

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. **77/2018**

Giudice delegato:



**DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO**

Creditore procedente:

□

Rappresentato dall'Avvocato:

□

**Avv. ELISABETTA LAZZARONI**  
BRESCIA, via Cefalonia, 70  
avv.lazzaroni@studioleocata.it



Esecutati:

"omissis"

Esperto incaricato:

□

**ARCHITETTO JELENA PAJOVIC**

Via Martinengo Cesaresco, n. 31/G, 25128 Brescia  
C.F. PJVJLN69A56Z118Z

tel: 340 3437236 Fax: 030 302492

mail: [arch.pajovic@gmail.com](mailto:arch.pajovic@gmail.com)

pec: [jelena.pajovic@archiworldpec.it](mailto:jelena.pajovic@archiworldpec.it)

Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della  
Provincia di Brescia al n° 2189



Architetto Jelena Pajovic  
via M. Cesaresco, 31/G - 25128 Brescia  
e-mail: [arch.pajovic@gmail.com](mailto:arch.pajovic@gmail.com)  
tel e fax 030 302492 cell. 3403437236

Pagina 1



**Date**

Nomina dell'esperto: 20/07/2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 07/09/2018

Data della consegna del rapporto di valutazione: 07/11/2018

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 07/12/2018



**Identificazione dei lotti**

Ubicazione: Pontevico (BS), via Marocco Sera, 10

**Identificativi catastali:** Catasto dei Fabbricati, sezione NCT, foglio 20, mapp. 232, sub. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 10, sup. catastale totale mq 253, rendita € 516,46; e sub. 2, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 22, superficie catastale totale mq 22, rendita € 29,54.

**Quota di proprietà:** proprietà per 1/1

**Diritto di proprietà:** a seguito di Atto di successione registrato a Verolanuova (BS) in data 22/01/1988 n. 86 vol. 64 e Atto di compravendita di quota immobiliare in data 20/01/1996 n. rep. 62009 Notaio Piergiuseppe Ricca trascritto a Brescia in data 08/02/1996 n° R.G. 4431 R.P. 3186

**Divisibilità dell'immobile:** si



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> NO	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se No vedi pagina 5
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> NO	se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 7
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

Architetto Jelena Pajovic  
via M. Cesaresco, 31/G - 25128 Brescia  
e-mail: arch.pajovic@gmail.com  
tel e fax 030 302492 cell. 3403437236



## 1. Fasi- accertamenti e date delle indagini

La presente perizia è redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato in data 31/10/2018 nonché sulla base delle ispezioni e accertamenti ipotecari e catastali eseguiti presso l'Ufficio del Territorio di Brescia.

La documentazione reperita presso i suddetti uffici è qui allegata a maggior chiarimento della descrizione di seguito riportata.

Fanno parte della presente relazione i documenti catastali e gli allegati.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### Localizzazione

Pontevico (BS), via Marocco Sera, 10

Mappa satellitare (fonte: google maps)



- **Destinazione urbanistica dell'immobile:** zona A2 – Tessuto storico da ricomporre nei valori architettonici e morfologici
- **Tipologia immobiliare:** classe A/3, abitazione di tipo economico
- **Tipologia edilizia del fabbricato:** casa a schiera nel centro storico
- **Caratteristiche generali dell'unità immobiliare:** U.I.U. di dieci vani, posto al piano terra e primo piano e ed un garage al piano terra collegato ai vani principali
- **Dimensione:** superficie lorda del pavimento mq 280,00

- **Caratteri domanda e offerta:** di interesse per uso residenziale
- **Fase del mercato immobiliare:** in leggera ripresa

### **3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

#### **Descrizione sintetica dell'immobile:**

Pontevico è un piccolo comune di circa 7000 abitanti collocato nella pianura Bresciana che dista dal capoluogo circa km 40 con un tempo di percorrenza di circa mezz'ora utilizzando l'autostrada e di circa un'ora con la strada statale.

Trattasi di U.I.U. residenziale costituita di una casa singola che fa parte di una schiera di case del centro storico. E' stata costruita prima del 1967 per poi subire vari ampliamenti e modifiche (come confermato dalla documentazione presente nell'Ufficio Tecnico del Comune) nel corso degli anni. Il fabbricato è situato nel centro storico di Pontevico a circa m 500 di distanza dal Comune, dalla Chiesa Parrocchiale, dall'ufficio postale e dalle scuole elementari e medie. Si tratta di U.I.U. di 10 vani catastali, di superficie lorda di circa mq 280, sviluppata su due piani ed un garage di pertinenza al piano terra.

L'immobile si affaccia a est sulla corte esclusiva, a ovest sulla via Marocco Sera, a nord confina col mappale 231 e a sud confina con i mappali 283 e 284.

L'immobile in questione si estende su due piani che possono essere separati in due U.I.U. Vi si accede dalla via Marocco Sera tramite due portoni d'ingresso in legno posti sui lati estremi del fabbricato. L'ingresso dal civico 10A apre direttamente sulla scala con la quale si accede al primo piano. Il secondo ingresso accede tramite una bussola al corridoio, dove sulla sinistra si trova un'ampia camera di circa mq 24 dotata di due finestre orientate rispettivamente ad est e ad ovest, sulla destra la cucina di circa mq 15 orientata ad ovest ed un vano adiacente di circa mq 9, anch'esso finestrato. Proseguendo lungo il corridoio sul lato opposto del portone d'ingresso si trova la porta con la quale si accede alla corte esclusiva di circa mq 90 e al portico di mq 20. La cucina è direttamente collegata con la lavanderia prospiciente il lato ovest di mq 9, dove è alloggiata la caldaia a gas, e dalla quale si accede al bagno di mq 5 (finestrato verso il cortile) e al garage di mq 21.

Il piano terra presenta finiture tipiche degli anni settanta, ceramica di tonalità panna-bruno, infissi interni di legno color avorio con specchiatura centrale in vetro, serramenti esterni in legno sempre degli anni settanta, quasi tutti con il vetro originale sostituito (tranne che nel bagno e nella lavanderia) da vetro provvisto di camera d'aria. Tutte le finestre sono dotate di tapparelle in PVC. Sull'intonaco si notano frequenti ammaloramenti e scrostamenti, principalmente nella parte bassa delle pareti, dovuti alla risalita dell'umidità. L'impianto elettrico è degli anni settanta ed è comunque sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è formato dalla caldaia a gas alloggiata nella lavanderia e dai termosifoni in ghisa presenti in ogni vano tranne che nella lavanderia. L'altezza dei locali è m 2,85.

Il garage è privo della finitura del pavimento (in battuta di cemento), ha altezza di m 3,26 e ha tre accessi: dalla lavanderia, dalla via Marocco Sera e dalla corte interna. Si nota il tubo di scarico del lavandino della cucina del primo piano che corre lungo il soffitto, risultato dei lavori eseguiti negli anni novanta.

Al primo piano si accede sia dalla via Marocco Sera, tramite il portone d'ingresso, sia dalla corte esclusiva percorrendo un disimpegno che sulla scheda catastale è definito come cantina. Tramite una rampa di scala rivestita di marmo Botticino si arriva ad un ampio corridoio dal quale si accede ad un bagno di circa mq 5,80 affacciato a nord, una cucina di mq 13 orientata a ovest e ad una estensione (dove precedentemente esisteva una stanza) che rappresenta il soggiorno di circa mq 15 sempre orientato ad ovest. Una tramezza divide la zona giorno dalla zona notte, dove si trovano due camere da letto, una di mq 24 orientata ad est e ad ovest con due grandi finestre e l'altra di circa mq 12 affacciata solo ad ovest, un bagno in mezzo tra le



due stanze, finestrato, che è di circa mq 10. Dal disimpegno della zona notte si accede ad un balcone di mq 6 affacciato sul cortile interno.

Il primo piano ha subito i lavori di manutenzione come dalla D.I.A. protocollo n° 2417 del 04/11/1996 presentata in Comune di Pontevecchio dove i pavimenti esistenti sono stati rivestiti con il pavimento di legno prefinito di tonalità noce, sono state realizzate alcune modifiche nelle tramezzature, sostituite le finestre del soggiorno, della cucina, del bagno più piccolo e del corridoio e sono stati integrati gli impianti. Entrambi i bagni sono attrezzati con vasca oltre che con il lavandino, il water e il bidet e sono datati nelle finiture agli anni settanta.

Salvo quelli sostituiti interi, tutti gli altri serramenti esterni, sempre in legno, sono stati cambiati soltanto nella parte vetrata sostituendola con una nuova isolata con camera d'aria. Le porte interne sono identiche a quelle del piano inferiore.

Tutte le finestre sono dotate di tapparelle in PVC.

L'altezza del soffitto è di circa m 2,88.

La struttura verticale è di laterizio forato e lo spessore ha piccole variazioni, il lato est risulta cm 26, cm 28 e cm 32, il lato ovest invece cm 27 e cm 29. La struttura orizzontale è formata di pignatte e cemento armato. Non ho potuto esaminare la struttura del tetto ma osservando i cornicioni in cemento armato posso presupporre che la struttura sia formata da muricci sui quali sono stati posati tavelloni di laterizio. Il tetto che copre il vano confinante con il mappale 231 ha l'imposta di gronda più alta e il cornicione rivestito di legno. Tutto il tetto è coperto da coppi.

Al primo piano non si notano tracce di umidità.

La caldaia è posizionata nella cucina che è priva del foro di aerazione. Tutti i caloriferi sono in ghisa. La cottura è a gas.

L'impianto elettrico è adeguato alle leggi in materia degli anni di cui agli ultimi interventi sull' U.I.U.

Il fabbricato non è coibentato. Il portico e tutta la pavimentazione della corte esclusiva sono privi di rivestimento, sono in battuta di cemento.

La facciata rivolta verso la corte interna (facciata est) non è stata mai rifinita ed è di colore grigio. La facciata ovest, rivolta verso via Marocco Sera è tinteggiata color ocra ed ha lo zoccolo in klinker di altezza media di cm 40. Tutte le aperture esterne presentano cornici di marmo Botticino di spessore cm 2.

Le condizioni del piano terra sono evidentemente inferiori rispetto a quelle del piano primo e pertanto richiederebbe l'intervento più importante in termini di manutenzione e risanamento. Il primo piano, grazie agli ultimi interventi eseguiti nel 1996, è in condizioni più discrete.

#### **Nota bene:**

Si notano alcune incongruenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale; ovvero nella D.I.A. presentata in data 04/04/1996 è stata demolita una delle due scale di collegamento del piano terra e del primo piano e vengono demolite due tramezze al primo piano. Queste modifiche non sono riportate sulle planimetrie catastali.

#### **Consistenza**

Le superfici sono desunte dalle visure, dai disegni catastali e verificate sul posto.

#### **Calcolo superfici di proprietà:**

<b>tipologia</b>	<b>superficie (mq)</b>	<b>coefficiente di riduzione %</b>	<b>superficie totale commerciale (mq)</b>
alloggio piano terra	117,00	0%	117,00



alloggio piano primo	139,30	0%	139,30
balcone	5,95	75%	1,48
garage	24,15	40%	14,49
portico	20,35	65%	7,12
corte esclusiva	90,26	90%-98%	3,80

Superficie commerciale complessiva mq 283,19



#### 4. **Audit documentale e due diligence**

##### 4.1 **Legittimità edilizia/urbanistica**

###### **Anno di costruzione e titoli autorizzativi:**

Premettendo che le originarie porzioni del fabbricato sono antecedenti all' 01/09/1967, l'edificio di cui fa parte l'U.I.U. è oggetto dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Pontevico:

- Licenza di costruzione n° 764 del 12/04/1972 per la sistemazione interna ed esterna;
- Concessione edilizia gratuita n° 1773 del 09/11/1977 protocollo n. 2929;
- Istanza di condono n. 20 presentata in data 19/11/1985 protocollo n. 4456;
- Concessione – Autorizzazione in sanatoria n° 20 del 16/06/1990;
- D.I.A. protocollo n° 2417 del 04/11/1996 per le opere interne del 1° piano;
- D.I.A. n° 8240 del 29/09/2000 per le opere di manutenzione straordinaria (sistemazione parziale del tetto)

###### **Nota bene:**

Esaminando tutta la documentazione disponibile nell'Ufficio Tecnico di Pontevico, non risulta in essere nessun Certificato di Agibilità, in quanto probabilmente, non essendo stato mai stato richiesto dal proprietario, non è stato rilasciato all'epoca degli interventi svolti. Per ottenerlo adesso il fabbricato dovrebbe essere adeguato a tutte le norme vigenti in materia edilizia.

###### **Situazione urbanistica:**

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 27 in data 02/07/2008 e successive varianti, il mappale è classificato come zona A2 – "Tessuto storico da ricomporre nei valori architettonici e morfologici" ed è regolamentato dalle NTA del Piano delle Regole con art. n° 21.3.

##### 4.2 **Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa al foglio 20; sezione NCT; particella 232; sub 1-3, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale mq 253 totale e superficie escluse aree scoperte mq 236, rendita €



516,46. Detti mappali sono stati originati con la denuncia di variazione per modifica identificativo – allineamento mappe in data 10/05/2006 n° 46323.1/2006 (protocollo n° BS128587) modificando NCEU foglio 36 mappale 4544 sub 1-3 (abitazione), e sub 2 (autorimessa).

Elenco documentazione visionata: Visura storica per immobile; planimetrie catastali, estratto mappa.  
Data verifica catastale: ottobre 2018.



### **4.3 Verifica della titolarità**

#### **Titolo di provenienza:**

- Atto di rinuncia a eredità da parte della “omissis” in data 18/11/1987 n° 23659/8063 rep. Notaio Piergiuseppe Ricca, registrato a Verolanuova il 24/11/1987 n. 2458, trascritto a Brescia il 01/12/1987 al n. 29351 R.G. 19821 R.P. a favore di “omissis” e “omissis”;
- Dichiarazione di successione del “omissis” in data 22/01/1988 n. 86 vol. 64 presso Ufficio del registro di Verolanuova – a favore di “omissis” e “omissis” per la quota indivisibile di 1/2 ciascuno;
- Compravendita di quota immobiliare del cedente “omissis” in data 20/01/1996 n° 62009/13876 rep. Notaio Piergiuseppe Ricca, registrata a Verolanuova il 01/02/1996 al n° 149, trascritta a Brescia 08/02/1996 ai n° 4431 R.G. 3186 R.P. a favore di cessionario “omissis”;

**Quota di proprietà:** proprietà per 1/1 “omissis”

#### **Condizioni limitanti:**

##### **Gravami:**

- ISCRIZIONE CONTRO dell' 01/07/2014 – Reg. Part. 3538 Reg. Gen. 20960, Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Rep. 2211 del 20/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGUNTIVO;
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2017 – Reg. Part. 7346 Reg. Gen. 45250, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 948/3517 del 10/10/2017 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2018 – Reg. Part. 6733 Reg. Gen. 10503, Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia Rep. 163 del 09/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

##### **Servitù:**

Dalla documentazione in possesso esaminata, non risulta nessuna servitù.

##### **Stato del possesso del bene alla data della valutazione:**

L'immobile al momento del sopralluogo non è abitato.



## **5. Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Nessuno

## **6. Formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente**

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Nessuno

## **7. Analisi estimativa**

Considerato quanto sopra esposto nella presente relazione:

- considerata la localizzazione dell'immobile,
- considerate le condizioni in cui si trova l'immobile pignorato,
- ritenuto impossibile basare la stima sulla capitalizzazione dei probabili redditi e considerata più rispondente una valutazione riferita ai criteri di comparazione, tenendo conto massimamente del rapporto di libero mercato "richiesta-offerta",
- tenuto conto dei molteplici fattori intrinseci ed estrinseci ancorché qui non menzionati,
- avuto notizie certe circa i valori correnti sul mercato immobiliare in attinenza con immobili consimili ed effettuate le necessarie operazioni di calcolo, la scrivente ritiene equo attribuire all'immobile in oggetto la seguente valutazione:

## **8. Riepilogo dei valori di stima**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al foglio 20; sezione NCT; particella 232; sub. 1-3, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 253, rendita 516,46 e sub. 2 categoria C/6, classe 3, consistenza mq 22, superficie catastale mq 22, rendita 29,54;

**Superficie commerciale complessiva mq 283,19**

### **1 PIANO TERRA mq 142,41**

Il valore in condizioni di mercato libero viene quantificato in € 650/mq per complessivi euro 92.566,50

### **2 PIANO PRIMO mq 140,78**

Il valore in condizioni di mercato libero viene quantificato in € 1000/mq per complessivi



euro 140.780,00

**1A PIANO TERRA mq 142,41**

Il valore in condizioni di vendita forzata viene quantificato in € 520/mq (ribasso del 20%)  
euro 74.053,20

**2A PIANO PRIMO mq 140,78**

Il valore in condizioni di vendita forzata viene quantificato in € 800/mq (ribasso del 20%)  
euro 112.624,00

**1A + 2A = € 186.677,20**

arrotondati a

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**€ 186.700,00** (centottantaseimilasettecento/00)



**9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: architetto Jelena Pajovic iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n° 2189 in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

**DICHIARA**

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Brescia, 6 novembre 2018

Il CTU  
Architetto Jelena Pajovic

Architetto Jelena Pajovic  
via M. Cesaresco, 31/G - 25128 Brescia  
e-mail: arch.pajovic@gmail.com  
tel e fax 030 302492 cell. 3403437236

Pagina 9

