

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

0

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 315/2019

Giudice delegato: Dr. Simonetta Bruno

ANAGRAFICA

Creditore procedente: **DEUTSCHE BANK MUTUI SPA**
C.F. 08226630153 residente in MILANO, PIAZZA DEL
CALENDARIO N.1.

Rappresentato dall'Avv.: AVV. GARAVAGLIA SIMONA
con domicilio eletto presso l'Avv. Roberto Beccalossi del Foro di
Brescia in Brescia, via Tosio n.24
fax. n. 0331/320358
simona.garavaglia@busto.pecavvocati.it

Esecutato 1: **omissis**
omissis
Residente in Via *omissis*
C.F. *omissis*

Rappresentato dall'Avv.: GIUSEPPE PROFETA
C.F. PRFGPP65B15D251A
con studio in Via Sabotino n. 2 – Bergamo (BG),
tel. n. 035.230662
fax. n. 035.230662
giuseppe.profeta@bergamo.percavvocati.it



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

Intervenuti alla data di stima: *omissis*
Nato a *omissis*
Residente in *omissis*
C.F. *omissis*

Esperto incaricato: Dott. Ing. DARIO GAGLIANDI
Con studio in Via Malta, 7/C
C.F. GGLDRA53S08B100H
Tel. 030-2428902
Mail: coprobs@tin.it
Pec: dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1185

Timbro e firma



DATE:

Nomina dell'esperto:	17/06/2019
Conferimento Incarico:	25/06/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione:	16/09/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	16/10/2019

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

IMMOBILE 1 - VILLA E PERTINENZE

Catasto Fabbricati: Fg. 24 – Map. 65 – Sub. 1, 2;

IMMOBILE 2 - VILLINO

Catasto Fabbricati: Fg. 24 – Map. 211 – Sub. 1, 2, 3;

IMMOBILE 3 - BOSCO CEDUO e SEMINATIVO

Catasto Terreni: Fg. 24 – Map. 29, 30, 47, 48, 62, 83, 87, 88, 188.

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

Descrizione sintetica:

Il cespite immobile oggetto di stima è costituito da un lotto di complessivi 35186 mq (3.51.86 ha) comprendente 3 unità correlate così costituite:

IMMOBILE 1 - VILLA PRINCIPALE e PERTINENZE

Unità immobiliare residenziale formata da: 1 piano interrato; 1 piano terra; 1 piano primo; parco esclusivo; area piscina; autorimessa interrata e pertinenze di complessivi 11424 mq (1.14.24 ha).

IMMOBILE 2 - VILLINO e PERTINENZE

Unità immobiliare residenziale formata da: 1 piano terra; 1 piano primo; autorimesse interrate e area pertinenziale. L'unità si affaccia sull'area piscina e parco dell'immobile 1; dispone di autorimessa autonoma e accesso indipendente; di 802.24 mq complessivi.

IMMOBILE 3 - BOSCO CEDUO e SEMINATIVO

Terreni boschivi (piante di querce e castagno) con espansione a sud, facilmente accessibili e percorribili di 22960 mq (2.29.60 ha).

Ubicazione:

Via per Torbiato, n. 6 Adro – Brescia (BS)

Identificativi catastali:**IMMOBILE 1 - VILLA E PERTINENZE**

Catasto Fabbricati: Fg. 24 – Map. 65 – Sub. 1, 2;

IMMOBILE 2 - VILLINO

Catasto Fabbricati: Fg. 24 – Map. 211 – Sub. 1, 2, 3;

IMMOBILE 3 - BOSCO CEDUO e SEMINATIVO

Catasto Terreni: Fg. 24 – Map. 29, 30, 47, 48, 62, 83, 87, 88, 188.

Quota di proprietà (1/1):

Piena proprietà di omissis.

Diritto di proprietà: ///**Divisibilità dell'immobile: SI****Più probabile valore in libero mercato:**

2.080.000,00 € diconsi duemilioneottantamilaeuro/00

2



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

1.738.000,00 €	diconsi unmilionesettecentotrentottomilaeuro/00
-----------------------	--

Spese per il ripristino delle conformità catastali ed edilizie:

3.800,00 €	diconsi tremilaottocentoeuro/00
-------------------	--

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile è situato in una zona collinare della Franciacorta, molto apprezzata sul mercato locale, per composizione sociale e caratteri ambientali e paesaggistici; si trova in un contesto collinare con residenze sparse ed è ben servito da una strada che collega il paese di Adro con la frazione di Torbiato. Nel paese sono presenti tutti i servizi urbani necessari ai residenti. Il luogo dove è situato l'immobile permette il facile raggiungimento dei principali servizi di quartiere anche a piedi tramite strada privata; il traffico presente è principalmente automobilistico locale e di scarsa intensità.

La commercialità dell'immobile, tenuto conto di questi fattori, si può ritenere buona ancorché rivolta ad una platea ristretta e selezionata.

ADUT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia:

dalle ricerche cartografiche effettuate, appare come il Complesso degli immobili (1, 2, 3) oggetto di valutazione ricade in zona definita dal PGT: E2 – Area agricola di volume paesistico ambientale, con classe di sensibilità paesistica 4, ovvero elevata. Il territorio residenziale è di tipo sparso ed è presente una consistente distesa di area boscata. Non è stato possibile accedere alle risorse documentali del Comune di Adro in quanto la responsabile dell'Ufficio Tecnico più volte sollecitata, come da relazione in allegato 10, ha manifestato di non poter soddisfare le richieste di ricerca per mancanza di tempo, e successivamente quando ha recuperato parte della documentazione richiesta non ha consentito la produzione di copie o la riproduzione dei dati, riservandosi di produrre le copie richieste in tempi alla stessa consoni. A tutt'oggi (16-09-2019) nulla è pervenuto in tal senso. Dalle informazioni tuttavia recepite presso i proprietari è lecito supporre che le non conformità rilevabili dal confronto delle schede catastali con il contesto, costituisca invece una non conformità edilizia, non essendo stato oggetto delle previste autorizzazioni. Si ritiene comunque che le non conformità possano essere superate mediante



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

SCIA in sanatoria da esplicitare presso gli Uffici Comunali competenti. Per quanto sopra detto non è stato possibile repertare agibilità e collaudi statici. Dalla mancata attualizzazione delle posizioni catastali e dall'evoluzione normativa, è lecito dedurre che gli immobili siano da ritenersi attualmente privi di agibilità e certificazione di collaudo.

Conformità catastale:

Durante il sopralluogo presso l'immobile avvenuto in data 04.09.2019, e sulla base di quanto già espresso per la conformità edilizia, è stato possibile valutarne anche la non conformità catastale.

4

IMMOBILE 1 - VILLA

Le schede catastali depositate presso l'Agenzia Territoriale mostrano inequivocabili difformità dalle rilevazioni visive in opera. Nell'interrato sono presenti alcuni cambi di destinazione d'uso con la formazione di un locale cucina e una sala giochi. Nel locale identificato catastalmente come sauna è presente anche una palestra. Presenti alcuni spostamenti di aperture e le finiture risultano di alto livello. Al piano terra e primo sono invece presenti ampliamenti volumetrici riguardanti: formazione di portico lato sud e lato piscina e ampliamento del locale cucina di piano terra; formazione di locale adibito a studio nella parte est dell'unità di piano terra. Al piano primo 2 zone balcone sono state chiuse e inglobate come cabine armadio nei locali attigui; mentre una terrazza è stata trasformata in locale. Alcuni spostamenti di porte e modeste variazioni distributive completano le difformità rilevate.

IMMOBILE 2 - VILLINO

Anche per questo edificio si rileva a piano terra il cambio di destinazione d'uso della cantina che è stata accorpata con la cucina eliminando un divisorio; il portichetto d'ingresso è stato inoltre modificato chiudendolo. Al piano primo si rileva l'eliminazione di una porta nel disimpegno di area della sala interna.

Conformità titolarità:

SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato:

Durante il sopralluogo avvenuto in data 04.09.19 il Signor *omissis*, in qualità di marito della proprietaria Sig.ra *omissis*, dichiara che l'immobile risulta regolarmente abitato da lui e dalla famiglia come

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C - (25124) Brescia (BS) - tel. (030)2428902 - E-mail: coprobs@tin.it



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

riportato dal certificato di famiglia-residenza inviato dal Comune di Adro in data 11.07.2019. (ALLEGATO 2).

Spese condominiali arretrate: //

Servitù, vincoli, oneri: ASSENTI

Pesi, gravami: ASSENTI

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici: Gli immobili sono situati su area urbanistica E2 ad elevata sensibilità paesistica ambientale (classe 4)

5

LIMITAZIONI:

Assunzioni limitative: ASSENTI

Condizioni limitative: ASSENTI

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

A tutto il 16 settembre 2019, l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 5):

- Ipoteca volontaria in data 16 febbraio 2009 ai nn. ri 6509/1069 a favore di Deutsche Bank Mutui spa per 2.449.522,52 €
- Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall' Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Brescia in data 16.04.2019 rep. 4494, trascrizione nn. 21594/13563, a favore di: DEUTSCHE BANK MUTUI SPA, contro *omissis* debitore esecutato gravante sulla quota di 1/1 dei seguenti immobili e terreni:
 - o Catasto fabbricati Fg. 24 - Part. 211 – Sub. 1 – cat. A/2;
 - o Catasto fabbricati Fg. 24 – Part. 211 – Sub. 2 – cat. C/6;
 - o Catasto fabbricati Fg. 24 – Part. 211 – Sub. 3 – cat. C/6;
 - o Catasto fabbricati Fg. 24 – Part. 65 – Sub. 1 – cat. A/8;
 - o Catasto fabbricati Fg. 24 – Part. 65 – Sub. 2 – cat.C/6;



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 29 – classe Bosco Ceduo 1,
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 30 – classe Seminativo 4;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 47 – classe Bosco Ceduo 1;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 48 – classe Bosco Ceduo 1;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 62 – classe Bosco Ceduo 1;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 83 – classe Bosco Ceduo 1;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 87 – classe Bosco Ceduo 1;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 88 – classe Bosco Ceduo 1;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part.188 – classe Bosco Ceduo 1.



INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE
3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE
 - 3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA –URBANISTICA
 - 3.2 RISPONDENZA CATASTALE
 - 3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'
4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI
7. ANALISI ESTIMATIVA
 - 7.1. ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA
 - 7.2. VALUTAZIONE E STIMA
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA
9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA
10. ALLEGATI



1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia: Brescia

Comune: Adro

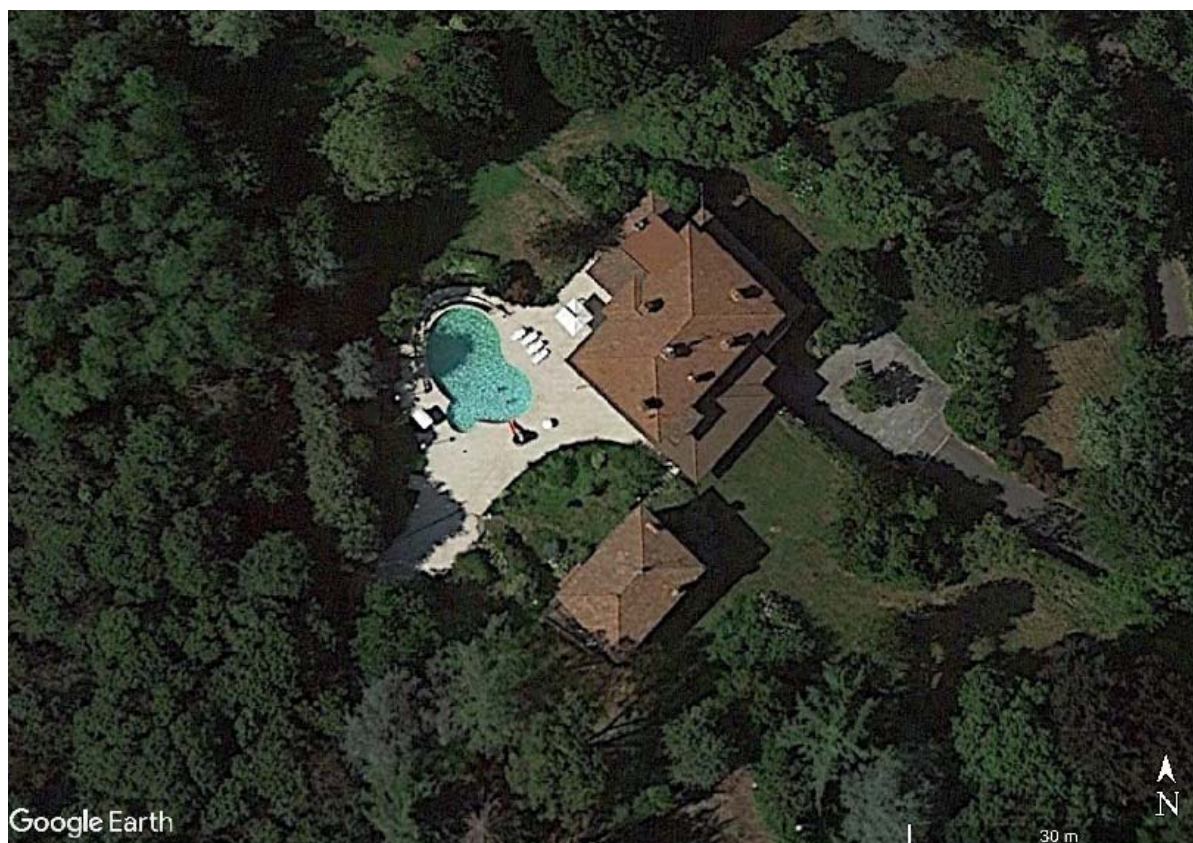
Via: Per Torbiato

Civico n. : 6

Zona:

Urbana collinare periferica della Franciacorta.

Mappa geografica:



From google maps



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis



From google maps

9

Destinazione urbanistica immobile: Residenziale

Tipologia Immobiliare:

IMMOBILE 1 - Costituito da villa su due piani fuori terra e un interrato comprendente ampio garage con 6 posti auto, direttamente collegato all'abitazione. L'immobile dispone di un parco esclusivo di 10090 mq, di zona piscina e pertinenze per una superficie di 760 mq circa.

IMMOBILE 2 - Costituito da villetta su due piani fuori terra con annesso garage doppio non direttamente collegato all'abitazione. L'unità si affaccia sull'area piscina dell'edificio precedente e il tutto è inserito in un ampio contesto verde caratterizzato da prati e boschi. Dispone di un'area pertinenziale di 678 mq per l'accesso e la sistemazione verde.

Stato di conservazione: Consistenza strutturale di murature e copertura in buono stato di conservazione ed efficienza.

Tipologia edilizia dei fabbricati: Fabbricati in tipologia a villa.

Tipologia edilizia unità immobiliari: Abitazioni unifamiliari in villa.

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



*DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis***Caratteristiche generali dell'immobile 1 - VILLA:**

Dalla documentazione reperita e dal sopralluogo in loco si sono individuate le seguenti caratteristiche:

- Strutture in elevazione: murature portanti interrato in c.a. e fuori terra in laterizio con rivestimenti in pietre;
- Solai: solai in latero-cemento;
- Copertura: orditura con travi e travetti in legno e manto di copertura in coppi;
- Murature perimetrali: muratura in laterizio mista forati, mattoni e pietra naturale;
- Certificato di collaudo stat.: non reperito;
- Coibentazioni/Isolamenti: non presenti;
- Divisori tra unità: assenti;
- Divisori interni: laterizio intonacato e tinteggiato;
- Scala interna: in marmo con finiture di pregio;
- Infissi esterni: in legno;
- Infissi interni: in legno;
- Pavimenti: pavimentazione taverna e soggiorno piano terra in parquet pregiato, pavimentazione della cucina in cotto; pavimentazioni di alcuni locali in piastrelle e moquette su alcune zone dell'abitazione;
- Rivestimenti: in marmo e piastrelle in ceramica per i bagni; intonaci tirati al civile e con finiture in gesso per pareti in genere. Presenti decorazioni di pregio su soffitti e pareti.
- Impianto di riscaldamento: caloriferi a parete con caldaia autonoma;
- Impianto sanitario: 5 bagni con sanitari, idromassaggio, sauna;
- Impianto gas: presente;
- Impianto elettrico: presente con cablaggi audio, video, rete dati, fonia, illuminazione e videosorveglianza;
- Impianto di climatizzazione: non rilevato;
- Altri impianti: allarme antintrusione – videocitofono – impianto telefonico – TV satellitare;
- Allaccio fognatura: scarico in pubblica fognatura;
- Fonti Rinnovabili: non presenti;



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

- Finiture esterne: La finitura esterna è in intonaco tinteggiato di bianco e in parte muratura a vista, i serramenti sono in legno chiaro, gli oscuranti ad anta color marrone scuro. Il tetto è in legno.
- Numero totale piani: due piani fuori terra e un piano interrato;

Caratteristiche generali dell'immobile 2 - VILLINO:

- Strutture in elevazione: muratura perimetrale dei box in c.a. – muratura perimetrale villino in laterizio con alcuni rivestimenti in pietra;
- Solai: solai in latero-cemento e legno;
- Copertura: copertura in legno;
- Murature perimetrali: muratura in laterizio mista forati, mattoni e pietra naturale;
- Certificato di collaudo stat.: non reperato;
- Coibentazioni/Isolamenti: non presenti;
- Divisori tra unità: assenti;
- Divisori interni: laterizio intonacato e tinteggiato;
- Scala interna: pavimentata con moquette;
- Infissi esterni: in legno;
- Infissi interni: in legno;
- Pavimenti: pavimentazione in cotto al piano terra e parquet al piano superiore;
- Rivestimenti: in ceramica per i bagni; intonaci tirati al civile e con finiture in gesso per pareti in genere.
- Impianto di riscaldamento: caloriferi a parete con caldaia autonoma;
- Impianto sanitario: 2 bagni completi di sanitari;
- Impianto gas: presente;
- Impianto elettrico: presente con cablaggi audio, video, rete dati, illuminazione;
- Impianto di climatizzazione: non rilevato;
- Altri impianti: allarme antintrusione – videocitofono – impianto telefonico – TV satellitare;
- Allaccio fognatura: scarico in pubblica fognatura;
- Fonti Rinnovabili: non presenti;
- Finiture esterne: La finitura esterna è in intonaco tinteggiato di bianco, i serramenti sono in legno chiaro, gli oscuranti ad anta color



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

verde al piano superiore e tapparelle marrone scuro al piano inferiore. Il tetto è in legno.

Numero totale piani: due piani fuori terra – box adiacenti al piano interrato;

Dimensioni:

IMMOBILE 1 - VILLA: abitazione di grandi dimensioni e finiture prestigiose con superficie commerciale di 637 mq oltre a superfici pertinenziali (piscina – cortile – parco esclusivo) di 10850 mq;

IMMOBILE 2 - VILLINO: abitazione secondaria con superficie commerciale di 161 mq oltre a superfici pertinenziali (giardino) di 678 mq e autorimessa esclusiva di 42,24 mq;

IMMOBILE 3: superficie boscata pari a 22960 mq.

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente: privato

Lato venditore: privato

Forma di mercato:

Monopolio

Flitering:

Assente

Fase del mercato immobiliare:

Date le caratteristiche degli immobili il mercato è rivolto a operatori selezionati e ad una platea ristretta.

Tuttavia in generale il mercato si presenta vivace considerato il particolare inserimento ambientale e paesistico dell'immobile, molto apprezzato.

Prezzi elevati mediamente stabili.

Altro: ///



2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: (ALLEGATO da 6 a 9)

Il lotto oggetto di valutazione è situato in via Per Torbiato, n° 6 del Comune di Adro al confine tra l'area amministrativa del Comune di Adro e quella del Comune di Erbusco.

L'area è interessata da residenze sparse e gode di eccellente vista panoramica verso sud e verso il Lago di Iseo.

Gli immobili di cui trattasi sono costituiti da una villa su due piani e un interrato e da una seconda abitazione su due piani fuori terra, oltre a estese superfici boscate.

Il luogo dove sono situati gli immobili è facilmente raggiungibile mediante strade private di proprietà, asfaltate e collegate alle strade principali.

Gli edifici sono isolati ed immersi nel verde del parco boscato di proprietà. Entrambi si affacciano su un'ampia corte pavimentata che contiene una piscina scoperta con cascata nella parte nord. La struttura è pienamente funzionante anche se attualmente abbandonata e priva di utilizzo.

Sono presenti idromassaggi, docce e arredi di intrattenimento.

- La villa principale al piano terra è composta da cucina, ripostiglio, stanza ufficio e ampio soggiorno, collegato al piano superiore da una scala con gradini in marmo pregiato. Al piano superiore sono presenti tre bagni, sei camere, le tre terrazze sono state trasformate in cabine armadio e stanza, come dichiarato dal Sig. *omissis* presente al sopralluogo; nell'interrato invece è presente una lussuosa taverna completa di saletta da biliardo, bancone bar e salotto con cucina, una stanza giochi, una cantina, una sauna, oltre a locali tecnici come cisterne acqua, un locale caldaia e un locale spogliatoi e wc.
- La villa è dotata di un'autorimessa interrata con 6 posti auto, di facile accessibilità e dispone di un cortile antistante di 240 mq. La zona piscina copre un'area di circa 520 mq e il tutto viene completato con un'area a parco boscato esclusivo di 10090 mq.
- Il secondo immobile è invece caratterizzato da un soggiorno, una cucina e un bagno al piano terra; mentre al primo piano si trovano tre camere e un secondo bagno.
- Il villino è circondato da un'area di 678 mq che comprende le scale di accesso e i camminamenti perimetrali oltre a una zona boscata di giardino. Dispone di accesso indipendente mediante strada privata.



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

Le due costruzioni e relative pertinenze sono inserite in una superficie boscata di 22960 mq che sommata alle precedenti consistenze eleva la superficie della proprietà oggetto di valutazione e indagine a complessivi 35186 mq.

Identificazione catastale:

Comune censuario: Adro
Tipologia catasto: Fabbricati e Terreni
Identificativo:

IMMOBILE 1

- Catasto fabbricati Fg. 24 – Part. 65 – Sub. 1 – cat. A/8 - villa principale e pertinenze;
- Catasto fabbricati Fg. 24 – Part. 65 – Sub. 2 – cat.C/6 - autorimessa;

IMMOBILE 2

- Catasto fabbricati Fg. 24 - Part. 211 – Sub. 1 – cat. A/2 - villino e pertinenze;
- Catasto fabbricati Fg. 24 – Part. 211 – Sub. 2 – cat. C/6 - autorimessa;
- Catasto fabbricati Fg. 24 – Part. 211 – Sub. 3 – cat. C/6 - autorimessa;

IMMOBILE 3

- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 29 – classe Bosco Ceduo 1 - parco boscato;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 30 – classe Seminativo 4 - parco boscato;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 47 – classe Bosco Ceduo 1 - parco boscato;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 48 – classe Bosco Ceduo 1 - parco boscato;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 62 – classe Bosco Ceduo 1 - parco boscato;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 83 – classe Bosco Ceduo 1- parco boscato ;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 87 – classe Bosco Ceduo 1 - parco boscato;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part. 88 – classe Bosco Ceduo 1 - parco boscato;
- Catasto terreni Fg. 24 – Part.188 – classe Bosco Ceduo - parco boscato.

Confini:

Nord: altra proprietà - mapp.li n. 82, 357, 355, 353, 348, 46
Sud: altra proprietà - mapp.li n. 337, 38, strada comunale per Torbiato
Est: altra proprietà - mapp.li n. 227, 85, 113, 86, 89
Ovest: altra proprietà - mapp.li n. 27, 28, 281
(ALLEGATO 6)

Consistenza:

da rilievo: esterno/interno (ALLEGATO 7) e (ALLEGATO 9)

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

da elaborati grafici: schede catastali controllate e verificate in opera con rilievo delle dimensioni principali del bene (ALLEGATI 3 e 9)

Data del sopralluogo: 04.09.2019

Criterio di misurazione: SEL Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici commerciali di proprietà IMMOBILE 1 – VILLA:

Sup. PIANO TERRA	(m2)	Indice mercantile	
Cucina+Zona giorno:	216,76 m2	100%	216,76 m2
Bagno:	2,38 m2	100%	2,38 m2
Portico / Logge:	161,82 m2	35% - 10%	22,43 m2

Sup. PIANO PRIMO	(m2)	Indice mercantile	
Camere+bagni+ cab.armadio +parti comuni	176,12 m2	100%	176,12 m2

Sup. PIANO INTERRATO	(m2)	Indice mercantile	
Taverna (sala giochi/inter.):	263,68 m2	60%	158,21 m2
Cantina 1:	29,60 m2	35%	10,36 m2
Sauna/Palestra:	61,44 m2	60%	36,86 m2
Lavanderia:	12,00 m2	60%	7,20 m2
Loc. tecnici / Loc. caldaia:	56,20 m2	15%	8,43 m2
Autorimessa:	163,56 m2	100%	163,56 m2

Totale Superficie commerciale VILLA PRINCIPALE

637,00 m2

Totale Superficie AUTORIMESSA

163,56 m2

Calcolo superfici commerciali di proprietà IMMOBILE 2 - VILLINO:

Sup. PIANO TERRA	(m2)	Indice mercantile	
Ingresso:	6,00 m2	100%	6,00 m2
Bagno:	4,34 m2	100%	4,34 m2
Cucina+zona giorno:	71,74 m2	100%	71,74 m2
Box auto:	42,24 m2	100%	42,24 m2

Sup. PIANO PRIMO	(m2)	Indice mercantile	
Camere+bagno+parti comuni	76,28 m2	100%	76,28 m2
Terrazza 1:	3,00 m2	35%	1,05 m2

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

Terrazza 2:	5,85 m2	35%	2,05 m2
Totale Superficie commerciale VILLINO			161,46 m2
Totale Superficie AUTORIMESSA			42,24 m2

Calcolo superfici commerciali di proprietà IMMOBILE 3 – BOSCO CEDUO e SEMINATIVO:

Sup. GIARDINO	(m2)	Indice mercantile	
Bosco Ceduo/Seminativo:	22960 m2	100%	22960 m2
Totale Superficie commerciale GIARDINO			22960,00 m2 = 2.29.60 ha

16

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione:

Livello di piano:	Villa su due piani fuori terra e un interrato con collegamento a costruzioni interrato esclusive; Villino su due piani fuori terra e autorimessa esclusiva senza collegamento interno diretto;
Ascensore:	non presente;
Numero servizi:	Nella villa sono presenti 5 bagni; Nel secondo immobile sono presenti 2 bagni.

Impianti in dotazione:

Riscaldamento:	caloriferi a parete con caldaia autonoma per ciascuno dei due immobili;
Condizionamento:	assente;
Solare termico(ACS):	assente
Elettrico:	presente;
Audio, video, TV satellitare:	presenti;
Fonia, illuminazione, telefonia:	presenti;
Idraulico:	presente;



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

Antifurto, videosorveglianza:	presenti;
Pannelli fotovoltaici:	assenti;
Impianto geotermico:	assente;
Domotica:	assente;
Manutenzione fabbricato:	ottima;
Manutenzione unità immobiliare:	buona;
Classe energetica:	non dichiarata;
Inquinamento:	
- atmosferico:	no;
- acustico:	no;
- elettromagnetico:	no;
- ambientale:	no;
Esposizione prevalente immobile:	ottima
Luminosità dell'immobile:	ottima
Panoramicità dell'immobile:	ottima
Funzionalità dell'immobile:	massima
Finiture dell'immobile:	ottime
Altro:	///

17

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA -URBANISTICA

Anno di costruzione:

Considerato l'inserimento paesistico – ambientale, è lecito supporre che l'insediamento originale sia ante 1967 e per il villino di natura agricola; successivamente trasformato e assunto a residenze.



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

Titoli autorizzativi visionati ed esaminati:

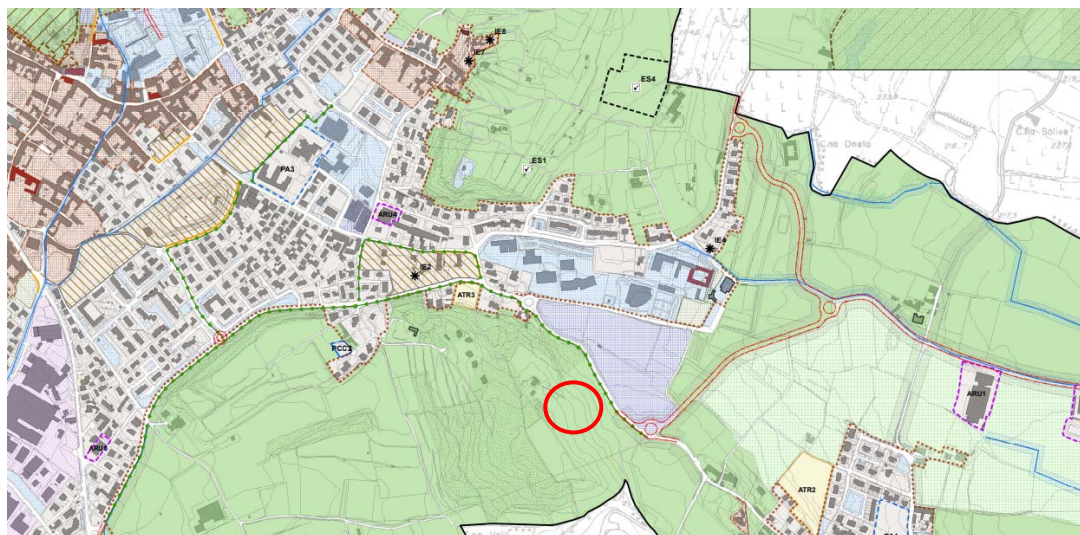
Nessun documento è stato reperito e reso disponibile da parte dell’Ufficio Tecnico del Comune di Adro – vedi allegato 10.

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: P.G.T. Vigente.

In allegato 8 si fornisce un estratto della definizione ambientale dell’area interessata dagli immobili staggiti.

Estratto Piano delle Regole: Zona PR3a: Ambiti Territoriali



P.G.T. Vigente comune di Adro

TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI	
TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO	
Ambiti nei limiti dei precedenti	
NAF	Nucleo di antica formazione
RC	Tessuto residenziale prevalentemente consolidato
RP	Verde privato
SP	Verde pubblico
SA	Spazi a traffico
PA	PA in corso (PRG e varianti)
NU	Ambiti di rinnovamento urbano
IC	Intervento edilizio
IC	Intervento del nucleo di antica formazione
Ambiti produttivi consolidati	
PC	Tessuto polifunzionale secondario e terziario consolidato
SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE	
SA	Scuola
SP	Spazio pubblico
AREE PER ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'	
AM	Attrezzature per la mobilità
AS	Alloggiamenti stradali
AS	Alloggiamenti stabili
AS	Alloggiamenti stabili
AS	Alloggiamenti stabili
SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE	
E1	Aree agricole produttive
E2	Aree agricole in valore paesistico ambientale
E3	Aree agricole in valore storico-architettonico
E4	Edifici agricoli per allevamenti di animali da reddito
E5	Interventi speciali di ampliamento in aree agricole
AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI CONTROLLATE	
AP	Industria produttiva
AS	Attività sportive e ricreative di precisione
AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA	
AP	Rapporto conurbato
AP	Rapporto conurbato AT
AP	Rapporto conurbato
AP	Perimetro del centro abitato
AP	Rapporto del relitto urbano minore
AP	Aree industriali (PI)
AP	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico
AP	Aree ad immobili sottoposti a vincolo architettonico - D.Lgs. 42/2004
AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE	
AP	Spazio d'acqua
AP	Infrastruttura lineare
ALTRE INFORMAZIONI	
AP	Superficie edificata
AP	Confine comunale

P.G.T. Vigente: legenda

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

Dalle ricerche cartografiche effettuate nel PGT del Comune di Adro, le proprietà immobiliari oggetto di pignoramento sono inserite nell'azonamento del PGT approvato come "tessuto residenziale sparso"

Concessione urbanistica: no

Cessione diritti edificatori: no

19

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: no

Vincoli ambientali: //

Vincoli paesaggistici: E2 – Area agricola di volume paesistico ambientale, con classe di sensibilità paesistica 4, ovvero elevata. Il territorio residenziale è di tipo sparso ed è presente una consistente distesa di area boscata.

Altro: ///



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Adro (BS) ed in base a quanto rilevato in loco (esternamente ed internamente), con la presente

DICHIARA

20

- La REGOLARITA' edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati; messi a disposizione dall'accesso agli atti dal Comune di Botticino;
- X La NON REGOLARITA' edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, per le seguenti motivazioni:

IMMOBILE 1 – VILLA

- Al piano interrato sono presenti alcuni cambi di destinazione d'uso dei locali, con la funzione di una cucina asserita alla zona taverna e la formazione di una sala giochi;
- Al piano interrato sono presenti alcuni spostamenti di aperture interne, senza variazioni per le aperture di prospetto;
- Al piano terra sono presenti ampliamenti volumetrici con la funzione di portico lato sud e ovest e ampliamento della zona cucina;
- Al piano terra è presente inoltre la formazione in ampliamento lato nord di un locale adibito a studio;
- Al piano primo due balconi sono stati tamponati inglobandoli al servizio dei locali attigui con funzione di cabina armadio;
- Al piano primo su un'area dichiarata cortile-terrazza è stato ricavato un locale.

Esistono elementi per sanare le situazioni esposte mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria che deve necessariamente comprendere anche la rivalutazione statica dell'intero immobile conseguente all'evoluzione della normativa sismica.

La presentazione della SCIA in sanatoria e l'istanza di Autorizzazione Sismica comporta il versamento di una sanzione e oneri di segreteria valutati forfettariamente in €2.000,00 oltre alle spese per le prestazioni tecniche, collaudo e variazioni catastali valutabili in complessivi €1.800,00.

Spesa complessiva stimata

3.800,00 €

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



*DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis***IMMOBILE 2 – VILLINO**

- Al piano terra è presente il cambio di destinazione d'uso del locale cantina che a seguito di eliminazione divisorio interno è stato occupato funzionalmente dalla cucina;
- Al piano terra la zona portico di ingresso è stata chiusa e integrata nell'immobile mediante la formazione di portone metallico;
- Al piano primo è stata rilevata l'eliminazione di una porzione di parete nel disimpegno di arrivo della sala interna;

21

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Immobili identificati in mappa al foglio 24 Sezione NCT Catasto Fabbricati e Catasto Terreni (ALLEGATO 1)

- Catasto fabbricati Fg. 24 - Part. 211 - Sub. 1 - cat. A/2 - classe 2 - consistenza 8.5 vani - Rendita 430,21 €
- Catasto fabbricati Fg. 24 - Part. 211 - Sub. 2 - cat. C/6 - classe 1 - consistenza 18 mq - Rendita 27,89 €
- Catasto fabbricati Fg. 24 - Part. 211 - Sub. 3 - cat. C/6 - classe 1 - consistenza 18 mq - Rendita 27,89 €
- Catasto fabbricati Fg. 24 - Part. 65 - Sub. 1 - cat. A/8 - classe 3 - consistenza 20 vani - Rendita 2.788,87 €
- Catasto fabbricati Fg. 24 - Part. 65 - Sub. 2 - cat. C/6 - classe 3 - consistenza 155 mq - Rendita 344,22 €
- Catasto terreni Fg. 24 - Part. 29 - classe Bosco Ceduo 1 - sup. 46 are - Reddito dominicale 8,41 €- Reddito agrario 0,72 €
- Catasto terreni Fg. 24 - Part. 30 - classe Seminativo 4 - sup. 10 are - Reddito dominicale 5,27 €- Reddito agrario 5,53 €
- Catasto terreni Fg. 24 - Part. 47 - classe Bosco Ceduo 1 - sup. 12 are - Reddito dominicale 2,28 €- Reddito agrario 0,20 €
- Catasto terreni Fg. 24 - Part. 48 - classe Bosco Ceduo 1 - sup. 12 are - Reddito dominicale 2,31 €- Reddito agrario 0,20 €
- Catasto terreni Fg. 24 - Part. 62 - classe Bosco Ceduo 1 - sup. 05 are - Reddito dominicale 0,98 €- Reddito agrario 0,08 €
- Catasto terreni Fg. 24 - Part. 83 - classe Bosco Ceduo 1 - sup. 58 are - Reddito dominicale 10,52 €- Reddito agrario 0,90 €



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

- Catasto terreni Fg. 24 - Part. 87 - classe Bosco Ceduo 1 - sup 45 are - Reddito dominicale 8,30 €- Reddito agrario 0,71 €
- Catasto terreni Fg. 24 - Part. 88 - classe Bosco Ceduo 1 - sup. 32 are - Reddito dominicale 5,91 €- Reddito agrario 0,51 €
- Catasto terreni Fg. 24 - Part.188 - classe Bosco Ceduo 1 - sup. 05 are - Reddito dominicale 0,96 €- Reddito agrario 0,08 €

Documentazione reperita: presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio;

Elenco documentazione recuperata:

- Schede catastali - elaborato planimetrico; (ALLEGATO 3)
- Visura storica immobile; (ALLEGATO 5)
- Elaborati planimetrici; (ALLEGATO 9)
- Estratto mappa; (ALLEGATO 6)

Data verifica catastale: 04/09/2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Adro (BS) ed in base a quanto rilevato in loco (internamente ed esternamente), con la presente

23

DICHIARA

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
Detta regolarità catastale è stata espressa in funzione della veridicità degli elaborati edilizi depositati in comune che si sono confrontati con le schede catastali recuperate presso l'Agenzia del Territorio

- X La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 - Piscina esterna non presente su nessuna scheda catastale;
 - La villa risulta essere stata oggetto di lavori di ampliamento e modifiche dei locali interni ed esterni non dichiarati a livello catastale;
 - Anche il secondo immobile è stato oggetto di modifiche a locali interni ed esterne non dichiarate a livello catastale;

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA' (ALLEGATO 5)

Inquadramento della titolarità:

- Tipo atto: compravendita;
- Notaio: MAURIZIO LURAGHI;
- Data atto: 13.06.2013;
- Repertorio: 101956/26211;
- Estremi di trascrizione: nn. 21450/14921 in data 24.06.2013
- Riceventi: omissis
- Cedenti: omissis
- Quota proprietà: 1/1

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

- Usufrutto: NO
- Nuda proprietà: NO

Titolo di provenienza:

- All'esecutata, *omissis*, gli immobili sono pervenuti in proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 13/06/2013 notaio Maurizio Luraghi di Bergamo rep. 93450/18850 trascritto il 24/06/2013 ai n. 21450/14921 da potere di *omissis* nato a *omissis* il *omissis* Codice Fiscale *omissis* in regime di separazione di beni;
- Al venditore gli immobili erano pervenuti in proprietà per atto di compravendita del 16/05/2002 notaio Maurizio Luraghi di Bergamo rep. 51674/6991 trascritto il 27/05/2002 ai n. 22935/14404 da potere di Ghezzi Group Srl con sede a Adro codice fiscale 02908890177;
- Alla venditrice gli immobili erano pervenuti in proprietà per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 11/09/1997 notaio Nicoletta Morelli di Calcio rep. 13460 trascritto il 13/10/1997 ai n. 30587/20651 da potere di Ghezzi Costruzioni Srl con sede a Adro codice fiscale 02908890177;
- Alla Ghezzi Costruzioni Srl gli immobili erano pervenuti in proprietà per atto di compravendita del 06/07/1989 notaio Eligio Conti di Brescia rep. 33364 trascritto il 24/07/1989 ai n. 21193/14639 da potere di Iseo di Seloghi Elena e C. con sede a Brescia codice fiscale 02144170178 e per atto di compravendita del 06/07/1989 notaio Eligio Conti di Brescia rep. 33366 trascritto il 24/07/1989 ai n. 21195/14641 da potere di Duranti Cesare nato a Torre Pallavicina il 24/07/1931.

Condizioni limitanti:

- Servitù: //;
- vincoli: //;
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: no



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla Signora *omissis*, residente in *omissis*, (C.F. *omissis*) compete la piena ed esclusiva proprietà dell' immobile pignorato.

Dalla dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate di Brescia – ufficio territoriale di Chiari del 8.07.2019, le unità immobiliari site nel comune di Adro, via per Torbiato non risultano essere oggetto di alcun contratto di locazione regolarmente registrato.

Gli immobili risultano essere residenza e regolarmente occupati dalla Sig.ra *omissis*, dal Signor *omissis* e dai figli *omissis*, *omissis* e *omissis*, come riportato nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Adro in data 11.07.2019 (ALLEGATO 2).

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Si precisa che restano a carico dei beni oggetto di relazione alla data del 10.02.2015:

- Ipoteca volontaria in data 16 febbraio 2009 ai nn. ri 6509/1069 a favore di Deutsche Bank Mutui spa per 2.449.522,52 €
- Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall' Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Brescia in data 16.04.2019 rep. 4494, trascrizione nn. 21594/13563, a favore di: DEUTSCHE BANK MUTUI SPA, contro *omissis* debitore esecutato gravante sulla quota di 1/1 dei seguenti immobili e terreni:
 - o Catasto Fabbricati: Fg. 24 – Map. 65 – Sub. 1, 2;
 - o Catasto Fabbricati: Fg. 24 – Map. 211 – Sub. 1, 2, 3;
 - o Catasto Terreni: Fg. 24 – Map. 29, 30, 47, 48, 62, 83, 87, 88, 188.

I dati sono ricavati dal certificato notarile relazione legale ventennale (presente agli atti) del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano del 23 maggio 2019 (ALLEGATO 5)

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non sono state evidenziate formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente Consulente Tecnico si è recato presso i luoghi e gli enti pubblici competenti per raccogliere le informazioni necessarie alla corretta redazione della perizia, relativa agli immobili in via per Torbiato, Comune di Adro, Provincia di Brescia.

Tramite PEC e raccomandata è stato richiesto un appuntamento per poter visionare l'immobile.

In data 04.09.2019 è stato effettuato il sopralluogo congiunto con la presenza del Sig. *omissis*, in rappresentanza dell'interessata, si procedeva alla rilevazione esterna ed interna degli immobili oggetto di stima, prendendo visione dello stato dei luoghi e dei beni (ALLEGATO 9).

Alla proprietà dei signori *omissis* si accede tramite un imponente cancello seguito da strada privata che porta ai piedi della villa principale dove sulla destra è stata costruita un'ampia autorimessa collegata direttamente al piano interrato dell'abitazione.

L'interrato risulta caratterizzato da un'ampia taverna con pavimentazione in parquet, dotata di bancone bar, sala biliardo e sala relax, collegata a una cucina e con adiacente una stanza giochi, una sauna, una palestra, una lavanderia, un locale cisterne acqua e un locale caldaia; le pavimentazioni sono variabili a seconda della tipologia di stanza (moquette, piastrelle, parquet).

Tramite scala interna si raggiunge il piano terra costituito da un'ampia cucina con pavimentazione in cotto, un vasto salone con pavimentazione in parquet con soggiorno e sala da pranzo, un bagno con ripostiglio e una stanza adibita a studio del Sig. *omissis*.

Per mezzo di una pregiata scala a chiocciola con gradini in marmo si accede al piano primo dove sono stati constatati tre bagni, e 6 stanze e un terrazzo; il proprietario ha dichiarato che le tre terrazze sono state chiuse in modo da creare due cabine armadio ed un locale aggiuntivo.

La seconda unità abitativa ha anch'essa accesso dall'ampio parco boschivo in comune, essa è caratterizzata da una villetta con due piani fuori terra, in scadente stato di conservazione in quanto non più abitata da anni come dichiarato dal signor *omissis*.

A piano terra è presente un soggiorno, una cucina e un bagno, tramite scala con moquette si raggiunge il piano primo con pavimentazione in parquet, qui sono presenti tre camere, di cui una con terrazzo e un secondo bagno.



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

In adiacenza a questa seconda abitazione, scendendo una scalinata esterna si raggiunge un box doppio.

I serramenti di entrambe le abitazioni sono in legno ed i sistemi oscuranti del tipo “ad anta”. L’immobile è ben inserito nel contesto socio-economico che lo circonda, efficacemente collegato sul territorio e ben posizionato.

Non si hanno informazioni e certificazioni relativamente agli impianti elettrici ed idrotermosanitari, ma sono stati valutati in buono stato.

Entrambe le abitazioni non sono né termicamente né acusticamente isolati come previsto oggi dalle recenti normative in materia.

Le unità in questione non presentano caratteristiche intrinseche in grado di soddisfare i limiti normativi in materia di isolamento termico ed acustico e sono sprovviste di certificazione energetica.

Per quanto riguarda la normativa strutturale sulle costruzioni ed in particolare per quelle in zona sismica, gli edifici in questione non presentano caratteristiche e specificità anti-sismiche.

7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1 ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

IMMOBILE 1 - VILLA E PERTINENZE

Quote di proprietà:
omissis (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, fg. 24, map. 65, sub. 1, cat. A/8, cl. 3, cons. 20 vani, sup. 761 mq, rendita 2.788,87 €
- Catasto Fabbricati, fg. 24, map. 65, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. 155 mq, sup. 167 mq, rendita 344,22 €

Descrizione dell’immobile e confini:

Villa residenziale composta da piano interrato – piano terra – piano primo; parco esclusivo; piscina, box e pertinenze.

Visure catastali:

L’immobile risulta catastalmente intestato all’esecutata Sig. *omissis*.



*DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis***IMMOBILE 2 - VILLINO***Quote di proprietà:**omissis (1/1 piena proprietà)**Dati catastali:*

- Catasto Fabbricati, fg. 24, map. 211, sub. 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 8,5 vani, sup. 96 mq, rendita 430,21 €
- Catasto Fabbricati, fg. 24, map. 211, sub. 2, cat. C/6, cl. 1, cons. 18 mq, sup. 18 mq, rendita 27,89 €
- Catasto Fabbricati, fg. 24, map. 211, sub. 3, cat. C/6, cl. 1, cons. 18 mq, sup. 18 mq, rendita 27,89 €

28

Descrizione dell'immobile e confini:

Villino residenziale composto da piano terra e piano primo; box e pertinenze.

*Visure catastali:*L'immobile risulta catastalmente intestato all'esecutata Sig. *omissis*.**IMMOBILE 3 - BOSCO CEDUO e SEMINATIVO***Quote di proprietà:**omissis (1/1 piena proprietà)**Dati catastali:*

- Catasto Terreni, fg. 24, map. 29, qualità bosco ceduo, cl. 1, sup. 4650 mq, reddito dominicale 8,41 €
- Catasto Terreni, fg. 24, map. 30, qualità seminativo, cl. 4, sup. 1020 mq, reddito dominicale 5,27 €
- Catasto Terreni, fg. 24, map. 47, qualità bosco ceduo, cl. 1, sup. 1260 mq, reddito dominicale 2,28 €
- Catasto Terreni, fg. 24, map. 48, qualità bosco ceduo, cl. 1, sup. 1280 mq, reddito dominicale 2,31 €
- Catasto Terreni, fg. 24, map. 62, qualità bosco ceduo, cl. 1, sup. 540 mq, reddito dominicale 0,98 €
- Catasto Terreni, fg. 24, map. 83, qualità bosco ceduo, cl. 1, sup. 5820 mq, reddito dominicale 10,52 €
- Catasto Terreni, fg. 24, map. 87, qualità bosco ceduo, cl. 1, sup. 4590 mq, reddito dominicale 8,30 €
- Catasto Terreni, fg. 24, map. 88, qualità bosco ceduo, cl. 1, sup. 3270 mq, reddito dominicale 5,91 €
- Catasto Terreni, fg. 24, map. 188, qualità bosco ceduo, cl. 1, sup. 530 mq, reddito dominicale 0,96 €

Descrizione dell'immobile e confini:

Terreni boschivi (piante di querce, castagno) recintati, disposti a sud, facilmente accessibili e percorribili.

Terreno seminativo, comunque boscato come sopra descritto.



*DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis**Visure catastali:*L'immobile risulta catastalmente intestato all'esecutata Sig. *omissis*.

7.2 VALUTAZIONE E STIMA

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato*” e del “*più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata*” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il metodo del confronto – *Market Comparison Approach- MCA*- ovvero un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare delle caratteristiche prese in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

In seguito a verifiche condotte presso alcune agenzie immobiliari locali, coinvolte direttamente nelle trattative di immobili simili nel circondario, che hanno dichiarato essere loro ben noto il contesto in cui ricade la proprietà in esame e tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione in cui si trovano gli immobili, si è ritenuto di attribuire valori di stima immobiliare come di seguito indicati:

A. IMMOBILE 1 - VILLA PRINCIPALE E PERTINENZE

- €2.200,00 per ogni mq di superficie commerciale residenziale propriamente dette;
- € 900,00 per ogni mq di superficie commerciale per autorimessa;

B. IMMOBILE 2 - VILLINO

- €1.900,00 per ogni mq di superficie commerciale residenziale propriamente dette;
- € 800,00 per ogni mq di superficie commerciale per autorimessa;



*DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis***C. IMMOBILE 3 - BOSCO CEDUO**

€1,00 per ogni mq di superficie boscata propriamente dette;

IMMOBILE 3 - SEMINATIVO ma con ricopertura di Bosco Ceduo

€1,00 per ogni mq di superficie seminativa propriamente dette;

I valori di cui ai punti A) e B) risultano essere congrui anche con quelli riportati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Brescia – comune di Adro (che riporta valori relativi al secondo semestre 2018) che attribuisce un valore di mercato per ville e villini con uno stato ottimo di conservazione compreso tra € 1.700,00/mq e € 2.200,00/mq.

La scelta di attribuire il valore più alto fra quelli riportati dall’Agenzia del Territorio all’immobile 1 è determinata dallo stato di conservazione dell’immobile stesso: ben tenuto, e con finiture di prestigio.

L’immobile è inserito in un contesto abitativo buono, il suo stato manutentivo generale si può definire di livello medio-alto.

Per il Villino si è quindi adottato un valore medio riconoscendo il buon stato di conservazione dello stesso ma con finiture non ricercate.

Si è dunque proceduti al **calcolo del valore di mercato** dell’immobile:

il valore dell’immobile è stato calcolato sulla base della sua superficie commerciale (SC); detta entità è una superficie “ragguagliata”, calcolata attribuendo coefficienti moltiplicativi diversi alle varie porzioni dell’immobile.

Il coefficiente pari all’unità è stato attribuito alle superfici lorde abitabili (appartamento propriamente detto), mentre coefficienti al di sotto del valore unitario sono stati attribuiti alle parti accessorie e pertinenziali (balcone, giardino, piscina) il tutto secondo la seguente tabella, redatta in conformità della Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C (Tab. 1).

I dati dimensionali dell’immobile sono stati ricavati dalle planimetrie catastali e dal rilievo sul posto, avendo l’Ufficio Tecnico del Comune di Adro rifiutato di fornire copie e dati per: mancanza di tempo.

Tab. 1 Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

IMMOBILE 1 - VILLA E PERTINENZE

VILLA				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Superficie principale PT-P1	394.76	1.00	394.76	395
Portico / Logge	161.82	0.35 - 0.10	22.43	22
Taverna / Sala giochi / Interr.	263.68	0.6	158.21	158
Cantina	29.60	0.35	10.36	10
Sauna / Palestra	61.44	0.6	36.86	37
Lavanderia	12	0.6	7.20	7
Locali tecnici – Loc. Caldaia	56.20	0.15	8.43	8
Pert. 1 - Cortile ingresso box	240.00	0.10 - 0.02	6.80	7
Pert. 2 - Piscina e aree attrezz.	520.00	0.10	52.00	52
Pert. 3 - Parco esclusivo	10090	1.00	10090	10090
Totale Abitazione				637
Totale Pert. 1 + 2				59
Totale Pert. 3				10090

Autorimessa	163.56	1.00	163.56	164
-------------	--------	------	--------	-----

IMMOBILE 2 - VILLINO

VILLINO				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Superficie principale	158.36	1.00	158.36	158
Portico / Logge	8.86	0.35 - 0.10	3.10	3
Pert. 1 - cortile ingr. / giardino	678.00	0.10 - 0.02	15.56	16
Totale Abitazione				161
Totale Pert. 1				16

Autorimessa	42.24	1.00	42.24	42
-------------	-------	------	-------	----

IMMOBILE 3 - BOSCO CEDUO e SEMINATIVO

BOSCO CEDUO e SEMINATIVO				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Area bosco ceduo	21940	1.00	21940.00	21940
Seminativo	1020	1.00	1020.00	1020
Totale bosco ceduo e seminativo				22960

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

Sulla base del calcolo delle Superfici commerciali, si giunge alla seguente valutazione:

VALORE DI MERCATO**IMMOBILE 1 - Valori Commerciali**

- VILLA	637 mq x 2.200.00	=	1.401.400,00 €
- Pertinenze	59 mq x 2.200.00	=	129.800,00 €
- Parco esclusivo	10090 mq x 1.00	=	10.090,00 €
- Autorimesse 6PA	164 mq x 900.00	=	147.600,00 €
	TOTALE	=	1.688.890,00 €

IMMOBILE 2 - Valori Commerciali

- VILLINO	161 mq x 1.900.00	=	305.900,00 €
- Pertinenze	16 mq x 1.900.00	=	30.400,00 €
- Autorimesse 2PA	42 mq x 800.00	=	33.600,00 €
	TOTALE	=	369.900,00 €

IMMOBILE 3

- Superficie boscata	22960 mq x 1.00	=	22.960,00 €
	TOTALE	=	22.960,00 €

Sommano valore complessivo = **2.081.750,00 €**

Diconsi arrotondati = **2.080.000,00 €**

Diconsi (duemilioneottantamilaeuro/00)

Si è dunque proceduti al **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta dell'immobile.

Atteso che il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Considerate le premesse il prezzo che lo scrivente ritiene potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato, per cui si è ritenuto di attribuire i seguenti valori:

A. IMMOBILE 1 - VILLA PRINCIPALE E PERTINENZE

- €1.800,00 per ogni mq di superficie commerciale residenziale propriamente dette;
- € 800,00 per ogni mq di superficie commerciale per autorimessa;

B. IMMOBILE 2 - VILLINO

- €1.650,00 per ogni mq di superficie commerciale residenziale propriamente dette;
- € 700,00 per ogni mq di superficie commerciale per autorimessa;

C. IMMOBILE 3 - BOSCO CEDUO

- €1,00 per ogni mq di superficie boscata propriamente dette;

IMMOBILE 3 - SEMINATIVO ma con ricopertura di Bosco Ceduo

- €1,00 per ogni mq di superficie seminativa propriamente dette;

Sulla base del calcolo delle Superfici commerciali, si giunge alla seguente valutazione:

VALORE DI VENDITA FORZATA**IMMOBILE 1 - Valori Commerciali**

- VILLA	637 mq x 1.800.00	=	1.146.600,00 €
- Pertinenze	59 mq x 1.800.00	=	106.200,00 €
- Parco esclusivo	10090 mq x 1.00	=	10.090,00 €
- Autorimesse 6PA	164 mq x 800.00	=	131.200,00 €
	TOTALE	=	1.394.090,00 €

IMMOBILE 2 - Valori Commerciali

- VILLINO	161 mq x 1.650.00	=	265.650,00 €
- Pertinenze	16 mq x 1.650.00	=	26.400,00 €
- Autorimesse 2PA	42 mq x 700.00	=	29.400,00 €
	TOTALE	=	321.450,00 €



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

IMMOBILE 3

- Superficie boscata	22960 mq x	1.00	=	22.960,00 €
		TOTALE	=	22.960,00 €

Sommano valore complessivo = **1.738.500,00 €**

Diconsi arrotondati = **1.738.000,00 €**

Diconsi (unmilionesettecentotrentottomilaeuro/00)

34

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne gli immobili identificato in:

- **IMMOBILE 1 - VILLA PRINCIPALE E PERTINENZE**
Catasto Fabbricati: Fg. 24 – Map. 65 – Sub. 1, 2;
- **IMMOBILE 2 - VILLINO E PERTINENZE**
Catasto Fabbricati: Fg. 24 – Map. 211 – Sub. 1, 2, 3;
- **IMMOBILE 3 - BOSCO CEDUO e SEMINATIVO**
Catasto Terreni: Fg. 24 – Map. 29, 30, 47, 48, 62, 83, 87, 88, 188.

Il più probabile **valore in libero mercato**, che non si ritiene insindacabile, viene di fatto quantificato in **2.080.000,00 €**

(diconsi duemilioneottantamilaeuro/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, che non si ritiene insindacabile, viene di fatto quantificato in **1.738.000,00 €**

(diconsi unmilionesettecentotrentottomilaeuro/00)



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalla Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente:

35

D I C H I A R A

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto d'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;
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento delle professione;
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Ha ispezionato di persona la proprietà solo esternamente;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto di valutazione
16/09/2019

Timbro e firma



DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



DEUTSCHE BANK MUTUI SPA / omissis

10. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Visura per soggetto;
- ALLEGATO 2: Certificato di residenza Sig.ra *omissis* e famiglia;
- ALLEGATO 3: Schede e planimetrie catastali immobili;
- ALLEGATO 4: Dichiarazione Ag. Entrate;
- ALLEGATO 5: Certificazione ventennale notarile;
- ALLEGATO 6: Estratto mappa;
- ALLEGATO 7: Fotografie immobile;
Immobile 1: Villa e pertinenze
Immobile 2: Villino
- ALLEGATO 8: Estratti da PGT Vigente:
a) DP 9 - carta del consumo di suolo
b) DP 6 - carta della sensibilità del paesaggio
c) DP 1 - tavola agronomica
d) PR 3a - piano delle regole: ambiti territoriali
e) DP 5 - previsioni di piano - ambiti di trasformazione
- ALLEGATO 9: Elaborati grafici rilievi dimensionali;
- ALLEGATO 10: Relazione accesso atti Ufficio Tecnico comune Adro

