

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

FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 274 / 2016

Giudice delegato:

Dr. Raffaele Del Porto

Anagrafica

Creditore procedente:

Impresa Edile

Con sede in

Via

C.F.

P.I.

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. RENATO SIRNA

Con Studio in corso Magenta, n. 3

Comune di BRESCIA

Tel + 39 030 3771470

E mail renato.sirna@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig.

In qualità di:

Unità negoziale/Lotto n. 1: Proprietario *pro quota* indivisa di 1/2

Residente in

via

C.F.

Esecutata:

Sig.a

In qualità di:

Unità negoziale/Lotto n. 1: Proprietario *pro quota* indivisa di 1/2

Residente in

via

C.F.

Esecutato:

Sig.

In qualità di:

Unità negoziale/Lotto n. 2: Proprietario *pro quota* indivisa di 3/12

Residente in

via

C.F.

Intervenuti alla data di stima

BANCA VALSABBINA s.c.p.a.
con sede in VESTONE (BS)
via Molino, n. 4
P.Iva - C.f. 00283510170



Rappresentato dall'Avvocato

Avv. MARIO VANZO
Con Studio in DESENZANO (BS)
Piazza Matteotti, n. 12
Tel + 39 030 9991445
E mail mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato



Dott. Arch. LIDIA PINTUS
Studio di Progettazione architettonica e urbana
Via Marcantonio Ducco, 20
Comune di BRESCIA
C.F. PNTLDI59C61B157I
Tel - Fax + 39 030 381596
Mail lidia.pintus@gmail.com
PEC lidia.pintus@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti della prov. di Brescia nr. 1260





Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto 20.04.2017

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 16.05.2017

Data della consegna del rapporto di valutazione 08.08.2017

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 15.09.2017



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

Descrizione sintetica: Complesso edilizio affacciato su area comune in zona collinare, comprendente quattro fabbricati di cui il principale su tre piani (P.T-1 ad uso ristorazione, P. 2 ad uso abitazione) e i tre accessori su un solo livello (P.T), circondato da un appezzamento di terreno coltivato a vigneto.

Ubicazione: via Gazzolo (già Strada Vicinale delle Fontanelle) n. 75, Botticino (BS)

Identificativi catastali (ALL. 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7a):

- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 86, Vigneto, Ha 0.98.45, RD € 114,40, RA € 55,43
- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 1, B.C.N.C., corte e corpi accessori, ad essa graffiati, comuni ai subb. 2-3.
- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 2, piani T-1, cat. C/1, cl. 6, cons. mq 236, sup. cat. mq 236, rend. € 4.253,75
- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 3, piani T-2, cat. A/2, cl. 4, cons. vani 7,5, sup. cat. mq 214, rend. € 697,22

Quota di proprietà: , quota individuale indivisa di 1/2

, quota individuale indivisa di 1/2

Diritto di proprietà: piena proprietà

, piena proprietà

Divisibilità dell'immobile X SI

Più probabile valore in libero mercato

€ 1.125.633,00

(Euro unmilionecentoventicinquemilaseicentotrentatre/00)

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

€ 960.798,00

(Euro novecentosessantamilasettecentonovantotto/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: medio/buono

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

Descrizione sintetica: Porzione di fabbricato costituita da unità immobiliare cielo-terra posta ai piani T-1-2, in tipologia a corte, affacciata su corte comune. Nucleo di antica formazione.

Ubicazione: via Cesare Battisti n. 13, Polpenazze del Garda (BS)

Identificativi catastali (ALL. 1b, 2b, 3b):

- N.C.E.U., Polpenazze del Garda (BS), fg. 6, mapp. 3030, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. (escl. aree scoperte) mq 125, rendita € 312,46, via Cesare Battisti n. 13, p. T-1.

Quota di proprietà: , quota individuale indivisa di 250/1000, ovvero 3/12

Diritto di proprietà: , piena proprietà

Divisibilità dell'immobile X NO

Più probabile valore in libero mercato € **137.565,00** (centotrentasettemilacinquecentosessantacinque/00)

Proprietà pro quota individuale di spettanza pari a 3/12 € **34.391,25**
(trentaquattromilatrecentonovantuno/25)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **116.930,00**
(centosedicimilanovecentotrenta/00)

Proprietà pro quota individuale di spettanza pari a 3/12 € **29.232,50**
(ventinovemiladuecentotrentadue/50)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: medio/bassa (vendita di frazione pari a 3/12)

Audit documentale e Due Diligence**LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.**

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina	18
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina	22
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina	_____

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina	_____
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina	_____
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina	_____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.**

Immobile occupato (mapp. 87/2:) ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 26

Immobile occupato (mapp. 87/3: Residenziale)	X No ☐ Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	X No ☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No X Si	se Si vedi pagina 25
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No X Si	se Si vedi pagina 28 (Atto impegno e vincolo paesistico-ambientale)

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

Immobile occupato	X No ☐ Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	X No ☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No X Si	se Si vedi pagina 26
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No X Si	se Si vedi pagina 28 (vinc. ambientale)

Limitazioni**LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.**

Assunzioni limitative	X No ☐ Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	X No ☐ Si	se Si vedi pagina _____

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

Assunzioni limitative	X No ☐ Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	X No ☐ Si	se Si vedi pagina _____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
2.	Inquadramento dell'immobile.....	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	11
4.	Audit documentale e Due Diligence	16
4.1.a	Legittimità edilizia - urbanistica.....	16
4.1.b	Legittimità edilizia - urbanistica	19
4.2.a	Rispondenza catastale	21
4.2.b	Rispondenza catastale	22
4.3	Verifica della titolarità	23

5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	28
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	29
7.	Analisi estimativa.....	29
8.	Riepilogo dei valori di stima	31
9.	Dichiarazione di rispondenza	33
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	34

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

PREMESSO

- che il 20.04.2017 il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, residente in Brescia, via Ducco 20, iscritto all'Albo Architetti della Prov. di Brescia con n. 1260, veniva nominato Esperto Valutatore per la stima dei beni acquisiti all'E.I. n. 274/2016 -
;
- che in data 16.05.2017 il C.T.U. effettuava il primo accesso presso il Tribunale di Brescia per prestare il giuramento di rito;

ALTRESI' PREMESSO

- che in data 22.05.2017 il sottoscritto effettuava il secondo accesso presso il Tribunale di Brescia per estrarre copia della documentazione nel fascicolo di causa;

Ciò premesso, il C.T.U. espletava le seguenti operazioni peritali:

- in data 25.05.2017 dava inizio alle operazioni peritali con lo studio dei fascicoli di causa;
- il 29.05.2017 effettuava il primo accesso alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia per l'aggiornamento della certificazione notarile, per la verifica dei gravami giuridici, per la lettura dei titoli ritenuti opportuni a identificare la provenienza dei beni e per l'acquisizione della nota dell'atto di donazione accettata;
- in data 08.06.2017 effettuava il primo accesso alla Conservatoria dei RR.II. di Salò (BS) per l'aggiornamento della certificazione notarile, per la verifica dei gravami giuridici, per la lettura dei titoli ritenuti opportuni a identificare la provenienza dei beni staggit;
- il 14.06.2017 inviava al Comune di Botticino (BS) istanza di accesso agli Atti Amministrativi e richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- il 14.06.2017 inviava al Comune di Polpenazze del Garda (BS) istanza di accesso agli Atti Amministrativi;
- in data 20.06.2017 eseguiva il primo accesso presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico delle u.i. staggitte in Botticino (BS);
- in data 26.06.2017 effettuava la prima trasferta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Botticino (BS) per esercitare il diritto d'accesso agli Atti Amministrativi relativo ai beni pignorati;

- in data 28.06.2017 eseguiva la seconda trasferta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Botticino (BS) per esercitare il diritto d'accesso agli Atti Amministrativi relativo ai beni pignorati;
- il 29.06.2016 il sottoscritto accedeva all'Uff. Postale e inviava agli Esecutari la convocazione a presentarsi sui luoghi di causa per i sopralluoghi sia tramite posta Raccomandata che tramite Posta ordinaria;
- in data 01.07.2017 effettuava la prima trasferta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Polpenazze del Garda (BS) per esercitare il diritto d'accesso agli Atti Amministrativi relativo ai beni staggiti;
- l'11.07.2017 effettuava il secondo accesso alla Conservatoria dei RR.II. di Salò (BS) per l'acquisizione della nota dell'atto di successione *ante* 1970;
- in data 12.07.2017, mattina, effettuava la terza trasferta a Botticino (BS) per eseguire il sopralluogo presso i luoghi di causa in via Gazzolo n. 75;
- in data 12.07.2017, pomeriggio, effettuava la seconda trasferta a Polpenazze del Garda (BS) per eseguire il sopralluogo presso i luoghi di causa in via Cesare Battisti n. 13;
- il 13.07.2017 accedeva presso la Camera di Commercio di Brescia per l'indagine di mercato;
- nelle date 19-20.07.2017 il C.T.U. prendeva contatto con l'UTC Polpenazze del Garda (BS) per richiesta chiarimenti riguardanti il PGT vigente e la quantificazione dell'ampliamento previsto per l'Edificio 44, Isolato 3 - Centro, comprendente solo in parte l'u.i. staggita al mapp. 3030;
- il 21.07.2017 l'UTC Polpenazze del Garda (BS) inviava le precisazioni del progettista del PGT.
- il 25-26.07.2017 il C.T.U. consultava la banca dati delle quotazioni dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Coldiretti, contattava agenzie immobiliari operanti in Botticino (BS) e in Polpenazze del Garda (BS) al fine di confrontare i prezzi di mercato e pervenire alla corretta valutazione dei beni.

2. Inquadramento dell'immobile

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X	Provincia	Brescia
X	Comune	Botticino
X	Frazione	Mattina
☐	Località	Gazzolo
☐	Quartiere	
X	Via	Gazzolo.
X	Civico n.	75

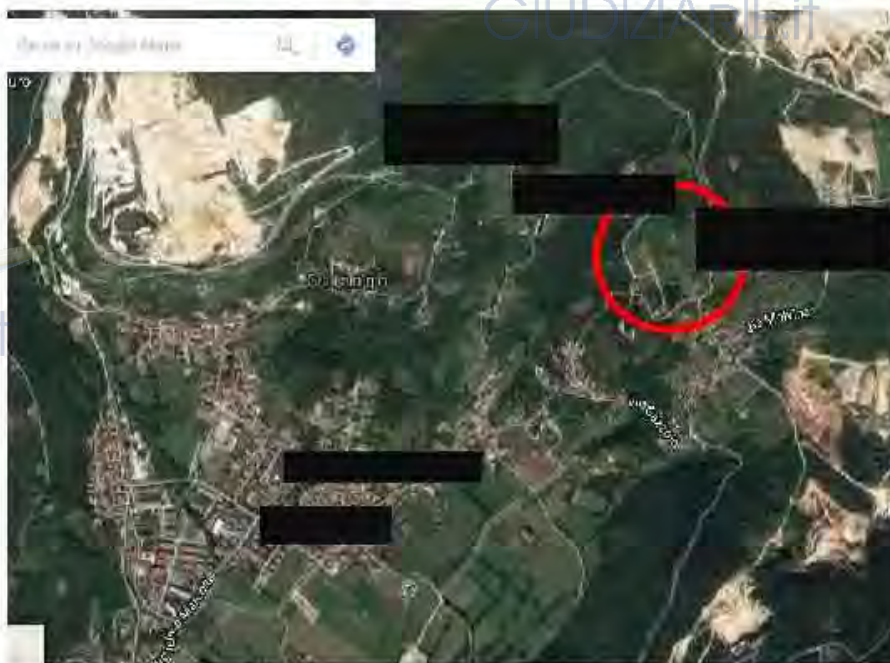
Zona

X Extra urbana collinare

X Agricola

Mappa geografica **Botticino (BS), via Gazzolo, 75.**

(Fonte: Google Maps): Ubicazione delle u.i. staggite rispetto al nucleo urbano di Botticino (BS)



(Fonte: Google Maps): Dettaglio dell'ubicazione delle u.i. staggite in Botticino (BS)



- | | | | |
|--|---|---|---|
| ☒ Destinazione urbanistica dell'immobile | ☒ Terziario, Residenziale, Terreno agricolo | | |
| ☒ Tipologia immobiliare | ☒ Fabbricato; | ☒ Stato di conservazione: | ☒ Molto buono |
| | ☒ Terreno; | ☒ Stato di conservazione: | ☒ Molto buono |

- ☒ L'immobile è: ☒ Complesso di fabbricati
- ☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati** ☒ Vigneto
- ☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari** ☒ Fabbricato rurale trasformato in ristorante e abitazione
- ☒ **Caratteristiche generali dell'immobile** ☒ Trattoria, Abitazione, Accessori, Corte comune, Terreno
- ☒ **Caratteristiche generali dell'immobile** ☒ Fabbricato principale e accessori circondati da vigneto.
- ☒ **Dimensione** Grande
- ☒ **Caratteri domanda e offerta** asta giudiziaria
- ☒ **Forma di mercato** in condizioni di vendita forzata
- ☒ **Filtering** assente
- ☒ **Fase del mercato immobiliare** andamento congiunturale: in lieve recupero
- ☐ **Altro**

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

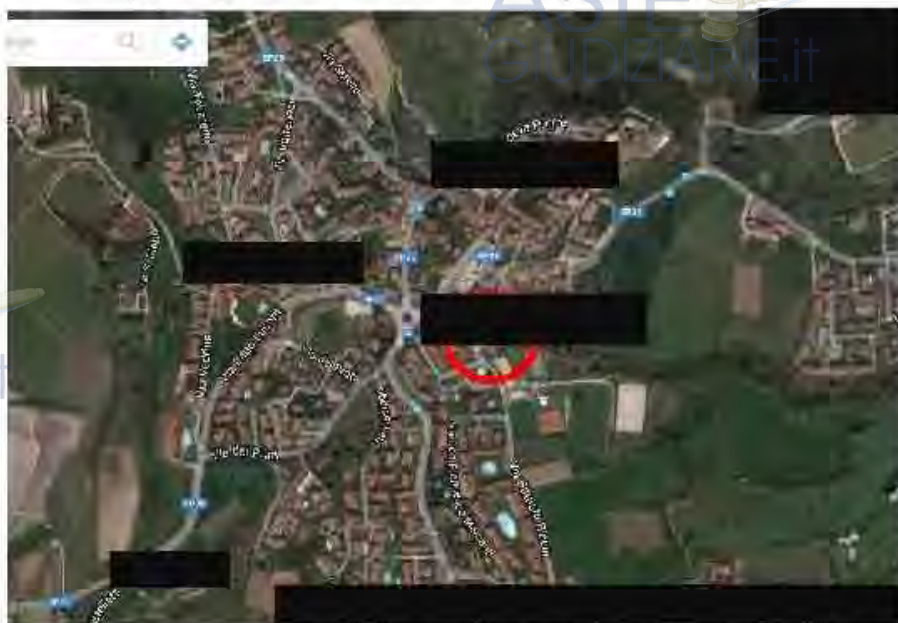
- ☒ Provincia Brescia
- ☒ Comune Polpenazze del Garda
- ☐ Frazione
- ☐ Località
- ☐ Quartiere
- ☒ Via Cesare Battisti
- ☒ Civico n. 13

Zona

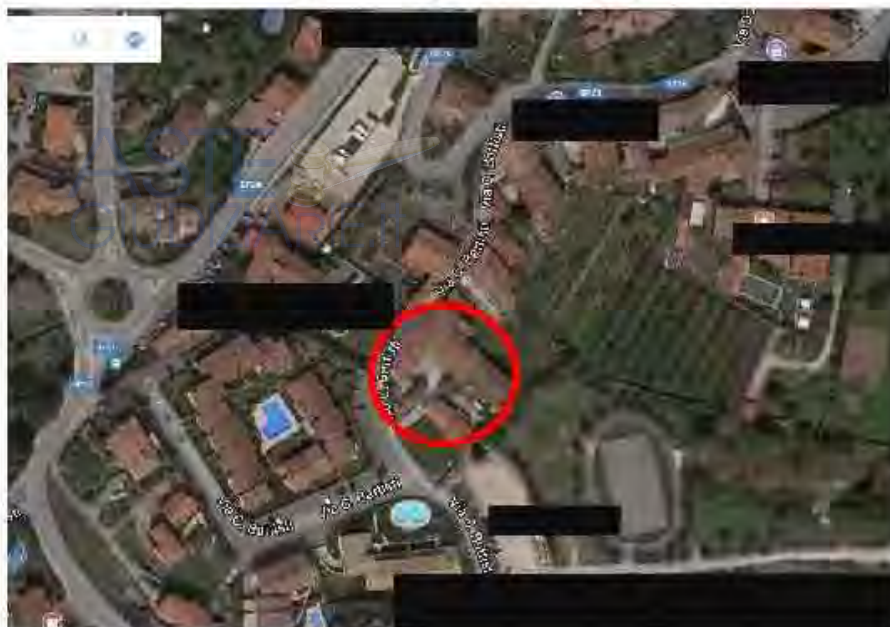
- ☒ Urbana centrale (Nucleo di Antica Formazione)

Mappa geografica **Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13**

(Fonte: Google Maps) Ubicazione dell'u.i. staggita rispetto al nucleo urbano di Polpenazze d/G (BS)



(Fonte: Google Maps): Dettaglio dell'ubicazione dell'u.i. staggita in Polpenazze d/G (BS)



- | | |
|--|---|
| ☒ Destinazione urbanistica dell'immobile | ☒ Residenziale |
| ☒ Tipologia immobiliare | ☒ Fabbricato; ☒ Stato di conservazione: ☒ Da ristrutturare (con possibilità di ampliamento) |
| ☒ Tipologia edilizia dei fabbricati | ☒ L'immobile è: ☒ Porzione di fabbricato |
| ☒ Tipologia edilizia unità immobiliari | ☒ Fabbricato a corte (una porzione) in tessuto urbano |
| | ☒ Appartamento cielo-terra |

X Caratteristiche generali dell'immobile Porzione di fabbricato in muratura composta da alloggio indipendente cielo-terra affacciato su ampia area comune adibita anche a posti auto.

X Dimensione media

X Caratteri domanda e offerta asta giudiziaria

X Forma di mercato in condizioni di vendita forzata

X Filtering assente

X Fase del mercato immobiliare andamento congiunturale: in lieve recupero

☐ **Altro**



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

In data 12.07.2017 il C.T.U. effettuava un sopralluogo ricognitivo presso le u.i. pignorate in Botticino (BS), via Gazzolo n. 75, eseguendo il rilievo (fotografie **ALL. 8a, 8aa**) e la verifica della conformità urbanistico-edilizia dello stato di fatto.

Il sopralluogo si svolgeva alla presenza dei proprietari Sigg. convocati sia per mezzo di raccomandata sia mediante posta ordinaria, oltre che della Sig.a

Il complesso edilizio e i terreni oggetto della presente E.I. sono ubicati lungo via Gazzolo, in contesto extraurbano di pregio paesaggistico-ambientale caratterizzato da una dominante vocazione agricola:

A) Complesso immobiliare comprendente quattro fabbricati di cui il principale su tre piani (P.T-1-2) e gli altri su un solo livello (P.T.). Il corpo principale a sua volta comprende due destinazioni d'uso: la prima adibita a ristorazione, con accessori e servizi al P.T. e vani, servizi e accessori al P.1; la seconda adibita ad abitazione al P. 2, comprendente vani, servizi e accessori. Alle due funzioni sono comuni il vano scala e gli altri enti comuni ex art. 1117 c.c., la corte comune circostante e gli altri tre corpi di fabbrica di cui quello a Nord comprende magazzini e la porcilaia, quello a Sud-Est comprende un ripostiglio e la legnaia, quello a Ovest la centrale termica, individuati col mapp. 87/1 nell'elaborato planimetrico di subaltenazione a corredo dell'accatastamento.

B) Appezamento di terreno, limitrofo e circostante gli immobili descritti sub A), coltivato a vigneto.

- Costruito su terreno collinare digradante verso il pianoro col nucleo urbano di Botticino, sul quale gode di magnifica vista, il prospetto nord-ovest del corpo principale mostra tre piani, oltre al muro di scarpa in pietra che ingloba la centrale termica, mentre il prospetto retrostante, a sud-est, presenta due livelli.

Il piano terra del ristorante "Trattoria Eva" è composto un ampio portico aperto sul terrazzamento a valle, costituito da due teorie di pilastri e formato in due tempi successivi. Sotto il portico esterno si trova la bussola



che riveste la scala d'accesso al primo piano del ristorante, scala comune che, con le rampe superiori, conduce al secondo piano ad uso abitativo.

Oltre il corpo scale, a P.T., sono situati un servizio igienico composto da vaso alla turca a pavimento e lavabo e, di fronte, un bagno completo di tazza w.c., lavabo e vasca. Si affacciano al portico interno, dotato di decorativo camino, i locali di servizio funzionali all'andamento del ristorante: una cantina per la conservazione del vino di produzione del vigneto, un magazzino centrale e una dispensa con due celle frigorifere.

Salendo la scala comune, al primo piano si accede alla grande sala da pranzo disposta sopra il portico interno: essa si estende all'aperto grazie alla terrazza posta sopra il portico più recente. Lo spazio esterno della terrazza, secondo il progetto, avrebbe dovuto essere coperto da un pergolato con tralci rampicanti di vite canadese rossa, ma la struttura della pergola al momento del sopralluogo non è risultata realizzata.

Sul lungo salone si affacciano una dispensa-cucina, una sala da pranzo centrale, un'altra sala da pranzo con accesso anche dall'area esterna comune sul retro, dotata di arcata centrale e camino. La sala è comunicante con la cucina, aperta anche sul vano scala; la cucina è fornita di barbecue in muratura per la cottura alla brace.

Salendo al secondo piano la scala porta alla porzione residenziale del fabbricato. La rampa conduce a un pianerottolo da cui si accede al bagno, completo di tazza w.c., bidet, lavabo e vasca, e retrostante ripostiglio; il pianerottolo immette anche nel grande loggiato comune, con tetto a una falda inclinata, su cui si affacciano i due appartamenti dei proprietari, entrambi con copertura a doppia falda inclinata. Il primo alloggio è composto da due camere da letto e da una stanza adibita a studiolo, mentre il secondo è composto da due camere da letto. In fondo al loggiato è ubicato un ampio spazio utilizzato come camera da letto e guardaroba. Essendo un'attività a conduzione familiare la porzione residenziale è un complemento delle funzione già svolte dal ristorante..

Comuni al ristorante e alla residenza e sparsi nell'area comune si trovano tre corpi accessori non comunicanti col fabbricato principale, come esposto nella prima parte della presente descrizione e come documentato fotograficamente. Attorno all'area comune si stende un vigneto per la produzione e mescita vinicola.

- Rapida sintesi delle finiture e degli impianti del fabbricato principale:

Finiture: Pavimentazioni: piastrelle in materiale ceramico con formati diversi (portici P.T.), cotto e gres nei vani accessori, piastrelle di ceramica nei servizi igienici al P.T. Piastrelle in materiale ceramico con formati diversi negli ambienti al P.1; scala comune con pedate in pietra dal P.T. al P.1, con pedate in graniglia dal P.1 al P.2. Bagni e cucina: pavimenti e rivestimenti h cm 200 in piastrelle di ceramica. Loggia al P.2 in listoni di legno; alloggio n. 1: parquet industriale; alloggio n. 2: piastrelle con rivestimento in resina; stanza letto-guardaroba: listoni di legno. Soffitti: piani: con orditura e assito ligneo; inclinati: con orditura in legno e tavelle in laterizio o perline in legno. Serramenti: porte in legno, portefinestre in legno (nuove arcate in PVC) e vetro singolo. Rifinitura interna in intonaco al civile e tinteggiatura.

Impianti: U.i. termoautonome con riscaldamento GPL; approvvigionamento idrico da acquedotto comunale; Quadro elettrico, impianto elettrico a norma sotto traccia nella parte nuova, parzialmente fuori traccia nella parte preesistente.

Confini mapp. 86, 87

Indicare i confini catastali

- ☒ Nord-Est: via Gazzolo
- ☒ Nord: altra proprietà (mapp. 83, 25)
- ☒ Nord-Ovest: altra proprietà (mapp. 148, 85)
- ☒ Sud-Ovest: altra proprietà (mapp. 109)
- ☒ Sud: altra proprietà (mapp. 112, 168)

Consistenza

- ☒ Rilievo
- ☒ Diretto in loco

- ☒ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno
- ☐ Collaboratore



☒ Data del sopralluogo

X 12.07.2017 (Interno ed esterno)

☐ Desunto graficamente da:☐ Planimetria catastale☒ Elaborato grafico☐ Elaborato grafico (generico)**Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda☐ SIL - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**

Porticato ricevimenti ristorante (p. T):	m ²	143,60
Vani accessori ristorante (p. T):	m ²	130,30
Accessorio separato A (magazzini) (p. T):	m ²	79,60
Accessorio separato B (C.T.) (p. T):	m ²	25,80
Accessorio separato C (legnaia) (p. T):	m ²	52,60
Vani uso ristorante (p. T-1):	m ²	254,36
Terrazza panoramica ristorante (p. 1):	m ²	92,78
Vani uso abitazione (p. 2):	m ²	231,28
Area scoperta (mapp. 87 = m ² 1.500)	m ²	1.045,00
Vigneto (mapp. 86)	m ²	10.483,69

Calcolo superfici commerciali

Porticato ricevimenti ristorante (p. T):	= m ²	143,60	x	50 %	= m ²	71,80
Vani accessori ristorante (p. T):	= m ²	130,30	x	50 %	= m ²	65,15
Accessorio separato A (magazz.)	= m ²	79,60	x	25 %	= m ²	19,90
Accessorio separato B (C.T.)	= m ²	25,80	x	25 %	= m ²	6,45
Accessorio separato C (legnaia)	= m ²	52,60	x	25 %	= m ²	13,15
Vani uso ristorante (p. T-1):	= m ²	254,36	x	100 %	= m ²	254,36
Terrazza panoramica ristorante (p. 1):	= m ²	92,78	x	25 %	= m ²	23,19
Ristorante: Sup. commerciale totale					= m ²	454,00
Vani uso abitazione (p. 2):	= m ²	231,28	x	100 %	= m ²	231,28
Area pertinenziale scoperta (mapp. 87)	= m ²				= m ²	1.045,00
Vigneto (mapp. 86)	= m ²				= m ²	10.483,69

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Livelli: P.T-1-2; complesso di fabbricati in corte comune esterna. Stato di manutenzione dell'u.i.: buono/ottimo; inquinamento atmosferico e acustico assenti. Funzionalità e disposizione planimetrica: buoni.

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13**DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Il 12.07.2017 il C.T.U. effettuava un sopralluogo ricognitivo presso l'u.i. colpita da pignoramento - *pro quota* 3/12 di proprietà - in Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti n. 13, eseguendo il rilievo fotografico e la verifica mensoria e di conformità dello stato di fatto (**All. 4b**). Il sopralluogo si svolgeva alla presenza del comproprietario Sig. , convocato con raccomandata e posta ordinaria.

- Il bene colpito da pignoramento è risultato **in vendita** tramite Immobiliare (cfr. **All. 4b**, foto 3b, foto 6b).

Il bene pignorato è porzione di un complesso edilizio con tipologia a corte ed è composto da un'unità immobiliare con sviluppo verticale cielo-terra. La corte è ubicata in area tranquilla e arretrata rispetto alla strada principale in un contesto urbano di antica formazione caratterizzato da un dominante uso residenziale.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà da via Battisti, di fronte al quale è situato un ampio parcheggio pubblico, avviene tramite una breve via interna che, attraverso un'arcata dotata di portale in legno, immette nella corte comune su cui si affaccia l'u.i. staggita.

L'abitazione, con ingresso dalla corte promiscua, occupa i piani terra e primo, su cui si apre il sottotetto.

Al piano terra attraverso un cancello e una portafinestra che occupa quasi interamente il prospetto del vano, si accede alla stanza di ingresso-soggiorno, da cui parte la scala per il piano superiore e su cui si aprono la porta del servizio igienico e la porta della cucina retrostante.

Il servizio igienico, posto nel sottoscala e con finestra verso l'esterno, ospita la tazza del water e il lavandino, con pavimento in marmette e rivestimento in piastrelle di ceramica cm 20x20, h cm 180

La cucina con la zona pranzo ha sia la porta d'entrata che una finestra affacciate sull'ingresso-soggiorno; è ampia e corredata di camino angolare, ed è arricchita dal soffitto a volta dotato di poderose arcate.

La rampa di scale interna all'abitazione conduce al piano superiore, immettendo in una stanza, denominata loggia, prospettante sulla corte comune tramite ampia portafinestra con uscita sul balcone esterno.

La loggia, con acquaio in graniglia e acqua corrente, è dotata di copertura inclinata con orditura e assito lignei e, sul prospetto interno a doppia altezza, si affacciano sia le porte delle camere da letto allo stesso piano primo, sia le soprastanti aperture del sottotetto al piano secondo.

Attraverso la loggia si accede a due ampie camere da letto, di cui una dotata di camino angolare; entrambe le stanze sono senza finestra verso l'esterno, ma le porte hanno la parte superiore in vetro con apertura a vasistas.

Dalla loggia, per mezzo di una scala da appoggio in legno, si accede alla soffitta non abitata.

Finiture: **Pavimentazioni:** piastrelle monocottura cm 30x30 (P.T.), al P.1 in parte in marmette di graniglia (scala, camere da letto), in parte in battuto di cemento (loggia, balcone). P.2: sottotetto in battuto di cemento.

Rivestimenti: cucina: piastrelle paraschizzi di ceramica bianca cm 15x15 solo in prossimità del lavandino; servizio igienico: piastrelle di ceramica decorate cm 20x20. **Serramenti:** porte in legno con fodrine in legno e vetro; portefinestre in ferro e vetro; finestre in legno con vetro singolo. **Intonaci:** semicivile; in cucina: rustico; nel sottotetto: muratura in pietra.

Impianti: U.i. termoautonoma con riscaldamento a legna e a gas metano; distribuzione del riscaldamento tramite stufe e caminetti. Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale. Impianto elettrico sotto traccia non a norma

Confini

Indicare i confini catastali

X Nord/Est: altra proprietà (mapp. 3423)

X Nord/Ovest: altra proprietà (mapp. 3423)

X Sud/Ovest: altra proprietà (mapp. 2952, 1015)

X Sud/Est: altra proprietà (mapp. 2843)

Consistenza☒ Rilievo☒ Interno ed esterno☐ Solo esterno☒ Diretto in loco☐ Collaboratore☒ Data del sopralluogo☒ 12.07.2017☐ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☐ Elaborato grafico☐ Elaborato grafico (generico)**Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda☐ SIL - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà (SLP)**

Vani uso abitazione (p.T.):	m ²	68,10
Vani uso abitazione (p.1):	m ²	66,80
Balcone (p. 1):	m ²	3,80
Sottotetto (p. 2):	m ²	34,00

Calcolo superfici commerciali (mq effettivi)

Vani uso abitazione (p.T.):	m ²	68,10	x 100 %	=	m ²	68,10
Vani uso abitazione (p.1):	m ²	66,80	x 100 %	=	m ²	66,80
Balcone (p. 1):	m ²	3,80	x 25%	=	m ²	0,95
Sottotetto (p. 2):	m ²	34,00	x 50%	=	m ²	17,00
Superficie commerciale totale	m ²				152,85	

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Livello di piano: porzione di fabbricato residenziale cielo-terra ai piani T-1 con sottotetto al livello 2, affacciata su corte comune.

Il fabbricato è da ristrutturare, e in base alle norme è possibile un ampliamento planimetrico, attribuito al mappale 1015 (corte comune) all'edificio 44, Isolato 3 Centro, comprendente proprietà diverse e quindi da definire fra esse in sede di atto notarile (**ALL. 7b, 8b**).

4. Audit documentale e Due Diligence

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

Il C.T.U., compiute le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate - U.T.E. di Brescia e Conservatoria dei RR.II. di Brescia -, effettuati gli accessi agli atti presso il Comune di Botticino (BS) ed eseguito il sopralluogo sui luoghi di causa, rileva la situazione come segue:

- L'u.i. pignorata dal punto di vista edilizio presenta lievi difformità interne rispetto alla planimetria autorizzata nel 2011 ed è priva del relativo certificato di abitabilità (esiste l'abitabilità del 1977).
- L'u.i. presenta difformità dal punto di vista delle planimetrie catastali, non aggiornate.
- L'unità immobiliare è conforme riguardo alla titolarità dei beni.

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

Il C.T.U., compiute le ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò (BS), effettuati gli accessi agli atti presso il Comune di Polpenazze del Garda (BS) ed eseguito il sopralluogo sui luoghi di causa, rileva la situazione come segue:

- L'u.i. pignorata è conforme dal punto di vista edilizio in quanto edificata anteriormente al 1° settembre 1967 (Nucleo di Antica Formazione), e - secondo quanto affermato dalla proprietà - ereditata nello stato di fatto in cui si trova e successivamente mai ristrutturata.
- L'unità immobiliare è conforme dal punto di vista delle planimetrie catastali.
- L'unità immobiliare è conforme riguardo alla titolarità dei beni.

4.1.a Legittimità edilizia - urbanistica

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Di costruzione anteriore al 1967, il manufatto edilizio originario fu oggetto di successive opere assentite dal Comune di Botticino (BS), come di seguito specificato:

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

☒ Indicare la documentazione visionata

[ricerca d'archivio dell'U.T.C. previa istanza di accesso agli atti del C.T.U. al Comune di Botticino (BS)]

☒ Fonte documentazione visionata

U.T.C. Botticino (BS) - Archivio cartaceo

Dagli accessi agli atti effettuati nelle date 26 e 28 giugno 2017 emergeva quanto segue: gli estremi autorizzativi rinvenuti dall'U.T.C. e visionati dal C.T.U. costituivano la seguente documentazione:

- 1) Licenza di Costruzione n. 2653/1970, prot. 4914, del 21.10.1970, richiesta il 10.09.1970 da per in Botticino (BS). Sistemazione del portico, rifacimento del tetto e formazione di una doccia con servizi igienici al piano terra e di un lavandino per il ripostiglio della cucina. Non esistono elaborati grafici.
- 2) Autorizzazione n. 2952/1971, prot. 4765 del 14.12.1971, richiesta il 01.12.1971 da Valzelli Caterina per "Sistemazione concimaia - presa d'atto inizio lavori" in Botticino (BS). Sistemazione e intonacatura dei muri della concimaia esistente per il ripristino dell'impermeabilità alla dispersione dei liquami nei campi. Non esistono elaborati grafici.
- 3) Licenza di Costruzione n. 103/1976, prot. 3598, del 07.06.1976, richiesta il 26.03.1976 da Valzelli Caterina per "Ristrutturazione e risanamento fabbricato esistente ad uso abitazione civile e ristorante" in via Gazzolo, Botticino (BS), fg. 11, mapp. 86 - 87. **(ALL. 9a)**.
- 4) Abitabilità: Certificato di abitabilità rilasciato il 28.01.1977 n. 711/77 P.E. **(ALL. 10a)**.
- 5) Permesso di Costruire oneroso n. 27/2011, P.E. n. 12257/2011, del 28.10.2011, richiesta il 26.07.2011 da per "Ampliamento consistente in nuovo portico a servizio della fg 11, mapp. 87 **(ALL. 11a)**.
- 6) Relativamente al Permesso di Costruire n. 27/2011 non furono mai presentate né la Dichiarazione di fine lavori né la richiesta del Certificato di Abitabilità.

X Date verifica urbanistica (26/06/2017 e 28/06/2017)

Situazione urbanistica

X C.D.U. prot. n. 9458/2017 del 19.06.2017 **(ALL. 12a)** - Strumento urbanistico **(ALL. 13a)**

Strumento urbanistico vigente:

- Del. Cons. Comunale n. 57 del 28.07.2006 di approvazione del Piano Paesistico Comunale, divenuta esecutiva con pubblicazione sul BURL n. 39 del 27.09.2006,
- Del. Cons. Comunale n. 55 del 30/11/2011 di approvazione della Variante n. 1 al PGT, pubblicata sul BURL n. 23 del 06.06.2012.

Il C.D.U. prot. n. 9458/2017 del 19.06.2017 rilasciato dal Comune di Botticino (BS) attesta che la seguente u.i. **(LOTTO 01/02)** della presente E.I.) è soggetta alle prestazioni urbanistiche come segue:

- N.C.T.R., Botticino (BS), fg. 11, sez. NCT, mapp. 86:

P.G.T. parte "E2" (Aree agricole collinari di pregio), parte "E4" (Aree extraurbane di valore paesistico ambientale di interesse silvo pastorale)

PAESISTICO classe di sostenibilità alta

Mappale in parte sottoposto a VINCOLO ex D.Lgs 42/2004, art. 136 (aree boscate)

- N.C.E.U., Botticino (BS), fg. 11, sez. NCT, fg. 11, mapp. 87:

P.G.T. parte "E2" (Aree agricole collinari di pregio), parte "E4" (Aree extraurbane di valore paesistico ambientale di interesse silvo pastorale)

PAESISTICO classe di sensibilità alta

- La zona "E2" è disciplinata dalle NTA PGT, art. 30, la zona "E4" dalle N.T.A. P.G.T., art. 32 (**ALL. 14a**)

- La classificazione di sensibilità paesistica alta è regolamentata dalle N.T.A. P.G.T., art. 57 (**ALL. 15a**)

☐ Convenzione Urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

☐ Vincoli ambientali

☒ Vincoli paesaggistici: [Mapp. 86, parte: Vincolo ex D.Lgs 42/2004, art. 136 (aree boscate)]

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA - LOTTO NR. 01 di 02 - Botticino

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Rispetto al Permesso di Costruire n. 27/2011, ai sensi del D.P.R. 380/2001 in fase di sopralluogo il C.T.U. ha riscontrato il seguente stato di fatto:

il corpo edilizio principale presenta difformità rispetto all'ultima planimetria autorizzata per quanto concerne la parte residenziale (opere in progetto non realizzate e stato di fatto conforme alla scheda catastale presentata nel 1988, **ALL. 7a**); il pergolato assentito sulla terrazza del ristorante non risulta realizzato: trattasi di variazioni "non essenziali" nell'ambito delle singole unità immobiliari.

Inoltre, in base all'analisi del C.T.U. - confermata dall'UTC Botticino (BS) - in seguito al P.d.C. n. 27/2011 non fu presentata la Dichiarazione di **Fine lavori** e non fu richiesto il Certificato di **Abitabilità**.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☐ No, perché

☒ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 3.377,00 ca.

€ 2.300,00 (rilevi, pratica sanatoria, agibilità) + € 1.000,00 (C.I.L.A.) + € 77,00 sanzione amministrativa per Agibilità in sanatoria).

Note:

4.1.b Legittimità edilizia - urbanistica

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Il manufatto edilizio ad uso residenziale risale a data anteriore al 1° settembre 1967: fu ereditato dall'esecutato per la morte del padre in data 08.12.1966, con denuncia di successione registrata a Brescia al n. 38, vol. 1317, trascritta alla Conservatoria RR.II di Salò (BS) in data 19.06.1968 Rep. n. 1811/1423 (**ALL. 5b**).

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

☒ Indicare la documentazione visionata (ricerca d'archivio dell'U.T.C. previa istanza di accesso agli atti del C.T.U. al Comune di Polpenazze del Garda (BS))

☒ Fonte documentazione visionata U.T.C. Polpenazze del Garda (BS) - Archivio cartaceo

Dall'accesso agli atti del C.T.U. risulta quanto segue: le ricerche d'archivio effettuate dall'U.T.C. di Polpenazze del Garda (BS) non hanno rilevato estremi autorizzativi relativi all'u.i. staggita.

☒ Data verifica urbanistica 01/07/2017

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico (**ALL. 6b, 7b, 8b, 9b**);

Nell'ambito del vigente Piano di Governo del Territorio di Polpenazze del Garda (BS):

- approvato con Del. Cons. Comunale n. 11 del 05.08.2009, pubblicato sul BURL in data 17.02.2010;
- integrato dalla Del. di approvazione della prima variante C.C. n. 01 del 20/12/2012, pubblicato sul BURL in data 28.03.2012;
- integrato dalla Del. di approvazione della seconda variante C.C. n. 42 del 17/12/2014, pubblicato sul BURL in data 11.02.2015;
- integrato dalla Del. di approvazione della terza variante C.C. n. 19 del 10/06/2015, pubblicato sul BURL in data 18.11.2015;
- integrato dalla Del. di approvazione della quarta variante C.C. n. 01 del 24/02/2016, pubblicato sul BURL in data 23.03.2016;
- integrato dalla Del. di approvazione della **VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO** C.C. n. 31 del 16/11/2016, pubblicato sul BURL n. 11 del 15.03.2017,

il Piano delle Regole individua l'u.i. oggetto del **LOTTO 02 di 02** della presente E.I. nel seguente ambito:

“Edifici appartenenti ai Nuclei d’Antica Formazione” (NAF) (**ALL. 6b**),

in “Polpenazze Centro” e precisamente nell’”Isolato **n. 3**”, collocato nell’”Edificio **N. 44**” (**ALL. 7b, 8b**).

I Nuclei d’Antica Formazione sono normati dalle N.T.A. del P.d.R. P.G.T., art. **19 (ALL. 9b)**, mentre l’edificio identificato col **N. 44**, comprendente il mapp. 3030, è classificato “**2B2**” come segue:

- Analisi storico-ambientale: “**2**”: “Edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze”;
- Analisi tipologica: “**B**”: “Edifici di cortina”;
- Analisi funzionale: “**2**”: “Residenza”, con possibilità di ampliamento di cubatura (**ALL. 7b, 8b**).

Tramite l’UTC Polpenazze del Garda (BS) il C.T.U. ha chiesto un chiarimento all’urbanista Arch. Buzzi, progettista del PGT vigente, in merito all’attribuzione e all’entità dell’ampliamento planimetrico riportato in adiacenza dell’u.i. staggiata.

Il **chiarimento** pervenuto stabilisce quanto segue:

in base al PGT per il fabbricato n. 44 dell’Isolato 3 Centro è previsto un ampliamento di **mc 117**.

L’incremento volumetrico consentito dalle norme è localizzato sul mappale **1015** (corte promiscua) in ampliamento all’edificio n. 44.

Pertanto l’ampliamento di mc 117 è di competenza dei proprietari del mappale 1015 da ripartirsi in quote millesimali.

È’ consentito il trasferimento volumetrico in tutto o in parte da una proprietà all’altra con atto notarile.

☐ Convenzione Urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici
- ☐ Vincoli ambientali [Mapp. 3030: Vincolo ex D.Lgs 42/2004, art. 136 (bellezze di insieme)]
- ☐ Vincoli paesaggistici

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA - LOTTO NR. 02 di 02 - Polpenazze

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- ☐ No, perché
- ☐ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

Note

4.2.a Rispondenza catastale

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

Immobile identificato in mappa, cens. **Botticino (BS)**

- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 86, vigneto, cl. 3, ha 0.98.45, RD € 114,40, RA € 55,93.
- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 1, B.C.N.C., corte e corpi accessori, ad essa graffiati, comuni ai subb. 2-3.
- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 2, piani T-1, cat. C/1, cl. 6, cons. mq 236, sup. cat. mq 236, RC € 4.253,75
- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 3, piani T-2, cat. A/2, cl. 4, cons. vani 7,5, sup. cat. mq 214, RC € 697,22

Elenco documentazione visionata ed estratta in copia (**ALL. 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7a**):

- n. 1 Estratto mappa cens. Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 86, 87
- n. 1 Visura per immobile: N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 86
- n. 1 Elaborato planimetrico: N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 1-2-3
- n. 1 Visura per immobile: N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 2
- n. 1 Scheda planimetrica del 03.09.1988: N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 2
- n. 1 Visura per immobile: N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 3
- n. 1 Scheda planimetrica del 03.09.1988: N.C.E.U., Botticino (BS), f sez. NCT, g. 11, mapp. 87, sub. 3

Data verifica catastale (gg/mm/aa): 20 / 06 / 2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE - LOTTO NR. 01 di 02 - Botticino

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

☒ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
la planimetria catastale non risulta aggiornata in conseguenza all'ampliamento eseguito col P.d.C. 27/2011.

Note

4.2.b Rispondenza catastale

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

Immobile identificato in mappa, cens. **Polpenazze del Garda (BS)**

- N.C.E.U., Polpenazze del Garda (BS), fg. 6, mapp. 3030, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. (escl. aree scoperte) mq 125, rendita € 312,46, via Cesare Battisti n. 13, p. T-1.

Elenco documentazione visionata ed estratta in copia (**ALL. 1b, 2b, 3b**):

- n. 1 Estratto mappa Catasto Terreni, Polpenazze del Garda (BS), fg. 6, mapp. 3030
- n. 1 Visura per immobile: N.C.E.U., Polpenazze del Garda (BS), fg. 6, mapp. 3030
- n. 1 Scheda planimetrica dell'11.06.1994: N.C.E.U., Polpenazze del Garda (BS), fg. 6, mapp. 3030

Data verifica catastale (gg/mm/aa): 20 / 06 / 2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE - LOTTO NR. 02 di 02 - Polpenazze

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

☐ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note

4.3 Verifica della titolarità

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

Inquadramento della titolarità

I beni pignorati sono pervenuti alla proprietà in forza dei seguenti atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia (BS), come da **Certificazione Notarile** sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio Rosa Dott. Gianluca, Salò (BS), alla data 06.04.2016 (**ALL. 16a**) e come da esame dei titoli effettuato dal sottoscritto C.T.U. con ispezione e aggiornamento delle formalità in data 29.05.2017 (**ALL. 17a**) e con acquisizione della Nota dell'Atto di provenienza in data 29.05.2017 (**ALL. 18a**):

Titolo di provenienza

1) Nota di trascrizione Cons. RR.II. Brescia nn. 22341/16048 del 09.08.1994 (**ALL. 18a**):

Atto in data 04.08.1994 Rep. n. 33255 Notaio Pezzi Dott. Maria, Brescia, a favore di ..
, contro .

Titolo: Atto di donazione in cui . immobili come segue:

- . diritto di piena proprietà *pro quota* individuale indivisa di 1/2 ciascuno;

a) Unità immobiliari così individuate:

A) Complesso immobiliare comprendente quattro fabbricati e corte comune :

- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, part. 1815, mapp. 87, sub. 1, B.C.N.C. ai subb. 2-3
- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, part. 1815, mapp. 87, sub. 2
- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, part. 1815, mapp. 87, sub. 3

B) Appezzamento di terreno

- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 86

☒ Quota indivisa di piena proprietà: . 1/2

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà



Condizioni limitanti

☐ Servitù

☒ Vincoli: Fg. 11, mapp. 86 parte: vincolo ex D.Lgs 42/2004, art. 136 (aree boscate)

☐ Oneri

☐ Pesi



LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

Inquadramento della titolarità

I beni pignorati sono pervenuti alla proprietà in forza dei seguenti atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Salò (BS), come da **Certificazione Notarile** sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio Rosa Dott. Gianluca, Salò (BS), alla data 06.04.2016 (**ALL. 10b**) e come da esame dei titoli effettuato dal sottoscritto C.T.U. con ispezione e aggiornamento delle formalità in data 08.06.2017 (**ALL. 11b**) e con acquisizione Nota Atto di provenienza in data 11.07.2017 (**ALL. 5b**):



Titolo di provenienza

1) Nota di trascrizione Cons. RR.II di Salò (BS) 1811/1423 del 19.06.1968 (**ALL. 5b**):

Atto per causa di morte in data 08.12.1966, con denuncia di successione a favore di ., contro ..

Titolo: Denuncia di successione registrata a Salò (BS) in data 12.04.1967 al n. 38, vol. 1317, in cui il padre .. lascia in eredità al figlio ., i beni immobili come segue:

a) Fabbricato rurale così individuato:

- N.C.E.U., cens. Polpenazze (BS), fg.6, mapp. 3030, di Ha 0.00.70



☒ Quota di proprietà: .: quota indivisa di 250/1000, ovvero 3/12 - piena proprietà

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà



Condizioni limitanti

☐ Servitù

☒ Vincoli: Fg. 6, mapp.3030: vincolo ex D.Lgs 42/2004, art. 136 (bellezze di insieme)

☐ Oneri

☐ Pesi

X Gravami

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

L'unità negoziale al **LOTTO 01 di 02** è gravata dalle seguenti formalità trascritte alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia, come da **Certificazione Notarile** sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio Rosa Dott. Gianluca, Salò (BS), alla data 06.04.2016 (**ALL. 16a**) e come da esame dei titoli effettuato dal sottoscritto C.T.U. con ispezione e aggiornamento delle formalità in data 29.05.2017 (**ALL. 17a**):

X Gravami giuridici iscritti alla Cons. RR.II. di Brescia alla data del pignoramento:

1) Nota di iscrizione 41727/10285 del 08.10.2010:

Atto in data 06.10.2010 Rep. 42330, Racc. 10333 Notaio Forino Dott. Michele, Brescia.

Titolo: Ipoteca volontaria per € 350.000,00 (trecentocinquantomila) fino a € 700.000,00 (settecentomila) a favore di "BANCO DI BRESCIA SOCIERA' PER AZIONI" con sede in Brescia (*pro quota 1/1*), contro , (*pro quota 1/2*), (*pro quota 1/2*). Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

A garanzia della somma di capitale di € 350.000,00 si pone la somma di € 350.000,00 per interessi, spese e accessori, per un totale di € 700.000,00 di ipoteca.

Immobili da assoggettare ad ipoteca: u.i. in Botticino (BS) oggetto della presente E.I.

2) Nota di iscrizione 42985/7445 del 31.12.2014:

Atto in data 19.12.2014 Rep. 405, Racc. 276 Notaio Maruca Dott. Nicola, Botticino (BS).

Titolo: Ipoteca volontaria per € 65.000,00 (sessantacinquemila) fino a € 130.000,00 (centotrentamila) a favore di "BANCA VALSABBINA SOCIERA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Vestone (Bs) (*pro quota 1/1*), contro (*pro quota 1/2*), (*pro quota 1/2*). Concessione a garanzia di mutuo.

A garanzia della somma di capitale di € 65.000,00 si pone la somma di € 65.000,00 per interessi, spese e accessori, per un totale di € 130.000,00 di ipoteca.

Immobili da assoggettare ad ipoteca: u.i. in Botticino (BS) oggetto della presente E.I.

3) Nota di trascrizione 11797/7408 del 29.03.2016:

Atto giudiziario in data 23.02.2016 Rep. n. 2732/2016 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Atto esecutivo o cautelare. **Pignoramento** immobili a favore di " " con sede in (*pro quota 1/1*) contro (*pro quota 1/2*), Fantoni Antonietta (*pro quota 1/2*).

Immobili gravati da pignoramento: beni oggetto dell'u.i. in Botticino (BS) della presente E.I.

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

L'unità negoziale al **LOTTO 02 di 02** è gravata dalle seguenti formalità trascritte alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia, come da **Certificazione Notarile** sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio Rosa Dott. Gianluca, Salò (BS), alla data 06.04.2016 (**ALL. 10b**) e come da esame dei titoli effettuato dal sottoscritto C.T.U. con ispezione e aggiornamento delle formalità in data 08.06.2017 (**ALL. 11b**):

X Gravami giuridici iscritti alla Cons. RR.II. di Brescia alla data del pignoramento:

1) Nota di trascrizione 5403/3663 del 11.08.2016:

Atto giudiziario in data 23.02.2016 Rep. n. 2732/2016 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Atto esecutivo o cautelare. **Pignoramento** immobili a favore di “

() (pro quota 1/1) contro (pro quota 1/1).

Immobili gravati da pignoramento: beni oggetto dell'u.i. in Polpenazze del Garda (BS) della presente E.I.

X Stato del possesso del bene alla data della valutazione

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

- N.C.E.U., cens. Botticino (BS), sez. NCT, fg.11, mapp. 87, sub. 2 piani T-1 («Trattoria Eva»):

☐ Libero

X Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione (**ALL. 19a**):

X Tipo di contratto: Contratto di locazione ad uso commerciale tra
(parte locatrice) e società
“.” (parte
conduttrice) dei soci (amministratore),

oltre a n. 2 dipendenti (come da visura camerale).

X €/anno: € 12.000,00 (dodicimila)

X Rata: n. 2 (due) rate semestrali posticipate/anno di € 6.000,00 (seimila)

X Durata in anni: 9 (nove) dal 01.10.2012

X Scadenza contratto: 30.09.2021

X Estremi registrazione: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brescia 2

Atto registrato al n. 7408, serie 3, in data 28.10.2013

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

X Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile (23.02.2016)

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 3, piani T-2 (Residenziale):

☒ Libero

☐ Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto

☐ €/anno

☐ Rata

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

- N.C.E.U., cens. Polpenazze del Garda (BS), fg. 6, mapp. 3030:

☒ Libero

☐ Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto

☐ €/anno

☐ Rata

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Le u.i. del LOTTO 01 oggetto della presente E.I. non sono gravate da vincoli di carattere storico-artistico o archeologico che resteranno a carico dell'acquirente, né da oneri di natura condominiale.

Il mapp. 86 (vigneto) è in parte sottoposto al **vincolo paesaggistico-ambientale** ex D. Lgs. 42/2004, art. 136 (aree boscate), che resterà a carico dell'acquirente.

Riguardo ai vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni esiste una formalità allegata alla Licenza di Costruzione n. 103/1976 del 07.06.1976 a carico del richiedente, degli eredi e degli acquirenti anche parziali o aventi causa a qualsiasi titolo, come riportato nell'Atto di impegno seguente:

1) Convenzione urbanistica registrata a Brescia il 16.06.1976 al n. 3043 Mod. 71-M:

Atto di impegno in data 07.06.1976 Prot. n. 1935, Rep. n. 163 Comune di Botticino (BS), a favore di Comune di Botticino (BS), rappresentato dal , contro

si impegna, oltre all'esecuzione e alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, a vincolare l'area ai mapp. 86, 87, di mq 11.403, al volume del fabbricato di progetto (mc 1.738). Tale vincolo, costituente "servitù non aedificandi" a favore del volume di progetto, potrà essere sciolto solo con intervento dell'Amm.ne Comunale o per variazione dell'indice di edificabilità di nuovi strumenti urbanistici.

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

L'u.i. oggetto della presente Esecuzione Immobiliare non è gravata da vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni o vincoli di carattere storico-artistico o archeologico né esistono oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Esistono vincoli di natura **paesaggistico-ambientale** che resteranno a carico dell'acquirente, in quanto il fabbricato *de quo*, come tutto il territorio comunale di Polpenazze del Garda (BS) è sottoposto al vincolo relativo alle "bellezze di insieme" ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c, d, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

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

Esistono formalità che saranno cancellate o che risulteranno non opponibili all'acquirente:

- 1) Titolo: Ipoteca volontaria iscritta a Brescia lo 08.10.2010 ai nn. 41727/10285
- 2) Titolo: Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 31.12.2014 ai nn. 42985/7445
- 3) Titolo: Pignoramento immobili trascritto a Brescia il 29.03.2016 ai nn. 11797/7408

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

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

Esistono formalità che saranno cancellate o che risulteranno non opponibili all'acquirente:

- 1) Titolo: Pignoramento immobili trascritto a Brescia il 11.08.2016 ai nn. 5403/3663

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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 vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione"

commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"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 marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che 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."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☒ Metodo del confronto

- ☐ MCA con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di Stima
- ☒ MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Finanziario

- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 1, B.C.N.C., corte e corpi accessori, ad essa graffiati, comuni ai subb. 2-3.
- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 2, piani T-1, cat. C/1, cl. 6, cons. mq 236, sup. cat. mq 236, rend. € 4.253,75.
- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 87, sub. 3, piani T-2, cat. A/2, cl. 4, cons. vani 7,5, sup. cat. mq 214, rend. € 697,22.
- N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 86, Vigneto, ha 0.98.45, RD € 114,40, RA € 55,43.

1) Ristorante: Il più probabile **valore in libero mercato** delle superfici destinate ad **uso ristorazione** (mapp. 87/2), dei corpi **accessori esterni** funzionali allo svolgimento dell'attività (mapp. 87/1 - corpi edilizi graffiati alla corte comune) e di parte della corte comune, compresa l'area a parcheggio scoperto di oltre mq 470, viene di fatto quantificato in **€ 715.050,00** diconsi Euro settecentoquindicimilacinquanta,00 come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva dei beni ad uso ristorazione staggit = **mqe 454,00 ca.:**

€ / mqe **1.575,00** x mqe **454,00** = **€ 715.050,00** (settecentoquindicimilacinquanta,00)

Compensando nel valore la porzione di oltre mq 470 di parcheggio scoperto (posti auto e corsia di manovra riservati ai clienti del ristorante) (**ALL. 20a**) e parte proporzionale della corte al mapp. 87, sub. 1.

2) Abitazione: Il più probabile **valore in libero mercato** delle superfici destinate ad **uso abitativo** (mapp. 87/3) e di parte della corte comune, compresa l'area a parcheggio scoperto per i residenti, viene di fatto quantificato in **€ 242.844,00** diconsi Euro duecentoquarantaduemilaottocentoquarantaquattro,00 come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva dei beni ad uso abitazione staggit = **mqe 231,28 ca.:**

€/mqe **1.050,00** x mqe **231,28** = € **242.844,00** (duecentoquarantaduemilaottocentoquarantaquattro,00)

Compensando nel valore la porzione di mq 140 circa di parcheggio scoperto (posti auto e corsia di manovra fruibili dai residenti dell'abitazione) (**ALL. 20a**) e parte proporzionale della corte al mapp. 87, sub. 1.

PERTANTO: Il più probabile **valore in libero mercato** delle u.i. relative al mapp. **87 subb. 1, 2, 3** come sopra specificato viene di fatto quantificato in € **957.894,00** diconsi Euro novecentocinquantasettemilaottocentonovantaquattro/00 come segue:

complesso di corpi edilizi e area comune: € 715.050,00 + € 242.844,00 = € **957.894,00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta delle u.i. al mapp. 87, subb. 1, 2, 3, viene quantificato in € **809.833,00** diconsi Euro ottocentonovemilaottocentotrentatre/00.

Si deducono dal valore di libero mercato: l'importo previsto per la pratica di sanatoria (C.I.L.A.) da presentare in Comune per le difformità riscontrate nell'ambito delle u.i. *de quibus*; per la Segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.G.); per la pratica di variazione all'Agenzia delle Entrate della planimetria catastale, oltre che la percentuale del 15% ca. come valore di anticipazione e in considerazione del contratto d'affitto in essere per la parte commerciale e della scala comune fra ristorante e abitazione, uno funzionale all'altra nell'attuale attività commerciale a conduzione familiare (€ 143.684,00 ca.):

€ 957.894,00 - € (3.377,00 + 1.000,00 + 143.684,00) = € (957.894,00 - 148.061,00) =
= € **809.833,00** (ottocentonovemilaottocentotrentatre/00)

3) Vigneto: Il più probabile **valore in libero mercato** dell'appezzamento di terreno coltivato a **vigneto** (mapp. 86), collegato all'attività commerciale del ristorante (mescita vino), viene di fatto quantificato in € **167.739,04** diconsi Euro centosessantasettemilasettecentotrentanove/04 come segue:

Superficie complessiva del vigneto staggitto (come rilevato strumentalmente nella pratica edilizia assentita dal Comune di Botticino (BS): Permesso di Costruire n. 27/2011 (**ALL. 11a**) = Ha 01.04.83,69 = mq 10.483,69

€/Ha **160.000,00** x Ha 01.04.83,69 = € **167.739,00** (centosessantasettemilasettecentotrentanove/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta dell'u.i. al mapp. 86 viene quantificato in € **150.965,00** diconsi Euro centocinquantamilanovecentosessantacinque/00.

Si deducono dal valore di libero mercato la percentuale del 10% ca. come valore di anticipazione e in considerazione del valore legato al rapporto funzionale col ristorante (€ 16.774,00 ca.):

€ 167.739,00 - € 16.774,00 = € **150.965,00** (centocinquantamilanovecentosessantacinque/00)

IN SINTESI:

- il più probabile **valore in libero mercato** dell'intero **LOTTO NR. 01 di 02** viene di fatto quantificato in:
€ 957.894,00 + € 167.739,00 = € **1.125.633,00**

diconsi Euro unmilionecentoventicinquemilaseicentotrentatre /00.

- il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** dell'intero **LOTTO NR. 01 di 02** viene di fatto quantificato in:

€ 809.833,00 + € 150.965,00 = € **960.798,00** diconsi Euro novecentosessantamilaasettecentonovantotto/00.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. Polpenazze del Garda (BS), via Cesare Battisti, 13

- N.C.E.U., Polpenazze del Garda (BS), fg. 6, mapp. 3030, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. (escl. aree scoperte) mq 125, rendita € 312,46, via Cesare Battisti n. 13, p. T-1.

- Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **137.565,00** diconsi Euro centotrentasettemilacinquecentosessantacinque,00 come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva del fabbricato staggito = mqe 152,85 ca.:

€/mqe **900,00** x mqe 152,85 = € **137.565,00** (centotrentasettemilacinquecentosessantacinque/00)

Proprietà pro quota individuale di 3/12 = € 137.565,00 x 3/12 = € **34.391,25** (trentaquattromilatrecentonovantuno/25)

- Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **116.930,00** diconsi Euro centosedicimilanovecentotrenta/00.

La deduzione dal valore di libero mercato della percentuale del 15% ca. come valore di anticipazione e in quanto vendita forzata della frazione di 3/12 dell'intero bene (€ 20.635,00 ca.) compensa il valore dato in conseguenza alla possibilità di incremento volumetrico normata dal PGT.:

€ 137.565,00 – € 20.635,00 = € **116.930,00** (centosedicimilanovecentotrenta/00)

Proprietà pro quota di 3/12 = € 116.930,00 x 3/12 = € **29.232,50** (ventinovemiladuecentotrentadue/50)

Nel valore di stima dell'u.i. da ristrutturare è ricompresa l'incidenza della corte promiscua (mapp. 1015) con possibilità di accesso carraio e parcheggio, il sottotetto agibile e in parte abitabile, la possibilità di incremento volumetrico normata dal PGT: benchè esso non sia quantificabile a priori perchè in funzione degli accordi di suddivisione fra le proprietà prospicienti la corte, è stato considerato come aumento del valore del bene attuale.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Dott. Arch. Lidia Pintus

Iscritto all'Ordine/Albo:

Architetti Brescia

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.
- ☒ 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 della professione.
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 08/08/2017

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. Botticino (BS), via Gazzolo, 75.

- 1a** Estratto mappa Catasto Terreni, Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 86, 87
- 2a** Visura per immobile: N.C.E.U., Botticino (BS), sez. NCT, fg. 11, mapp. 86