

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1368/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Dott. V. Agnese

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA POPOLARE DI BERGAMO
Con sede in BERGAMO
Via Vittorio Veneto n. 8
P.Iva 03034840169
C.f.03034840169

Dott.Sig Adriano Mombelli
In qualità di Procuratore
Procura Atto 04-06.2014
NN.29.860/2.093 Rep.Notaio Dott.Rita Bosi

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Marco Molinari Tosatti
Con Studio in Via XX Settembre n. 8
Comune di Brescia
Tel + 39 43531
E mail marco.molinritosatti@brescia.decavvocati.it

Esecutati:

Via
C.f.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via
C.f.
proprietà 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rappresentato dall'Avvocato

Nessun legale



Intervenuti alla data di stima



Via
C.f.
proprietà 1/2

Concesio
Via
C.f.
proprietà 1/2

Esperto incaricato

Arch.Alberto Eugenio Gilberti

Via Vittorio Veneto n. 191

CF.GLBLRT55M11G170L

Tel.0306840251

Fax.0306840251

Mail a.gilberti@tin.it

Pec.albertoeugenio.gilberti@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1173

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto :6 gennaio 2016

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 11.02.2106

Data della consegna del rapporto di valutazione

Udienza per la determinazione della modalità di vendita da definire dopo proroga



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica Edificio bi-familiare a due piani fuori terra

Ubicazione : Concesio- San Vigilio- Via Piovanelli n. 15

Identificativi catastali :NCEU-Sez.NCT-Fg.20-Mappale n.306/2-Mappale n.306-3-Mappalen.306/1

Quota di proprietà :100% di cui al 50% fra ogni esecutato

Diritto di proprietà: 100% di cui al 50% fra ogni esecutato

Divisibilità dell'immobile : NO

Più probabile valore in libero mercato EURO **236.761,54**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO **213.085,38**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :SCARSA

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 10/11/12/13

Conformità catastale

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 14/15

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

☐ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

☐ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	10
4.2	Rispondenza catastale	14
4.3	Verifica della titolarità	15
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	16
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	17
7.	Analisi estimativa.....	18
8.	Riepilogo dei valori di stima	20
9.	Dichiarazione di rispondenza	21
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	22
11.	Bibliografia.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

• **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.

- Il giorno 31.03.2016 ho effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Concesio.
- Il giorno 02.05.2016 mi è stato concesso l'Accesso agli Atti presso il Comune di Concesio-Ufficio Tecnico ed ho preso visione della Documentazione depositata agli Atti relativa a bene esecutato.
- il giorno 04.05.2016 ho richiesto proroga termini consegna elaborato di gg.60
- Il giorno 05.05.2016 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio-Servizi Catastali per l'ottenimento di copia delle planimetrie catastali e delle visure storiche del bene esecutato.
- Il giorno 05.05.2016 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio-Ispezioni e Visure ipotecarie per la ricerca delle formalità relative ai soggetti proprietari del bene esecutato.
- Il giorno 09.05.2016 mi sono recato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Concesio per la verifica la Residenza degli esecutati, se l'immobile è occupato da terzi e l'estratto di Matrimonio di un esecutato.(l'altro esecutato è vedovo)
- Il giorno 13.05.2016 mi è stata consegnata copia/file di quanto giacente agli Atti presso il Comune di Concesio -Ufficio Tecnico.
- Il giorno 26.05.2016 mi sono recato presso il bene esecutato ed ho verificato la presenza di eventuali vizi, difetti ,servitù e VARIAZIONI rispetto al Progetto depositato in Comune di Concesio e rispetto alle schede Catastali depositate dell'immobile.-Fotografie-
- Il giorno 10.06.2016 mi sono recato presso il bene esecutato ed ho continuato la rilevazione del bene e verificato la presenza di eventuali vizi, difetti,servitù e VARIAZIONI rispetto al Progetto depositato in Comune di Concesio e rispetto alle schede Catastali depositate dell'immobile.-Fotografie -
- Il giorno 16.06.2016 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Concesio per conferire con il responsabile dell'ufficio Tecnico in merito ad i beni oggetto di esecuzione.
- Il giorno 23.06.2016 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Concesio per conferire con il responsabile dell'ufficio Tecnico in merito ad i beni oggetto di esecuzione.



• **Inquadramento dell'immobile**

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia Brescia

X Comune Concesio

☐ Frazione

X Località San Vigilio

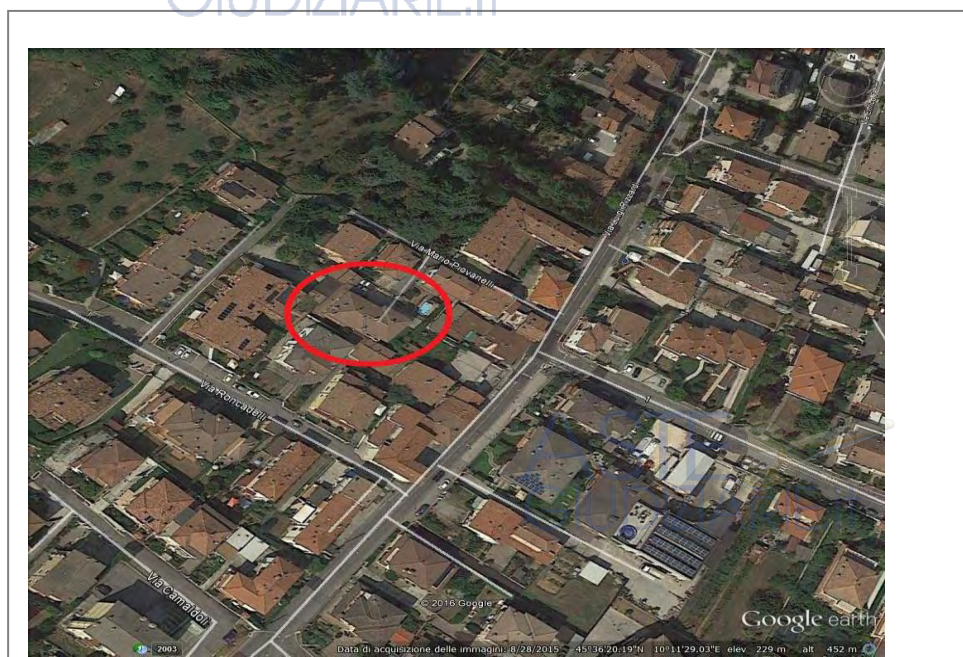
☐ Quartiere

X Via Mario Piovanelli

X Civico n.15

Zona : Località San Vigilio

Mappa geografica



X Destinazione urbanistica dell'immobile AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIA EDILIZIA A BLOCCO ISOLATO _ NTA art.27.1_

Il Piano di Governo del Territorio è stato interessato da varianti parziali al PGT vigente (solo Piano delle Regole e Piano dei Servizi), l'ultima delle quali è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 20.02.2012, ed in vigore a tutti gli effetti ai sensi dell'art. 13 comma 11 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. dal 26.04.2012 (pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL n. 17/2012 - Serie Avvisi e Concorsi). Con determina dirigenziale del Settore Tecnico n. 140 del 16/04/2013 son stati rettificati i documenti del PGT recependo la sentenza del TAR Brescia n. 00163/2013 (pubb. BURL n. 25/2013 SAC). La versione precedente del PGT, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 25.07.2009, per quanto non oggetto di variante, è in vigore dal 26.05.2010 (pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL n. 21/2010 - Serie Avvisi e Concorsi) ai sensi del medesimo articolo di cui sopra

X Tipologia immobiliare: RESIDENZA

X Tipologia edilizia dei fabbricati : A BLOCCO ISOLATO

X Tipologia edilizia unità immobiliari :

Piano Terra Locali adibiti ad uso Magazzino e ad autorimessa -Censito in Categoria C/6_

Piano Primo Appartamento _ Censito in categoria A/2_

X Caratteristiche generali dell'immobile : Edilizia compatta bi-familiare a due piani fuori terra tipica dell'edilizia anni 1980

X Dimensione : superficie coperta edificio al Piano terra circa mq.106,34 di cui circa mq. 90,01 di proprietà e circa mq. 32,67 in comune con altra proprietà da contabilizzare al 50% e quindi circa mq.16,33.

Superficie lorda Piano Primo circa mq.99,64 di proprietà e circa mq. 9,86 in comune con altra proprietà da contabilizzare al 50% , quindi circa mq.4,93. Balconi Piano Primo circa mq.16,46

X Caratteri domanda e offerta : ferma

X Forma di mercato : libera contrattazione

X Filtering : down

X Fase del mercato immobiliare : stagnazione

• Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di una casa bi-familiare , a due piani fuori terra, sita in Via Mario Piovanelli n. 15 in Concesio, Località San Vigilio .

E' posta all'interno Ovest della via principale di San Vigilio, Via Luigi Rizzardi.

L'accesso avviene tramite strada che catastalmente risulta essere ancora censita come vigneto di proprietà dei parenti degli esecutati (mappale 302 – vedi visura) ;da oltre 35 anni è usata dai residenti delle case i cui box e i cui ingressi pedonali aggettano su tale strada.(tacito consenso/usucapione)

E inserita in un contesto densamente costruito , con difficoltà per terze persone a trovare un parcheggio pubblico.

La parte esecutata è il blocco posto ad Est dell'intero fabbricato.

L'edificio è stato costruito con Concessione Edilizia N. 1047 ,Protocollo N.2949 del 18 aprile 1980 rilasciata in base alla Richiesta di Ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di fabbricato già esistente presentata in data 16 aprile 1980 dai Sigg.ri , zio , padre, marito e cognato degli esecutati.

L'edificio giace su di un area pavimentata in calcestruzzo tirato grossolanamente a staggia.

L'area posta ad est ,di proprietà esclusiva degli esecutati, è parte a verde .

Parte dell'area d'ingresso a Piano terra , antistante l'edificio, è censita con il mappale n.308 è comune al 50 % con altra proprietà e non oggetto di esecuzione. Ha una superficie complessiva di mq. 52,00(vedi visura)

PIANO TERRA

Vi sono due locali a cui si accede frontalmente in lato Nord oppure in lato Sud, entrambi ad uso magazzini/depositi e come autorimessa. L'accesso diretto avviene solo per il locale più grande , di circa mq.62,07.

Al magazzino con limitate dimensioni (circa mq. 9,68) avviene dall'interno del locale più grande. I locali sono finiti al rustico e le aperture di facciata , in lato ovest in numero di 2, e l'accesso secondario in lato Sud sono privi di serramenti, se si eccettua l'apertura a sud che occupa quasi interamente l'intera facciata di piano.(circa mt. 6,40 x 2,70).

Le pareti ed il soffitto non sono intonacati. Altezza dei locali circa mt.3,77

A Piano terra vi è inoltre un locale bagno/ lavanderia di circa mq. 7,27 a cui si accede dall'interno del vano scala comune con altra proprietà. E' ben finito in ogni sua parte, rivestito con ceramica oltre mt. 2.00 in altezza e pavimentato in monocottura. Elementi sanitari e rubinetterie di tipo commerciale. Altezza dei locali circa mt.3,77

PIANO PRIMO

L'accesso all'unità avviene da vano scala comune ad altra proprietà , posto centralmente al blocco compatto dell'edificio..

L'unità , internamente, è stata sistemata in anni recenti(circa 10/12 anni fa a detta del proprietario e confermato dal sottoscritto , visto la tipologia delle finiture) ed è composta da : una zona giorno con ampio vano soggiorno ed una cucina collegati direttamente fra di loro; da una zona notte composta da n. 2 locali camera, n. 1 bagno , un ripostiglio ed un disimpegno. In lato nord e sud vi sono due balconi continui che occupano quasi le intere rispettive facciate.

Le finiture interne sono in buono stato di conservazione , con pavimenti in granito nella zona giorno e monocottura e rivestimenti in ceramica ad altezza da norma Asl in bagno ed in cucina . Termosifoni in ghisa, rubinetterie e sanitari di tipo standard/ commerciale , serramenti in legno con vetro doppio, chiusura esterna finestre con ante a doghe in legno. Impianto elettrico standard

tradizionale. Finitura ad intonaco civile e tinteggiatura. Altezza locali interna circa metri 2,95 con una zona del soggiorno alta circa mt. 2,85.(vedi tavola grafica)

Confini

- ☒ Nord mappali n.307 e n.308 sul quale giace strada d'accesso al bene(usucapione)
- ☒ Sud mappali n. 122 e n.123
- ☒ Est mappali n.125,n. 123 e n.301
- ☒ Ovest mappali n.59 e n.308 (comune al 50% con altra proprietà)

Consistenza

☒ Rilievo parte

☒ Solo interno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

Collaboratore

☒ Data del sopralluogo 26.05.2016 presente proprietario
 10.06.2016 presente proprietaria

☒ Desunto anche graficamente per esterni da:

- ☒ Planimetria catastale
- ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☒ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà lorde

Superficie principale Magazzino Piano Terra proprietà 100%	m ²	90,01	
Superficie vano scala ed androne ingresso			
piano terra comune al 50%	m ² 32,67 tot.	m ² 16,46	quota 50%
Area esclusiva a cortile /verde		m ² 229,93	
Area comune piano terra Ingresso totale (mappale 308)	m ² 52,00	m ² 26,00	quota al 50%
Superficie principale Appartamento piano primo proprietà 100%	m ²	99,64	
Superficie Vano scala comune al 50%	m ² 9,86 tot.	m ² 4,93	quota 50%
Balconi		m ² 16,46	

Piano Terra			
Magazz	81,20	0,50	40,60
bagno	8,81	1,00	8,81
parti com.	16,33	0,30	4,90
			54,31
Piano Primo			
Appartam	99,64	1,00	99,64
balconi	16,46	0,30	4,94
parti com.	4,93	0,30	1,48
			106,06
Area verde e cortili			
verde	106,34	0,10	10,63
verde	149,59	0,02	2,99
			13,63
sup.commerciale			173,99

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale

m² 173,99

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

• Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

L'intero edificio è stato edificato con Concessione Edilizia N. 1047 ,Protocollo N.2949 del 18 aprile 1980 rilasciata in base alla Richiesta di Ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di fabbricato presentata in data 16 aprile 1980 dai Sigg.ri , zio , padre, marito e cognato degli esecutati.

Data verifica urbanistica : 13.05.2016; 16.06.2016; 23.06.2106

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Situazione urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio è stato interessato da varianti parziali al PGT vigente (solo Piano delle Regole e Piano dei Servizi), l'ultima delle quali è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 20.02.2012, ed in vigore a tutti gli effetti ai sensi dell'art. 13 comma 11 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. dal 26.04.2012 (pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL n. 17/2012 - Serie Avvisi e Concorsi). Con determina dirigenziale del Settore Tecnico n. 140 del 16/04/2013 sono stati rettificati i documenti del PGT recependo la sentenza del TAR Brescia n. 00163/2013 (pubb. BURL n. 25/2013 SAC). La versione precedente del PGT, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 25.07.2009, per quanto non oggetto di variante, è in vigore dal 26.05.2010 (pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL n. 21/2010 - Serie Avvisi e Concorsi) ai sensi del medesimo articolo di cui sopra

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici
- ☐ Vincoli ambientali
- ☐ Vincoli paesaggistici

Altro no

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Alberto Eugenio Gilberti , iscritto all'Ordine degli Architetti nr. 1173 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CONCESIO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- ☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: maggiore volume edificato –maggiore superficie balconi

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 : euro 13.330,80

PREMESSA

l'art 34 del Testo Unico n.380/2001 comma 2 stabilisce che :

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di

produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Dati stereometrici rilevati alla data della presente stima:

Volume Piano Terra Edificato

magazzini. $81,20 \times 3,77 = \text{mc. } 306,12$

bagno $8,81 \times 3,77 = \text{mc. } 33,21$

spazi com. $16,33 \times 3,77 = \text{mc. } 61,56$

Totale mc. Piano Terra = mc. 407,68circa

Volume Piano Primo Edificato

Appartamento $81,20 \times 2,95 = \text{mc. } 239,54$

Appartamento $2,18 \times 2,95 = \text{mc. } 6,43$

Appartamento $3,77 \times 2,95 = \text{mc. } 11,12$

Appartamento $12,49 \times 2,95 = \text{mc. } 36,84$

spazi com. $4,93 \times 2,95 = \text{mc. } 14,54$

Totale mc. Piano Primo = mc. 308,47circa

Volume Soletta $104,57 \times 0,30 = \text{mc. } 31,37$ circa

TOTALE VOLUMI EDIFICATI SUL LOTTO DI PROPRIETA'

MC($407,68 + 308,47 + 31,37$) = **MC 740,73circa**

Calcolo Superficie Lotto di proprietà

Superficie coperta da edifici

mq.($81,20 + 8,81 + 16,33$) = mq 106,34

cortili e verde liberi = mq. 229,93

mappale 308 (al 50%) mq. 26,00

Totale superficie lotto mq.362,27

Volumi edificabili sul lotto al momento della Concessione Edilizia

mc. $2 / 1 \text{ mq} = \text{Mc} (2 \times 362,27) = \text{MC } 724,54$ circa

VOLUMI EDIFICATI IN ESUBERO

(MC 740,73- MC 724,54) = MC 16,19 Circa

Superfici in esubero : balconi

da progetto mq. $3,00 \times 1,00 \times 2 + 3,60 \times 1,00 \times 2 = \text{mq.} 13,20$

realizzati : mq.(10,23 + 6,23) = mq 16,46

Superficie in esubero = mq .(16,46 – 13,20) = mq. 3,26

Superficie convenzionale per balconi legge 392/78 = mq . 3,26 x0,25 = mq. 0,815

Applico il conteggio che effettua il comune di Concesio

(vedi esempio allegato)

Superficie convenzionale : divido per 3 il volume in esubero

mc.16,19 / 3 = mq.5,40

costo base annuo 1997 (Dm 18.12.98) = E..748,87

+ variazione sino a maggio 2016 = + 27,30%

euro. (748,87 + 27,30% (204,44)) = euro 953,31

Coefficienti correttivi al costo base applicabili

Tipologia A/2 = 1,25

Classe Demografica = 0,90

Vetustà e stato di conservazione = 1,00

Costo di produzione = euro (953,31 x 1,25 x 0,90 x 1,00)= euro 1.072,47/mq.

Calcolo la 1^a sanzione

Euro (Mq. 5,40 + Mq. 0,815) x 1.072,47 = Mq. 6,215 x 1.072,47 x 2v = **euro 13.330,80**

N.B. si prega vivamente chi interessato all'acquisto di verificare presso il Comune di Concesio quanto esposto riguardo alla Sanabilità degli abusi ed alle cifre da corrispondere.

I responsabili dell'Ufficio Tecnico hanno confermato la possibilità di sanare senza abbattere, ma è necessario , secondo lo scrivente , ottenere l'autorizzazione formale dopo il sopralluogo dei medesimi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale da corrispondere

oneri	urbanizzazione	primari	59,58
oneri	urbanizzazione	second	136,81
			196,39
costi di costruzione			398,07
			594,46
			13.330,80
oblazione			13.925,26
oblazione			594,46
			14.519,72

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 20 Sezione NCT particella 306

X Sub. 2 categoria A/2 classe 5 consistenza 6,5 vani Rendita €.503,35

X Sub. 3 categoria C/6 classe 1 consistenza 35,00mq. Rendita €.108,46

Elenco documentazione visionata:

schede catastali e visure

Data verifica catastale 26.05.2016 e 10.06.2016

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Alberto Eugenio Gilberti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al Numero 1173, 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:

Non corrispondenza delle schede catastali con quanto realizzato e non corrispondenza con quanto depositato
in Comune di Concesio per l'ottenimento della Concessione. Non corrispondenza delle proprietà.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale .

Realizzazione di Tipo Mappale per inserimento in mappa degli esuberi di superficie coperta; variazioni di tutte le schede catastali con relativo nuovo elaborato planimetrico.

Si presume , con rilevazione strumentale, un costo complessivo di circa euro 5.000,00=

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza : Denuncia di successione in causa di morte del 14.05.2006 protocollo BS 0228323 in atti dal 19.05.2011 Registrazione :UU sede Brescia Volume:9990n.1127 del 18.05.2011 Successione Legittima (N.11869.2/2011)

☒ Quota di proprietà : 50% per entrambi gli esecutati

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù

☐ Vincoli

☒ Oneri Vedi descrizione oneri riguardanti la difformità edilizia e catastale

☐ Pesì

☒ Gravami Vedi descrizione seguente.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero Vive l'esecutata

☐ 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

- L'edificio oggetto di esecuzione non presenta vincoli di carattere storico artistico
- L'intero edificio cui fa parte anche quello oggetto di esecuzione è stato edificato con Concessione Edilizia N. 1047 ,Protocollo N.2949 del 18 aprile 1980 rilasciata in base alla Richiesta di Ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di fabbricato presentata in data 16 aprile 1980 dai Sigg.ri , zio , padre, marito e cognato degli eseguiti.
- Alla luce delle attuali normative di PGT sul lotto eseguito non vi è la possibilità di aumento volumetrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie :

- ipoteca volontaria in data 8 luglio 2011 ai numeri 29320/6407 a favore della banca Popolare di Bergamo spa, con sede in Bergamo, per euro 82.330,00
- ipoteca giudiziale in data 10 maggio 2013 ai numeri 16251/2539 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia-società cooperativa-con sede in Brescia, domicilio ipotecario eletto presso l'avv.Roberto Gorio, con studio in Brescia, via Moretto n.67 , per euro 20.000,00 a carico die gravante tra gli altri sulla quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dei mappali 306 subb. 2 e 3
- alla data attuale (5.maggio 2016) non vi sono altri pignoramenti o note pregiudizievoli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



• **Analisi estimativa**

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

NESSUNA

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

NESSUNA

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

Dato che non è possibile avere più riferimenti comparabili/parametrici di altri Atti di Compravendita in zone limitrofe per unità abitative della stessa tipologia costruttiva e delle stesse caratteristiche di struttura e conformazione architettonica, visto il mercato di fatto stagnante, ci si è rifatti alle valutazioni tabellari di due enti che tengono monitorato il mercato immobiliare : Il Borsino della Camera di Commercio di Brescia e l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, entrambi riportanti Valori Commerciali riferiti al periodo temporale della seconda metà del anno 2015

Il primo redige per Edifici residenziali nuovi in Concesio una quotazione di euro 2.170,00 per metro quadrato; il secondo , per Edifici Residenziali Nuovi in Concesio zona Ovest e periferica redige una valutazione media di Euro 1.550,00 euro.

Per entrambi tali valori su riportati , se mediati, si ottiene una valutazione a Mq. lorda commerciale di euro 1.860,00=

Per la valutazione dell'unità immobiliare di primo piano(appartamento) al valore base su calcolato applico il coefficiente di vetustà redatto dalla Rivista Il Consulente Immobiliare- Il Sole 24 Ore- che << per edifici fra i 10 ed i 20 anni di “ anzianità”, di tipo medio stato ottimo è di 0,80 .(internamente _ come detto in relazione_ l'appartamento è stato ristrutturato circa 10 anni fa)

Valore base a mq.= $1860,00 \times 0,80$ = euro 1.488,00

Per la valutazione dell'unità immobiliare di primo terra(magazzino/garage) al valore base su calcolato(euro/mq.1860,00) applico il coefficiente di vetustà redatto dalla Rivista Il Consulente Immobiliare- Il Sole 24 Ore- che << per edifici fra i 21 ed i 40 anni di “ anzianità”, di tipo medio stato pessimo è di 0,55.(senza serramenti, senza intonaci, senza finiture)

Valore base a mq.= $1860,00 \times 0,55$ = euro 1.023,00

Calcolo valore commerciale bene staggito :

Superficie lorda commerciale Piano Primo

Unità abitativa : mq.99,64 x 1.488,00 = euro 148.264,32

Terrazze : mq. 16,46 x 0,30 x 1.488,00 = euro 7.347,74

*Vano scala: mq.4,93x0,30 x 1.488,00 = euro 2.200,75

*(per quota di proprietà)

Totale 1 euro 157.812,82

Superficie lorda commerciale Piano Terra

Magazzini/garage : mq. 81,20 x 1.023,00 x 0,50(coefficiente) = euro 41.533,80

Bagno/Lavanderia: mq. 8,81 x 1.488,00 = euro 13.109,28

*Androne e vano scala comune : mq.16,33 x 1.488,00x0,30(coefficiente) = euro 7.289,71

euro 61.932,79

Area a verde e cortili = mq. 229,93 + mq .26,00 (già quota del 50%di proprietà mappale 308)

Totale = mq. 255,93

$$\text{Valore medio} = \text{euro } (1.488,00 + 1.023,00)/2 = \text{euro } 1.255,50/\text{mq}$$

Sino alla superficie coperta(mq. 106,34) percentuale = 10%

Oltre mq. (255,93 – 106,34) = mq. 149,59 percentuale 2%

Calcolo

$$\text{Mq. } 106,34 \times 10\% \times \text{euro } 1.255,50/\text{mq.} = \text{euro } 13.350,98$$
$$\text{Mq. } 149,59 \times 2\% \times \text{euro } 1.255,50/\text{mq.} = \text{euro } 3,664,95$$

Totale 3 euro 17.015,93

Valore complessivo = 157.812,82 + 61.932,79 + 17.015,93 = euro 236.761,54

Valore in libero mercato: euro 236.761,54

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 /

Per quanto concerne l'immobile :

Censiti all'Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati - Comune di Concesio nel seguente modo:

Foglio 20 Sezione NCT particella 306

X Sub. 2 categoria A/2 classe 5 consistenza 6,5 vani Rendita €503,35

X Sub. 3 categoria C/6 classe 1 consistenza 35,00mq. Rendita € 108,46

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 236.761,54 diconsigliato
Euro duecentotrentaseimilasettecentosessantuno/54

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 213.085,38 Euro duecentotredicimilazeroottantacinqueeuro/38- (meno 10% del valore)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (vani scala ed androne d'ingresso) e delle aree comuni di proprietà al 50 %

*** NOTA BENE. Entrambe le valutazioni sono al netto degli oneri pendenti elencati nella presente relazione.**

Infatti il partecipante all'asta e/o futuro aggiudicatario dovrà anche tenere in considerazione al momento dell'offerta che dovrà far fronte alle seguenti spese :

Sanatoria opere , oneri di urbanizzazione e costo di costruzione : circa Euro 14.519,72

Adeguamento pratica catastale alla situazione riscontrata: circa Euro 5.000,00

Completivamente dovrà far fronte ad una ulteriore spesa con valori riferiti alla data della presente perizia di circa euro 19.519,72=

(diciannovemilacinquecentodiciannoveeuro/72)



• **Riepilogo dei valori di stima**

LOTTO ____ / ____

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Concesio

x Foglio 20 Sezione NCT particella 306

X Sub. 2 categoria A/2 classe 5 consistenza 6,5 vani Rendita €503,35

X Sub. 3 categoria C/6 classe 1 consistenza 35,00mq. Rendita €108,46

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in
€ 236.761,54 diconsi Euro duecentotrentaseimilasettecentosessantunoeuro/54

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene
quantificato in € 213.085,38 Euro duecentotredicimilazeroottantacinqueeuro/38-

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (vani scala ed androne d'ingresso) e delle aree comuni di proprietà al 50 %

*** NOTA BENE. Entrambe le valutazioni sono al netto degli oneri pendenti elencati nella presente relazione.**

Infatti il partecipante all'asta e/o futuro aggiudicatario dovrà anche tenere in considerazione al momento dell'offerta che dovrà far fronte alle seguenti spese :

Sanatoria opere , oneri di urbanizzazione e costo di costruzione : circa Euro 14.519,72

Adeguamento pratica catastale alla situazione riscontrata: circa Euro 5.000,00

Complessivamente dovrà far fronte ad una ulteriore spesa con valori riferiti alla data della presente perizia di circa euro 19.519,72=

(diciannovemilacinquecentodiciannoveeuro/72)

• **Dichiarazione di rispondenza**



Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Alberto Eugenio Gilberti

Iscritto all'Ordine Architetti di Brescia al N. 1173

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

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 30 giugno 2016



• **Documentazione allegata**



1. Elaborati fotografici degli esterni ed interni
2. Atto di provenienza
3. Titoli autorizzativi
4. Estratto mappa catastale
5. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
6. Schede catastali
7. Visure storiche catastali
8. Ispezioni telematiche
9. Certificato di Residenza dei proprietari
10. Estratto per riassunto Atto di matrimonio
11. TAVOLE GRAFICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:
Progetto approvato
Stato di fatto rilevato
Comparazione
12. Calcolo automatico Oneri e Costo di Costruzione

