



TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n.476/2018 in estensione alla

Procedura esecutiva immobiliare n.382/2014 e alla

Procedura esecutiva immobiliare n.678/2013



Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Simonetta Bruno



RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

RELAZIONE DI STIMA



Esperto incaricato

Arch. Stevan Tesic

Via Pasubio 18 25128 Brescia

tel/fax 030 306806

Email stevan.tesic@libero.it

Email PEC stevan.tesic@archiworldpec.it



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n.476/2018 in estensione alla
Procedura esecutiva immobiliare n.382/2014 e alla
Procedura esecutiva immobiliare n.678/2013

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Simonetta Bruno

Creditore procedente

BANCA VALSABBINA s.c.p.a.
con sede in Vestone (BS) _25078
Via Molino n.4
C.F. 00283510170
P.IVA 00549950988

Rappresentato dall'avvocato

Avv. Mario Vanzo
Via Savoldo n 3
già via Solferino 20/C 8°
25122 Brescia
C.F. VNZMRA43S13L812E
tel 030 999 14 45
fax 030 9991390
Email vanzomario@vanzo-bs.191.it
PEC mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato

"omissis"

Intervenuti alla data di stima

MBCredit Solutions S.p.A
con sede a Milano _20132
Via Siusi n.7
C.F. 09007750152
P.IVA 09007750152

INTESA SANPAOLO S.p.A
con sede a Torino _10121
Piazza San Carlo n.156
C.F. 00799960158
P.IVA 11991500015
rappresentata da
INTRUM ITALY S.p.A
con sede a Milano _20124
Via Galileo Galilei n.7
C.F. 03776980488
P.IVA 03324110968

Esperto incaricato

Arch. Stevan Tesic
Con studio in Via Pasubio n.18
25128 Brescia
CF. TSCSVN64P29Z118M
PIVA 02277320988
tel/fax 030 306806
Email stevan.tesic@libero.it
Email PEC stevan.tesic@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia n°1748
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n°930

Date

Nomina dell'esperto	10/08/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16/10/2018
Data della consegna del Rapporto di valutazione	25/01/2019 25/03/2019 proroga 60 giorni
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	01/03/2019 proroga 60 giorni

RELAZIONE**IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**

Le quattro unità immobiliari pignorate sono state suddivise in tre lotti di vendita L1-L3, proposti in coerenza con le caratteristiche complessive degli immobili in oggetto, ubicazione, destinazione d'uso, provenienza catastale, attuale utilizzo, titolarità. Il Lotto 1 che ai fini di vendita accorpa gli immobili L1a e L1b, ai fini di redazione del Rapporto di valutazione, è stato comunque identificato, verificato e valutato separatamente per due immobili che lo compongono (L1a e L1b).

LOTTO NR.1 (1a) DI 3**Immobile 1a****Descrizione sintetica**

Il terreno agricolo, classificato catastalmente come Pascolo di classe 2, è di forma irregolare, ubicato all'apice di una collinetta facente parte del versante montano nord-ovest. La zona in oggetto, pur di elevato valore paesistico e naturale, non è facilmente raggiungibile. L'accesso alla zona a partire dalla Chiesa Cristo dei Monti avviene mediante un vialetto carrabile di cui il primo tratto è di uso pubblico e al quale si connette poi, un sentiero montano che conduce al terreno in oggetto.

Ubicazione

L'unità immobiliare è sita in Lumezzane, BS

Identificativi catastali

Nel Catasto Terreni di Comune di Lumezzane l'unità immobiliare è censita come segue:

Catasto Terreni
Foglio 37 Part. 118
Qualità Pascolo
Classe 2
Superficie 6.760 mq
Reddito dominicale € 6,98
Reddito agrario € 2,79

Quota di proprietà

quota 1/4 nuda proprietà (estensione pignoramento EI 476-2018)
quota 3/4 piena proprietà (pignoramento EI 382-2014)

"omissis"

Diritto di proprietà

Nuda proprietà (estensione pignoramento EI 476-2018)
Piena proprietà (pignoramento EI 382-2014)

Divisibilità dell'immobile

Nessuna

Più probabile valore in libero mercato della quota di 1/4 di nuda proprietà

€ 1.800,00

Più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata, della quota di 1/4 di nuda proprietà (valore base d'asta)

€ 1.600,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Considerando le caratteristiche complessive dell'immobile, la sua ubicazione nella zona di alto valore contestuale e paesistico, zona collinare al sud di Lumezzane, la sua esposizione, accessibilità e attuale stato di utilizzo si può stimare che l'immobile possa avere una media commerciabilità.

Audit Documentale e Due Diligence

Conformità urbanistica
Conformità catastale
Conformità titolarità

☒ Sì ☐ No
☐ Sì ☒ No
☒ Sì ☐ No

vedi pagina 16

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ Sì ☒ No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami
 Spese condominiali arretrate
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ Si ☐ No
☐ Si ☒ No
☒ Si ☐ No

vedi pagina 18
 vedi pagina 19

Limitazioni

Assunzioni limitative
 Condizioni limitative

☒ Si ☐ No
☐ Si ☒ No

vedi pagina 22

Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni

– Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16 ottobre 2012 ai nn.35766/6142 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 10 ottobre 2012 n.7980, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.a con sede a Torino, Piazza San Carlo 156, **"omissis"**, capitale € 171.514,95, somma iscritta € 253.394,65, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro: per la quota di 3/4 in piena proprietà e la quota di 1/4 in nuda proprietà Particella 118 Foglio 37

– Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 7 aprile 2014 ai nn 11138/7589 derivante da verbale di pignoramento, autorizzato in data 5 febbraio 2014 dal Tribunale di Brescia, notificato il 17 marzo 2014 rep. 2740, in estensione di Pignoramento trascritto il 18.06.2013. ai nn. 20688/14452 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"**, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 3/4 di piena proprietà Particella 118 Foglio 37

– Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 21 maggio 2018 ai nn. 21721/14046 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"**, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 1/4 di nuda proprietà Particella 118 Foglio 37

LOTTO NR.1 (1b) DI 3**Immobile 1b**

Descrizione sintetica

Trattasi di un fabbricato rurale, composto da una stanza con sottotetto ad uso rurale, attualmente utilizzato come capanno di caccia Parzialmente inserito nel terreno della collinetta retrostante dispone di tre accessi a quote diverse. Si inserisce in una posizione centrale rispetto al terreno circostante (Fg.37 Mapp.118), organizzato e allestito come roccolo di caccia. In aderenza al fabbricato e nei pressi risultano alcune costruzioni provvisorie destinate all'attività venatoria.

Ubicazione

L'unità immobiliare è sita in Lumezzane_ BS

Identificativi catastali

Nel Catasto Terreni di Comune di Lumezzane l'unità immobiliare è censita come segue:

Catasto Terreni
 Foglio 37 Part. 87
 Qualità FUA_Fabbricato Urbano da accertare
 Classe
 Superficie 17 mq
 Reddito dominicale
 Reddito agrario

Quota di proprietà

quota 1/4 nuda proprietà (estensione pignoramento EI 476-2018)
quota 3/4 piena proprietà (pignoramento EI 382-2014)
"omissis"

Diritto di proprietà

Nuda proprietà (estensione pignoramento EI 476-2018)
 Piena proprietà (pignoramento EI 382-2014)

Divisibilità dell'immobile

Nessuna

Più probabile valore in libero mercato della quota di 1/4 di nuda proprietà

€ 2.200,00

Più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata, della quota di 1/4 di nuda proprietà(valore base d'asta)

€ 2.000,00**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Considerando le caratteristiche complessive dell'immobile (Lotto1_Immobile 1b), la sua ubicazione nella zona di alto valore contestuale e paesistico, zona collinare al sud di Lumezzane, la sua esposizione, accessibilità e attuale stato di utilizzo connesso alla destinazione agricola del terreno circostante (fg.37 part.118_ Lotto1_Immobile 1a) con il quale si propone come unico lotto in vendita (Lotto1) si può stimare che l'immobile possa avere una media commerciabilità.

Audit Documentale e Due Diligence

Conformità urbanistica	☐ Si	☒ No	vedi pagina 31
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	vedi pagina 31
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ Si	☒ No	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	☐ No	vedi pagina 33
Spese condominiali arretrate	☐ Si	☒ No	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ Si	☐ No	vedi pagina 34

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ Si	☐ No	vedi pagina 38
Condizioni limitative	☐ Si	☒ No	

Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni

_ Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16 ottobre 2012 ai nn.35766/6142 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 10 ottobre 2012 n.7980, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.a con sede a Torino, Piazza San Carlo 156, contro **"omissis"**, capitale € 171.514,95, somma iscritta € 253.394,65, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro: per la quota di 1/2 in piena proprietà e la quota di 1/2 in nuda proprietà _ Particella 87 Foglio 37 _ precisandosi che detto Mappale 87 spetta a "omissis" per quota di 3/4 in piena proprietà e quota di 1/4 in nuda proprietà

_ Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 7 aprile 2014 ai nn 11138/7589 derivante da verbale di pignoramento, autorizzato in data 5 febbraio 2014 dal Tribunale di Brescia, notificato il 17 marzo 2014 rep. 2740, in estensione di Pignoramento trascritto il 18.06.2013. ai nn. 20688/14452 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"**, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 3/4 in piena proprietà_ Particella 87 Foglio 37

_ Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 21 maggio 2018 ai nn. 21721/14046 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"**, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 1/4 in nuda proprietà_ Particella 87 Foglio 37

LOTTO NR.2 DI 3

Descrizione sintetica	L'immobile, fa parte di un edificio di civile abitazione sviluppato su tre piani e inserito in un complesso di alcuni edifici che costituiscono l'isolato urbano storico. L'unità immobiliare in oggetto è disposta al piano terra e all'ultimo, secondo piano dell'edificio. L'unità è composta da una stanza e un locale accessorio preceduti da un porticato, posti al piano terra, un servizio esterno di uso comune posto al piano terra e da due stanze distribuite da un corridoio di uso promiscuo, poste al secondo piano. All'immobile si accede attraverso il cortile e il portico con la scala distributiva di uso promiscuo.
-----------------------	---

Ubicazione	L'unità immobiliare è sita a Lumezzane (BS) in via Valmezzana n.16
------------	--

Identificativi catastali	Nel Catasto Fabbricati di Comune di Lumezzane l'unità immobiliare è censita come segue:
--------------------------	---

Catasto Fabbricati
Sezione Urbana LSA Foglio 26
Part. 952 Sub. 5
Categoria A4
Classe 4
Consistenza 3,5 vani
Superficie catastale mq 64
Piano T-2
Rendita catastale euro 119,30



Quota di proprietà

A detta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile

quota 1/2 nuda proprietà (estensione pignoramento EI 476-2018)
quota 1/2 piena proprietà (pignoramento EI 382-2014)

"omissis"

Diritto di proprietà

Nuda proprietà (estensione pignoramento EI 476-2018)
Piena proprietà (pignoramento EI 382-2014)

Divisibilità dell'immobile

Nessuna

Più probabile valore in libero mercato della quota di 1/2 di nuda proprietà

€ 26.000,00

Più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata, della quota di 1/2 di nuda proprietà (valore base d'asta)

€ 23.500,00**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Considerando le caratteristiche complessive dell'immobile, lo stato di manutenzione, la sua ubicazione nella zona del centro storico di San Appolonia di Lumezzane, si può stimare che l'immobile possa avere una media commerciabilità nel segmento di mercato, comunque ristretto, al quale si rivolge.

Audit Documentale e Due Diligence

Conformità urbanistica
 Conformità catastale
 Conformità titolarità



☐ Sì ☐ No
☐ Sì ☒ No
☒ Sì ☐ No

vedi pagina 49
 vedi pagina 48

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

Immobile occupato
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami
 Spese condominiali arretrate
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ Sì ☒ No
☒ Sì ☐ No
☐ Sì ☒ No
☒ Sì ☐ No

vedi pagina 50
 vedi pagina 51

**Limitazioni**

Assunzioni limitative
 Condizioni limitative

☒ Sì ☐ No
☒ Sì ☐ No

vedi pagina 54
 vedi pagina 55

**Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni**

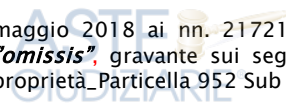
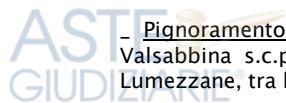
– Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16 ottobre 2012 ai nn.35766/6142 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 10 ottobre 2012 n.7980, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.a con sede a Torino, Piazza San Carlo 156, contro **"omissis"**, capitale € 171.514,95, somma iscritta € 253.394,65, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro: per la quota di 1/2 in piena proprietà e la quota di 1/2 in nuda proprietà _ Particella 952 Sub 5 Foglio 26



– Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 7 aprile 2014 ai nn 11138/7589 derivante da verbale di pignoramento, autorizzato in data 5 febbraio 2014 dal Tribunale di Brescia, notificato il 17 marzo 2014 rep. 2740, in estensione di Pignoramento trascritto il 18.06.2013. ai nn. 20688/14452 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"**, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 1/2 di piena proprietà_ Particella 952 Sub 5 Foglio 26



– Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 21 maggio 2018 ai nn. 21721/14046 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"**, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 1/2 di nuda proprietà_ Particella 952 Sub 5 Foglio 26



**LOTTO NR.3 DI 3**

Descrizione sintetica

L'immobile, fa parte di un edificio di civile abitazione sviluppato su tre piani e inserito in un complesso di alcuni edifici che costituiscono l'isolato urbano storico. L'unità immobiliare in oggetto è disposta al piano primo dell'edificio ed è composta da un'unica stanza distribuita da un corridoio di uso promiscuo. All'immobile si accede attraverso il cortile e il portico con la scala distributiva di uso promiscuo.

Ubicazione

L'unità immobiliare è sita a Lumezzane (BS) in via Valmezzana n.16

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati di Comune di Lumezzane l'unità immobiliare è censita come segue:

Catasto Fabbricati
Sezione Urbana LSA Foglio 26
Part. 952 Sub. 6
Categoria A4
Classe 4
Consistenza 1 vano
Superficie catastale mq 15
Piano T-1
Rendita catastale euro 34,09

A detta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile

Quota di proprietà

quota 1/4 nuda proprietà (estensione pignoramento EI 476-2018)
quota 1/4 piena proprietà (pignoramento EI 382-2014)

"omissis"

Diritto di proprietà

Nuda proprietà (estensione pignoramento EI 476-2018)
Piena proprietà (pignoramento EI 382-2014)

Divisibilità dell'immobile

Nessuna

Più probabile valore in libero mercato della quota di 1/4 di nuda proprietà

€ 3.300,00

Più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata, della quota di 1/4 di nuda proprietà (valore base d'asta)

€ 3.000,00**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Considerando le caratteristiche complessive dell'immobile, lo stato di manutenzione, la sua ubicazione nella zona del centro storico di San Appollonio di Lumezzane, si può stimare che l'immobile possa avere una media commerciabilità nel segmento di mercato, ristretto, al quale si rivolge.

Audit Documentale e Due Diligence

Conformità urbanistica
Conformità catastale
Conformità titolarità

☐ Si ☐ No
☒ Si ☒ No
☒ Si ☐ No

vedi pagina 65
vedi pagina 64

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami
Spese condominiali arretrate
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, altri

☐ Si ☒ No
☒ Si ☐ No
☐ Si ☒ No
☒ Si ☐ No

vedi pagina 67
vedi pagina 68

Limitazioni

Assunzioni limitative
Condizioni limitative

☒ Si ☐ No
☒ Si ☐ No

vedi pagina 71
vedi pagina 71



Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni

_ Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16 ottobre 2012 ai nn.35766/6142 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 10 ottobre 2012 n.7980, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.a con sede a Torino, Piazza San Carlo 156, contro **"omissis"**, capitale € 171.514,95, somma iscritta € 253.394,65, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro: per la quota di 1/4 in piena proprietà e la quota di 1/4 in nuda proprietà _Particella 952 Sub 6 Foglio 26

_ Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 7 aprile 2014 ai nn 11138/7589 derivante da verbale di pignoramento, autorizzato in data 5 febbraio 2014 dal Tribunale di Brescia, notificato il 17 marzo 2014 rep. 2740, in estensione di Pignoramento trascritto il 18.06.2013. ai nn. 20688/14452 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"**, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 1/4 di piena proprietà _Particella 952 Sub 6 Foglio 26

_ Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 21 maggio 2018 ai nn. 21721/14046 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"**, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 1/4 di nuda proprietà _Particella 952 Sub 6 Foglio 26



Anagrafica	pag. 2				
Date	pag. 2				
Identificazione dei lotti	pag.	3	4	5	7
Premessa	pag. 10				
A_ Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pag.	13	26	42	59
B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag.	13	26	42	59
B.1 Identificazione pregressa dei beni	pag.	15	31	48	64
C_ Stato di possesso	pag.	16	32	49	65
D_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	pag.	18	33	50	67
E_ Regolarità edilizia, urbanistica e catastale	pag.	19	34	51	67
F_ Formazione dei lotti	pag.	21	38	54	70
G_ Valore del bene e i costi	pag.	21	38	54	70
H_ Dichiarazione di rispondenza	pag. 75				
I_ Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	pag. 75				

I_ALLEGATIAllegato **A** _ Certificato Notarile **Lotti 1_3**Allegato **B** _ Copia atti di provenienza **Lotti 1_3**Allegato **C** _ Certificato di Destinazione Urbanistica _CDU **Lotti 1a_1b****ALLEGATI L1a/3_ L1b/3_ L2/3_ L3/3**

1. Ortofoto
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visura catastale per l'immobile
6. Visura storica catastale
7. Estratti strumenti urbanistici

PREMESSA

Con provvedimento in data 10 agosto 2018 il sig. Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto, architetto Stevan Tesic con studio in Via Pasubio n.18, 25128 Brescia, CF TSCSVN64P29Z118M, PIVA 02277320988, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1748, l'esperto per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in oggetto. In data 16 ottobre 2018 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è stato prestato il giuramento di rito con l'affidamento dell'incarico.

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto)

A_ Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditaria* (se non già risultante dalla documentazione in atti)
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica

B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati previo accesso agli luoghi, complessiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale.

B.1 _Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n.78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C_ Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trova nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)
 - 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando la copia di tutto quanto acquisito.
 - 3) Determini il valore locativo del bene
- Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 *sexsies* c.c.
- Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - _ esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità.
 - _ servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - _ domande giudiziali e giudizi in corso;
 - _vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche,

_ sequestri penali ed amministrativi,
_ canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici
Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;
nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria: eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

E_ Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:

_ indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

_ accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati:

_ dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/4 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003 n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria

_ indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

_ nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94 segnalando immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richiesta per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli, non edificabili) così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale

F_ Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili, in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.:

_ proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge

(fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005, da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro)

G_ Valore del bene e i costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex. art.591 bis n.1 relative a:

- _ diritti reali e personali di terzi (usufrutto ad uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex. decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986
- _ eventuale stato di occupazione per locazione diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- _ stato di conservazione dell'immobile
- _ oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art.599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 bis disp.att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

RELAZIONE

Le quattro unità immobiliari pignorate sono state suddivise in tre lotti di vendita L1-L3, proposti in coerenza con le caratteristiche complessive degli immobili in oggetto, ubicazione, destinazione d'uso, provenienza catastale, attuale utilizzo, titolarità. Il Lotto 1 che ai fini di vendita accorpa gli immobili L1a e L1b, ai fini di redazione del Rapporto di valutazione, è stato comunque identificato, verificato e valutato separatamente per due immobili che lo compongono (L1a e L1b).

RELAZIONE L1/3**Lotto 1 Immobile 1a****A_ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

In data 17 ottobre 2018, il sottoscritto, ha provveduto a consultare i documenti dal Portale Servizi Telematici presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e ha dato inizio alle operazioni peritali.

B_ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, l'esperto ha regolarmente convocato attraverso la lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il proprietario dell'immobile, "omissis"

A seguito della domanda di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica presentata al Comune di Lumezzane in data 18 febbraio 2019, il sottoscritto ha acquisito il documento richiesto (Prot. n.2019/0008732) in data 19 febbraio 2019. Effettuato il sopralluogo in data 21 dicembre 2018, in assenza del proprietario, ed eseguito in data 18 marzo 2019 le visure catastali, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali e in data 20 marzo 2019 le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, classificato catastalmente come Pascolo di classe 2, e ubicato su un declivio montano scosceso non facilmente raggiungibile. L'accesso alla zona interessata per il primo tratto, a partire dalla Chiesa Cristo dei Monti, avviene mediante un vialetto asfaltato di moderata pendenza ad uso pubblico, mentre il tratto successivo di maggiore pendenza, finito in battuto di cemento risulta accessibile mediante un cancello carraio. L'ultimo tratto di accesso all'area interessata risulta essere un sentiero pedonale montano.

Localizzazione

- ☒ Provincia
- ☒ Comune
- ☐ Frazione
- ☐ Località
- ☐ Quartiere
- ☐ Via/Piazza
- ☐ Civico n.

Brescia
Lumezzane

Le Colombere

Zona

- ☐ Urbana
- ☐ Extraurbana

- ☐ Centrale
- ☐ Semicentrale
- ☐ Periferica
- ☒ Agricolo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Residenziale

Mappa geografica

VEDI ALLEGATO nr. 1 Ortofoto

☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico-ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☒ Agricolo

☐ **Tipologia immobiliare**

- ☒ Terreno
- ☐ Fabbricato

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile** Descrizione sintetica

☐ **Dimensione**

- ☐ Piccola
- ☒ Media
- ☐ Grande

☐ **Caratteri domanda e offerta**

☐ Lato acquirente

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☐ Lato venditore

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☐ **Forma di mercato**

- ☐ Concorrenza monopolistica
- ☒ Concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ Oligopolio
- ☐ Monopolio
- ☐ Monopolio bilaterale

☐ **Fase del mercato immobiliare**

- ☐ Recupero
- ☐ Espansione
- ☒ Contrazione
- ☐ Recessione

☐ **Altro**

DATO IMMOBILIARE

☐ **Identificazione catastale**

☐ Comune Censuario

☒ Lumezzane

☐ Tipologia Catasto

☐ Identificativo

- ☒ Terreni
- ☐ Fabbricati
- ☐ Sezione
- ☒ Foglio 37
- ☒ Particella 118
- ☐ Subalterno

Confini

Indicare i confini catastali

- ☐ Nord part. 106
☐ Sud part. 95-98
☐ Est part. 88-95
☐ Ovest part. 73

Consistenza

- ☐ Rilievo
☐ Diretto in loco
☐ Desunto graficamente da:
☒ Data del sopralluogo
- ☐ Interno ed esterno
☐ Solo esterno
☒ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)
- 21/12/2018

Criterio di misurazione**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale

Superficie commerciale**X Superficie Catastale**

mq 6.760

mq 6.760**Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, con la superficie catastale complessiva pari a 6.760 mq, ubicato su un declivio montano scosceso non facilmente raggiungibile. Il terreno di valore paesistico e naturalistico appartiene alla zona classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Lumezzane come zona urbanistica E2A *Aree boschive e di tutela del paesaggio montano*.

Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Inquinamento | ☐ Atmosferico | ☒ Assente
☐ Presente |
| | ☐ Acustico | ☒ Assente
☐ Presente |
| | ☐ Elettromagnetico | ☒ Assente
☐ Presente |
| | ☐ Ambientale | ☒ Assente
☐ Presente |

☐ **Altro****B.1 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Dalla documentazione esaminata di cui all'art.567 cpc_ Certificazione Notarile Ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, del 10 luglio 2018, a firma del dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, e dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, e presso Servizi Catastali a Brescia, si evince quanto segue:

Attualmente il bene immobile in esame, oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di

*"omissis"**"omissis"*

CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTOCONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le incongruenze relative all'attuale intestazione catastale dell'immobile in quanto l'immobile in Catasto Terreni del Comune di Lumezzane risulta intestato a:

*"omissis"**"omissis"**"omissis"**"omissis"**"omissis"*

Gli oneri per la regolarizzazione catastale in oggetto sono riconducibili ai costi di onorario professionale di elaborazione e di presentazione della pratica di variazione catastale presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio _ Servizi Catastali e sono ipotizzabili in ca euro 350.00.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo, non si rilevano le incongruenze rispetto le disposizioni del Piano di Governo del Territorio vigente risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito.

C_ STATO DI POSSESO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 21 dicembre 2018, l'immobile pignorato risulta libero.

Inquadramento della titolarità

Sig. *"omissis"*
Nato a
Il
In qualità di

C.F.
Residente a

Sig. *"omissis"*

Nato a
Il
In qualità di
C.F.

Titolo di provenienza

Tipo di atto	Atto di successione
Notaio	Ufficio di registro Gardone VT
Data atto	22.10.1981
Repertorio	n 33 / vol 210
Estremi registrazione	n.837 vol 7 del 29.07.1985_Gardone Val Trompia
Estremi trascrizione	nn 9823/7154 del 03.05.1982_Brescia
Tipo di atto	Atto di divisione e cessione quota
Notaio	Dott. Uberti Mario
Data atto	26.09.1983
Repertorio	19657
Raccolta	7272
Estremi registrazione	n.7171 del 12.10.1983_Brescia
Estremi trascrizione	nn 22827/16455 del 21.10.1983_ Brescia

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipo di atto

Notaio

Data atto

Repertorio

Raccolta

Estremi registrazione

Estremi trascrizione

Atto di compravendita

Dott. Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona

07.11.1997

34015

4121

n.760 del 21.11 1997_Gardone Val Trompia

nn 35161/23772 del 19.11.1997_ Brescia

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Precisazioni catastali:

Il Mappale 118 Fg.37 deriva dal mappale 106 di mq16.860 in forza di Tipo Frazionamento del 13 dicembre 19809 n.1880

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

☐ Quota di proprietà

☐ Intera (1/1)

☒ Parte _ 3/4 di piena proprietà

Se trattasi di quote indicare i nominativi dei comproprietari

"omissis"

ASTE
GIUDIZIARIE®

☐ Nuda proprietà

☐ No

☒ Si se Si indicare il nominativo

"omissis"

ASTE
GIUDIZIARIE®

☐ Usufrutto

☐ No

☒ Si se Si indicare il nominativo

"omissis"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

Occupato dal proprietario

☐ 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

Data verifica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D_ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Condizioni limitanti

☐ Servitù

☐ Non sono presenti servitù
☒ Sono presenti servitù

☐ da Titolo

☒ apparenti di passaggio a favore del Mapp. 87 Fg. 37

☐ Vincoli

☐ No
☒ Sì se Sì quali

_Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267 del 30.12.1923

_Vincolo di cui al D.Lgs n.42 del 22.01.2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui all'art. 142 lett.G) i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, definiti dall'art.2, commi 2 e 6 del D.Lgs. n.227 del 18/05/2001

_In parte l'area ricade nella fascia di nuove aree di pubblica circolazione e aree di rispetto delle strade progettate(nuovo codice della strada)

☐ Oneri

☒ No
☐ Sì se Sì quali

☐ Pesì

☒ No
☐ Sì se Sì quali

☐ Gravami

☐ No
☒ Sì se Sì quali

Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, del titolo di provenienza, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, e dal quant'altro come sopra acquisito, si evince che sul bene immobile pignorato, sopra identificato gravano le seguenti formalità:

_ Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16 ottobre 2012 ai nn.35766/6142 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 10 ottobre 2012 n.7980, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.a con sede a Torino, Piazza San Carlo 156, contro **"omissis"**, capitale € 171.514,95, somma iscritta € 253.394,65, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro: per la quota di 3/4 in piena proprietà e la quota di 1/4 in nuda proprietà _Particella 118 Foglio 37

_ Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 7 aprile 2014 ai nn 11138/7589 derivante da verbale di pignoramento, autorizzato in data 5 febbraio 2014 dal Tribunale di Brescia, notificato il 17 marzo 2014 rep. 2740, in estensione di Pignoramento trascritto il 18.06.2013. ai nn. 20688/14452 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"**, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 3/4 di piena proprietà_ Particella 118 Foglio 37

_ Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 21 maggio 2018 ai nn. 21721/14046 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"**, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 1/4 di nuda proprietà_ Particella 118 Foglio 37

Aggiornato al 20 marzo 2019

E_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

REGOLARITÀ URBANISTICA

Documentazione visionata

- ☐ Indicare la documentazione visionata Piano di Governo del Territorio
- ☒ Fonte documentazione visionata Uffici Tecnici del Comune di Lumezzane
Sportello Telematico Unificato
- ☐ Data verifica urbanistica 19/02/2019

Situazione urbanistica

- ☐ Strumento urbanistico

☒ **Vigente**
_approvato il 09.04.2014 con la delibera di C.C. n.22
_pubblicato sul BURL n.39 del 24.09.2014

- ☐ Convenzione Urbanistica

☒ **No**
☐ Si se Si inserire gli estremi della Convenzione

- ☐ Cessioni diritti edificatori

☒ **No**
☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici
☐ Vincoli ambientali
☐ Vincoli paesaggistici

☐ **No**
☒ **Si se Si quali**
_Vincolo di cui al D.Lgs n.42 del 22.01.2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui all'art. 142 lett.G) i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, definiti dall'art.2, commi 2 e 6 del D.Lgs. n.227 del 18/05/2001

- ☐ Vincoli/Altro

_Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267 del 30.12.1923
_In parte l'area ricade nella fascia di nuove aree di pubblica circolazione e aree di rispetto delle strade progettate(nuovo codice della strada)

Altro

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è di destinazione d'uso agricolo, e come tale risulta individuata nel Catasto Terreni del Comune di Lumezzane, con foglio 37 _part. 118 _qualità pascolo _classe 2 _ sup. 6760 mq _ reddito dominicale euro 6,98 _ agrario euro 2,79 ed è ubicata nell'area collinare collocata al sud est del centro abitato di Lumezzane, nella località nominata Le Colombere.

La destinazione d'uso attuale è compatibile con le disposizioni del vigente strumento urbanistico. L' unità immobiliare è identificata nel vigente Piano di Governo del Territorio come *Zona E2A _ Aree boschive e di tutela del paesaggio montano*, prevalentemente composta da terreni classificati come Pascolo o come Produttivo incolto con diffusa presenza del bosco di tipo ceduo con piante di alto e medio fusto. Gli interventi edificatori su queste zone sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto dell'art.23 delle N.T.A del Piano delle Regole del PGT e per i possessori dei requisiti di cui alla Legge Regionale 12/2005.

Lo strumento urbanistico vigente di Lumezzane riporta le seguenti norme di riferimento:

Azzonamento

_ Il PGT vigente del Comune di Lumezzane, tavola n° 2.1 Piano delle Regole -Azzonamento e NTA Art. 23 Piano delle Regole classificano l'area interessata in Zona "E2A" "Aree boschive e di tutela del paesaggio montano".

“ Il Piano delle Regole classifica nella zona “E2” boschiva le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, l'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro silvo pastorali con esclusione della residenza, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

- attrezzature ed infrastrutture agricole: Sc 0,05 mq/mq con un massimo di mq 300 di Slp per azienda;
- H 5,00 mt.

La richiesta di nuova edificazione ai sensi della legge regionale n. 12/2005 dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e di valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto: i contenuti del piano di sviluppo aziendale sono quelli specificati per la zona “E1”. Non sono ammesse le serre.”

Sensibilità del Paesaggio

Il PGT vigente del Comune di Lumezzane tavola n° 3 Piano delle Regole – Carta delle sensibilità del paesaggio, classifica l'area interessata nella Classe 5 – sensibilità paesistica molto alta

Limitazioni d'uso e vincoli amministrativi

Il PGT vigente del Comune di Lumezzane, l'elaborato tavola n° 4.1.1 Carta delle limitazioni d'uso e dei vincoli amministrativi rappresenta l'area interessata collocata nella Zona *Territori coperti da boschi* trasformabili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04 . Inoltre la zona è posta prossimamente e marginalmente coinvolta dalla Fascia di rispetto di mt.20 come previsto dal PTCP derivante dal tracciato alla SP 79. L'area in oggetto risulta inclusa nella Fascia sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923, e inoltre come nel Limite zone oltre 800 m sottoposte a vincolo di tutela paesaggistica degli ambienti di elevata naturalità ai sensi dell'art. 17 del PTPR.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto, arch. Stevan Tesic iscritto all'Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia, nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del Comune di Lumezzane e presso lo Sportello Telematico Unificato ed in base a quanto rilevato in loco

DICHIARA

X la CONFORMITÀ di utilizzo attuale dell'immobile rispetto alle disposizioni del Piano di Governo del Territorio vigente.

REGOLARITÀ CATASTALE

Immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Lumezzane

Foglio 37 Particella 118

Qualità Pascolo

Classe 2

Superficie are 67 ca 60

Reddito Dominicale euro 6,98

Reddito Agrario euro 2,79

Elenco documentazione visionata

- X Visura storica Catasto Terreni
- X Visura per immobile
- ☐ Visura storica Catasto Fabbricati
- ☐ Scheda catastale
- ☐ Elaborato planimetrico di subalternazione
- ☐ Elenco immobili
- X Estratto Mappa
- ☐ Tipo mappale
- ☐ Tipo Frazionamento

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto, arch. Stevan Tesic iscritto all'Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia, nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del Comune di Lumezzane e presso lo Sportello Telematico Unificato ed in base a quanto rilevato in loco

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☒ la parziale NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

vedi Nota sottostante

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

***Nota**

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le incongruenze relative all'attuale intestazione catastale dell'immobile in quanto l'immobile in Catasto Terreni del Comune di Lumezzane risulta intestato a:

"omissis"

"omissis"

"omissis"

"omissis"

"omissis"

Gli oneri per la regolarizzazione catastale in oggetto sono riconducibili ai costi di onorario professionale di elaborazione e di presentazione della pratica di variazione catastale presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio _ Servizi Catastali e sono ipotizzabili in ca euro 350.00.

F_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene immobile identificato come Lotto1_immobile1a (L1a/3), oggetto di pignoramento immobiliare, costituisce un unico lotto.

G_ VALORE DEL BENE E I COSTI**BASI DEL VALORE**

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 14/12/2015 – R.1.2.1), ovvero Il Regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76) Il **valore di mercato** viene definito come:

"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 essere soggette a costrizioni."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie(edizione 14/12/2015 – Appendice A.1.4.1) Il **valore di vendita forzata** viene così definito:

"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile."

Una volta definiti tutti i vincoli, questo tipo di valore può essere interpretato come una valutazione del valore di mercato basata sulla ipotesi speciale di un periodo specifico ma limitato di attività di commercializzazione dell'immobile."

Le operazioni peritali, in quanto la Procedura Esecutiva in oggetto, n.476/2018, risulta in estensione alla Procedura Esecutiva immobiliare n.382/2014, sono state effettuate in successione a quelle già svolte nella procedura d'origine e sono state organizzate al fine di verificare e aggiornare tutti i dati attinenti all'individuazione del bene, alla sua consistenza catastale, alla sua collocazione, alla destinazione d'uso e di attuale utilizzo.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione di stima, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

- _della zona urbanistica e del contesto ambientale in cui è inserito l'immobile nonché della sua vicinanza alla viabilità principale e ai servizi
- _della superficie, degli aspetti morfologici e di posizione (pendenze e orientamento) dell'immobile
- _degli aspetti tipologici di conduzione ammessi dal vigente strumento urbanistico

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- ☒ Attuale contrazione del segmento ristretto del mercato immobiliare relativo agli immobili simili
- _L'accesso all'immobile risulta difficoltoso, attraverso la strada e il sentiero montano, non vi sono le aree di parcheggio nelle vicinanze

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- ☒ Assenti

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

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

☒ Sì

- ☐ No. Se no procedere con la determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile pignorato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- ☐ Metodo del confronto

- ☒ MCA con n.2 comparabili
 - ☐ Sistema di Stima
 - ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
 - ☐ Sistema di ripartizione
 - ☐ Analisi di regressione semplice con nr. dati campione
 - ☐ Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- ☒ Altro_ Fonti indirette accreditate

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare

Quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari_ Valori Agricoli Medi

Interrogazione: Anno 2013

Aggiornata con la Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni riferiti all'anno 2017, valevoli per l'anno 2018 determinati dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia

PROBRIXIA

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**

Listino n.2 - 2018 aprile 2018 - ottobre 2018



Comune: Lumezzane (BS)
 Tipo aree: Aree agricole
 Regione Agraria: Montagna della Media Val Trompia
 Zona: Lumezzane



☐ Finanziario

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

☐ Dei costi



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

A seguito della ricerca effettuata sul valore unitario medio degli immobili posti in zone analoghe e assimilabili all'immobile in oggetto, confrontandolo anche con le indicazioni ricevute da operatori del settore, i dati sono stati comparati con i dati rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia aggiornati dalla Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni riferiti all'anno 2017 e valevoli per l'anno 2018, pubblicata dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia. Per l'individuazione del valore finale unitario del terreno in oggetto valori provenienti dalle fonti sopraesposte, in particolare i valori provenienti dai Valori Agricoli Medi pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia, sono stati presi in esame come utili riferimenti non vincolanti.

Per il presente rapporto di valutazione finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"**, valore commerciale, e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive è stato utilizzato il Sistema di ripartizione come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile valore unitario di mercato è stato analizzato e definito comparando i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali:

Agenzia Entrate _

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia sono i Valori Agricoli Medi (VAM).

I Valori Agricoli Medi (VAM) vengono utilizzati essenzialmente nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

I VAM pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare relativi alla Provincia di Brescia riportano i valori per l'Annualità 2013. Ai fini dell'aggiornamento degli stessi sono stati consultati i dati riportati nella Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni riferiti all'anno 2017 e valevoli per l'anno 2018, pubblicata dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia.



Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari
 Riferimento _Valori Agricoli Medi della Provincia _Annualità 2013
 Aggiornati dalla Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni riferiti all'anno 2017
 Provincia BRESCIA
 Comune Lumezzane
 Regione Agraria N°7
 Coltura Pascolo
 Valore Agricolo €/mq 1,10





Stima _ OMI

Per il terreno pascolo il valore medio dell'area è €/mq 1.10.



PROBRIXIA

Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n.2 - 2018 aprile 2018 - ottobre 2018.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto _

Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min - max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

PROBRIXIA

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia

rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**

Listino n.2 - 2018 aprile 2018 - ottobre 2018

Comune: Lumezzane (BS)

Tipo aree: Aree agricole

Regione Agraria: Montagna della Media Val Trompia

Zona: Lumezzane



Stima _ PROBRIXIA

Per il terreno bosco il valore dell'area varia da min. €/ha 10.000 a max. €/ha 15.000

Per il terreno prato il valore dell'area varia da min. €/ha 27.000 a max. €/ha 40.000

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi del valore unitario medio degli immobili assimilabili, tenuto conto di tutte le caratteristiche e le condizioni sopraesposte del bene immobile pignorato, quantitative e qualitative, lo stato di uso, la posizione, l'accessibilità, considerate inoltre le condizioni esposte ai punti B, C e D della presente relazione, la sottoscritta, esperto per la stima, nella individuazione del più probabile valore di mercato, ritiene congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di superficie pari a

€/mq 1,50 (unoeurocinquanta)



CONCLUSIONE

Nella determinazione del più "probabile valore in libero mercato" _valore commerciale, l'immobile, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoesposta viene così valutato:

Superficie mq 6.760

Valore unitario €/mq 1,50

Calcolo del valore: mq 6.760 x €/mq 1,50 = € 10.140,00
 Il valore in libero mercato € 10.140,00

DEDUZIONI

La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in libero mercato, considerandole già nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore del mercato_ valore commerciale dell'immobile € 10.140,00

Detratto

Domanda di aggiornamento catastale € 350,00

Valore dell'immobile in libero mercato

arrotondato € 9.800,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a € 9.800,00

Considerando che, nella procedura esecutiva in oggetto, l'immobile risulta pignorato solo per la quota di 1/4 di nuda proprietà, (in estensione al pignoramento attuato nella procedura esecutiva n. 382/2014 per la quota di 3/4 di piena proprietà dell'immobile) si ritiene congrua una riduzione del valore in libero mercato della quota pignorata pari a 10%.

Valore della quota di 1/4 di nuda proprietà

Valore della quota di 1/4 del valore dell'immobile € 9.800,00 x 1/4 = € 2.450,00

Calcolo valore nuda proprietà-usufrutto

Tabella coefficienti di usufrutto vitalizio e nuda proprietà anno 2019

Età usufruttuario_88 anni

Valore usufrutto 15% del valore dell'immobile (quota di 1/4) € 2.450,00 x 0,15 = € 367,50

Valore nuda proprietà 85% del valore dell'immobile (quota di 1/4) € 2.450,00 x 0,85 = arrotondato € 2.000,00

Valore della quota di 1/4 di nuda proprietà € 2.000,00

Calcolo del valore ridotto € 2.000,00 x 0,90 = € 1.800,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/4 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, in via prudenziale è pari a € 1.800,00

IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Incertezza del mercato immobiliare attuale
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo
- Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiati a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, per l'individuazione del valore della quota di 1/4 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, in condizioni di vendita forzata, si ritiene congrua, in via prudenziale, una riduzione di circa 10 %.

Calcolo del valore: € 1.800,00 x 0,90 = arrotondato € 1.600,00

Consegue che il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) della quota di 1/4 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, nella stima prudentiale sopraesposta possa essere:

Valore di mercato della quota pignorata di 1/4 di nuda proprietà, in condizioni di vendita forzata, in via prudentiale è pari a **€ 1.600,00**

I. ALLEGATI L1/3 - L3/3

Allegato **A** _ Certificato Notarile Lotti 1_3

Allegato **B** _ Copia atti di provenienza Lotti 1_3

Allegato **C** _ Certificato di Destinazione Urbanistica _CDU Lotti 1a_1b

ALLEGATI L1a/3

1. Ortofoto
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Visura catastale per l'immobile
5. Visura storica catastale
6. Estratti strumenti urbanistici

RELAZIONE L1/3

Lotto 1 Immobile 1b

A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

In data 17 ottobre 2018, il sottoscritto, ha provveduto a consultare i documenti dal Portale Servizi Telematici presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e ha dato inizio alle operazioni peritali.

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, l'esperto ha regolarmente convocato attraverso la lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il proprietario dell'immobile, *"omissis"*.
A seguito della domanda di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica presentata al Comune di Lumezzane in data 18 febbraio 2019 il sottoscritto ha acquisito il documento richiesto (Prot. n.2019/0008732) in data 19 febbraio 2019. Effettuato il sopralluogo in data 21 dicembre 2018, in assenza del proprietario, ed eseguito in data 18 marzo 2019 le visure catastali, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali e in data 20 marzo 2019 le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in oggetto è inserito nell'area collinare collocata al sud est del centro abitato di Lumezzane, nella località nominata Le Colombere. La zona è prevalentemente composta da terreni classificati come Pascolo o come Produttivo incolto con diffusa presenza del bosco di tipo ceduo con piante di alto e medio fusto.

Il bene in oggetto, risulta essere un fabbricato rurale, composto da una stanza con sottotetto ad uso rurale, attualmente utilizzato come capanno di caccia. Parzialmente inserito nel terreno della collinetta retrostante dispone di tre accessi a quote diverse. Si inserisce in una posizione centrale rispetto al terreno circostante, organizzato e allestito come roccolo di

caccia. In aderenza al fabbricato e nei pressi risultano alcune costruzioni provvisorie destinate all'attività venatoria. Il fabbricato non risulta dotato di utenze e di infrastrutture impiantistiche, si presenta con la discreta manutenzione sia della costruzione che degli spazi circostanti. Il fabbricato risulta intonato al rustico e tinteggiato, e i serramenti, prevalentemente in legno, sono tra di loro disomogenei e di qualità bassa.

Localizzazione

- ☒ Provincia
☒ Comune
☐ Frazione
☐ Località
☐ Quartiere
☐ Via/Piazza
☐ Civico n.

Brescia
Lumezzane

Le Colombere

Zona

- ☐ Urbana

- ☐ Centrale
☐ Semicentrale
☐ Periferica

- ☒ Agricolo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Residenziale

Mappa geografica

- ☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

VEDI ALLEGATO nr. 1 Ortofoto

- ☐ Tipologia immobiliare

- ☐ Terreno
☒ Fabbricato

- ☐ Residenziale
☐ Direzionale
☐ Commerciale
☐ Turistico-ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario
☐ Sportiva
☒ Agricolo/fabbricato rurale

Indicare lo stato di conservazione

- ☐ nuovo
☐ ristrutturato
☐ seminuovo
☒ usato
☐ rudere

Indicare se l'immobile è

- ☒ indipendente
☐ in fabbricato

- ☐ Tipologia edilizia dei fabbricati

- ☐ Fabbricato storico
☐ Fabbricato singolo
☐ Fabbricato in linea
☐ Fabbricato rurale
☐ Fabbricato a schiera
☐ Fabbricato bifamiliare
☒ Fabbricato tipico
☐ Fabbricato a corte

- ☐ Tipologia edilizia unità immobiliari

- ☐ appartamento
☐ appartamento attico
☐ appartamento (loft)
☐ villa
☐ villino
☐ villetta bifamiliare



- ☐ autorimessa (garage.box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina
- ☒ altro_deposito rurale

- ☐ **Caratteristiche generali dell'immobile** Descrizione sintetica
- ☒ Struttura in elevazione : muratura in laterizio
- ☒ Copertura : tegole
- ☒ Murature perimetrali : laterizio
- ☒ Infissi esterni : legno e legno – vetro
- ☒ Infissi interni : legno e legno – vetro
- ☒ Pavimenti e rivestimenti : assenti
- ☒ Impianto riscaldamento : assente
- ☒ Impianto sanitario : assente
- ☒ Impianto gas : assente
- ☒ Impianto elettrico : assente
- ☒ Impianto climatizzazione : assente
- ☒ Altri impianti : assenti
- ☒ Allaccio fognatura : assente
- ☒ Fonti rinnovabili : assenti
- ☒ Finiture esterne : intonaco completo al civile
- ☐ Altro



- ☐ **Dimensione**
- ☐ Piccola
- ☒ Media
- ☐ Grande

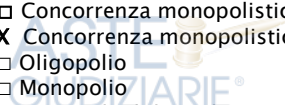
- ☐ **Caratteri domanda e offerta** ☐ Lato acquirente

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

- ☐ Lato venditore

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

- ☐ **Forma di mercato**
- ☐ Concorrenza monopolistica
- ☒ Concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ Oligopolio
- ☐ Monopolio
- ☐ Monopolio bilaterale



- ☐ **Fase del mercato immobiliare**
- ☐ Recupero
- ☐ Espansione
- ☒ Contrazione
- ☐ Recessione
- ☐ Altro



**DATO IMMOBILIARE**☐ **Identificazione catastale**☐ Comune Censuario☐ Tipologia Catasto☐ Identificativo☒ Lumezzane☒ Terreni / FUA _fabbricato urbano da accertare☒ Fabbricati / in attesa di allineamento tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati☐ Sezione☒ Foglio 37☒ Particella 87☐ Subalterno**Confini**

Indicare i confini catastali

☐ Nord muri perimetrali☐ Sud muri perimetrali _ scarpata☐ Est muri perimetrali☐ Ovest muri perimetrali _ scarpata**Consistenza**☒ Rilievo☐ Diretto in loco☐ Desunto graficamente da:☐ Interno ed esterno☒ Solo esterno☒ Documentazione catastale☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)☒ Data del sopralluogo

21/12/2018

**Criterio di misurazione**☒ SEL – Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà**

Dalla documentazione in possesso, e dalle verifiche eseguite in loco, l'unità immobiliare descritta risulta avere le seguenti superfici lorde:

Superficie principale (stanza rurale) mq ca 24,00

Superficie secondarie (accessori _ sottotetto deposito) mq ca 24,00

In relazione alla destinazione d'uso degli immobili si introducono i seguenti Parametri di Ragguaglio della superficie costruita :

SUPERFICIE PRINCIPALE si computa al

100% della S.L.P

ACCESSORI deposito si computa al

25% della S.L.P

Destinazione

☐ Stanza rurale☐ Spazio accessorio, sottotetto

Superficie

mq 24,00

mq 24,00

Indice mercantile

100 % mq 24,00

25 % mq 6,00

Superficie commerciale (ragguagliata)**ca mq 30,00****Caratteristiche qualitative**

Trattasi di un fabbricato rurale, composto da una stanza con sottotetto ad uso rurale, attualmente utilizzato come capanno di caccia, privo di impianti tecnologici e in discreto stato di manutenzione. La condizione aggravante riguarda la mancanza dei titoli autorizzativi dell'immobile e la complessità normativa dell'iter di sanabilità.

**Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione**☐ Livello del piano

Piano terra _ Piano primo

Impianti in dotazione

☐ Riscaldamento

☐ Presente
☒ Assente

☐ Condizionamento

☐ Presente
☒ Assente

☐ Elettrico

☐ Presente
☒ Assente

☐ Idraulico

☐ Presente
☒ Assente

☐ **Manutenzione fabbricato**

☒ Minima
☐ Media
☐ Massima

☐ **Manutenzione unità immobiliare**

☒ Minima
☐ Media
☐ Massima

☐ **Inquinamento**

☐ Atmosferico

☒ Assente
☐ Presente

☐ Acustico

☒ Assente
☐ Presente

☐ Elettromagnetico

☒ Assente
☐ Presente

☐ Ambientale

☒ Assente
☐ Presente

☐ **Esposizione prevalente dell'immobile**

☐ Minima
☒ Media / buona
☐ Massima

☐ **Luminosità dell'immobile**

☒ Minima
☐ Media
☐ Massima

☐ **Panoramicità dell'immobile**

☐ Minima
☐ Media
☒ Massima

☐ **Funzionalità dell'immobile**

☐ Minima
☒ Media / buona
☐ Massima

☐ **Finiture dell'immobile**

☒ Minime
☐ Medie / buone
☐ Massime

☐ **Altro**

B.1 _IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalla documentazione esaminata di cui all'art.567 cpc_ Certificazione Notarile Ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, del 10 luglio 2018, a firma del dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, e dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, e presso Servizi Catastali a Brescia, si evince quanto segue:

Attualmente il bene immobile in esame, oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di

"omissis"

"omissis"

CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le incongruenze relative all'attuale intestazione catastale dell'immobile in quanto l'immobile in Catasto Terreni del Comune di Lumezzane risulta intestato a:

"omissis"

"omissis"

"omissis"

Inoltre si rileva la irregolarità catastale della costruzione che riguarda la non corrispondenza tra lo stato di fatto e la mappa catastale disponibile presso l' Agenzia delle Entrate dell'Ufficio provinciale di Brescia come anche la sua classificazione come FUA_Fabbricato Urbano da accertare non essendoci la corrispondenza tra il fabbricato riportato in mappa al Catasto terreni con quello al Catasto Fabbricati.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale in oggetto sono riconducibili ai costi di onorario professionale di elaborazione e di presentazione della pratica di variazione catastale presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio _ Servizi Catastali e sono ipotizzabili in ca euro 500,00, salvo il buon fine dell'iter della sanatoria del fabbricato.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Tecnici Comunali si rileva che il fabbricato in oggetto è stato costruito in assenza di titoli autorizzativi. Essendo costruito anteriormente al 1 settembre 1967 come si evince dall'atto di provenienza e non essendoci riscontrate le attività agro silvopastorale (primo comma dell'articolo 60 della LR12/2005) ne attiva iscrizione all'anagrafe venatoria del FDC Provincia di Brescia a nome di Baronio Giacomo la destinazione del fabbricato si presume potrebbe essere un deposito rurale. Solo ed esclusivamente a seguito di una domanda di sanatoria presentata con tutta la documentazione tecnico progettuale richiesta dal procedimento di accertamento di conformità, presso gli Uffici Tecnici Comunali si potrebbe esaminare l'effettiva possibilità di regolarizzazione del fabbricato in accoglimento della domanda presentata. Nel caso in oggetto potrebbe non essere presa in considerazione la doppia conformità dei titoli autorizzativi, per motivi di mancato riferimento alla prima conformità ovvero al periodo di costruzione del fabbricato, non rilevabile dalla documentazione disponibile presso gli Uffici Tecnici Comunali.

Gli oneri relativi alla regolarizzazione delle opere edilizie in sanatoria, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale per l'elaborazione e per la presentazione della pratica edilizia, la domanda in sanatoria sommati alla sanzione amministrativa comunale da quantificare solo in sede della valutazione della pratica da parte di responsabile del procedimento.

C_ STATO DI POSSESO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 21 dicembre 2018, l'immobile pignorato risulta libero.

Inquadramento della titolarità

Sig.

Nato a

Il

In qualità di

C.F.

Residente a

"omissis"

Sig.

Nato a

Il

In qualità di

C.F.

"omissis"

Titolo di provenienza

Tipo di atto

Notaio

Data atto

Repertorio

Estremi registrazione

Estremi trascrizione

Atto di successione

Ufficio di registro Gardone VT

22.10.1981

n 33 / vol 210

n.837 vol 7 del 29.07.1985_Gardone Val Trompia

nn 9823/7154 del 03.05.1982_Brescia

Tipo di atto

Notaio

Data atto

Repertorio

Raccolta

Estremi registrazione

Estremi trascrizione

Atto di divisione e cessione quota

Dott. Uberti Mario

26.09.1983

19657

7272

n.7171 del 12.10.1983_Brescia

nn 22827/16455 del 21.10.1983_Brescia

Tipo di atto

Notaio

Data atto

Repertorio

Raccolta

Estremi registrazione

Estremi trascrizione

Atto di compravendita

Dott. Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona

07.11.1997

34015

4121

n.760 del 21.11.1997_Gardone Val Trompia

nn 35161/23772 del 19.11.1997_Brescia

☐ Quota di proprietà

☐ Intera (1/1)

☒ Parte - 3/4 di piena proprietà

Se trattasi di quote indicare i nominativi dei comproprietari

"omissis"

☐ Nuda proprietà

☐ No

☒ Si se Si indicare il nominativo

"omissis"

☐ Usufrutto

☐ No

☒ Si se Si indicare il nominativo

"omissis"

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

Occupato dal proprietario

☐ 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

Data verifica

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Condizioni limitanti

☐ Servitù

- ☒ Non sono presenti servitù
- ☐ Sono presenti servitù

- ☐ da Titolo
- ☐ apparenti

☐ Vincoli

- ☐ No
- ☒ Sì se Sì quali

_Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267 del 30.12.1923

_Vincolo di cui al D.Lgs n.42 del 22.01.2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui all'art. 142 lett.G) i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, definiti dall'art.2, commi 2 e 6 del D.Lgs. n.227 del 18/05/2001

_In parte l'area ricade nella fascia di nuove aree di pubblica circolazione e aree di rispetto delle strade progettate(nuovo codice della strada)

☐ Oneri

- ☒ No
- ☐ Sì se Sì quali

☐ Pesì

- ☒ No
- ☐ Sì se Sì quali

☐ Gravami

- ☐ No
- ☒ Sì se Sì quali

Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, del titolo di provenienza, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, e dal quant'altro come sopra acquisito, si evince che sul bene immobile pignorato, sopra identificato gravano le seguenti formalità:

_ Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16 ottobre 2012 ai nn.35766/6142 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 10 ottobre 2012 n.7980, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.a con sede a Torino, Piazza San Carlo 156, contro "*omissis*", capitale € 171.514,95, somma iscritta € 253.394,65, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro: per la quota di 1/2 in piena proprietà e la quota di 1/2 in nuda proprietà _ Particella 87

Foglio 37 - precisandosi che detto Mappale 87 spetta a "omissis" per quota di 3/4 in piena proprietà e quota di 1/4 in nuda proprietà

- Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 7 aprile 2014 ai nn 11138/7589 derivante da verbale di pignoramento, autorizzato in data 5 febbraio 2014 dal Tribunale di Brescia, notificato il 17 marzo 2014 rep. 2740, in estensione di Pignoramento trascritto il 18.06.2013. ai nn. 20688/14452 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro "omissis", gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 3/4 in piena proprietà_ Particella 87 Foglio 37

- Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 21 maggio 2018 ai nn. 21721/14046 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro "omissis", gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 1/4 in nuda proprietà_ Particella 87 Foglio 37

Aggiornato al 20 marzo 2019

E_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

REGOLARITÀ URBANISTICA

Documentazione visionata

- ☐ Indicare la documentazione visionata Piano di Governo del Territorio
- ☒ Fonte documentazione visionata Uffici Tecnici del Comune di Lumezzane
Sportello Telematico Unificato

- ☐ Data verifica urbanistica 19/02/2019

Situazione urbanistica

- ☐ Strumento urbanistico

☒ Vigente
_approvato il 09.04.2014 con la delibera di C.C. n.22
_pubblicato sul BURL n.39 del 24.09.2014

- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

☒ No
☐ Si se Si inserire gli estremi della Convenzione

☒ No
☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

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

☐ No

☒ Si se Si quali
_Vincolo di cui al D.Lgs n.42 del 22.01.2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui all'art. 142 lett.G) i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, definiti dall'art.2, commi 2 e 6 del D.Lgs. n.227 del 18/05/2001

- ☐ Vincoli/Altro

_Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267 del 30.12.1923
_In parte l'area ricade nella fascia di nuove aree di pubblica circolazione e aree di rispetto delle strade progettate(nuovo codice della strada)

Altro

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, di destinazione d'uso agricolo, è individuata nel Catasto Terreni del Comune di Lumezzane, con foglio 37 _part. 87_ FUA (Fabbricato Urbano da accertare) ed è ubicata nell'area collinare collocata al sud est del centro abitato di Lumezzane, nella località nominata Le Colombere.

L'unità immobiliare è identificata nel vigente Piano di Governo del Territorio come *Zona E2A - Aree boschive e di tutela del paesaggio montano*, prevalentemente composta da terreni classificati come Pascolo o come Produttivo incolto con diffusa presenza del bosco di tipo ceduo con piante di alto e medio fusto. Gli interventi edificatori su queste zone sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto dell'art.23 delle N.T.A del Piano delle Regole del PGT e per i possessori dei requisiti di cui alla Legge Regionale 12/2005.

Lo strumento urbanistico vigente di Lumezzane riporta le seguenti norme di riferimento:

Azzonamento

_ Il PGT vigente del Comune di Lumezzane, tavola n° 2.1 Piano delle Regole -Azzonamento e NTA Art. 23 Piano delle Regole classificano l'area interessata in Zona "E2A" "Aree boschive e di tutela del paesaggio montano".

" Il Piano delle Regole classifica nella zona "E2" boschiva le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, l'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro silvo pastorali con esclusione della residenza, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

- attrezzature ed infrastrutture agricole: Sc 0,05 mq/mq con un massimo di mq 300 di Slp per azienda;
- H 5,00 mt.

La richiesta di nuova edificazione ai sensi della legge regionale n. 12/2005 dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e di valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto: i contenuti del piano di sviluppo aziendale sono quelli specificati per la zona "E1". Non sono ammesse le serre."

Sensibilità del Paesaggio

_Il PGT vigente del Comune di Lumezzane tavola n° 3 Piano delle Regole - Carta delle sensibilità del paesaggio, classifica l'area interessata nella Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

Limitazioni d'uso e vincoli amministrativi

_Il PGT vigente del Comune di Lumezzane, l'elaborato tavola n° 4.1.1 Carta delle limitazioni d'uso e dei vincoli amministrativi rappresenta l'area interessata collocata nella Zona *Territori coperti da boschi trasformabili* sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04 . Inoltre la zona è posta prossimamente e marginalmente coinvolta dalla Fascia di rispetto di mt.20 come previsto dal PTCP derivante dal tracciato alla SP 79. L'area in oggetto risulta inclusa nella _ Fascia sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923, e inoltre come nel Limite zone oltre 800 m sottoposte a vincolo di tutela paesaggistica degli ambienti di elevata naturalità ai sensi dell'art. 17 del PTPR.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto, arch. Stevan Tesic iscritto all'Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia, nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del Comune di Lumezzane e presso lo Sportello Telematico Unificato ed in base a quanto rilevato in loco

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: Vedi **Nota** sottostante

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

☐ No, perché

X Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione non sono quantificabili in questa sede

Nota

Dalle verifiche e indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici Comunali si riscontra che il fabbricato in oggetto risulta privo di titoli autorizzativi. Essendo costruito anteriormente al 1 settembre 1967, come si evince dall'atto di provenienza, e non essendo stato, successivamente, interessato da opere necessitanti di licenza o concessione edilizia o concessione in sanatoria, e non essendoci i riscontri dell'attività agro silvopastorale (primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005) ne attiva iscrizione all'anagrafe venatoria del FDC Provincia di Brescia a nome di Baronio Giacomo la destinazione del fabbricato, si presume, potrebbe essere un deposito rurale. Solo ed esclusivamente a seguito di una domanda di sanatoria presentata con tutta la documentazione tecnico progettuale richiesta dal procedimento di accertamento di conformità, presso gli Uffici Tecnici Comunali si potrebbe esaminare l'effettiva possibilità di regolarizzazione del fabbricato in accoglimento della domanda presentata. Nel caso in oggetto potrebbe non essere presa in considerazione la doppia conformità dei titoli autorizzativi, per motivi di mancato riferimento alla prima conformità ovvero al periodo di costruzione del fabbricato, non rilevabile dalla documentazione disponibile presso gli Uffici Tecnici Comunali. La norma di riferimento PGT Lumezzane _ NTA che potrebbe essere presa in considerazione è ART. 26 Ter "Strutture accessorie nelle Zone E"

Nelle zone E, al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, è ammessa, da parte di soggetti diversi da quelli previsti dal primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005, la realizzazione di piccole strutture temporanee ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli. La richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata da atto di impegno da trascriversi a cura e spese del proponente ai fini della manutenzione del territorio rurale e boschivo. L'intervento è subordinato alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti ed alla decorosa sistemazione dei luoghi. La superficie minima dell'area di riferimento, ai fini dell'applicazione del presente articolo, dovrà avere una superficie minima di 3.000 mq costituita da uno o più mappali contigui di proprietà del richiedente.

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche e dimensioni:

- potrà essere realizzato un solo manufatto per ciascuna proprietà così come risultante alla data di adozione del PGT anche se costituita da più mappali contigui;*
- superficie coperta massima di mq 16 per terreni di superficie da 3.000 mq fino a 5000 mq;*
- superficie coperta massima di mq 24 per terreni di superficie superiore a 5000 mq;*
- tetto di copertura a 2 falde con pendenza minima 20%*
- altezza all'estradosso del punto più alto della copertura di m 3,00;*
- la distanza minima dai confini di proprietà è di 5 m;*
- la loro realizzazione non dovrà comportare significative modifiche della morfologia del terreno con divieto di realizzare strutture murarie sporgenti dal terreno;*
- essere realizzate completamente in legno ed in conformità ai modelli che verranno definiti dall'Ufficio tecnico comunale; - non essere allacciate ai pubblici servizi.*

Costi della sanatoria

Solo ed esclusivamente a seguito di una domanda di sanatoria presentata con tutta la documentazione tecnico progettuale richiesta dal procedimento di accertamento di conformità, presso gli Uffici Tecnici Comunali si potrebbe esaminare l'effettiva possibilità di regolarizzazione delle opere non autorizzate in accoglimento della domanda presentata. Gli oneri relativi alla regolarizzazione delle opere edilizie in sanatoria, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale per l'elaborazione e per la presentazione della pratica edilizia, la domanda in sanatoria sommati alla sanzione amministrativa comunale da quantificare solo in sede della valutazione della pratica da parte di responsabile del procedimento.

REGOLARITÀ CATASTALE

Immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Lumezzane

ASTE
GIUDIZIARIE®Foglio 37 Particella 87
Superficie mq 17Qualità FUA_Fabbricato Urbano da accertare
Reddito Dominicale euro Reddito Agrario euroASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco documentazione visionata

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ☒ Visura storica Catasto Terreni
- ☒ Visura per immobile
- ☐ Visura storica Catasto Fabbricati
- ☐ Scheda catastale
- ☐ Elaborato planimetrico di subalternazione
- ☐ Elenco immobili
- ☒ Estratto Mappa
- ☐ Tipo mappale
- ☐ Tipo Frazionamento

ASTE
GIUDIZIARIE®☐ Altro

18/03/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data verifica catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto, arch. Stevan Tesic iscritto all'Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia, nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del Comune di Lumezzane e presso lo Sportello Telematico Unificato ed in base a quanto rilevato in loco

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- ☒ la parziale NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
vedi Nota sottostante

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

***Nota**

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le incongruenze relative all'attuale intestazione catastale dell'immobile in quanto l'immobile in Catasto Terreni del Comune di Lumezzane risulta intestato a:

"omissis"**"omissis"****"omissis"**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Inoltre si rileva la irregolarità catastale della costruzione che riguarda la non corrispondenza tra lo stato di fatto e la mappa catastale disponibile presso l'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio provinciale di Brescia come anche la sua classificazione come FUA_Fabbricato Urbano da accertare non essendoci la corrispondenza tra il fabbricato riportato in mappa al Catasto terreni con quello al Catasto Fabbricati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli oneri per la regolarizzazione catastale in oggetto sono riconducibili ai costi di onorario professionale di elaborazione e di presentazione della pratica di variazione catastale presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali e sono ipotizzabili in ca euro 500,00, salvo il buon fine dell'iter della sanatoria del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

F_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene immobile identificato come Lotto1_immobile1b (L1b/3), oggetto di pignoramento immobiliare, costituisce un unico lotto indivisibile.

G_ VALORE DEL BENE E I COSTI

BASI DEL VALORE

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 14/12/2015 – R.1.2.1), ovvero Il Regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76) Il **valore di mercato** viene definito come:

“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 essere soggette a costrizioni.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 14/12/2015 – Appendice A.1.4.1) Il **valore di vendita forzata** viene così definito:

“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.”

Una volta definiti tutti i vincoli, questo tipo di valore può essere interpretato come una valutazione del valore di mercato basata sulla ipotesi speciale di un periodo specifico ma limitato di attività di commercializzazione dell'immobile.”

Le operazioni peritali, in quanto la Procedura Esecutiva in oggetto, n.476/2018, risulta in estensione alla Procedura Esecutiva immobiliare n.382/2014, sono state effettuate in successione a quelle già svolte nella procedura d'origine e sono state organizzate al fine di verificare e aggiornare tutti i dati attinenti all'individuazione del bene, alla sua consistenza catastale, alla sua collocazione, alla destinazione d'uso e di attuale utilizzo.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione di stima, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

- _della zona urbanistica e del contesto ambientale in cui è inserito l'immobile nonché della sua vicinanza alla viabilità principale e ai servizi
- _della superficie, degli aspetti morfologici e di posizione e dell'orientamento dell'immobile
- _dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile
- _degli aspetti tipologici di conduzione ammessi dal vigente strumento urbanistico

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- ☒ Attuale contrazione del segmento ristretto del mercato immobiliare relativo agli immobili simili
- ☐ L'accesso all'immobile risulta difficoltoso, attraverso la strada e il sentiero montano, non vi sono le aree di parcheggio nelle vicinanze

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- ☒ Assenti

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

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

☒ Si a condizione che venga regolarizzato

☐ No. Se no procedere con la determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile pignorato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

☐ Metodo del confronto

☒ MCA con n.2 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

☒ Altro_ Fonti indirette accreditate

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare

Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari

interrogazione: Anno 2018 – Semestre 1

PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di
Brescia e Provincia

rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia

Listino n.2 – 2018 aprile 2018 – ottobre 2018

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

A seguito della ricerca effettuata sul valore unitario medio degli immobili posti in zone analoghe e assimilabili all'immobile in oggetto, confrontandolo anche con le indicazioni ricevute da operatori del settore, i dati sono stati comparati con quanto rilevato nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia. Per l'individuazione del valore finale unitario dell'immobile in oggetto valori provenienti dalle fonti sopraesposte, sono stati presi in esame come utili riferimenti non vincolanti.

Per il presente rapporto di valutazione finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”**, valore commerciale, e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive è stato utilizzato il Sistema di ripartizione come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile valore unitario di mercato è stato analizzato e definito comparando i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali:

Agenzia Entrate _

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: Lumezzane

Fascia/zona: Centrale / S. Sebastiano, S. Apollonio

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima _ OMI

Per un immobile (abitazione di tipo economico) in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 870,00 a max € 1.300,00.

PROBRIXIA

Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n.2 - 2018 aprile 2018 - ottobre 2018.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto _

Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min - max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

_ubicazione e caratteristiche

_descrizione dell'unità o complesso immobiliare

PROBRIXIA

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia

rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**

Listino n.2 - 2018 aprile 2018 - ottobre 2018

Comune : Lumezzane

Zona: San Apollonio

Tipo immobile: Abitazioni

Stima _ PROBRIXIA

Per un immobile collocato nella fascia "da ristrutturare" il valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 540,00 a max € 595,00.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi del valore unitario medio degli immobili assimilabili, tenuto conto di tutte le caratteristiche e le condizioni sopraesposte del bene immobile pignorato, quantitative e qualitative, la posizione, l'accessibilità, lo stato di uso, lo stato di conformità, esposte ai punti B, C, D e E della presente relazione e tenuto conto della possibilità di realizzare la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, il sottoscritto, esperto per la stima,

nella individuazione del più probabile valore di mercato, ritiene congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di superficie pari a

€/mq 400,00(quattrocento/00 euro)

CONCLUSIONE

Nella determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"**_valore commerciale, l'immobile, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoesposta viene così valutato:

Superficie commerciale	mq 30,00 circa
Valore unitario	€/mq 400,00
Calcolo del valore:	mq 30,00 x €/mq 400,00 = € 12.000,00
Il valore in libero mercato	€ 12.000,00

DEDUZIONI

La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in libero mercato, considerandole già nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore del mercato_ valore commerciale dell'immobile	€ 12.000,00
Detratto	
Domanda di aggiornamento catastale	€ 500,00

Valore dell'immobile in libero mercato **€ 11.500,00**

Pertanto il più probabile **valore in libero mercato** dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a **€ 11.500,00**

Considerando che, nella procedura esecutiva in oggetto, l'immobile risulta pignorato solo per la quota di 1/4 di nuda proprietà, (in estensione al pignoramento attuato nella procedura esecutiva n. 382_2014 per la quota di 3/4 di piena proprietà dell'immobile) si ritiene congrua una riduzione del valore in libero mercato della quota pignorata pari a 10%.

Valore della quota di 1/4 di nuda proprietà

Valore della quota di 1/4 del valore dell'immobile	€ 11.500,00x1/4= € 2.875,00
Calcolo valore nuda proprietà-usufrutto	
Tabella coefficienti di usufrutto vitalizio e nuda proprietà anno 2019	
Età usufruttuario_88 anni	
Valore usufrutto 15% del valore dell'immobile (quota di 1/4)	€ 2.875,00x0,15= € 431,25
Valore nuda proprietà 85% del valore dell'immobile (quota di 1/4)	€ 2.875,00x0,85= arrotondato € 2.450,00
Valore della quota di 1/4 di nuda proprietà	€ 2.450,00
Calcolo del valore ridotto	€ 2.450,00x0,90=arrotondato € 2.200,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/4 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, in via prudenziale è pari a **€ 2.200,00**

IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori(da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Incertezza del mercato immobiliare attuale
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo

- Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, per l'individuazione del valore della quota di 1/4 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, in condizioni di vendita forzata, si ritiene congrua, in via prudenziale, una riduzione di circa 10 %.

Calcolo del valore: € 2.200,00 x 0,90 = arrotondato € 2.000,00

Consegue che il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) della quota di 1/4 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere:

<u>Valore di mercato della quota pignorata di 1/4 di nuda proprietà, in condizioni di vendita forzata, in via prudenziale</u>	
<u>è pari a</u>	<u>€ 2.000,00</u>

I_ALLEGATI L1/3 - L3/3

Allegato **A** _ Certificato Notarile Lotti 1_3
Allegato **B** _ Copia atti di provenienza Lotti 1_3
Allegato **C** _ Certificato di Destinazione Urbanistica _CDU Lotti 1a_1b

ALLEGATI L1b/3

1. Ortofoto
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Visura catastale per l'immobile
5. Visura storica catastale
6. Estratti strumenti urbanistici

RELAZIONE L2/3

A_ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

In data 17 ottobre 2018, Il sottoscritto, ha provveduto a consultare i documenti dal Portale Servizi Telematici presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e ha dato inizio alle operazioni peritali.

B_ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, l'esperto ha regolarmente convocato attraverso la lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il proprietario dell'immobile, **"omissis"**

In data 21 dicembre 2018 per la mancata risposta del proprietario alla convocazione, l'esperto ha effettuato il sopralluogo all'esterno dell'immobile. Successivamente in data 27 dicembre 2018, l'esperto ha richiesto la nomina del Custode in sostituzione, per poter accedere ai luoghi e in data 1 marzo 2019 ha eseguito il secondo sopralluogo in presenza del proprietario il sig. Baronio Giacomo e il Custode delegato.

Eseguito in data 18 marzo 2019 le visure catastali, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali e in data 20 marzo 2019 le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

DESCRIZIONE DEI BENI**CONTESTO**

La zona interessata si colloca nel nucleo di antica formazione prossimo al quartiere di San Apollonio. Il contesto edificato circostante presenta un assetto composto prevalentemente da edifici residenziali tipici del contro storico caratterizzato da una notevole densità del costruito.

La topografia è caratterizzata da un costante e saliente profilo altimetrico, che risulta un tratto storico di carattere specifico e riconoscibile e il paesaggio urbano possiede un forte aspetto panoramico.

Pertanto le parti dei piani terra degli edifici, alti in media di due o tre piani e organizzati in isolati urbani di forma irregolare, sono inseriti nel terreno in pendenza e spesso risultano orientati sugli spazi o sulle strade che costeggiano i lati dell'isolato, disposti a quote tra loro diverse. La dimensione degli spazi pubblici e larghezza delle strade sono ridotti e conseguenti alla densità del tessuto storico. La zona interessata risulta discretamente collegata al sistema dei servizi e della viabilità generale poiché in prossimità ad una delle principali strade di transito.

EDIFICIO

L'immobile, di civile abitazione, è sviluppato sostanzialmente su tre piani e inserito in un complesso di alcuni edifici che costituiscono l'isolato urbano storico. Risulta essere pressoché nello stato di originaria costruzione e si presenta con la limitata manutenzione. All'edificio si accede dal cortile antistante di uso promiscuo orientato al sud, di cui una parte (coperta con una pensilina leggera) risulta destinata al parcheggio. Il cortile non presenta alcuna vegetazione. Edificio è distribuito attorno una scala e un corridoio centrale di uso promiscuo tra varie unità immobiliari da questi servite. La struttura costruttiva, la conformazione dell'edificio, la sua distribuzione interna e le finiture sono in buona parte originarie e tipiche per gli edifici che costituiscono il nucleo di antica formazione. Edificio risulta costruito in laterizio intonacato, la copertura è di tipo tradizionale in tegole, a punti sconnessa e in stato di mancata manutenzione. I serramenti, non a taglio termico, e le ante oscuranti sono prevalentemente in legno e vetro.

UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è disposta al piano terra e all'ultimo, secondo piano dell'edificio, e pertanto presenta, per la sua posizione, i requisiti di una maggiore insolazione e di visuale di miglior qualità. Unità in oggetto è composta al piano terra da una stanza e da un locale accessorio preceduti da un portico. Alla parte dell'immobile posta al secondo piano si accede dal blocco scala di cui l'accesso risulta collocato sotto la campata del portico di uso promiscuo. Il piano secondo è composto da tre stanze, di cui le due sono l'oggetto di pignoramento, distribuite da un lungo corridoio di uso promiscuo. Un solaio allo stato originario, non chiuso verso il corridoio distributivo, si estende sopra la parte residenziale in oggetto. L'altezza degli interpiani è di ca. m 2,65, mentre le porzioni del corridoio e delle scale risultano di altezza ridotta nei passaggi di sottoscala o ampliati nel secondo piano, con la falda del tetto a vista. L'andamento dei piani di calpestio presenta svariati salti di quota, superati mediante le scale, sia interne che esterne.

La condizione di parcellizzazione degli spazi abitativi della unità immobiliare, dislocati ai vari piani, accessibili autonomamente ma privi di un'organizzazione e distribuzione organica propria di una unità abitativa unica presentano una delle limitazioni dell'immobile che nella sua ubicazione risulta essere di valore più alto rispetto alla qualità costruttiva dell'edificio.

Localizzazione

- ☒ Provincia
☒ Comune
☐ Frazione
☐ Località
☐ Quartiere
☐ Via/Piazza
☐ Civico n.

Brescia
 Lumezzane

San Apollonio

Via Valmezzana
 16

Zona

- ☐ Urbana

- ☒ Centrale
☐ Semicentrale
☐ Periferica

- ☐ Extraurbana

- ☐ Agricolo
☐ Industriale
☐ Artigianale

☒ Residenziale
 VEDI ALLEGATO nr. 1 Ortofoto

Mappa geografica

- ☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

☒ Residenziale



- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico-ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo/fabbricato rurale

☐ **Tipologia immobiliare**



- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- ☐ nuovo
- ☐ ristrutturato
- ☐ seminuovo
- ☒ usato
- ☐ rudere



☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Indicare se l'immobile è

- ☐ indipendente
- ☒ in fabbricato

- ☐ Fabbricato storico
- ☐ Fabbricato singolo
- ☐ Fabbricato in linea
- ☐ Fabbricato rurale
- ☐ Fabbricato a schiera
- ☐ Fabbricato bifamiliare
- ☒ Fabbricato tipico
- ☐ Fabbricato a corte



☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- ☒ appartamento
- ☐ appartamento attico
- ☐ appartamento (loft)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☐ villetta bifamiliare
- ☐ autorimessa (garage.box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina
- ☐ altro



☐ **Caratteristiche generali dell'immobile** Descrizione sintetica

- | | |
|--|-------------------------|
| ☒ Struttura in elevazione | : muratura in laterizio |
| ☒ Copertura | : tegole |
| ☒ Murature perimetrali | : laterizio intonacato |
| ☒ Infissi esterni | : legno e legno - vetro |
| ☒ Infissi interni | : legno e legno - vetro |
| ☒ Pavimenti e rivestimenti | : cotto_ marmo_ legno |
| ☒ Impianto riscaldamento | : presente |
| ☒ Impianto sanitario | : presente |
| ☒ Impianto gas | : presente |
| ☒ Impianto elettrico | : presente |
| ☒ Impianto climatizzazione | : assente |



- ☒ Altri impianti : assenti
- ☒ Allaccio fognatura : presente
- ☒ Fonti rinnovabili : assenti
- ☒ Finiture esterne : intonaco

☐ Altro

☐ Dimensione

☐ Caratteri domanda e offerta

☐ Forma di mercato

☐ Fase del mercato immobiliare

☐ Altro

DATO IMMOBILIARE

☐ Identificazione catastale

☐ Comune Censuario

☐ Tipologia Catasto

☐ Identificativo

Confini

Consistenza

☐ Piccola

☒ Media

☐ Grande

☐ Piccola

☒ Media

☐ Grande

☐ Lato acquirente

☒ Privato

☐ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

☐ Lato venditore

☒ Privato

☐ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

☐ Concorrenza monopolistica

☒ Concorrenza monopolistica ristretta

☐ Oligopolio

☐ Monopolio

☐ Monopolio bilaterale

☐ Recupero

☐ Espansione

☒ Contrazione

☐ Recessione

☒ Lumezzane

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☒ Sezione LSA

☒ Foglio 26

☒ Particella 952

☒ Subalterno 5

Indicare i confini catastali

☐ Nord muri perimetrali _via Valmezzana

☐ Sud muri perimetrali _cortile comune

☐ Est muri perimetrali _ altra unità

☐ Ovest muri perimetrali _ altra unità



☒ Rilievo

- ☐ Diretto in loco
☐ Desunto graficamente da:

☒ Data del sopralluogo



☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno

☒ Documentazione catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

21/12/2018 01/03/2019



Criterio di misurazione

☒ SEL – Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Dalla documentazione in possesso, e dalle verifiche eseguite in loco, l'unità immobiliare descritta risulta avere le seguenti superfici lorde:

Superficie principale (abitazione)	mq ca 87,00
Superficie secondarie (accessori _ cantina)	mq ca 18,00
Superficie secondarie (accessori _ portico)	mq ca 21,00

In relazione alla destinazione d'uso degli immobili si introducono i seguenti Parametri di Ragguaglio della superficie costruita :

ABITAZIONE si computa al	100% della S.L.P
ACCESSORI cantina si computa al	25% della S.L.P
ACCESSORI portico si computa al	25% della S.L.P

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
☐ Alloggio	m2 87,00	100 % m2 87,00
☐ Balcone	m2 -----	-- %
☐ Terrazza	m2 -----	-- %
☐ Veranda	m2 -----	-- %
☐ Soffitta	m2 -----	-- %
☐ Mansarda	m2 -----	-- %
☐ Soppalco	m2 -----	-- %
☐ Loggiato	m2 -----	-- %
☐ Taverna	m2 -----	-- %
☐ Deposito	m2 -----	-- %
☐ Sgombero	m2 -----	-- %
☐ Portico	m2 21,00	25 % m2 5,25
☐ Autorimessa (box)	m2 -----	-- %
☐ Posto auto coperto (fabbricato)	m2 -----	-- %
☐ Posto auto coperto (tettoia)	m2 -----	-- %
☐ Posto auto scoperta	m2 -----	-- %
☐ Area esclusiva	m2 -----	-- %
☐ Area condominiale scoperta	m2 -----	-- %
☐ Area condominiale coperta	m2 -----	-- %
☐ Spazio accessorio, cantina	m2 18,00	25 % m2 4,50

Superficie commerciale (ragguagliata) mq ca 96,75

Caratteristiche qualitative

Trattasi di un immobile di cui la ubicazione risulta essere di valore più alto della qualità costruttiva dell'edificio al quale appartiene, anche a causa della condizione aggravante che riguarda la parcellizzazione degli spazi abitativi, dislocati ai vari piani, accessibili autonomamente ma privi di un'organizzazione e distribuzione organica di una unità abitativa unica e funzionale.

Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione

☐ Livello del piano Piano terra _Piano secondo

Impianti in dotazione



☐ Riscaldamento



☒ Presente
☐ Assente

Se presente indica la tipologia

☐ Centralizzato
☒ Autonomo



Alimentazione

☒ metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento



Elementi radianti

☒ radiatori
☐ pavimento/soffitto
☐ aria
☐ altro



☐ Condizionamento

☐ Presente
☒ Assente

☐ Elettrico

☒ Presente
☐ Assente

☐ Idraulico

☒ Presente
☐ Assente

☐ Manutenzione fabbricato

☒ Minima
☐ Media
☐ Massima

☐ Manutenzione unità immobiliare

☒ Minima
☐ Media
☐ Massima



☐ Inquinamento

☐ Atmosferico

☒ Assente
☐ Presente

☐ Acustico

☒ Assente
☐ Presente



☐ Elettromagnetico

☒ Assente
☐ Presente

☐ Ambientale

☒ Assente
☐ Presente



☐ Esposizione prevalente dell'immobile

☐ Minima
☒ Media
☐ Massima

☐ Luminosità dell'immobile

☐ Minima
☒ Media
☐ Massima



☐ Panoramicità dell'immobile

☐ Minima
☐ Media
☒ Massima





☐ **Funzionalità dell'immobile**



☒ Minima
☐ Media
☐ Massima

☐ **Finiture dell'immobile**

☒ Minime
☐ Medie
☐ Massime

B.1 _IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalla documentazione esaminata di cui all'art.567 cpc_ Certificazione Notarile Ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, del 10 luglio 2018, a firma del dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, e dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, e presso Servizi Catastali a Brescia, si evince quanto segue:

Attualmente il bene immobile in esame, oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di



"omissis"



"omissis"

CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato, risultanti dalle indagini catastali, planimetrie e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le incongruenze che riguardano la non corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale disponibile presso l' Agenzia delle Entrate dell'Ufficio provinciale di Brescia. La non corrispondenza consiste nell'erronea e incompleta rappresentazione della sagoma della scala comune, di uso promiscuo, che conduce dal piano primo al piano secondo. Nel disegno manca la seconda rampa e il pianerottolo della scala che in realtà interessa e occupa la parte dell'unità abitativa contigua. Inoltre la rappresentazione del piano terra nella scheda in oggetto, per la parte confinante con proprietà contigua risulta differente dalla rappresentazione della stessa porzione dell'edificio risultante dalla scheda catastale riferita all'immobile identificato in Comune di Lumezzane nel Catasto Fabbricati Sezione Urbana LSA Foglio 26 Particella 952 Subalterno 6 sempre di interesse della presente stima nel lotto 3/3.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale in oggetto sono riconducibili ai costi di onorario professionale di elaborazione e di presentazione della pratica di variazione catastale presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizi Catastali e sono ipotizzabili in ca euro 500,00.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Tecnici Comunali si rileva che per l'edificio in oggetto non sono reperibili i relativi titoli edilizi autorizzativi. Inoltre non vi è riscontro che sono state eseguite opere necessitanti di licenza o di concessione edilizia o concessione in sanatoria.

In terzo luogo l'atto di provenienza dell'immobile Divisione e Cessione Quota Notaio Mario Uberti del 26.09.1983. rep. 19657/7272, registrato a Brescia il 12.10.1983. al n 7171 e trascritto a Brescia 21.10.1983 ai nn 22827/16456 riporta le seguenti note e precisazioni per definire la regolarità edilizia dell'immobile: "Con riferimento all'art.15 della legge

28.01.1977 N 10 le parti dichiarano di essersi accertate che gli immobili in contratto vennero costruiti in conformità a regolare licenza “

C_ STATO DI POSSESO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 1 marzo 2019, l'immobile pignorato risulta libero.

Inquadramento della titolarità

Sig.

Nato a

Il

In qualità di

C.F.

Residente a

"omissis"

Sig.

Nato a

Il

In qualità di

C.F.

"omissis"

Titolo di provenienza

Tipo di atto

Notaio

Data atto

Repertorio

Estremi registrazione

Estremi trascrizione

Atto di successione

Ufficio di registro Gardone VT

22.10.1981

n.33 / vol 210

n.837 vol 7 del 29.07.1985_Gardone Val Trompia

nn 9823/7154 del 03.05.1982_Brescia

Tipo di atto

Notaio

Data atto

Repertorio

Raccolta

Estremi registrazione

Estremi trascrizione

Atto di divisione e cessione quota

Dott. Uberti Mario

26.09.1983

19657

7272

n.7171 del 12.10.1983_Brescia

nn 22827/16455 del 21.10.1983_Brescia

*Precisazione catastali:

L'unità immobiliare al Fg. 26 Sez.LSA Mappale 952/5 corrisponde alla scheda n. 683 del 27 marzo 1980 presentata (con altre) in variazione del fabbricato già censito a NCEU Fg.26 Mappali 952/1-952/2.

☐ Quota di proprietà

☐ Intera (1/1)

☒ Parte _ 1/2 di piena proprietà

Se trattasi di quote indicare i nominativi dei comproprietari

"omissis"

☐ Nuda proprietà

☐ No

☒ Si se Si indicare il nominativo

"omissis"

☐ Usufrutto

☐ No

☒ Si se Si indicare il nominativo

"omissis"

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**☒ Libero

Occupato da usufruttuario

☐ 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

Data verifica

**D_ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE****Condizioni limitanti**☐ Servitù

- ☒ Non sono presenti servitù
- ☐ Sono presenti servitù

- ☐ da Titolo
- ☐ apparenti

☐ Vincoli

- ☒ No
- ☐ Sì se Sì quali

☐ Oneri

- ☒ No
- ☐ Sì se Sì quali

☐ Pesì

- ☒ No
- ☐ Sì se Sì quali

☐ Gravami

- ☐ No
- ☒ Sì se Sì quali



Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, del titolo di provenienza, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, e dal quant'altro come sopra acquisito, si evince che sul bene immobile pignorato, sopra identificato gravano le seguenti formalità:

– Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16 ottobre 2012 ai nn.35766/6142 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 10 ottobre 2012 n.7980, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.a con sede a Torino, Piazza San Carlo 156, contro **"omissis"**, capitale € 171.514,95, somma iscritta € 253.394,65, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro: per la quota di 1/2 in piena proprietà e la quota di 1/2 in nuda proprietà _Particella 952 Sub.5 Foglio 26

– Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 7 aprile 2014 ai nn 11138/7589 derivante da verbale di pignoramento, autorizzato in data 5 febbraio 2014 dal Tribunale di Brescia, notificato il 17 marzo 2014 rep. 2740, in estensione di Pignoramento trascritto il 18.06.2013. ai nn. 20688/14452 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di

Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"**, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 1/2 in piena proprietà_ Particella 952 Sub.5 Foglio 26

_ Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 21 maggio 2018 ai nn. 21721/14046 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"**, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 1/2 in nuda proprietà_ Particella 952 Sub.5 Foglio 26

Aggiornato al 20 marzo 2019

E_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

REGOLARITÀ URBANISTICA

Documentazione visionata

- | | |
|--|--|
| ☐ Indicare la documentazione visionata | Piano di Governo del Territorio |
| ☒ Fonte documentazione visionata | Uffici Tecnici del Comune di Lumezzane
Sportello Telematico Unificato |

☐ Data verifica urbanistica 19/02/2019

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☒ Vigente

_approvato il 09.04.2014 con la delibera di C.C. n.22
_pubblicato sul BURL n.39 del 24.09.2014

☐ Convenzione Urbanistica

☒ No

☐ Si se Si inserire gli estremi della Convenzione

☐ Cessioni diritti edificatori

☒ No

☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici
☐ Vincoli ambientali
☐ Vincoli paesaggistici

☒ No

☐ Si se Si quali

☐ Vincoli/Altro

_Sensibilità paesistica alta_Classe 4
_ Zona Delimitazione centri edificati ai sensi della L. n° 865 del 22/10/71
_Zona Delimitazione del centro urbano ai sensi dell'art. 4 N.C.S. previsto dal PUT ai sensi dell'art. 36, comma 2 del D.Lgs. 30/04/1992, n° 285
_Fascia sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923

Altro

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, di destinazione d'uso residenziale, è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane, con Sezione Urbana LSA Foglio 26 Part. 952 Sub. 5, correlati con Mappali Terreni Foglio 21 Particella 266, ed è ubicata nell'area nucleo storico di località nominata Sant'Apollonio di Lumezzane.

L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è identificato nel vigente Piano di Governo del Territorio-Piano delle Regole come appartenente alla *Zona omogenea A: Nuclei di Antica Formazione*, normata dall'art.3 delle N.T.A del Piano delle Regole.

Il PR individua il perimetro di ambiti urbani con caratteristiche di città storica a Gazzolo, Pieve, Piatucco, Valle, Fontana, Renzo, Villaggio Gnutti, S.Sebastiano, S.Apollonio, Premiano e Mosniga. Per tali ambiti il PR stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali, attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui al presente articolo. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai

manufatti isolati sono riportati nelle tavole delle Mappe catastali dei Centri storici (mappa base 1968, aggiornata al 1998) n. 1.1.1, n. 1.1.2, n. 1.1.3 in scala 1:1000 e nelle tavole scala 1:500 espressamente riferite ai gradi di Intervento sugli Edifici in Zona omogenea A: Centro Storico che si elencano: n.1.2.1 Gazzolo, Valle, Pieve - n. 1.2.2 Piatucco, Fontana, Renzo - n. 1.2.3 Villaggio Gnutti. - n. 1.2.4 San Sebastiano - n. 1.2.5.1 e n. 1.2.5.2 Sant'Apollonio - n. 1.2.6 Premiano, Mosniga in scala 1:500. Costituiscono parte integrate delle tavole, le schede di analisi allegato A alle presenti norme. Le prescrizioni specifiche delle schede prevalgono sulle indicazioni del grado d'intervento. Gli interventi all'interno della zona "A" (centri storici) saranno attuati tramite titolo abilitativo (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività, scia ecc.) previsto dalle norme vigenti nel rispetto delle prescrizioni di cui alle successivi gradi di intervento e delle direttive di piano espresse nelle presenti norme tecniche di attuazione, nelle tavole di progetto e nelle schede di progetto. Gradi d'intervento e prescrizioni per le facciate sugli edifici nei nuclei di antica formazione e sugli edifici di valore storico, artistico ed ambientale ricadenti all'esterno dei centri storici. Il PR tutela gli edifici ricadenti nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento (**da I a V**), di eventuali prescrizioni sulle singole facciate e di eventuali prescrizioni specifiche.

Per l'edificio in oggetto risulta ammesso il grado di intervento III, ovvero Manutenzione straordinaria con interventi ricostruttivi interni con le prescrizioni definite dall'art.3 delle N.T.A del Piano delle Regole.

Nella e tavola n° 3 del Piano delle Regole del PGT - Carta delle sensibilità del paesaggio, l'area risulta classificata come Classe 4 - sensibilità paesistica alta.

Nella Tavola n° 4.1.1 del PGT, Carta delle limitazioni d'uso e dei vincoli amministrativi, l'area interessata risulta collocata nella Zona Delimitazione centri edificati ai sensi della L. n° 865 del 22/10/71, Zona Delimitazione del centro urbano ai sensi dell'art. 4 N.C.S. previsto dal PUT ai sensi dell'art. 36, comma 2 del D.Lgs. 30/04/1992, n° 285 e nella Fascia sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto, arch. Stevan Tesic iscritto all'Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia, nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del Comune di Lumezzane e presso lo Sportello Telematico Unificato ed in base a quanto rilevato in loco

DICHIARA

Di non poter valutare la conformità edilizio - urbanistica della costruzione per la mancata reperibilità dei titoli abilitativi edilizi presso gli Uffici Tecnici Comunali.

☐ 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

Nota

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Tecnici Comunali si rileva che per l'edificio in oggetto non sono reperibili i relativi titoli edilizi autorizzativi. Inoltre non vi è riscontro che sono state eseguite opere necessitanti di licenza o di concessione edilizia o concessione in sanatoria.

In terzo luogo l'atto di provenienza dell'immobile Divisione e Cessione Quota Notaio Mario Uberti del 26.09.1983, rep. 19657/7272, registrato a Brescia il 12.10.1983. al n 7171 e trascritto a Brescia 21.10.1983 ai nn 22827/16456 riporta le seguenti note e precisazioni per definire la regolarità edilizia dell'immobile: "Con riferimento all'art.15 della legge 28.01.1977 N 10 le parti dichiarano di essersi accertate che gli immobili in contratto vennero costruiti in conformità a regolare licenza "

REGOLARITÀ CATASTALE

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane

Sezione Urbana LSA Foglio 26 Particella 952 Sub 5 Categoria A4 Classe 4



Consistenza 3,5 vani Superficie Catastale 64 mq

Elenco documentazione visionata



Rendita euro 119,30



- ☒ Visura storica Catasto Terreni
- ☒ Visura per immobile
- ☐ Visura storica Catasto Fabbricati
- ☒ Scheda catastale
- ☐ Elaborato planimetrico di subalternazione
- ☐ Elenco immobili
- ☒ Estratto Mappa
- ☐ Tipo mappale
- ☐ Tipo Frazionamento



☐ Altro

Data verifica catastale

18/03/2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE



Il sottoscritto, arch. Stevan Tesic iscritto all'Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia, nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco



DICHIARA



- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
vedi Nota sottostante

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



*Nota

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato, risultanti dalle indagini catastali, planimetrie e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le incongruenze che riguardano la non corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale disponibile presso l'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio provinciale di Brescia. La non corrispondenza consiste nell'erronea e incompleta rappresentazione della sagoma della scala comune, di uso promiscuo, che conduce dal piano primo al piano secondo. Nel disegno manca la seconda rampa e il pianerottolo della scala che in realtà interessa e occupa la parte dell'unità abitativa contigua. Inoltre la rappresentazione del piano terra nella scheda in oggetto, per la parte confinante con proprietà contigua risulta differente dalla rappresentazione della stessa porzione dell'edificio risultante dalla scheda catastale riferita all'immobile identificato in Comune di Lumezzane nel Catasto Fabbricati Sezione Urbana LSA Foglio 26 Particella 952 Subalterno 6 sempre di interesse della presente stima nel lotto 3/3.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale in oggetto sono riconducibili ai costi di onorario professionale di elaborazione e di presentazione della pratica di variazione catastale presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizi Catastali e sono ipotizzabili in ca euro 500,00.





F_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene immobile identificato come Lotto2, oggetto di pignoramento immobiliare, costituisce un unico lotto indivisibile.

G_ VALORE DEL BENE E I COSTI

BASI DEL VALORE

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 14/12/2015 - R.1.2.1), ovvero Il Regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76) Il **valore di mercato** viene definito come:

“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 essere soggette a costrizioni.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 14/12/2015 - Appendice A.1.4.1) Il **valore di vendita forzata** viene così definito:

“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.”

Una volta definiti tutti i vincoli, questo tipo di valore può essere interpretato come una valutazione del valore di mercato basata sulla ipotesi speciale di un periodo specifico ma limitato di attività di commercializzazione dell'immobile.”

Le operazioni peritali, in quanto la Procedura Esecutiva in oggetto, n.476/2018, risulta in estensione alla Procedura Esecutiva immobiliare n.382/2014, sono state effettuate in successione a quelle già svolte nella procedura d'origine e sono state organizzate al fine di verificare e aggiornare tutti i dati attinenti all'individuazione del bene, alla sua consistenza catastale, alla sua collocazione, alla destinazione d'uso e di attuale utilizzo.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione di stima, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

- _della zona urbanistica e del contesto ambientale in cui è inserito l'immobile nonché della sua vicinanza alla viabilità principale e ai servizi
- _delle superfici dell'immobile, della sua posizione e della tipologia edilizia
- _dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare internamente
- _della tipologia costrittiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- ☒ Attuale contrazione del segmento ristretto del mercato immobiliare relativo agli immobili simili
- _L'accesso all'immobile risulta relativamente difficoltoso, per la ridotta larghezza e per la pendenza della strada del nucleo storico
- _L'immobile non dispone di parcheggi di pertinenza e Non ci sono le aree di parcheggio pubblico nell'immediata vicinanza
- _Tipologia abitativa e la dislocazione - disposizione degli spazi interni dell'immobile

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico





☒ Sopralluogo effettuato a seguito della procedura di sostituzione del Custode



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

L'attuale valore di mercato dell'immobile 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 con la determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

***Nota** Determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto nelle condizioni di uso attuale, che per le sue caratteristiche morfologiche e di disposizione degli spazi interni si presenta privo di autonomia e di integrità di un'unità immobiliare, sarà comunque effettuata tenendo in considerazione, per determinazione del valore unitario dell'immobile, il suo possibile miglioramento e adeguamento alle norme attraverso l'intervento edilizio ammesso.



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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile pignorato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

☐ Metodo del confronto

☒ MCA con n.2 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

☒ Altro_ Fonti indirette accreditate

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare
Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari interrogazione: Anno 2018 – Semestre 1



PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia
rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia
Listino n.2 – 2018 aprile 2018 – ottobre 2018

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



A seguito della ricerca effettuata sul valore unitario medio degli immobili posti in zone analoghe e assimilabili all'immobile in oggetto, confrontandolo anche con le indicazioni ricevute da operatori del settore, i dati sono stati comparati con quanto rilevato nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia. Per l'individuazione del valore finale unitario dell'immobile in oggetto valori provenienti dalle fonti sopraesposte, sono stati presi in esame come utili riferimenti non vincolanti.

Per il presente rapporto di valutazione finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"**, valore commerciale, e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive è stato utilizzato il Sistema di ripartizione come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le



caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile valore unitario di mercato è stato analizzato e definito comparando i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali:

Agenzia Entrate _

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: Lumezzane

Fascia/zona: Centrale / S. Sebastiano, S. Apollonio

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima _ OMI

Per un immobile (abitazione di tipo economico) in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 870,00 a max € 1.300,00.

PROBRIXIA

Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n.2 - 2018 aprile 2018 - ottobre 2018.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto _

Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min - max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

_ubicazione e caratteristiche

_descrizione dell'unità o complesso immobiliare

PROBRIXIA

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia
rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**

Listino n.2 – 2018 aprile 2018 – ottobre 2018

Comune : Lumezzane

Zona: San Apollonio

Tipo immobile: Abitazioni

Stima _ PROBRIXIA

Per un immobile collocato nella fascia "agibile2" il valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 650,00 a max € 700,00.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi del valore unitario medio degli immobili assimilabili, tenuto conto di tutte le caratteristiche e le condizioni sopraesposte del bene immobile pignorato, quantitative e qualitative, la posizione, l'accessibilità, manutenzione, grado di intervento ammesso, lo stato di uso, incidenza degli spazi comuni, lo stato di conformità, esposte ai punti B, C, D e E della presente relazione il sottoscritto, esperto per la stima, nella individuazione del più probabile valore di mercato, ritiene congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di superficie pari a

€/mq 700,00 (settecento/00 euro)

CONCLUSIONE

Nella determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"**, valore commerciale, l'immobile, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoesposta viene così valutato:

Superficie commerciale	mq 96,75 circa
Valore unitario	€/mq 700,00
Calcolo del valore:	mq 96,75 x €/mq 700,00 = arrotondato € 68.000,00

Il valore in libero mercato € 68.000,00

DEDUZIONI

La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in libero mercato, considerandole già nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore del mercato_ valore commerciale dell'immobile	<u>€ 68.000,00</u>
Detratto	
Domanda di aggiornamento catastale	€ 500,00

Valore dell'immobile in libero mercato

€ 67.500,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a

€ 67.500,00

Considerando che, nella procedura esecutiva in oggetto, l'immobile risulta pignorato solo per la quota di 1/2 di nuda proprietà, (in estensione al pignoramento attuato nella procedura esecutiva n. 382/2014 per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile) si ritiene congrua una riduzione del valore in libero mercato della quota pignorata pari a 10%.

Valore della quota di 1/2 di nuda proprietà

Valore della quota di 1/2 del valore dell'immobile € 67.500,00 x 1/2 = € 33.750,00

Calcolo valore nuda proprietà-usufrutto

Tabella coefficienti di usufrutto vitalizio e nuda proprietà anno 2019

Età usufruttuario_88 anni

Valore usufrutto 15% del valore dell'immobile (quota di 1/2) € 33.750,00 x 0,15 = € 5.062,50

Valore nuda proprietà 85% del valore dell'immobile (quota di 1/2) € 33.750,00 x 0,85 = arrotondato € 29.000,00

Valore della quota di 1/2 di nuda proprietà

€ 29.000,00

Calcolo del valore ridotto

€ 29.000,00x0,90=arrotondato € 26.000,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, in via prudenziale è pari a € 26.000,00

IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Incertezza del mercato immobiliare attuale
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo
- Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, per l'individuazione del valore della quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, in condizioni di vendita forzata, si ritiene congrua, in via prudenziale, una riduzione di circa 10 %.

Calcolo del valore: € 26.000,00 x 0,90 = arrotondato € 23.500,00

Consegue che il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) della quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere:

Valore di mercato della quota pignorata di 1/2 di nuda proprietà, in condizioni di vendita forzata, in via prudenziale è pari a € 23.500,00

I. ALLEGATI L1/3 - L3/3

Allegato **A** _ Certificato Notarile Lotti 1_3
Allegato **B** _ Copia atto di provenienza Lotti 1_3
Allegato **C** _ Certificato di Destinazione Urbanistica _CDU Lotti 1a_1b

ALLEGATI L2/3

1. Ortofoto
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visura catastale per l'immobile
6. Visura storica catastale
7. Estratti strumenti urbanistici

RELAZIONE L3/3**A_ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

In data 17 ottobre 2018, Il sottoscritto, ha provveduto a consultare i documenti dal Portale Servizi Telematici presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e ha dato inizio alle operazioni peritali.

B_ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, l'esperto ha regolarmente convocato attraverso la lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il proprietario dell'immobile, *"omissis"*

In data 21 dicembre 2018 per la mancata risposta del proprietario alla convocazione, l'esperto ha effettuato il sopralluogo all'esterno dell'immobile. Successivamente in data 27 dicembre 2018, l'esperto ha richiesto la nomina del Custode in sostituzione, per poter accedere ai luoghi e in data 1 marzo 2019 ha eseguito il secondo sopralluogo in presenza del proprietario il sig. Baronio Giacomo e il Custode delegato.

Eseguito in data 18 marzo 2019 le visure catastali, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali e in data 20 marzo 2019 le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

DESCRIZIONE DEI BENI**CONTESTO**

La zona interessata si colloca nel nucleo di antica formazione prossimo al quartiere di San Apollonio. Il contesto edificato circostante presenta un assetto composto prevalentemente da edifici residenziali tipici del centro storico caratterizzato da una notevole densità del costruito.

La topografia è caratterizzata da un costante e saliente profilo altimetrico, che risulta un tratto storico di carattere specifico e riconoscibile e il paesaggio urbano possiede un forte aspetto panoramico.

Pertanto le parti dei piani terra degli edifici, alti in media di due o tre piani e organizzati in isolati urbani di forma irregolare, sono inseriti nel terreno in pendenza e spesso risultano orientati sugli spazi o sulle strade che costeggiano i lati dell'isolato, disposti a quote tra loro diverse. La dimensione degli spazi pubblici e larghezza delle strade sono ridotti e conseguenti alla densità del tessuto storico. La zona interessata risulta discretamente collegata al sistema dei servizi e della viabilità generale poiché in prossimità ad una delle principali strade di transito.

EDIFICIO

L'immobile, di civile abitazione, è sviluppato sostanzialmente su tre piani e inserito in un complesso di alcuni edifici che costituiscono l'isolato urbano storico. Risulta essere pressoché nello stato di originaria costruzione e si presenta con la limitata manutenzione. All'edificio si accede dal cortile antistante di uso promiscuo orientato al sud, di cui una parte (coperta con una pensilina leggera) risulta destinata al parcheggio. Il cortile non presenta alcuna vegetazione. Edificio è distribuito attorno una scala e un corridoio centrale di uso promiscuo tra varie unità immobiliari da questi servite. La struttura costruttiva, la conformazione dell'edificio, la sua distribuzione interna e le finiture sono in buona parte originarie e tipiche per gli edifici che costituiscono il nucleo di antica formazione. Edificio risulta costruito in laterizio intonacato, la copertura è di tipo tradizionale in tegole, a punti sconnessa e in stato di mancata manutenzione. I serramenti, non a taglio termico, e le ante oscuranti sono prevalentemente in legno e vetro.

UNITA' IMMOBILIARE

Unità immobiliare in oggetto è composta da un'unica stanza, disposta al piano primo dell'edificio in fondo al corridoio sul lato nord. Tale piano è parzialmente inserito nel terreno retrostante della Va Valmezzana e pertanto i requisiti di illuminazione risultano ridotti. All'unità si accede dal blocco scala di cui l'accesso risulta collocato sotto la campata del portico di uso promiscuo. L'altezza dell'interpiano è di ca. m 2,65, mentre le porzioni del corridoio e delle scale risultano di altezza ridotta nei passaggi di sottoscala.

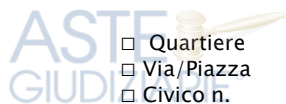
La condizione di parcellizzazione degli spazi abitativi delle unità immobiliari, dislocati ai vari piani, (caratteristica comune dei subalterni 6 e 5 del mappale 952, foglio 26), accessibili autonomamente ma privi di un'organizzazione e distribuzione organica propria di una unità abitativa unica presentano una delle limitazioni dell'immobile che nella sua ubicazione risulta essere di valore più alto rispetto alla qualità costruttiva dell'edificio.

Localizzazione

- ☒ Provincia
- ☒ Comune
- ☐ Frazione
- ☐ Località

Brescia
Lumezzane

San Apollonio



- ☐ Quartiere
- ☐ Via/Piazza
- ☐ Civico n.

Zona

- ☐ Urbana
- ☐ Extraurbana



Mappa geografica

- ☐ Destinazione urbanistica dell'immobile



- ☐ Tipologia immobiliare



- ☐ Tipologia edilizia dei fabbricati



- ☐ Tipologia edilizia unità immobiliari



- ☐ Caratteristiche generali dell'immobile Descrizione sintetica



- ☒ Centrale
- ☐ Semicentrale
- ☐ Periferica
- ☐ Agricolo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☒ Residenziale

VEDI ALLEGATO nr. 1 Ortofoto



- ☒ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico-ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo/fabbricato rurale

Indicare lo stato di conservazione

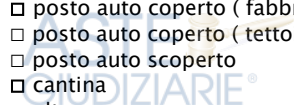
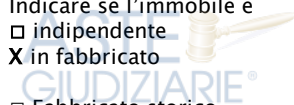
- ☐ nuovo
- ☐ ristrutturato
- ☐ seminuovo
- ☒ usato
- ☐ rudere

Indicare se l'immobile è

- ☐ indipendente
- ☒ in fabbricato

- ☐ Fabbricato storico
- ☐ Fabbricato singolo
- ☐ Fabbricato in linea
- ☐ Fabbricato rurale
- ☐ Fabbricato a schiera
- ☐ Fabbricato bifamiliare
- ☒ Fabbricato tipico
- ☐ Fabbricato a corte

- ☒ appartamento_un locale abitativo
- ☐ appartamento attico
- ☐ appartamento (loft)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☐ villetta bifamiliare
- ☐ autorimessa (garage.box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina
- ☐ altro



X Struttura in elevazione : muratura in laterizio
X Copertura : tegole
X Murature perimetrali : laterizio intonacato
X Infissi esterni : legno e legno – vetro
X Infissi interni : legno e legno – vetro
X Pavimenti e rivestimenti : cotto_ marmo_ legno
X Impianto riscaldamento : presente
X Impianto sanitario : presente
X Impianto gas : presente
X Impianto elettrico : presente
X Impianto climatizzazione : assente
X Altri impianti : assenti
X Allaccio fognatura : presente
X Fonti rinnovabili : assenti
X Finiture esterne : intonaco

☐ Altro

☐ **Dimensione**

X Piccola
☐ Media
☐ Grande

☐ **Caratteri domanda e offerta**

☐ Lato acquirente

X Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☐ Lato venditore

X Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☐ **Forma di mercato**

☐ Concorrenza monopolistica
X Concorrenza monopolistica ristretta
☐ Oligopolio
☐ Monopolio
☐ Monopolio bilaterale

☐ **Fase del mercato immobiliare**

☐ Recupero
☐ Espansione
X Contrazione
☐ Recessione

☐ Altro

DATO IMMOBILIARE

☐ **Identificazione catastale**

- Tipologia Catasto

X Lumezzane

☐ Terreni
☒ Fabbricati

X Sezione	LSA
X Foglio	26
X Particella	952
X Subalterno	6

Confini

Indicare i confini catastali

- ☐ Nord muri perimetrali _ via Valmezzana
- ☐ Sud muri perimetrali _ altra unità
- ☐ Est muri perimetrali _ altra unità
- ☐ Ovest muri perimetrali _ corridoio uso promiscuo

Consistenza

X Rilievo

- ☐ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da:

☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno

☒ Documentazione catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

X Data del sopralluogo

21/12/2018 01/03/2019

Criterio di misurazione

X SEL – Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Dalla documentazione in possesso, e dalle verifiche eseguite in loco, l'unità immobiliare descritta risulta avere le seguenti superfici lorde:

Superficie principale (abitazione)

mg ca 24,50

In relazione alla destinazione d'uso degli immobili si introducono i seguenti Parametri di Ragguaglio della superficie costruita:

ABITAZIONE si computa al

100% della S.L.P

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

- ☐ Alloggio
- ☐ Balcone
- ☐ Terrazza
- ☐ Veranda
- ☐ Soffitta
- ☐ Mansarda
- ☐ Soppalco
- ☐ Loggiato
- ☐ Taverna
- ☐ Deposito
- ☐ Sgombero
- ☐ Portico
- ☐ Autorimessa (box)
- ☐ Posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ Posto auto coperto (tettoia)
- ☐ Posto auto scoperta
- ☐ Area esclusiva
- ☐ Area condominiale scoperta
- ☐ Area condominiale coperta
- ☐ Spazio accessorio, cantina

[illegible]

100 % m2 24,50

Superficie commerciale (ragguagliata)

mq ca 24,50



Caratteristiche qualitative

Trattasi di un immobile di cui la ubicazione risulta essere di valore più alto della qualità costruttiva dell'edificio al quale appartiene. La condizione aggravante dell'immobile riguarda la parcellizzazione degli spazi abitativi interni dell'edificio di proprietà diverse. Questi vani sono dislocati ai vari piani accessibili autonomamente ma privi di un'organizzazione e distribuzione organica. L'unità in oggetto inoltre rimane isolata perché consiste in uno spazio unico, non autosufficiente, per essere utilizzato come abitazione autonoma.



Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione

☐ Livello del piano

Piano primo

Impianti in dotazione

☐ Riscaldamento

☒ Presente :

☐ Assente

Se presente indica la tipologia

☐ Centralizzato

☒ Autonomo

Alimentazione

☒ metano

☐ gas propano liquido

☐ olio combustibile

☐ elettrico

☐ pompa di calore

☐ biocombustibili

☐ teleriscaldamento

Elementi radianti

☒ radiatori

☐ pavimento/soffitto

☐ aria

☐ altro

☐ Condizionamento

☐ Presente

☒ Assente

☐ Elettrico

☒ Presente

☐ Assente

☐ Idraulico

☒ Presente

☐ Assente

☐ Manutenzione fabbricato

☒ Minima

☐ Media

☐ Massima

☐ Manutenzione unità immobiliare

☒ Minima

☐ Media

☐ Massima

☐ Inquinamento

☐ Atmosferico

☒ Assente

☐ Presente

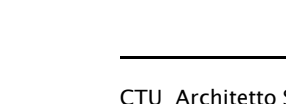
☐ Acustico

☒ Assente

☐ Presente

☐ Elettromagnetico

☒ Assente





☐ Ambientale



☐ Presente
☒ Assente
☐ Presente

☐ Esposizione prevalente dell'immobile

☒ Minima
☐ Media
☐ Massima

☐ Luminosità dell'immobile

☒ Minima
☐ Media
☐ Massima

☐ Panoramicità dell'immobile

☒ Minima
☐ Media
☐ Massima

☐ Funzionalità dell'immobile

☒ Minima
☐ Media
☐ Massima

☐ Finiture dell'immobile

☒ Minime
☐ Medie
☐ Massime

☐ Altro

B.1 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalla documentazione esaminata di cui all'art.567 cpc_ Certificazione Notarile Ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, del 10 luglio 2018, a firma del dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, e dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, e presso Servizi Catastali a Brescia, si evince quanto segue:

Attualmente il bene immobile in esame, oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di

"omissis"

"omissis"

"omissis"

CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato, risultanti dalle indagini catastali, planimetrie e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le incongruenze che riguardano la non corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale disponibile presso l' Agenzia delle Entrate dell'Ufficio provinciale di Brescia. La non corrispondenza consiste nell'erronea e incompleta rappresentazione della sagoma della scala comune, di uso promiscuo, che conduce dal piano primo al piano secondo. Nel disegno manca la seconda rampa e il pianerottolo della scala che in realtà interessa e occupa la parte dell'unità abitativa contigua. Inoltre la rappresentazione del piano terra nella scheda in oggetto, per la parte confinante con proprietà contigua risulta differente

dalla rappresentazione della stessa porzione dell'edificio risultante dalla scheda catastale riferita all'immobile identificato in Comune di Lumezzane nel Catasto Fabbricati Sezione Urbana LSA Foglio 26 Particella 952 Subalterno 5 sempre di interesse della presente stima nel lotto 2/3.

Inoltre si rilevano le incongruenze relative all'attuale intestazione catastale dell'immobile in quanto l'immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane risulta intestato a:

"omissis"

"omissis"

"omissis"

Gli oneri per la regolarizzazione catastale in oggetto sono riconducibili ai costi di onorario professionale di elaborazione e di presentazione della pratica di variazione catastale presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio _ Servizi Catastali e sono ipotizzabili in ca euro 500.00.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Tecnici Comunali si rileva che per l'edificio in oggetto non sono reperibili i relativi titoli edilizi autorizzativi. Inoltre non vi è riscontro che sono state eseguite opere necessitanti di licenza o di concessione edilizia o concessione in sanatoria.

In terzo luogo l'atto di provenienza dell'immobile Divisione e Cessione Quota Notaio Mario Uberti del 26.09.1983. rep. 19657/7272, registrato a Brescia il 12.10.1983. al n 7171 e trascritto a Brescia 21.10.1983 ai nn 22827/16456 riporta le seguenti note e precisazioni per definire la regolarità edilizia dell'immobile: "Con riferimento all'art.15 della legge 28.01.1977 N 10 le parti dichiarano di essersi accertate che gli immobili in contratto vennero costruiti in conformità a regolare licenza "

C_ STATO DI POSSESO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 1 marzo 2019, l'immobile pignorato risulta libero.

Inquadramento della titolarità

Sig. **"omissis"**

Nato a

Il

In qualità di

C.F.

Residente a

Sig. **"omissis"**

Nato a

Il

In qualità di

C.F.

Sig.ra **"omissis"**

Nato a

Il

C.F.

In qualità di

Titolo di provenienza

Tipo di atto

Notaio

Data atto

Repertorio

Estremi registrazione

Estremi trascrizione

Atto di successione

Ufficio di registro Gardone VT

22.10.1981

n 33 / vol 210

n.837 vol 7 del 29.07 1985_Gardone Val Trompia

nn 9823/7154 del 03.05.1982_Brescia



Tipo di atto
Notaio
Data atto
Repertorio
Raccolta
Estremi registrazione
Estremi trascrizione

Atto di divisione e cessione quota
Dott. Uberti Mario
26.09.1983
19657
7272
n.7171 del 12.10 1983_Brescia
nn 22827/16455 del 21.10.1983_ Brescia



***Precisazione catastali:**

L'unità immobiliare al Fg. 26 Sez.LSA Mappale 952/5 corrisponde alla scheda n. 684 del 27 marzo 1980 presentata (con altre) in variazione del fabbricato già censito a NCEU Fg.26 Mappali 952/1-952/2.



☐ Quota di proprietà

☐ Intera (1/1)
☒ Parte _ 1/4 di piena proprietà
Se trattasi di quote indicare i nominativi dei comproprietari

"omissis"



"omissis"

☐ Nuda proprietà

☐ No
☒ Si se Si indicare il nominativo

"omissis"



☐ Usufrutto

☐ No
☒ Si se Si indicare il nominativo

"omissis"



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

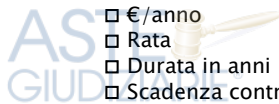
☒ Libero

Occupato dal usufruttuario

☐ 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



Data verifica

D_ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Condizioni limitanti

☐ Servitù

☒ Non sono presenti servitù

☐ Sono presenti servitù

☐ da Titolo

☐ apparenti

☐ Vincoli

☒ No

☐ Si se Si quali

☐ Oneri

☒ No

☐ Si se Si quali

☐ Pesì

☒ No

☐ Si se Si quali

☐ Gravami

☐ No

☒ Si se Si quali

Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, del titolo di provenienza, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, e dal quant'altro come sopra acquisito, si evince che sul bene immobile pignorato, sopra identificato gravano le seguenti formalità:

– Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16 ottobre 2012 ai nn.35766/6142 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 10 ottobre 2012 n.7980, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.a con sede a Torino, Piazza San Carlo 156, contro **"omissis"**, capitale € 171.514,95, somma iscritta € 253.394,65, gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro: per la quota di 1/4 in piena proprietà e la quota di 1/4 in nuda proprietà _Particella 952 Sub 6 Foglio 26

– Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 7 aprile 2014 ai nn. 11138/7589 derivante da verbale di pignoramento, autorizzato in data 5 febbraio 2014 dal Tribunale di Brescia, notificato il 17 marzo 2014 rep. 2740, in estensione di Pignoramento trascritto il 18.06.2013. ai nn. 20688/14452 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"** gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro : limitatamente alla quota di 1/4 di piena proprietà_ Particella 952 Sub 6 Foglio 26

– Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 21 maggio 2018 ai nn. 21721/14046 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a. di Vestone, con sede in Vestone, contro **"omissis"** gravante sui seguenti immobili in Comune di Lumezzane, tra l'altro: limitatamente alla quota di 1/4 di nuda proprietà_ Particella 952 Sub 6 Foglio 26

Aggiornato al 20 marzo 2019

E_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

REGOLARITÀ URBANISTICA

Documentazione visionata

☐ Indicare la documentazione visionata

Piano di Governo del Territorio

☒ Fonte documentazione visionata

Uffici Tecnici del Comune di Lumezzane

Sportello Telematico Unificato

☐ Data verifica urbanistica

19/02/2019

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☐ Convenzione Urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

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

☐ Vincoli/Altro

X Vigente

_approvato il 09.04.2014 con la delibera di C.C. n.22
_pubblicato sul BURL n.39 del 24.09.2014

X No

☐ Si se Si inserire gli estremi della Convenzione

X No

☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto

X No

☐ Si se Si quali

_Sensibilità paesistica alta_Classe 4
_Zona Delimitazione centri edificati ai sensi della L. n° 865 del 22/10/71
_Zona Delimitazione del centro urbano ai sensi dell'art. 4 N.C.S. previsto dal PUT ai sensi dell'art. 36, comma 2 del D.Lgs. 30/04/1992, n° 285
_Fascia sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923

Altro

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, di destinazione d'uso residenziale, è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane, con Sezione Urbana LSA Foglio 26 Part. 952 Sub. 6, correlati con Mappali Terreni Foglio 21 Particella 266, ed è ubicata nell'area nucleo storico di località nominata Sant'Apollonio di Lumezzane.

L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è identificato nel vigente Piano di Governo del Territorio-Piano delle Regole come appartenente alla *Zona omogenea A: Nuclei di Antica Formazione*, normata dall'art.3 delle N.T.A del Piano delle Regole.

Il PR individua il perimetro di ambiti urbani con caratteristiche di città storica a Gazzolo, Pieve, Piatucco, Valle, Fontana, Renzo, Villaggio Gnutti, S.Sebastiano, S.Apollonio, Premiano e Mosniga. Per tali ambiti il PR stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali, attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui al presente articolo. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nelle tavole delle Mappe catastali dei Centri storici (mappa base 1968, aggiornata al 1998) n. 1.1.1, n. 1.1.2, n. 1.1.3 in scala 1:1000 e nelle tavole scala 1:500 espressamente riferite ai gradi di intervento sugli Edifici in Zona omogenea A: Centro Storico che si elencano: n.1.2.1 Gazzolo, Valle, Pieve - n. 1.2.2 Piatucco, Fontana, Renzo - n. 1.2.3 Villaggio Gnutti - n. 1.2.4 San Sebastiano - n. 1.2.5.1 e n. 1.2.5.2 Sant'Apollonio - n. 1.2.6 Premiano, Mosniga in scala 1:500. Costituiscono parte integrate delle tavole, le schede di analisi allegato A alle presenti norme. Le prescrizioni specifiche delle schede prevalgono sulle indicazioni del grado d'intervento. Gli interventi all'interno della zona "A" (centri storici) saranno attuati tramite titolo abilitativo (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività, scia ecc.) previsto dalle norme vigenti nel rispetto delle prescrizioni di cui alle successivi gradi di intervento e delle direttive di piano espresse nelle presenti norme tecniche di attuazione, nelle tavole di progetto e nelle schede di progetto. Gradi d'intervento e prescrizioni per le facciate sugli edifici nei nuclei di antica formazione e sugli edifici di valore storico, artistico ed ambientale ricadenti all'esterno dei centri storici. Il PR tutela gli edifici ricadenti nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento (da I a V), di eventuali prescrizioni sulle singole facciate e di eventuali prescrizioni specifiche.

Per l'edificio in oggetto risulta ammesso il grado di intervento III, ovvero Manutenzione straordinaria con interventi ricostruttivi interni con le prescrizioni definite dall'art.3 delle N.T.A del Piano delle Regole.

Nella e tavola n° 3 del Piano delle Regole del PGT - Carta delle sensibilità del paesaggio, l'area risulta classificata come Classe 4 - sensibilità paesistica alta.

Nella Tavola n° 4.1.1 del PGT, Carta delle limitazioni d'uso e dei vincoli amministrativi, l'area interessata risulta collocata nella Zona Delimitazione centri edificati ai sensi della L. n° 865 del 22/10/71, Zona Delimitazione del centro urbano ai sensi dell'art. 4 N.C.S. previsto dal PUT ai sensi dell'art. 36, comma 2 del D.Lgs. 30/04/1992, n° 285 e nella Fascia sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto, arch. Stevan Tesic iscritto all'Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia, nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del Comune di Lumezzane e presso lo Sportello Telematico Unificato ed in base a quanto rilevato in loco

DICHIARA

Di non poter valutare la conformità edilizio – urbanistica della costruzione per la mancata reperibilità dei titoli abilitativi edilizi presso gli Uffici Tecnici Comunali.

- ☐ 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

Nota

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Tecnici Comunali si rileva che per l'edificio in oggetto non sono reperibili i relativi titoli edilizi autorizzativi. Inoltre non vi è riscontro che sono state eseguite opere necessitanti di licenza o di concessione edilizia o concessione in sanatoria.

In terzo luogo l'atto di provenienza dell'immobile Divisione e Cessione Quota Notaio Mario Uberti del 26.09.1983. rep. 19657/7272, registrato a Brescia il 12.10.1983. al n 7171 e trascritto a Brescia 21.10.1983 ai nn 22827/16456 riporta le seguenti note e precisazioni per definire la regolarità edilizia dell'immobile: "Con riferimento all'art.15 della legge 28.01.1977 N 10 le parti dichiarano di essersi accertate che gli immobili in contratto vennero costruiti in conformità a regolare licenza "

REGOLARITÀ CATASTALE

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane

Sezione Urbana LSA	Foglio 26 Particella 952 Sub 6	Categoria A4 Classe 4
Consistenza 1 vano	Superficie Catastale 15 mq	Rendita euro 34,09

Elenco documentazione visionata

- ☒ Visura storica Catasto Terreni
☒ Visura per immobile
☐ Visura storica Catasto Fabbricati
☒ Scheda catastale
☐ Elaborato planimetrico di subalternazione
☐ Elenco immobili
☒ Estratto Mappa
☐ Tipo mappale
☐ Tipo Frazionamento

☐ Altro

Data verifica catastale

18/03/2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto, arch. Stevan Tesic iscritto all'Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia, nr. 1748, 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

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

vedi **Nota** sottostante

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

***Nota**

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato, risultanti dalle indagini catastali, planimetrie e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le incongruenze che riguardano la non corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale disponibile presso l'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio provinciale di Brescia. La non corrispondenza consiste nell'erronea e incompleta rappresentazione della sagoma della scala comune, di uso promiscuo, che conduce dal piano primo al piano secondo. Nel disegno manca la seconda rampa e il pianerottolo della scala che in realtà interessa e occupa la parte dell'unità abitativa contigua. Inoltre la rappresentazione del piano terra nella scheda in oggetto, per la parte confinante con proprietà contigua risulta differente dalla rappresentazione della stessa porzione dell'edificio risultante dalla scheda catastale riferita all'immobile identificato in Comune di Lumezzane nel Catasto Fabbricati Sezione Urbana LSA Foglio 26 Particella 952 Subalterno 5 sempre di interesse della presente stima nel lotto 2/3.

Inoltre si rilevano le incongruenze relative all'attuale intestazione catastale dell'immobile in quanto l'immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane risulta intestato a:

"omissis"

"omissis"

"omissis"

Gli oneri per la regolarizzazione catastale in oggetto sono riconducibili ai costi di onorario professionale di elaborazione e di presentazione della pratica di variazione catastale presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizi Catastali e sono ipotizzabili in ca euro 500,00.

F_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene immobile identificato come Lotto2, oggetto di pignoramento immobiliare, costituisce un unico lotto indivisibile.

G_ VALORE DEL BENE E I COSTI

BASI DEL VALORE

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 14/12/2015 - R.1.2.1), ovvero Il Regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76) Il **valore di mercato** viene definito come:

"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 essere soggette a costrizioni."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie(edizione 14/12/2015 - Appendice A.1.4.1) Il **valore di vendita forzata** viene così definito:

"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile."

Una volta definiti tutti i vincoli, questo tipo di valore può essere interpretato come una valutazione del valore di mercato basata sulla ipotesi speciale di un periodo specifico ma limitato di attività di commercializzazione dell'immobile."

Le operazioni peritali, in quanto la Procedura Esecutiva in oggetto, n.476/2018, risulta in estensione alla Procedura Esecutiva immobiliare n.382/2014, sono state effettuate in successione a quelle già svolte nella procedura d'origine e sono state organizzate al fine di verificare e aggiornare tutti i dati attinenti all'individuazione del bene, alla sua consistenza catastale, alla sua collocazione, alla destinazione d'uso e di attuale utilizzo.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione di stima, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

_della zona urbanistica e del contesto ambientale in cui è inserito l'immobile, nonché della sua vicinanza alla viabilità principale e ai servizi

_delle superfici dell'immobile, della sua posizione e della tipologia edilizia

_dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare internamente

_della tipologia costruttiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

☒ Attuale contrazione del segmento ristretto del mercato immobiliare relativo agli immobili simili

_L'accesso all'immobile risulta relativamente difficoltoso, per la ridotta larghezza e per la pendenza della strada del nucleo storico

_L'immobile non dispone di parcheggi di pertinenza e non ci sono le aree di parcheggio pubblico nell'immediata vicinanza

_Tipologia abitativa e la dislocazione – disposizione degli spazi interni

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

☒ Sopralluogo effettuato a seguito della procedura di sostituzione del Custode

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile 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 con la determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

***Nota** Determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto nelle condizioni di uso attuale, che per le sue caratteristiche morfologiche e di disposizione degli spazi interni si presenta privo di autonomia e di integrità di un'unità immobiliare, sarà comunque effettuata tenendo in considerazione, per determinazione del valore unitario dell'immobile, il suo possibile miglioramento e adeguamento alle norme attraverso l'intervento edilizio ammesso.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile pignorato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

☐ Metodo del confronto

☒ MCA con n.2 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

☒ Altro_ Fonti indirette accreditate

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare

Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari

interrogazione: Anno 2018 – Semestre I

PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia

rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia

Listino n.2 – 2018 aprile 2018 – ottobre 2018

☐ Finanziario

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

☐ Dei costi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

A seguito della ricerca effettuata sul valore unitario medio degli immobili posti in zone analoghe e assimilabili all'immobile in oggetto, confrontandolo anche con le indicazioni ricevute da operatori del settore, i dati sono stati comparati con quanto rilevato nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia. Per l'individuazione del valore finale unitario dell'immobile in oggetto valori provenienti dalle fonti sopraesposte, sono stati presi in esame come utili riferimenti non vincolanti.

Per il presente rapporto di valutazione finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"**, valore commerciale, e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive è stato utilizzato il Sistema di ripartizione come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile valore unitario di mercato è stato analizzato e definito comparando i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali:

Agenzia Entrate _

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2018 – Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: Lumezzane

Fascia/zona: Centrale / S. Sebastiano, S. Apollonio

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima _ OMI

Per un immobile (abitazione di tipo economico) in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 870,00 a max € 1.300,00.

PROBRIXIA

Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n.2 – 2018 aprile 2018 – ottobre 2018.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto –

Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min – max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

– ubicazione e caratteristiche

– descrizione dell'unità o complesso immobiliare

PROBRIXIA

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia

rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**

Listino n.2 – 2018 aprile 2018 – ottobre 2018

Comune : Lumezzane

Zona: San Apollonio

Tipo immobile: Abitazioni

Stima _ PROBRIXIA

Per un immobile collocato nella fascia "agibile2" il valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 650,00 a max € 700,00.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi del valore unitario medio degli immobili assimilabili, tenuto conto di tutte le caratteristiche e le condizioni sopraesposte del bene immobile pignorato, quantitative e qualitative, la posizione, l'accessibilità, manutenzione, grado di intervento ammesso, lo stato di uso, incidenza degli spazi comuni, lo stato di conformità, esposte ai punti B, C, D e E della presente relazione il sottoscritto, esperto per la stima, nella individuazione del più probabile valore di mercato, ritiene congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di superficie pari a

€/mq 700,00(settecento/00 euro)

CONCLUSIONE

Nella determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** _valore commerciale, l'immobile, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoposta viene così valutato:

Superficie commerciale	mq 24,50 circa
Valore unitario	€/mq 700,00
Calcolo del valore:	mq 24,50 x €/mq 700,00 = arrotondato € 17.200,00
Il valore in libero mercato	€ 17.200,00

DEDUZIONI

La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in libero mercato, considerandole già nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore del mercato_ valore commerciale dell'immobile	<u>€ 17.200,00</u>
Detratto	
Domanda di aggiornamento catastale	€ 500,00

Valore dell'immobile in libero mercato	<u>€ 16.700,00</u>
---	---------------------------

Pertanto il più probabile **valore in libero mercato** dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a **€ 16.700,00**

Considerando che, nella procedura esecutiva in oggetto, l'immobile risulta pignorato solo per la quota di 1/4 di nuda proprietà, (in estensione al pignoramento attuato nella procedura esecutiva n. 382_2014 per la quota di 1/4 di piena proprietà dell'immobile) si ritiene congrua una riduzione del valore in libero mercato della quota pignorata pari a 10%.

Valore della quota di 1/4 di nuda proprietà

Valore della quota di 1/4 del valore dell'immobile € 16.700,00x1/4= € 4.175,00

Calcolo valore nuda proprietà-usufrutto

Tabella coefficienti di usufrutto vitalizio e nuda proprietà anno 2019

Età usufruttuario_88 anni

Valore usufrutto 15% del valore dell'immobile (quota di 1/4) € 4.175,00 x0,15= € 626,25

Valore nuda proprietà 85% del valore dell'immobile (quota di 1/4) € 4.175,00 x0,85= arrotondato € 3.600,00

Valore della quota di 1/4 di nuda proprietà € 3.600,00

Calcolo del valore ridotto € 3.600,00x0,90=arrotondato € 3.300,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/4 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, in via prudenziale è pari a € 3.300,00

IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Incertezza del mercato immobiliare attuale
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo
- Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiati a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, per l'individuazione del valore della quota di 1/4 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, in condizioni di vendita forzata, si ritiene congrua, in via prudenziale, una riduzione di circa 10 %.

Calcolo del valore: € 3.300,00 x 0,90 = arrotondato € 3.000,00

Consegue che il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) della quota di 1/4 di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere:

Valore di mercato della quota pignorata di 1/4 di nuda proprietà, in condizioni di vendita forzata, in via prudenziale è pari a € 3.000,00

I. ALLEGATI L1/3 - L3/3

Allegato **A** _ Certificato Notarile Lotti 1_3
Allegato **B** _ Copia atto di provenienza Lotti 1_3
Allegato **C** _ Certificato di Destinazione Urbanistica _CDU Lotti 1a_1b

ALLEGATI L3/3

1. Ortofoto
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visura catastale per l'immobile
6. Visura storica catastale
7. Estratti strumenti urbanistici

Data rapporto valutazione: 25/03/2019

F.to
arch. Stevan Tesic

H. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, arch. Stevan Tesic, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, al nr 1748, 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 l'immobile.
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 25/03/2019

F.to
arch. Stevan Tesic

I. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ALLEGATI L1/3 - L3/3

Allegato **A** _ Certificato Notarile Lotti 1_3
Allegato **B** _ Copia atti di provenienza Lotti 1_3
Allegato **C** _ Certificato di Destinazione Urbanistica _CDU Lotti 1a_1b

ALLEGATI L1a/3

1. Ortofoto
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Visura catastale per l'immobile
5. Visura storica catastale
6. Estratti strumenti urbanistici



ALLEGATI L1b/3

1. Ortofoto
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Visura catastale per l'immobile
5. Visura storica catastale
6. Estratti strumenti urbanistici



ALLEGATI L2/3

1. Ortofoto
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visura catastale per l'immobile
6. Visura storica catastale
7. Estratti strumenti urbanistici



ALLEGATI L3/3

1. Ortofoto
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visura catastale per l'immobile
6. Visura storica catastale
7. Estratti strumenti urbanistici

