

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 540/2014  
RIUNITA ALLA PROCEDURA n. 600/2014**

**Giudice Delegato: Dr. R. Del Porto - TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Rappresentato da:** [REDACTED]

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Rappresentato da:** [REDACTED]

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Rappresentato:** [REDACTED]

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Rappresentato:** [REDACTED]

**Esecutato:** [REDACTED]

**Esperto Incaricato:** **Orlandi Geom. Ruggero**  
 P.zza del Comune n. 3  
 25080 Prevalle (BS)  
 C.F. RLNRGR52L29H650C  
 Tel./Fax 030603571  
 E-Mail: [orlandi.ruggero@libero.it](mailto:orlandi.ruggero@libero.it)  
 Pec: [ruggero.orlandi@geopec.it](mailto:ruggero.orlandi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri laureati  
 della Prov. di Brescia al n. 3060

### Date:

Nomina dell'esperto	05.02.2015
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	22.06.2017
Data della consegna del rapporto di valutazione	19.10.2017
Data di consegna del rapporto di valutazione revisionato dopo controdeduzioni di avvocati di parte convenuta	10.11.2017
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	24.11.2017
Lettera Racc. per inizio operazioni	29.06.2017

## ELENCO DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE

### Comune di Palazzolo sull'Oglio:

- LOTTO 1: via A. Boito, m.le 121 – sub. 1 (A/2) e 2 (C/6); m.le 212 (F1 – area urbana) / foglio 1

### Comune di Pontoglio:

- LOTTO 2: via Cavour e via C. Battisti, m.le 307 – sub. 5 (A/2), 6 (C/6), 7 (D/2), 8 (C/1), 9 (C/1) e 10 (A/2) / foglio 5

- LOTTO 3: via Cavour, m.le 430 – sub. 8 (A/2) e 29 (C/6) / foglio 5

- LOTTO 4: via san Martino, m.le 204 – sub. 1 (A/4) e m.le 219 – sub. 3 (C/2) / foglio 5
- LOTTO 5: via san Martino, m.le 204 – sub.2 (A/4) e m.le 219 sub. 4 (C/6) / foglio 5
- LOTTO 6: via san Martino, m.le 219 – sub. 5 (A/4) / foglio 5
- LOTTO 7: via san Martino, m.le 223 – sub. 5 (A/3) e m.le 208 sub. 1 (C/6) / foglio 5
- LOTTO 8: via Trento, m.le 107 – sub. 3 (C/6) e 4 (A/3) / foglio 3
- LOTTO 9: via della Repubblica, m.le 107 – sub. 5 (C/6), 6 (A/3) / foglio3
- LOTTO 10: via della Repubblica, m.le 107 – sub. 7 (C/6) e 8 (A/3) / foglio 3
- LOTTO 11: via caduti per la libertà, m.le 567 – sub. 1 (C/1) / foglio 3
- LOTTO 12: via caduti per la libertà, m.le 567 – sub. 2 (A/3) / foglio 3
- LOTTO 13: via Genova, m.le 175 – sub. 1 (C/6) e 2 (A/3) / foglio 3
- LOTTO 14: via Genova, m.le 177 – sub. 1 (A/3) e 4 (C/6) / foglio 3
- LOTTO 15: via Genova, m.le 177 – sub. 2 (A/3) e sub. 3 (C/6) / foglio 3
- LOTTO 16: via Roma, m.le 117 – sub. 1 (C/1) / foglio 6
- LOTTO 17: via Francesca, m.le 117 – sub. 2 (A/2) e 3 (A/2), m.le 118 (C/6) / foglio 6
- LOTTO 18: via Roma, m.le 96 – sub. 3 (A/2) e 7 (C/6) / foglio 6
- LOTTO 19: via Roma, m.le 96 – sub. 4 (A/2) e 8 (C/6) / foglio 6
- LOTTO 20: via Roma, m.le 96 – sub. 5 (A/2) e 9 (C/6) / foglio 6
- LOTTO 21: via Roma, m.le 96 – sub. 6 (A/2) e 17 (C/6) / foglio 6
- LOTTO 22: via Roma, m.le 96 – sub. 20 (A/2) e 16 (C/6) / foglio 6
- LOTTO 23: via Roma, m.le 96 – sub. 21 (A/2) e 12 (C/6) / foglio 6
- LOTTO 24: via Roma, m.le 96 – sub. 22 (A/2) e 13 (C/6) / foglio 6
- LOTTO 25: via Roma, m.le 96 – sub. 23 (A/2) e 14 (C/6) / foglio 6
- LOTTO 26: via Roma, m.le 96 – sub. 24 (A/2) e 15 (C/6) / foglio 6
- LOTTO 27/28: via Marzabotto, m.le 296 – sub. 4 (D/7), 5 (D/7), 6 (D/7), 7 (C/2) e 8 (D/1) / fg. 6
- LOTTO 29: Terreno via Marzabotto, m.le 298 / foglio 6

## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

### LOTTO N. 1

**Descrizione sintetica:**

Trattasi di villetta in aderenza ad altra proprietà, disposta su due piani, con locale accessorio di pertinenza ad uso autorimessa e corte esclusiva.

**Ubicazione:**

Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS), Via Boito n. 17

**Identificativi catastali:**

N.C.E.U. F. 1 m.le 121 - sub. 1 Cat. A/2 Cl. 4  
Vani 6 Rendita € 790,18

N.C.E.U. F. 1 m.le 121 - sub. 2 Cat. C/6 Cl. 2  
mq. 23 Rendita € 62,96

N.C.E.U. F. 1 m.le 212 Cat. F/1 - area urbana  
identificata nella strada privata di ingresso dalla  
comunale via Boito, con diritto di passaggio carraio  
e pedonale anche per i lotti di cui ai m.li 209 e 211

**Quota di proprietà:**

██████████ Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:**

Piena proprietà

**Divisibilità dell'immobile:**

Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:**

€ 86.500,00

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

€ 66.000,00

### LOTTO N. 2

**Descrizione sintetica:**

Palazzo in centro storico che si sviluppa su due strade, anticamente destinato ad albergo, poi in seguito parzialmente variato nel suo utilizzo.

Attualmente fatiscente e completamente in stato di disuso e abbandono da almeno 20/30 anni.

**Ubicazione:**

Comune di Pontoglio (BS), Via Cavour n. 14 e 16;  
Via C. Battisti n. 7, 7/A, 9 e 11

**Identificativi catastali:**

N.C.E.U. F. 5 m.le 307 sub. 5 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 4,5 Rendita € 209,17  
m.le 307 sub. 6 Cat. C/6 Cl. 1 mq. 12 Rendita € 16,11  
m.le 307 sub. 7 Cat. D/2 Rendita € 2.779,00  
m.le 307 sub. 8 Cat. C/1 Cl. 5 mq. 48 Rendita € 550,34  
m.le 307 sub. 9 Cat. C/1 Cl. 5 mq. 31 Rendita € 355,43  
m.le 307 sub. 10 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 4 Rendita € 185,92

**Quota di proprietà:**

██████████ Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:**

Piena proprietà

**Divisibilità dell'immobile:**

Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 140.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 106.000,00

### **LOTTO N. 3**

**Descrizione sintetica:**

Appartamento quadrilocale sito a piano primo e secondo di complesso residenziale ubicato nel centro storico del paese. Al piano interrato si trovano l'autorimessa e la cantina privata di pertinenza, raggiungibili mediante passaggi e scale comuni.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Cavour n. 29

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 5 m.le 430 sub. 8 Cat. A/2 Cl. 4 Vani 6,5 Rendita € 503,55  
m.le 430 sub. 29 Cat. C/6 Cl. 2 mq. 33 Rendita € 52,83

**Quota di proprietà:** [REDACTED] Prop. 1/1

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 152.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 118.000,00

### **LOTTO N. 4**

**Descrizione sintetica:**

Abitazione a piano terra con ingresso indipendente dalla corte comune ad altre unità immobiliari, dotata di locale deposito, ubicato sempre a piano terra all'interno del già citato cortile comune, di pertinenza esclusiva.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via San Martino n. 23

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 5 m.le 204 sub. 1 Cat. A/4 Cl. 4 Vani 5 Rendita € 173,01  
m.le 219 sub. 3 Cat. C/2 Cl. 2 mq. 21 Rendita € 23,86

**Quota di proprietà:** [REDACTED] Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 56.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 44.000,00

**LOTTO N. 5****Descrizione sintetica:**

Abitazione a piano primo con ingresso indipendente dalla corte comune ad altre unità immobiliari, dotata di autorimessa, ubicata all'interno del già citato cortile comune, di pertinenza esclusiva.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via San Martino n. 23

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 5 m.le 204 sub. 2 Cat. A/4 Cl. 4 Vani 5 Rendita € 173,01  
m.le 219 sub. 4 Cat. C/6 Cl. 1 mq. 19 Rendita € 25,51

**Quota di proprietà:** [REDACTED] Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 54.500,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 43.000,00

**LOTTO N. 6****Descrizione sintetica:**

Appartamento trilocale a piano primo con ingresso indipendente dalla corte comune ad altre unità immobiliari, dotato di vano caldaia ubicato all'interno del già citato cortile comune.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via San Martino n. 23

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 5 m.le 219 sub. 5 Cat. A/4 Cl. 4 Vani 4,5 Rendita € 155,71

**Quota di proprietà:** [REDACTED] Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 33.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 26.000,00

**LOTTO N. 7****Descrizione sintetica:**

Abitazione a piano primo con ingresso comune ad appartamento di altra proprietà, dotata di autorimessa esclusiva ubicata all'interno del cortile comune.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via San Martino n. 23

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 5 m.le 223 sub. 5 Cat. A/3 Cl. 1 Vani 4,5 Rendita € 178,95  
m.le 208 sub. 1 Cat. C/6 Cl. 1 mq. 19 Rendita € 25,51

**Quota di proprietà:** ██████████ Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 44.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 35.000,00

### **LOTTO N. 8**

**Descrizione sintetica:**

Abitazione a piano terra e primo in fabbricato residenziale bifamiliare dotata di autorimessa e corte esclusive.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Trento n. 12

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 3 m.le 107 sub. 3 Cat. C/6 Cl. 2 mq. 19 Rendita € 27,22  
m.le 107 sub. 4 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 5 Rendita € 271,14

**Quota di proprietà:** ██████████ Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 71.500,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 56.000,00

### **LOTTO N. 9**

**Descrizione sintetica:**

Abitazione a piano terra e primo in fabbricato residenziale bifamiliare dotata di autorimessa e corte esclusive.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via della Repubblica n. 2

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 3 m.le 107 sub. 5 Cat. C/6 Cl. 2 mq. 17 Rendita € 27,22  
m.le 107 sub. 6 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 5 Rendita € 271,14

**Quota di proprietà:** ██████████ Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 76.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 60.000,00

### **LOTTO N. 10**

**Descrizione sintetica:**

Abitazione a piano terra e primo in fabbricato residenziale bifamiliare dotata di autorimessa e corte esclusive.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via della Repubblica n. 4

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 3 m.le 107 sub. 7 Cat. C/6 Cl. 2 mq. 17 Rendita € 27,22  
m.le 107 sub. 8 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 5 Rendita € 271,14

**Quota di proprietà:** [REDACTED] Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 76.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 60.000,00

### **LOTTO N. 11**

**Descrizione sintetica:**

Negoziò di ampia metratura sito a piano terra, dotato di ripostiglio dalle medesime dimensioni posto nell'interrato.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Caduti per la Libertà n. 11

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 3 m.le 567 sub. 1 Cat. C/1 Cl. 5 mq. 223 Rendita € 2.556,77

**Quota di proprietà:** [REDACTED] Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 185.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 145.000,00



**LOTTO N. 12****Descrizione sintetica:**

Appartamento trilocale sito a piano primo, soprastante a negozio commerciale, dotato di ingresso indipendente e di ampia terrazza.

**Ubicazione:**

Comune di Pontoglio (BS), Via Caduti per la Libertà n. 11

**Identificativi Catastali:**

N.C.E.U. F. 3 m.le 567 sub. 2 Cat. A/3 Cl. U Vani 5 Rendita € 198,84

**Quota di proprietà:**

██████████ Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:**

Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:**

Non Fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:**

€ 77.000,00

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

€ 61.000,00

**LOTTO N. 13****Descrizione sintetica:**

Villetta indipendente con locali accessori al piano terra e locali abitativi al piano primo, dotata di autorimessa e corte esclusive.

**Ubicazione:**

Comune di Pontoglio (BS), Via Genova n. 13

**Identificativi Catastali:**

N.C.E.U. F. 3 m.le 175 sub. 1 Cat. C/6 Cl. 2 mq. 16 Rendita € 25,62  
m.le 175 sub. 2 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 6,5 Rendita € 352,48

**Quota di proprietà:**

██████████ Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:**

Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:**

Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:**

€ 98.000,00

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

€ 76.000,00

**LOTTO N. 14****Descrizione sintetica:**

Abitazione a piano terra e primo in fabbricato residenziale bifamiliare dotata di autorimessa e corte esclusive.

**Ubicazione:**

Comune di Pontoglio (BS), Via Genova n. 9

**Identificativi Catastali:**

N.C.E.U. F. 3 m.le 177 sub. 1 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 5,5 Rendita € 298,25

m.le 177 sub. 4 Cat. C/6 Cl. 2 mq. 25 Rendita € 40,03

<u>Quota di proprietà:</u>	██████████	Prop. 1/2
<u>Diritto di proprietà:</u>	Piena Proprietà	
<u>Divisibilità dell'immobile:</u>	Non fattibile	
<u>Più probabile valore in libero mercato:</u>	€	87.000,00
<u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):</u>	€	68.000,00

### **LOTTO N. 15**

**Descrizione sintetica:**

Abitazione a piano terra e primo in fabbricato residenziale bifamiliare dotata di autorimessa e corte esclusive.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Genova n. 11

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 3 m.le 177 sub. 2 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 5,5 Rendita € 298,25  
m.le 177 sub. 3 Cat. C/6 Cl. 2 mq. 24 Rendita € 38,42

<u>Quota di proprietà:</u>	██████████	Prop. 1/2
<u>Diritto di proprietà:</u>	Piena Proprietà	
<u>Divisibilità dell'immobile:</u>	Non fattibile	
<u>Più probabile valore in libero mercato:</u>	€	85.000,00
<u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):</u>	€	67.000,00

### **LOTTO N. 16**

**Descrizione sintetica:**

Negoziato a piano terra posto lungo una via centrale del comune di Pontoglio.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Roma n. 2

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 6 m.le 117 sub. 1 Cat. C/1 Cl. 3 mq. 39 Rendita € 328,31

<u>Quota di proprietà:</u>	██████████	Prop. 1/2
<u>Diritto di proprietà:</u>	Piena Proprietà	
<u>Divisibilità dell'immobile:</u>	Non fattibile	
<u>Più probabile valore in libero mercato:</u>	€	29.000,00
<u>Più probabile valore di mercato in condizioni</u>		

**di vendita forzata (valore base d'asta):** € 22.000,00

### **LOTTO N. 17**

**Descrizione sintetica:**

Fabbricato residenziale composto da piano terra e piano primo, dotato di cantina nell'interrato e di fabbricato accessorio ad uso deposito/autorimessa sito nell'ampia corte esclusiva.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Francesca n. 1

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 3 m.le 117 sub. 2 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 3,5 Rendita € 162,68  
 m.le 117 sub. 3 Cat. A/2 Cl. 3 Vani 6 Rendita € 387,34  
 m.le 118 Cat. C/6 Cl. 1 mq. 142 Rendita € 190,68

**Quota di proprietà:** ██████████ Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 121.500,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 82.000,00

### **LOTTO N. 18**

**Descrizione sintetica:**

Appartamento trilocale ubicato a piano terra di complesso immobiliare, dotato di corte ed ingresso esclusivi e di posto auto pertinenziale sito nell'interrato.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Roma n. 20

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 6 m.le 96 sub. 3 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 4 Rendita € 185,92  
 m.le 96 sub. 7 Cat. C/6 Cl. 1 mq 13 Rendita € 17,46

**Quota di proprietà:** ██████████ Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 42.500,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 32.000,00

### **LOTTO N. 19**

**Descrizione sintetica:**

**Appartamento trilocale ubicato a piano primo di complesso immobiliare, dotato di corte ed ingresso esclusivi e di posto auto pertinenziale sito nell'interrato.**

<b><u>Ubicazione:</u></b>	<b>Comune di Pontoglio (BS), Via Roma n. 20</b>	
<b><u>Identificativi Catastali:</u></b>	<b>N.C.E.U. F. 6 m.le 96 sub. 4 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 4,5 Rendita € 209,17 m.le 96 sub. 8 Cat. C/6 Cl. 1 mq 13 Rendita € 17,46</b>	
<b><u>Quota di proprietà:</u></b>	<b>██████████</b>	<b>Prop. 1/2</b>
<b><u>Diritto di proprietà:</u></b>	<b>Piena Proprietà</b>	
<b><u>Divisibilità dell'immobile:</u></b>	<b>Non fattibile</b>	
<b><u>Più probabile valore in libero mercato:</u></b>	<b>€ 49.500,00</b>	
<b><u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):</u></b>	<b>€ 38.000,00</b>	

### **LOTTO N. 20**

**Descrizione sintetica:**

**Appartamento trilocale ubicato a piano terra di complesso immobiliare, dotato di corte ed ingresso esclusivi e di posto auto pertinenziale sito nell'interrato.**

<b><u>Ubicazione:</u></b>	<b>Comune di Pontoglio (BS), Via Roma n. 20</b>	
<b><u>Identificativi Catastali:</u></b>	<b>N.C.E.U. F. 6 m.le 96 sub. 5 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 5 Rendita € 232,41 m.le 96 sub. 9 Cat. C/6 Cl. 1 mq 14 Rendita € 18,80</b>	
<b><u>Quota di proprietà:</u></b>	<b>██████████</b>	<b>Prop. 1/2</b>
<b><u>Diritto di proprietà:</u></b>	<b>Piena Proprietà</b>	
<b><u>Divisibilità dell'immobile:</u></b>	<b>Non fattibile</b>	
<b><u>Più probabile valore in libero mercato:</u></b>	<b>€ 70.500,00</b>	
<b><u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):</u></b>	<b>€ 56.000,00</b>	

### **LOTTO N. 21**

**Descrizione sintetica:**

**Appartamento quadrilocale ubicato a piano primo di complesso immobiliare, dotato di ingresso esclusivo e di posto auto pertinenziale sito nell'interrato.**

<b><u>Ubicazione:</u></b>	<b>Comune di Pontoglio (BS), Via Roma n. 18</b>	
<b><u>Identificativi Catastali:</u></b>	<b>N.C.E.U. F. 6 m.le 96 sub. 6 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 6 Rendita € 325,37 m.le 96 sub. 17 Cat. C/6 Cl. 1 mq 15 Rendita € 20,14</b>	
<b><u>Quota di proprietà:</u></b>	<b>██████████</b>	<b>Prop. 1/2</b>

<b><u>Diritto di proprietà:</u></b>	<b>Piena Proprietà</b>
<b><u>Divisibilità dell'immobile:</u></b>	<b>Non fattibile</b>
<b><u>Più probabile valore in libero mercato:</u></b>	<b>€ 87.000,00</b>
<b><u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):</u></b>	<b>€ 68.000,00</b>

### **LOTTO N. 22**

**Descrizione sintetica:**

Appartamento di ampie metrature sito a piano terra e a piano primo di complesso residenziale, dotato di corte esclusiva e di posto auto pertinenziale sito nell'interrato.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Roma n. 18/a

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 6 m.le 96 sub. 20 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 7,5 Rendita € 406,71  
m.le 96 sub. 16 Cat. C/6 Cl. 1 mq 14 Rendita € 18,80

**Quota di proprietà:** XXXXXXXXXX Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 76.750,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 60.000,00

### **LOTTO N. 23**

**Descrizione sintetica:**

Appartamento di ampie metrature sito a piano terra e a piano primo di complesso residenziale, dotato di corte esclusiva e di posto auto pertinenziale sito nell'interrato.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Roma n. 18/a

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 6 m.le 96 sub. 21 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 7,5 Rendita € 406,71  
m.le 96 sub. 12 Cat. C/6 Cl. 1 mq 13 Rendita € 17,46

**Quota di proprietà:** XXXXXXXXXX Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 75.500,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 59.000,00

**LOTTO N. 24****Descrizione sintetica:**

Appartamento di ampie metrature sito a piano terra e a piano primo di complesso residenziale, dotato di corte esclusiva e di posto auto pertinenziale sito nell'interrato.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Roma n. 18/a

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 6 m.le 96 sub. 22 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 7,5 Rendita € 406,71  
m.le 96 sub. 13 Cat. C/6 Cl. 1 mq 13 Rendita € 17,46

**Quota di proprietà:** [REDACTED] Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 74.250,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 58.000,00

**LOTTO N. 25****Descrizione sintetica:**

Appartamento di ampie metrature sito a piano terra e a piano primo di complesso residenziale, dotato di corte esclusiva e di posto auto pertinenziale sito nell'interrato.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Roma n. 18/a

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 6 m.le 96 sub. 23 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 7,5 Rendita € 406,71  
m.le 96 sub. 14 Cat. C/6 Cl. 1 mq 14 Rendita € 18,80

**Quota di proprietà:** [REDACTED] Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 81.750,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 64.000,00

**LOTTO N. 26****Descrizione sintetica:**

Appartamento di ampie metrature sito a piano terra e a piano primo di complesso residenziale, dotato di corte esclusiva e di posto auto pertinenziale sito nell'interrato.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Roma n. 18/a

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 6 m.le 96 sub. 24 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 7,5 Rendita € 406,71  
m.le 96 sub. 15 Cat. C/6 Cl. 1 mq 14 Rendita € 18,80

**Quota di proprietà:** [REDACTED] Prop. 1/2

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 77.500,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 61.000,00

### **LOTTO N. 27/28**

**Descrizione sintetica:**

Capannone artigianale con struttura prefabbricata composto da locali a piano interrato, terra e primo ad uso laboratorio e deposito/magazzino, sito nella zona industriale del paese.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Marzabotto n. 15

**Identificativi Catastali:** N.C.E.U. F. 6 m.le 296 sub. 4 Cat. D/7 Rendita € 65,07 (cabina elettrica)  
m.le 296 sub. 5 Cat. D/7 Rendita € 2.960,00  
m.le 296 sub. 6 Cat. D/7 Rendita € 3.930,00  
m.le 296 sub. 7 Cat. C/2 Cl. 2 mq. 587 Rendita € 666,95  
m.le 296 sub. 8 Cat. D/1 Rendita € 1.728,00 (fotovoltaico)

**Quota di proprietà:** [REDACTED] Prop. 3/4

**Diritto di proprietà:** Piena Proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** Non fattibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 815.625,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 633.000,00

### **LOTTO N. 29**

**Descrizione sintetica:**

Trattasi di terreno ubicato in zona industriale con fronte verso Strada Provinciale ed accesso mediante via comunale interna, inserito nel P.G.T. vigente nel comune di Pontoglio in ambiti produttivi.

**Ubicazione:** Comune di Pontoglio (BS), Via Marzabotto s.n.c.

**Identificativi Catastali:** N.C.T. F. 6 m.le 298 Sem. Irr. Cl. 2 Superficie mq 2.370,00  
R.D. 21,42 R.A. 23,26

**Quota di proprietà:** [REDACTED] Prop. 3/4

<u>Diritto di proprietà:</u>	Piena Proprietà
<u>Divisibilità dell'immobile:</u>	Non fattibile
<u>Più probabile valore in libero mercato:</u>	€ 161.250,00
<u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):</u>	€ 120.000,00

## RELAZIONE

Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott. Raffaele Del Porto, la S.V. ha nominato il sottoscritto Orlandi geom. Ruggero con studio in Prevalle (BS), P.zza del Comune n. 3, iscritto al n. 161 dell'Albo dei Consulenti presso il Tribunale di Brescia, in qualità di esperto dei beni immobiliari pignorati nella procedura esecutiva sopra indicata; lo scrivente accettato l'incarico in data 22.06.2017 risponde ai quesiti che gli sono stati posti:

### QUESITI

- a) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.
- b) Identificazione e descrizione attuale dei beni
- c) Stato di possesso dei beni
- d) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
- e) Regolarità edilizia e urbanistica del bene
- f) Possibilità di formare lotti
- g) Valore del bene e costi

Alla data di Luglio 2017, data della comunicazione di risposta dell'Agenzia delle Entrate di Brescia, **NESSUNA FORMALITA' RISULTA, SE NON QUELLE GIA' IDENTIFICATE E DESCRITTE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA, e di seguito elencate:**

- 1) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 29.04.1997 ai nr. 13455/2337, in rinnovazione di ipoteca



iscritta a Brescia in data 18.05.16997 ai nr. 9052/847 a favore della [REDACTED], in forza di atto a rogito Dott. [REDACTED] notaio in Chiari (BS), in data 09.05.1977 rep. 70001, somma iscritta Lire 90.000.000 (novantamiloni), somma capitale Lire 45.000.000 (quarantacinquemilioni) [GRAVA LIMITATAMENTE IN CAPO AL M.LE 96 SUB. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23 e 24 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Pontoglio]

2) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 18.07.2008 ai nr. 33660/7807, a favore della [REDACTED] in forza di atto a rogito Dott.sa [REDACTED] notaio in Palazzolo sull'Oglio (BS), in data 10.07.2008 rep. 2472, somma iscritta Euro 495.000,00, somma capitale Euro 330.000,00, scadenza anni 10 [GRAVA LIMITATAMENTE IN CAPO AL M.LE 107 SUB. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 del Fg. 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Pontoglio]

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 28.03.2012 ai nr. 11317/1759, a favore del [REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza in data 09.03.2012 rep. 508, somma iscritta Euro 50.745,73, somma capitale Euro 42.288,11

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 26.04.2012 ai nr. 14751/2393 a favore di [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 23.04.2012 rep. 1614, somma iscritta Euro 520.000,00, somma capitale Euro 384.113,79

5) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 04.06.2012 ai nr. 19822/3173 a favore di [REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza in data 10.05.2012 rep. 1878, somma iscritta Euro 27.174,00, somma capitale Euro 22.645,00

6) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 18.06.2012 ai nr. 21798/3514 a favore della [REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 14.06.2012 rep. 5021, somma iscritta Euro 402.500,00, somma capitale Euro 321.646,76

7) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 13.07.2012 ai nr. 25007/4177 a favore di [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 28.06.2012 rep. 5081, somma iscritta Euro 550.000,00, somma capitale Euro 528.876,61

8) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 31.07.2012 ai nr. 27447/4682 a favore di [REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 26.07.2012 rep. 6225, somma iscritta Euro 330.000,00, somma capitale Euro 256.818,90 [GRAVA CON ESCLUSIONE del M.LE 204 SUB. 1 del Fg. 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Pontoglio]

9) Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 19.05.2014 ai nr. 15713/10620 a favore di [REDACTED] [GRAVA LIMITATAMENTE IN CAPO AL M.LE 107 SUB. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 del Fg. 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Pontoglio]

10) Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 22.05.2014 ai nr. 16231/10964 a favore di [REDACTED]

11) Domanda giudiziale di divisione relativa alla causa n. 14983/2016 R.G., attualmente pendente avanti al tribunale di Brescia, Dott. [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia del territorio di Brescia con nota di trascrizione reg. gen. 41983, reg. part. 25866 del 25.10.2016

## LOTTO 1

Villetta uso abitazione a piano terra e primo, inserita in fabbricato residenziale bifamiliare, dotata di portico ad uso autorimessa e di corte esclusiva, sita in comune di Palazzolo sull'Oglio (BS), via Boito n. 17.

### Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate

#### **A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C.**

##### **A1 – Accesso agli atti**

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.

Provenienza anche per Successione per morte di [REDACTED] apertasi il 18.05.1987, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari in data 12.11.1987 al n. 98 Vol. 342.

Dal punto di vista **PATRIMONIALE FAMILIARE** entrambi i comproprietari risultano in **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

**A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Palazzolo sull'Oglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia ed urbanistica.**

##### **B1 – Sopralluoghi effettuati**

19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo

26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visitare

25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare

##### **B2 – Identificativi Catastali**

N.C.E.U. F. 1 Mapp. 121 Sub. 1 Cl. 4 Vani 6 Cat. A/2 Rendita € 790,18

F. 1 Mapp. 121 Sub. 2 Cl. 2 mq. 23 Rendita € 62,96

N.C.T F. 1 Mapp. 212 Cat. F/1 AREA URBANA – trattasi di area urbana identificata nella strada privata di ingresso dalla com.le, con diritto di passaggio carraio e pedonale anche per altri lotti di cui ai m.li 209 e 211.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili**

**B3 – Descrizione**

La porzione di immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato residenziale bifamiliare, con lotto totale di mq. 247.00, costituito da abitazione su piano terra e primo, portico aperto su due lati per uso box e corte esclusiva.

La Superficie Utile dell'abitazione (piano primo e secondo) è di mq. 117.00 circa.

L'abitazione comprende a piano terra zona giorno con ampio soggiorno, cucina abitabile con abbinata stanzetta uso ripostiglio, servizio igienico e scala interna a collegamento piano superiore.

Impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e caldaia a metano posta in cucina; pavimento in marmo squadrato.

All'esterno trovati due portici, uno piccolo all'entrata e uno più grande per la porta finestra del soggiorno.

Il piano primo, collegato con scala in legno, è composto da due camere matrimoniali, bagno padronale, secondo bagno di servizio, stanzetta uso guardaroba e disimpegno; pavimento in parquet.

Ampio balcone per camera principale.

E' presente l'impianto di condizionamento per la zona notte.

Nel cortile esterno trovati il portico, in aderenza al confine, ad uso autorimessa, con copertura in legno e soprastanti tegole.

**B4 – Stato di possesso**

L'abitazione è occupata dal comproprietario

**B5 – Difformità**

**IL PIANO TERRA HA UN'ALTEZZA INTERNA DI ML. 2,30 (come evidenziato anche dalla scheda catastale) QUNDI NON CONSIDERABILE AGIBILE ai fini della normativa attuale; il sottoscritto ha relazionato ugualmente le finiture e le caratteristiche del piano terra, ma in fase di valutazione la stima sarà equiparabile a destinazione di locali accessori.**

**B6 – Determinazione del valore locativo**

Per il fabbricato in oggetto, compreso accessori e pertinenze, di cui al m.le 121 sub. 1 e 2, (Sup. Commerciale netta mq. 111,00 x € 5/mq/mese) il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile di € 550,00, pari a € 6.600,00/annui.

**B7 – Immobile non divisibile****B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

*Somma a debito nei confronti del Comune di Palazzolo sull'Oglio per imposta IMU calcolata*

*negli ultimi 5 anni: € 3.600,00*

**B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

**B10 – Regolarità edilizia – urbanistica**

Fabbricato antecedente la data del 01.09.1967

Edifici ristrutturati negli anni '80.

Fine lavori in data Febbraio 1998.

Titoli autorizzativi visionati:

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. 3267- Pratica 44/1/B in data 19.10.1988
- Concessione per trasformazioni Edilizie (Ampliamento) Prot. 9070 del 25.09.1991
- Concessione per trasformazioni Edilizie (Ampliamento) Prot. 7514 del 25.09.1992
- Concessione Edilizia n. 341/97 in data 16.09.1997
- Variante alla Conc. 341/97 in data 15.10.1997 prot. 18534
- Concessione in Sanatoria n. 341/97 in data 16.09.1997

Documentazione esaminata con estrazione di copie presso Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo sull'Oglio in data 25.09.2017.

Nei Fascicoli depositati in Comune di Palazzolo S/O non si è trovata nessuna richiesta di Agibilità

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo sull'Oglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati al punto B10**

**Dal P.G.T. del Comune di Palazzolo s/O il fabbricato è inserito in "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale" e più nel dettaglio in Classe III - Aree ubane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e/o bifamiliari.**

**B11 – Valore del bene**

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Palazzolo sull'Oglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, specifiche dell'immobile sopra descritto e della superficie effettiva, si ritiene che il più probabile valore di libero mercato sia di € 173.000,00 così in dettaglio:**

Quadro riassuntivo delle superfici commerciali raggugliate: sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Terra	71.00	60%	42.60
Abitazione	Primo	76.50	100%	76.50
Portici	Terra	9.63	35%	3.37
Balcone	Primo	5.50	25%	1.37
Posto auto coperto	Terra	24.20	40%	9.68

Corte esclusiva	Terra	105.00	10%	10.50
				<b>TOT. 144.02</b>

**VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO**

**Mq 144,02 x €/mq 1.200,00 = € 173.000,00**

**Quota 1/2 a [REDACTED]: € 86.500,00**

**importo dal quale va dedotto il debito di € 3.600,00 di cui al punto B8:**

**Rimane € 82.900,00**

Mentre il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 66.000,00**

**LOTTO 2**

**Palazzo in centro storico che si sviluppa su due strade, censito con destinazione predominante ad albergo, ma con inserite altre unità immobiliari.**

**Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate**

***A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C.***

**A1 – Accesso agli atti**

**Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.**

**Dal punto di vista PATRIMONIALE FAMILIARE entrambi i comproprietari risultano in REGIME**

**DI SEPARAZIONE DEI BENI** (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

**A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.**

### **B1 – Sopralluoghi effettuati**

**19.07.2017** Eseguito primo sopralluogo

**26.07.2017** Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visitare.

**25.09.2017** Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare

### **B2 – Identificativi catastali**

**N.C.E.U. F. 5 Mapp. 307 Sub. 5 Cat. A/2 Cl. 1 V. 4,5 Rendita € 209,17**

**Mapp. 307 Sub. 6 Cat. C/6 Cl. 1 mq. 12 Rendita € 16,11**

**Mapp. 307 Sub. 7 Cat. D/2 Rendita € 2.779,00**

**Mapp. 307 Sub. 8 Cat. C/1 Cl. 4 V. 6,5 Rendita € 503,55**

**Mapp. 307 Sub. 9 Cat. C/1 Cl. 5 mq. 31 Rendita € 355,43**

**Mapp. 307 Sub. 10 Cat. A/2 Cl. 1 V. 4 Rendita € 185,92**

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili**

### **B3 – Descrizione**

Trattasi di un edificio storico, inserito in parte in Via C. Battisti e n parte in Via Cavour, per un fronte strada tot. di circa ml. 55,00, sito in centro storico in vicinanza della piazza del Comune e della chiesa parrocchiale. Catastalmente comprende sei unità immobiliari con cortile interno in cui predomina il vecchio albergo funzionante fino ai primi anni '50. Le altre unità immobiliari sono in seguito sorte nel tempo per varie esigenze. Il fabbricato, in tutto il suo complesso, è completamente disastroso, con parti di tetto e di solai interni in legno parzialmente crollati, e con il rimanente della struttura in fase di crollo per il continuo infiltrarsi di acqua piovana. Anche le murature portanti, specialmente quelle interne sono alquanto usurate con seri problemi di staticità, i serramenti interni ed esterni stanno crollando con parti che si staccano, intonaci quasi del tutto distaccati, comprese le soffittature. Il tutto è in completo abbandono da almento venti/trenta anni.

Il sottoscritto, alla luce di quanto verificato internamente ed esternamente, ha optato per una considerazione globale dell'edificio, tenendo conto delle dimensioni effettive , come cubatura e superficie di sedime, altezze e altre caratteristiche che lo caratterizzano in un contesto di futura demolizione (quasi totale) e ricostruzione, cioè stima per trasformazione, per un nuovo complesso residenziale/commerciale.

### **B4 – Stato di possesso**

L'intero stabile è a disposizione degli esecutati

### **B5 – Difformità**

Il complesso è rappresentato globalmente nelle schede catastali attuali. Per quanto riguarda gli interventi interni di chiusura con vetrate o coperture mediante tettoie, il sottoscritto, alla luce di quanto constatato, non ritiene opportuno considerarli.

### **B6 – Valore locativo non applicabile**

### **B7 – Immobile non divisibile**

La divisione dello stabile potrà avvenire solo dopo la sua completa ristrutturazione.



**B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : € 3.900,00

Somma a debito nei confronti dello Stato per imposta Imu calcolata negli ultimi 5 anni:  
€ 3.600,00

**B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

**B10 – Regolarità edilizia – urbanistica**

Fabbricato antecedente alla data 01.09.1967

Il sottoscritto C.T.U. DICHIARA che l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio, nonostante le ricerche e le verifiche negli archivi, non mi ha saputo produrre nessun documento o pratica inerente gli immobili in oggetto.

Dal P.G.T. in vigore nel Comune di Pontoglio l'immobile è inserito in zona " NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" ( Art. 40 – 43 N.T.A.)

**B11 – Valore del bene**

Livello di piano	Superficie Commerciale (mq)
Piano Interrato	65.00
Piano Terra	435.00
Piano Primo	395.00
Piano Secondo	395.00
	<b>TOT. 1290.00</b>
Cortile	mq 175.00
<b>Volume Totale</b>	<b>mc 3672.50</b>

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

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

#### ■ Metodo del Valore di trasformazione:

applicando la differenza tra la vendita del prodotto finito (bene trasformato) ed i costi necessari per la trasformazione.

sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni similari

per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le

caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il

più probabile valore di libero mercato per intero sia di € 280.000,00

Quota 1/2 a [REDACTED] : € 140.000,00

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B7 di € 7.500,00**

**Rimane € 132.500,00**

Mentre il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita

forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia,

ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza

un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione,

tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 106.000,00**

**LOTTO 3**

Abitazione quadrilocale inserita in complesso condominiale, sita a piano primo e secondo con cantina e autorimessa, ubicata in Pontoglio, Via Cavour n. 29.

**Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate****A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C.****A1 – Accesso agli atti**

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere al Notaio Dott. ██████████ copia di atto pubblico di compravendita immobiliare del 09.12.1996, Repertorio 11329.

Dal punto di vista **PATRIMONIALE FAMILIARE** il proprietario risulta in **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

**A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.**

**B1 – Sopralluoghi effettuati**

19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo

26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare

25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare

**B2 – Identificativi catastali**

N.C.E.U. F. 5 Mapp. 430 Sub. 8 Cat. A/2 Cl. 4 V. 6,5 Rendita € 503,55

Mapp. 430 Sub. 29 Cat. C/6 Cl. 2 mq. 33 Rendita € 52,83

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

## DICHIARA

**la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili****B3 – Descrizione**

L'appartamento è inserito in complesso immobiliare di più abitazioni ristrutturato in maniera generale nei primi anni '90. Ha il portico in comune su tutta la facciata in fronte strada con le Via Cavour, ed in comune anche accesso e cortile interno e terrazzo al primo livello soprastante i box che insistono internamente nel cortile.

L'abitazione è costituita da scala esterna esclusiva per l'accesso a piano primo in cui trovasi zona giorno con soggiorno, locale cucina e servizi con w.c./ lavabo più balcone aperto su cucina. Quindi dalla zona giorno, tramite scala interna in legno, si accede al piano secondo mansardato con solaio in laero c.a., con destinazione zona notte, composto da camera matrimoniale, due camere singole, bagno completo di doccia, disimpegno e balconi con accesso da tutti i locali del sottotetto.

A piano interrato trovasi piccola cantina e autorimessa esclusiva.

STATO DI CONSERVAZIONE: Buono

QUALITA' EDIFICIO : Medio

**B4 – Stato di possesso**

Il sottoscritto ha accertato che l'immobile risulta occupato da inquilini stabili

- Contratto di locazione RLI Telematico con identificativo: [REDACTED],

stipulato in data 01.07.2016 e registrato il 14.07.2016, con durata dal 01.07.2016 al 30.06.2020.

Canone annuo € 3.600,00.

Tale contratto è stato stipulato e registrato in data successiva ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.

**B5 – Difformità: nessuna**

**B6 – Determinazione del valore locativo**

Per l'appartamento in oggetto, compresi accessori e pertinenze, di cui al m.le 430 sub. 8 e 29, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile di € 350,00, pari a € 4.200,00/annui.

**B7 – Immobile non divisibile****B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : € 4.500,00

**B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

**B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

Fabbricato successivo alla data 01.09.1967  
Edifici Ristrutturati negli anni 1995/2000

Titoli autorizzativi depositati e visionati:

- Concessione Edilizia n. 49/94 in data 06.10.1994
- Variante n. 50/98 in data 14.08.1998 (compreso sanatoria per modifica porticato su strada)
- Certificato di Abitabilità ai sensi art. 4 del DPR 425/94, dalla data del 08.10.1998

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontoglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati al punto B10**

Dal P.G.T. in vigore nel Comune di Pontoglio l'immobile risulta inserito in zona "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" ( Art. 40 – 43 N.T.A.)

## B11 – Valore del bene

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

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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. 3 comparabili

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 152.000,00

Quadro riassuntivo delle superfici commerciali ragguagliate: sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Primo/secondo	118.00	100%	118.00
Balconi	Primo/secondo	17.50	25%	4.37
Autorimessa	Interrato	33.00	50%	16.50
Cantina	Interrato	11.00	20%	2.20
				<b>TOT. 141.07</b>

### VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO

**Mq 141,07 x €/mq 1080,00 = € 152.000,00**

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 di € 4.500,00**

**Rimane € 147.500,00**

Mentre il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita

forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 118.000,00**

#### LOTTO 4

Abitazione a piano terra inserita in fabbricato popolare di una certa epoca ristrutturato parzialmente per renderlo agibile.

Disponibilità di deposito in corpo staccato tramite il cortile interno in comune.

Corte comune promiscua con altre unità immobiliari e androne in comune per ingresso dalla strada com.le Via S. Martino n.23.

#### Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate

##### *A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C.*

###### **A1 – Accesso agli atti**

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.

Provenienza anche per Successione per morte di [REDACTED] apertasi il 18.05.1987, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari in data 12.11.1987 al n. 98 Vol. 342.

Dal punto di vista PATRIMONIALE FAMILIARE entrambi i comproprietari risultano in REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

**A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.**

**La visura catastale della planimetria di cui al m.le 204 sub.1, tramite richiesta telematica, non ha avuto nessun riscontro: probabilmente non è più in grado di essere trovata negli appositi archivi dell'Agenzia del Territorio.**

**B1 – Sopralluoghi effettuati**

19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo

26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare

25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare

**B2 – Identificativi catastali**

N.C.E.U. m.le 204 F.5 sub. 1 Cat. A/4 Cl 4 V. 5 Rendita € 173,01

m.le 219 F.5 sub. 3 Cat. C/2 Cl 2 mq. 21 Rendita € 23,86

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili**

**B3 – Descrizione**

**Abitazione a piano terra inserita in fabbricato popolare di una certa epoca ristrutturato parzialmente per renderlo agibile.**

**L'immobile è composto da portico, cucina, tre locali, bagno, disimpegno e corte esclusiva sul retro. E' dotato di caldaia a metano.**

**Finiture appena sufficienti, con pavimenti di vari tipi d'epoca, serramenti usurati in legno con vetro semplice e termosifoni in ghisa.**

**Disponibilità di deposito in corpo staccato tramite il cortile interno in comune.**

**Corte comune promiscua con altre unità immobiliari e androne in comune per ingresso dalla strada com.le Via S. Martino n.23.**

**STATO DI CONSERVAZIONE: Pessimo**

**QUALITA' EDIFICIO: Popolare**

**B4 – Stato di possesso**

**Il sottoscritto ha accertato che l'immobile risulta occupato da inquilini stabili.**



- **Contratto di locazione RLI Telematico con identificativo:** [REDACTED],  
stipulato e registrato in data 14.03.2017 con durata dal 14.03.2017 al 13.03.2021.

**Canone annuo € 3.600,00**

Tale contratto è stato stipulato e registrato in data successiva ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.

**B5 – Difformità: nessuna**

**B6 – Determinazione del valore locativo**

Per il fabbricato in oggetto, compresi accessori e pertinenze, di cui al m.le 204 sub. 1, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile di € 300,00/mese, pari a € 3.600,00/annui.

**B7 – Immobile non divisibile**

**B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : € 800,00

**B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

**B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

Fabbricato antecedente alla data 01.09.1967

Eseguite solo opere di manutenzione ordinaria con parziale ristrutturazione negli anni '70.

Il sottoscritto C.T.U. DICHIARA che l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio, nonostante le ricerche e le verifiche negli archivi, non mi ha saputo produrre

nessun documento o pratica inerente gli immobili in oggetto.

Dal P.G.T. in vigore nel Comune di Pontoglio l'immobile è inserito in zona " NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" ( Art. 40 – 43 N.T.A.)

## B11 – Valore del bene

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

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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. 3 comparabili

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 112.000,00

Quadro riassuntivo delle superfici commerciali ragguagliate: sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Terra	135.00	100%	135.00
Portico	Terra	19.20	35%	6.72
Corte esclusiva	Terra	100.00	10%	10.00
Deposito	Terra	20.00	20%	4.00
				<b>TOT. 155.72</b>

### VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO

Mq 155,72 x €/mq 720,00 = € 112.000,00

**Quota 1/2 a [REDACTED]: € 56.000,00**

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 di € 800,00**

**Rimane € 55.200,00**

mentre il **più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 44.000,00**

## **LOTTO 5**

Abitazione a piano primo inserita in fabbricato popolare di una certa epoca ristrutturato parzialmente per renderlo agibile.  
Disponibilità di autorimessa in corpo staccato tramite il cortile interno in comune.  
Corte comune promiscua con altre unità immobiliari e androne in comune per ingresso dalla strada com.le Via S. Martino n.21.

### **Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate**

#### ***A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C.***

##### **A1 – Accesso agli atti**

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la **provenienza** dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.

Provenienza anche per Successione per morte di [REDACTED] apertasi il 18.05.1987, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari in data 12.11.1987 al n. 98 Vol. 342.

Dal punto di vista **PATRIMONIALE FAMILIARE** entrambi i comproprietari risultano in **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo Sull'Oglio e Pontoglio).

**A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie**

catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.

## **B1 – Sopralluoghi effettuati**

**19.07.2017** Eseguito primo sopralluogo

**26.07.2017** Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare

**25.09.2017** Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare

## **B2 – Identificativi catastali**

**N.C.E.U. m.le 204 F.5 sub. 2 Cat. A/4 Cl 4 V. 5 Rendita € 173,01**

**m.le 219 F.5 sub. 4 Cat. C/6 Cl 2 mq. 19 Rendita € 25,51**

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili**

## **B3 – Descrizione**

**Abitazione a piano primo inserita in fabbricato popolare di una certa epoca ristrutturato parzialmente per renderlo agibile.**

**Composto da vano scale esclusivo aperto, loggiato con caldaia a metano, cucina, tre locali, bagno, disimpegni e un balcone.**

**Finiture appena sufficienti, con pavimenti di vari tipi d'epoca, serramenti usurati in legno con vetro semplice e termosifoni in ghisa.**

**Disponibilità di autorimessa in corpo staccato tramite il cortile interno in comune.**

**Corte comune promiscua con altre unità immobiliari e androne in comune per ingresso dalla strada com.le Via S. Martino.**

**STATO DI CONSERVAZIONE: Mediocre**

**QUALITA' EDIFICIO: Popolare**

**B4 – Stato di possesso**

Il sottoscritto ha accertato che l'immobile risulta occupato da inquilini stabili.

- Contratto di locazione RLI Telematico con identificativo: [REDACTED],

stipulato in data 15.11.2016 e registrato il 16.11.2016, con durata dal 01.12.2016 al 30.11.2020.

Canone annuo € 3.600,00

Tale contratto è stato stipulato e registrato in data successiva ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.

**B5 – Difformità: Nessuna**

**B6 – Valore locativo**

Per il fabbricato in oggetto, compresi accessori e pertinenze, di cui al m.le 204 sub. 2, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile di € 300,00/mese, pari a € 3.600,00/annui.

**B7 – Immobile non divisibile**

**B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : € 800,00

**B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

**B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

Fabbricato antecedente alla data 01.09.1967

Eseguite solo opere di manutenzione ordinaria con parziale ristrutturazione anni '70

**Il sottoscritto C.T.U. DICHIARA che l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio, nonostante le ricerche e le verifiche negli archivi, non mi ha saputo produrre nessun documento o pratica inerente gli immobili in oggetto.**

Dal P.G.T. in vigore nel Comune di Pontoglio l'immobile risulta inserito in zona "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" ( Art. 40 – 43 N.T.A.)

**B11 – Valore del bene****Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. 3 comparabili

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 109.000,00**

Quadro riassuntivo delle superfici commerciali raggugliate: sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Primo	135.00	100%	135.00
Terrazza	Primo	19.20	35%	6.72

Balcone	Primo	3.80	25%	0.95
Autorimessa	Terra	18.15	50%	9.07
				<b>TOT. 151.74</b>

#### VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO

**Mq 151,74 x €/mq 720,00 = € 109.000,00**

**Quota 1/2 a [REDACTED]: € 54.500,00**

**Importo da quale va dedotto il debito di cui al punto B8 di € 800,00**

**Rimane € 53.700,00**

Mentre il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 43.000,00**

#### LOTTO 6

Abitazione a piano primo inserita in fabbricato popolare di una certa epoca, con ingresso indipendente sulla destra del cortile interno, parzialmente ristrutturata in anni recenti.

Disponibilità di locale accessorio a piano terra, sottostante l'abitazione.

Corte comune promiscua con altre unità immobiliari e androne in comune per ingresso dalla strada com.le Via S. Martino n.21.

#### Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate

*A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C.*

#### **A1 – Accesso agli atti**

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata

in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.

Provenienza anche per Successione per morte di [REDACTED] apertasi il 18.05.1987, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari in data 12.11.1987 al n. 98 Vol. 342.

Dal punto di vista PATRIMONIALE FAMILIARE entrambi i comproprietari risultano in REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

**A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.**

### **B1 – Sopralluoghi effettuati**

19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo

26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare

25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità esecutato ad accedere agli immobili da visitare

### **B2 – Identificativi catastali**

N.C.E.U. m.le 219 F.5 sub. 5 Cat. A/4 Cl 4 V. 4,5 Rendita € 155,71

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili**

### **B3 - Descrizione**

All'abitazione è abbinato locale accessorio sito a piano terra con accesso dal cortile comune, che catastalmente è individuato come locale comune anche al m.le 204 sub. 1 e 2, mentre allo stato attuale è a disposizione esclusiva del m.le 219 sub.5 in quanto vi è installata la propria



caldaia a metano. Dall'entrata principale dell'immobile troviamo una stanzetta ripostiglio, poi rampante scala esclusivo che porta all'app.to al piano primo che si compone di ingresso/disimpegno, bagno, due camere da letto, soggiorno con angolo cucina e balcone. Finiture appena sufficienti, con pavimenti in graniglia, serramenti esterni d'epoca in legno con vetri semplici e tapparelle. Riscaldamento con elementi in ghisa, caldaia a metano posta nell'apposito locale accessorio sito a piano terra descritto sopra.

**STATO DI CONSERVAZIONE: Mediocre**

**QUALITA' EDIFICIO: Medio**

#### **B4 – Stato di possesso**

Il sottoscritto ha accertato che l'immobile risulta occupato da inquilini stabili.

- Contratto di locazione RLI Telematico con identificativo: [REDACTED],  
stipulato e registrato in data 20.03.2017, con durata dal 01.04.2017 al 31.03.2021.

Canone annuo € 2.400,00.

Tale contratto è stato stipulato e registrato in data successiva ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.

#### **B5 – Difformità: Nessuna**

#### **B6 – Valore locativo**

Per l'abitazione in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile di € 250,00/mese, pari a € 3.000,00/annui.

#### **B7 – Immobile non divisibile**

#### **B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : € 650,00

## B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

## B10 – Regolarità edilizia - urbanistica

Fabbricato antecedente alla data 01.09.1967

Eseguite solo opere di manutenzione ordinaria con parziale ristrutturazione anni '70

**Il sottoscritto C.T.U. DICHIARA che l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio, nonostante le ricerche e le verifiche negli archivi, non mi ha saputo produrre nessun documento o pratica inerente gli immobili in oggetto.**

Dal P.G.T. in vigore nel Comune di Pontoglio l'immobile risulta inserito in zona "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" ( Art. 40 – 43 N.T.A.)

## B 11 – Valore del bene

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

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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. 3 comparabili

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 66.000,00**

Quadro riassuntivo delle superfici commerciali raggugliate: sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Terra/Primo	76.00	100%	76.00
Balcone	Primo	1.60	25%	0.40
Centrale termica	Terra	12.00	15%	1.80
				<b>TOT. 78.20</b>

VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO

Mq 78,20 x €/mq 850,00 = € 66.000,00

Quota 1/2 a [REDACTED]: € 33.000,00

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 di € 650,00**

**Rimane € 32.350,00**

Mentre il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

€ 26.000,00

### LOTTO 7

Abitazione a piano primo inserita in fabbricato popolare di una certa epoca, con ingresso comune ad altra proprietà sulla destra del cortile interno, parzialmente ristrutturato in anni recenti.

Disponibilità di autorimessa in corpo staccato tramite il cortile interno in comune.

Corte comune promiscua con altre unità immobiliari e androne in comune per ingresso dalla strada com.le Via S. Martino n.23.

### Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate

#### *A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C*

##### **A1 – Accesso agli atti**

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.

Provenienza anche per Successione per morte di [REDACTED] apertasi il 18.05.1987,

registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari in data 12.11.1987 al n. 98 Vol. 342.

Dal punto di vista PATRIMONIALE FAMILIARE entrambi i comproprietari risultano in **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

**A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.**

### **B1 – Sopralluoghi effettuati**

19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo

26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare

25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare

### **B2 – Identificativi catastali**

N.C.E.U. m.le 223 F.5 sub. 5 Cat. A/3 CI 1 V. 4,5 Rendita € 178,95

m.le 208 F.5 sub. 1 Cat. C/6 CI 1 mq. 19 Rendita € 25,51

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili**

### **B3 - Descrizione**

Abitazione posta a piano primo, fronte strada, ubicata sopra all'androne di ingresso che consente l'accesso al cortile comune a più unità. Vano scale comune ad altre proprietà.

L'appartamento è formato da zona giorno con soggiorno e locale cottura, due camere matrimoniali,

bagno e balconcino verso strada. Accessorio abbinato a piano terra, su corte promiscua, ad uso autorimessa. Finiture sufficienti, con pavimenti in graniglia, serramenti esterni d'epoca in legno con tapparelle. Riscaldamento con elementi in ghisa e caldaia a metano.

**STATO DI CONSERVAZIONE: Buono**

**QUALITA' EDIFICIO: Medio**

#### **B4 – Stato di possesso**

**Il sottoscritto ha accertato che l'immobile risulta occupato da inquilini stabili.**

**- Contratto di locazione RLI Telematico con identificativo: [REDACTED],**

**stipulato e registrato in data 20.07.2016, con durata dal 01.08.2016 al 31.07.2020.**

**Canone annuo € 4.560,00.**

**Tale contratto è stato stipulato e registrato in data successiva ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.**

**B5 – Difformità: Nessuna**

#### **B6 – Valore locativo**

**Per il fabbricato in oggetto, compresi accessori e pertinenze, di cui al m.le 223 sub. 5 e 208 sub. 1, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile di € 350,00/mese, pari a € 4.200,00/annui.**

#### **B7 – Immobile non divisibile**

#### **B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

**Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : € 850,00**

## **B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

## **B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

**Fabbricato antecedente la data del 01.09.1967**

**Edifici ristrutturati negli anni '80.**

**Fine lavori in data marzo '87.**

**Titoli autorizzativi visionati:**

- **Concessione Edilizia n. 2471/1986**
- **Collaudo Statico opere in C.A. n. 39091 del 12.02.1987**
- **Certificato di Abitabilità per civile abitazione rilasciato in data 17.12.1987**

**Documentazione esaminata con estrazione copie presso Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio in data 20.09.2017.**

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontoglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati al punto B10**

## **B11 – Valore del bene**

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

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

- Metodo del confronto
- **MCA con nr.   3   comparabili**

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 88.000,00**

Quadro riassuntivo delle superfici commerciali ragguagliate: sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Primo	82.00	100%	82.00
Balcone	Primo	3.00	25%	0.75
Autorimessa	Terra	20.00	50%	10.00
				<b>TOT. 92.75</b>

#### VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO

**Mq 92,75 x €/mq 950,00 = € 88.000,00**

**Quota 1/2 a [REDACTED]: € 44.000,00**

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 di € 850,00**

**Rimane € 43.150,00**

Mentre il **più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 35.000,00**

## LOTTO 8, LOTTO 9 e LOTTO 10

Abitazioni a piano terra e primo inserite in fabbricati residenziali bifamiliari, rispettivamente ubicate in: lotto 8) Via Trento n. 12 (Lotto 8)

lotto 9) Via della Repubblica n. 2 (Lotto 9)

lotto 10) Via della Repubblica n. 4 (Lotto 10)

### Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate

#### *A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C*

##### **A1 – Accesso agli atti**

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.

Dal punto di vista PATRIMONIALE FAMILIARE entrambi i comproprietari risultano in REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

**A2** - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.

##### **B1 – Sopralluoghi effettuati**

19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo

26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare

25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare

##### **B2 – Identificativi catastali**

lotto 8) Via Trento n. 12

N.C.E.U. m.le 107 F.3 sub. 4 Cat. A/3 Cl 3 V. 5 Rendita € 271,14

m.le 107 F.3 sub. 3 Cat. C/6 Cl 2 mq. 17 Rendita € 27,22

lotto 9) Via della Repubblica n. 2

N.C.E.U. m.le 107 F.3 sub. 6 Cat. A/3 Cl 3 V. 5 Rendita € 271,14



**m.le 107 F.3 sub. 5 Cat. C/6 Cl 2 mq. 17 Rendita € 27,22**

**lotto 10) Via della Repubblica n. 4**

**N.C.E.U. m.le 107 F.3 sub. 8 Cat. A/3 Cl 3 V. 5 Rendita € 271,14**

**m.le 107 F.3 sub. 7 Cat. C/6 Cl 2 mq. 17 Rendita € 27,22**

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHARA

**la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili**

#### **B3 - Descrizione**

**Le tre unità immobiliari in oggetto, aventi medesime caratteristiche, fanno parte di fabbricati bifamiliari. Hanno accettabili condizioni di conservazione e discrete finiture esterne; riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori a parete in ghisa.**

**Le abitazioni sono composte da piano terra comprendente box, cucina, piccola cottura e cortile esclusivo; a piano primo trovasi zona notte comprendente disimpegno, due camere matrimoniali, cameretta e unico bagno.**

**Superficie utile abitazioni P.T./P.I mq circa 78,00**

**Superficie utile Box mq circa 16,50**

#### **B4- Stato di possesso**

**Il sottoscritto ha accertato che gli immobili risultano occupati da inquilini stabili:**

**Lotto 8) Abitazione/box Via Trento n. 12 - m.le 107 sub. 3 e 4**

- Contratto sottoscritto in data 11.06.2009 e scaduto in data 11.06.2017**

**Non risultano nell'anno corrente altri contratti registrati.**

**Tale contratto era stato stipulato e registrato in data anteriore ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.**

**Lotto 9) Abitazione/box Via della Repubblica n. 2 - m.le 107 sub. 5 e 6**

- **Contratto di locazione RLI Telematico con identificativo:** [REDACTED]  
stipulato in data 01.11.2015 e registrato il 12.11.2015, con durata dal 01.11.2015 al 31.10.2019.

**Canone annuo € 6.000,00.**

Tale contratto è stato stipulato e registrato in data successiva ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.

**Lotto 10) Abitazione/box Via della Repubblica n. 4 - m.le 107 sub. 7 e 8**

- **Contratto di locazione RLI Telematico con identificativo:** [REDACTED]  
stipulato in data 01.08.2015 e registrato il 26.08.2015 con durata dal 01.08.2015 al 31.07.2019.

**Canone annuo € 4.800,00.**

Tale contratto è stato stipulato e registrato in data successiva ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.

**B5 – Difformità: Nessuna**

**B6 – Valore locativo**

Per le abitazioni in oggetto ai Lotti 8 – 9 – 10 compresi accessori e pertinenze, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile per ogni unità immobiliare di € 450,00/mese, pari a € 5.400,00/annui.

**B7 – Immobili non divisibili**

**B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

**Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli**

**ultimi 5 anni :   Lotto 8 € 1.200,00**

**Lotto 9 € 1.200,00**

**Lotto 10 € 1.200,00**

**B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

**B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

Fabbricati successivi alla data 01.09.1967

Edifici costruiti negli anni 1970/1971

Titoli autorizzativi visionati:

**Lotto 8**

Bifamiliare in Via Trento – abitazione m.le 107 sub. 3 e 4

- Licenza di Costruzione n. 937 del 23.05.1970

- Autorizzazione all'Abitabilità in data 13.06.1973

**Lotto 9 e 10**

Bifamiliare in Via Repubblica – abitazioni m.le 107 sub. 5 e 6 e sub. 7 e 8

- Licenza di Costruzione n. 936 del 23.05.1970

- Autorizzazione all'Abitabilità in data 13.06.1973

Documentazione esaminata con estrazione copie presso Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio in data 20.09.2017.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla

documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontoglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la regolarità edilizio - urbanistica delle costruzioni e la conformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati al punto B10

**B11 – Valore dei lotti**

**LOTTO 8**

**Superficie principale commerciale mq 106,04**

**SUPERFICI SECONDARIE :**

a) Portichetto + Loggiato	mq	9,20 x 0,40	=	mq	3,68
b) Autorimessa	mq	19,50 x 0,50	=	mq	9,75
c) Corte esclusiva	mq	105,00 x 0,10	=	mq	10,50

**Superficie Complessiva Commerciale**

**mq 129,97**

**mq 129,97 x € 1.100,00/mq = € 143.000**

**VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO**

**€ 143.000,00**

**Quota 1/2 a [REDACTED] : € 71.500,00**

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B7 di € 1.200,00**

**Rimane € 70.300,00**

Mentre il **più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia è di**

**€ 56.000,00**

**LOTTO 9 e 10****Superficie principale commerciale mq 106,04****SUPERFICI SECONDARIE :**

a) Portichetto + Loggiato mq 9,20 x 0,40 = mq 3,68

b) Autorimessa mq 19,50 x 0,50 = mq 9,75

c) Corte esclusiva mq 185,00 x 0,10 = mq 18,50

**Superficie Complessiva Commerciale mq 137,97**

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di:

Lotto 9) mq 137,97 x € 1.100,00/mq = € 152.000,00**VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO € 152.000,00****Quota 1/2 a [REDACTED] : € 76.000,00****Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 di € 1.200,00****Rimane € 74.800,00**

Mentre il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia è di

**€ 60.000,00**Lotto 10) mq 137,97 x € 1.100,00/mq = € 152.000,00

VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO € 152.000,00

Quota 1/2 a [REDACTED]: € 76.000,00

Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 di € 1.200,00

Rimane € 74.800,00

Mentre il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia è di

€ 60.000,00

LOTTO 11 e LOTTO 12

Fabbricato residenziale / commerciale, con negozio a piano terra e abitazione a piano primo, sito in Pontoglio, Via Caduti della libertà.

### Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate

*A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C*

#### **A1 – Accesso agli atti**

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.

Dal punto di vista **PATRIMONIALE FAMILIARE** entrambi i comproprietari risultano in **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

**A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso**

**l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.**

## **B1 – Sopralluoghi effettuati**

- 19.07.2017** Eseguito primo sopralluogo
- 26.07.2017** Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare
- 25.09.2017** Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare

## **B2 – Identificativi catastali**

- lotto 11) N.C.E.U. F. 3 m.le 567 sub. 1 Cat. C/1 Cl. 5 mq. 223 Rendita € 2.556,77
- lotto 12) N.C.E.U. F. 3 m.le 567 sub. 2 Cat. A/3 Cl. U Vani 5 Rendita € 198,84

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili**

## **B3 - Descrizione**

**Lotto complessivo di mq 846,00.**

**Trattasi di fabbricato composto da locale commerciale a piano terra abbinato a locale accessorio ad uso magazzino/ripostiglio a piano interrato (quest'ultimo privo di accesso verso l'esterno) e di abitazione sita a piano primo.**

**Il locale negozio risulta in stato di abbandono da molti anni, o comunque utilizzato con destinazioni non regolari in riferimento alla zona residenziale in cui è posto, quindi con impiantistica ed elementi interni in non buone condizioni.**

**A piano terra sono inseriti anche i locali a disposizione dell'unità commerciale, ovvero servizi igienici ed uffici. Esternamente è dotato di un discreto piazzale.**

**Il vano scale, che dà accesso all'interrato, è in comune con l'altra unità immobiliare ad uso abitazione.**

**L'appartamento a piano primo è composta da zona giorno con cucina abitabile, soggiorno, due camere grandi e bagno; all'esterno è abbinata grande terrazza a copertura anche dell'unità sottostante.**

**Impiantistica e finiture interne risalenti ai primi anni '70.**

**B4- Stato di possesso**

Il negozio m.le 567 sub. 1 risulta a disposizione della proprietà.

L'abitazione m.le 567 sub. 2 risulta occupata da inquilini stabili.

- Contratto di locazione RLI Telematico con identificativo: [REDACTED]  
stipulato e registrato in data 03.08.2017, con durata dal 01.10.2017 al 30.09.2021.

Canone annuo € 4.800,00.

Tale contratto è stato stipulato e registrato in data successiva ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.

**B5 – Difformità: Nessuna****B6 – Valore locativo**

Lotto 11) Locale Commerciale piano terra e interrato m.le 567 sub. 1  
Il valore locativo stimato dal C.T.U. è di € 1.000,00/mese pari a € 12.000,00 come canone annuo.

Lotto 12) Abitazione piano primo m.le 567 sub. 2

Il valore locativo stimato dal C.T.U. è di € 450,00/mese pari € 5.400,00 come canone annuo.

**B7 – Divisibilità dell'immobile**

Immobile di cui al m.le 567 sub. 1 non divisibile, ma con possibilità di frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso.

Abitazione di cui al m.le 567 sub. 2 non divisibile.

**B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : Lotto 11 (negoziò) € 3.500,00

Lotto 12 (abitazione) € 800,00



**B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

**B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

**Il sottoscritto C.T.U. DICHIARA che l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio, nonostante le ricerche e le verifiche negli archivi, non mi ha saputo produrre nessun documento o pratica inerente gli immobili in oggetto.**

Il lotto e gli immobili in oggetto, dal P.G.T. del Comune di Pontoglio, sono inseriti in "AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI" (Art. 44 N.T.A.)

**B11 – Valore dei lotti****LOTTO 11**

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Negozi e servizi	Terra	214.00	100%	214.00
Magazzino/Ripostiglio	Interrato	214.00	40%	85,60
Corte Comune 1/2	Terra	371.00	10%	37,10
				<b>TOT. 336,70</b>

**VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO**

**Mq 336,70 x €/mq 1.100,00 = € 370.000,00**

**Quota 1/2 a [REDACTED]: € 185.000,00**

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 di € 3.500,00**

**Rimane € 181.500,00**

Mentre il **più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 145.000,00**

**LOTTO 12**

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Primo	90.00	100%	90.00
Terrazza	Primo	25.00	35%	8.75
	Primo	183.00	10%	18.30
Corte Comune 1/2	Terra	371,00	10%	37,10
				<b>TOT. 154,15</b>

**VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO**

**Mq 154,15 x €/mq 1.000,00 = € 154.000,00**

**Quota 1/2 a [REDACTED]: € 77.000,00**

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 di € 800,00**

**Rimane € 76.200,00**

Mentre il **più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 61.000,00**

**LOTTO 13**

**Fabbricato unifamiliare in Pontoglio, Via Genova n. 13, a tipologia di villa singola, con abitazione a piano primo e pertinenze a piano terra, dotato di giardino esclusivo.**

**Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate**

## A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C

### A1 – Accesso agli atti

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di ██████████, registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.

Provenienza anche per Successione per morte di ██████████ apertasi il 18.05.1987, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari in data 12.11.1987 al n. 98 Vol. 342.

Dal punto di vista **PATRIMONIALE FAMILIARE** entrambi i comproprietari risultano in **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

**A2** - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.

### B1 – Sopralluoghi effettuati

- 19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo
- 26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare
- 25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare

### B2 – Identificativi catastali

N.C.E.U. F. 3 m.le 175 sub. 1 Cat. C/6 Cl. 2 mq. 16 Rendita € 25,62

m.le 175 sub. 2 Cat. A/3 Cl. 3 Vani 6,5 Rendita € 352,48

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la NON regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili (vedi punto B5)**

**B3 - Descrizione**

Lotto complessivo di mq. 640,00.

Trattasi di fabbricato residenziale a tipologia di villa unifamiliare con corte esclusiva adibita a giardino, avente a piano terra locali accessori comprensivi di autorimessa e porticato laterale da cui si accede all'abitazione. L'ampio ingresso immette al vano scale che porta a piano primo.

Al piano superiore trovasi disimpegno, cucina abitabile con balcone, ampio soggiorno con balcone, tre camere da letto e bagno. Superficie utile mq. 90,00.

L'immobile è dotato di caldaia a metano con termosfoni in ghisa. Impiantistica vetusta; pareti e soffitti in cattivo stato di conservazione con distacchi di intonaco.

**STATO DI CONSERVAZIONE: Pessimo**

**B4 – Stato di possesso**

Il sottoscritto ha accertato che l'immobile risulta occupato da inquilini stabili.

Non si è reperito, presso l'Agenzia delle Entrate, alcun contratto di locazione registrato.

**B5 – Difformità**

Tra lo stato attuale e la planimetria catastale agli atti è stata rilevata la seguente difformità: chiusura mediante pareti in muratura di parte del portico per la creazione di locale accessorio con H. 2,40.

**Costi per la regolarizzazione dell'abuso edilizio:**

*Pratica di Sanatoria presso il comune di Pontoglio, compreso oneri:* € 2.500,00

*Variazione scheda catastale:* € 500,00

---

**Totale** € 3.000,00

**Quota di 1/2 spettante a [REDACTED]: € 1.500,00**

**B6 – Valore locativo**

Per il fabbricato in oggetto, compresi accessori e pertinenze, nell'attuale situazione di manutenzione, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile di € 400,00/mese, pari a € 4.800,00/annui.

**B7 – Divisibilità immobile non comoda****B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : € 1.500,00

**B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

**B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

Fabbricato costruito dopo la data del 01.09.1967

Edifici edificati negli anni '70

Fine lavori in data ottobre 1973

Titoli autorizzativi visionati:

- Licenza Edilizia per civile abitazione n. 1276 in data 23.05.1973

- Autorizzazione all'Abitabilità con decorrenza dal 04.01.1974

- Collaudo Statico opere in C.A. depositato in data novembre 1973 al n. 2350/73

Documentazione esaminata con estrazione copie presso Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio in data 06.10.2017.

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontoglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la regolarità edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati al punto B10 (regolarità di superficie e cubatura dell'abitazione a Piano Primo)

**Il lotto e l'immobile in oggetto, dal P.G.T. del Comune di Pontoglio, sono inseriti in "AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI" (Art. 44 N.T.A.)**

## **B11– Valore del bene**

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

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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. 3 comparabili

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 196.000,00**

Quadro riassuntivo delle superfici commerciali ragguagliate: sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Primo	115.00	100%	115.00
Accessori	Terra	75.00	35%	26.25
Autorimessa	Terra	20.20	60%	12.12
Portico	Terra	22.00	35%	7.70
Balconi	Primo	8.40	25%	2.10
Corte esclusiva	Terra	325.00	10%	32.50
				<b>TOT. 195.67</b>

### **VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO**

**Mq 195,67 x €/mq 1.000,00 = € 196.000,00**

**Quota 1/2 a [REDACTED]: € 98.000,00**

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 e per le difformità di**

cui al punto B5 di € 3.000,00

**Rimane € 95.000,00**

Mentre il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 76.000,00**

### **LOTTO 14 e LOTTO 15**

Fabbricato bifamiliare in Pontoglio, Via Genova n. 9 e 11, con abitazioni a piano primo e pertinenze a piano terra, dotato di giardini esclusivi.

#### **Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate**

*A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C*

##### **A1 – Accesso agli atti**

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.

Provenienza anche per Successione per morte di [REDACTED] apertasi il 18.05.1987, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari in data 12.11.1987 al n. 98 Vol. 342.

Dal punto di vista PATRIMONIALE FAMILIARE entrambi i comproprietari risultano in REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

**A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.**

**B1 – Sopralluoghi effettuati**

19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo

26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare

25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare

**B2 – Identificativi catastali**

lotto 14) N.C.E.U. F. 3 m.le 177 sub. 1 Cat. A/3 Cl 3 V. 5,5 Rendita € 298,25

m.le 177 sub. 4 Cat. C/6 Cl 2 mq. 25 Rendita € 40,03

lotto 15) N.C.E.U. F. 3 m.le 177 sub. 2 Cat. A/3 Cl 3 V. 5,5 Rendita € 298,25

m.le 177 sub. 3 Cat. C/6 Cl 2 mq. 24 Rendita € 38,42

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili di cui al Lotto 14 e la NON regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili di cui al Lotto 15 (vedi punto B5)**

**B3 - Descrizione****Lotto 14**

Da Via Genova lotto a sinistra (civico n. 9) di mq 336,00 circa.

Trattasi di porzione di bifamiliare con destinazione residenziale, composta da piano terra adibito a locali accessori (H. 2,40) ed autorimessa e piano primo a locali residenziali comprendenti disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno e balcone a servizio di una camera e del soggiorno. Superficie utile mq. 72,00.

A piano terra il portico è stato recentemente chiuso, venendo di fatto a creare un nuovo locale che funge da androne d'ingresso.

**STATO DI CONSERVAZIONE: Mediocre**

**Lotto 15**

Da Via Genova lotto a destra (civico n. 11) di mq 288,00 circa.



Trattasi di porzione di bifamiliare con destinazione residenziale, composta da piano terra adibito a locali accessori (H. 2,40) ed autorimessa e piano primo a locali residenziali comprendenti disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno e balcone a servizio di una camera e del soggiorno.

**STATO DI CONSERVAZIONE: Mediocre**

**N.B. - i due appartamenti sono simmetrici, con uguali superfici.**

## **B4 – Stato di possesso**

**Il sottoscritto ha accertato che gli immobili risultano entrambi occupati da inquilini stabili.**

### **Lotto 14 :**

**- Contratto di locazione RLI Telematico con identificativo: [REDACTED],**

**stipulato e registrato in data 01.04.2014, con durata dal 01.04.2014 al 31.03.2018.**

**Canone annuo € 6.000,00.**

**Tale contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.**

### **Lotto 15 :**

**- Contratto di locazione RLI Telematico con identificativo: [REDACTED]**

**stipulato e registrato in data 01.04.2014, con durata dal 01.04.2014 al 31.03.2018.**

**Canone annuo € 6.000,00**

**Tale contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.**

## **B5 – Difformità**

### **Lotto 14 - m.le 177 sub. 1 e 4**

**Tra lo stato attuale e la planimetria catastale è stata rilevata la seguente difformità: chiusura**

di portico/androne di entrata a piano terra, con spostamento di portoncino d'ingresso all'esterno. Nessuna variazione di volume.

**Costi per la regolarizzazione dell'abuso edilizio:**

*Pratica di Sanatoria presso il comune di Pontoglio, compreso oneri:* € 500,00

*Variazione scheda catastale:* € 500,00

---

**Totale € 1.000,00**

**Quota di 1/2 spettante a [REDACTED]: € 500,00**

**B6 – Valore locativo**

Per i fabbricati in oggetto, compresi accessori e pertinenze, nell'attuale situazione di manutenzione, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile per ciascuna porzione di € 500,00/mese, pari a € 6.000,00/annui.

**B7 – Immobili non divisibili**

**B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

**Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni :** *Lotto 14 € 1.400,00*

*Lotto 15 € 1.400,00*

**B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

**B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

**Fabbricato costruito dopo la data del 01.09.1967**  
**Edificio edificato negli anni '70**  
**Fine lavori in data ottobre 1973**

**Titoli autorizzativi visionati:**

- **Licenza Edilizia per civile abitazione n. 1277 in data 23.05.1973**
- **Autorizzazione all'Abitabilità con decorrenza dal 04.01.1974**
- **Collaudo Statico opere in C.A. depositato in data novembre 1973 al n. 2351/73**

**Documentazione esaminata con estrazione copie presso Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio in data 06.10.2017.**

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontoglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati al punto B10**

**Il lotto e l'immobile in oggetto, dal P.G.T. del Comune di Pontoglio, sono inseriti in "AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI" (Art. 44 N.T.A.)**

**B11 – Valore del bene**

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

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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. 3 comparabili

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda,**

**si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 174.000,00 per il Lotto 14**

**€ 170.000,00 per il Lotto 15**

Quadro riassuntivo delle superfici commerciali ragguagliate: sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate)

**LOTTO 14**

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Primo	90.00	100%	90.00
Accessori	Terra	63.00	35%	22.05
Autorimessa	Terra	27.00	60%	16.20
Balconi	Primo	7.50	25%	1.87
Corte esclusiva	Terra	216.00	10%	21.60
				<b>TOT. 151.72</b>

**VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO**

**Mq 151,72 x €/mq 1.150,00 = € 174.000,00**

**Quota 1/2 a [REDACTED]: € 87.000,00**

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 e la difformità di cui al punto B5 di € 1.900,00**

**Rimane € 85.100,00**

Mentre il **più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 68.000,00**

**LOTTO 15**

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Primo	90.00	100%	90.00
Accessori	Terra	53.00	35%	18.55
Autorimessa	Terra	27.00	60%	16.20
Balconi	Primo	7.50	25%	1.87
Portico	Terra	10.00	35%	3.50
Corte esclusiva	Terra	175.00	10%	17.50
				<b>TOT. 147.62</b>

**VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO**

$$\underline{\text{Mq } 147,62 \times \text{€}/\text{mq } 1.150,00} = \underline{\text{€ } 170.000,00}$$

**Quota 1/2 a [REDACTED]: € 85.000,00**

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 di € 1.400,00**

**Rimane € 83.600,00**

Mentre il **più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 67.000,00**

**LOTTO 16**

**Negozi a piano terra ubicato in fabbricato residenziale unifamiliare, con ingresso su fronte strada comunale via Roma.**

**Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate**

## A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C

### A1 – Accesso agli atti

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.

Dal punto di vista PATRIMONIALE FAMILIARE entrambi i comproprietari risultano in REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.

### B1 – Sopralluoghi effettuati

19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo

26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare

25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare

### B2 – Identificativi catastali

N.C.E.U. F. 6 m.le 117 sub. 1 Cat. C/1 Cl. 3 mq. 39 Rendita € 328,31

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la NON regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili (vedi punto B5)**

### B3 - Descrizione

Trattasi di locale a piano terra uso negozio, di Superficie Utile di mq 36,00, con abbinato altro locale (retrobottega) e servizio igienico (*la planimetria catastale non risulta corretta in quanto vi è da fare la fusione per l'inserimento del retronegozio e del servizio, mediante la variazione della scheda riferita al m.le 117 sub.2 – il tutto evidenziato nelle "difformità"*).

L'unità immobiliare, dotata anche di cella frigorifera ormai vetusta, si presenta con due grandi vetrine su strada, con ottima esposizione nel contesto del centro abitato.

Internamente si notano dei lavori di manutenzione, per rifacimento della pavimentazione, in corso di esecuzione.

Esternamente vi è abbinato un piazzalino di circa mq 40,00, adibibile a parcheggio, ad uso esclusivo del negozio.

### B4 - Stato di possesso

Immobile a disposizione della proprietà

### B5 – Difformità

Premettendo che originariamente il negozio in oggetto era direttamente collegato con il fabbricato residenziale posto sul retro e a piano primo dello stesso, nel corso degli anni, per sopraggiunte esigenze, la proprietà ha provveduto a delimitare le due unità immobiliari mediante la realizzazione di una tramezza che le ha di fatto rese indipendenti l'una dall'altra. Come meglio descritto sopra, ora il negozio è dotato, oltre che dallo spazio espositivo principale e dalla vetusta cella frigorifera, anche di servizio igienico e di retrobottega.

#### Costi per la regolarizzazione catastale:

*Frazionamento planimetria catastale di cui al m.le 117 sub. 2 (retronegozio e servizio igienico) e fusione con planimetria di cui al m.le 117 sub. 1:* € 1.000,00

Quota di 1/2 spettante a [REDACTED]: € 500,00

### B6 – Valore locativo

Per l'unità immobiliare in oggetto, compresi accessori e pertinenze, nell'attuale situazione di manutenzione, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile di € 480,00/mese, pari a € 5.760,00/annui.

### B7 – Immobile non divisibile

**B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : € 500,00

**B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

**B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

Il sottoscritto C.T.U. DICHIARA che l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio, nonostante le ricerche e le verifiche negli archivi, non mi ha saputo produrre nessun documento o pratica inerente gli immobili in oggetto.

Dal P.G.T. in vigore nel Comune di Pontoglio l'immobile risulta inserito in zona "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" ( Art. 40 – 43 N.T.A.)

**B11 – Valore del bene****Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

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

- Metodo del confronto
  
- MCA con nr. 3 comparabili

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 58.000,00.

Quadro riassuntivo delle superfici commerciali ragguagliate: sistema di calcolo della superficie commerciale



redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Negozio+Retro/ Servuzi	Terra	42.00	100%	42.00
Corte esclusiva	Terra	40.00	10%	4.00
				<b>TOT. 46.00</b>

#### VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO

$$\underline{\text{Mq } 46,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.250,00} = \underline{\text{€ } 58.000,00}$$

Quota 1/2 a [REDACTED]: € 29.000,00

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 e per le difformità di cui al punto B5 di € 1.000,00**

**Rimane € 28.000,00**

Mentre il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 22.000,00**

#### LOTTO 17

**Trattasi di fabbricato residenziale in Pontoglio Via Francesca n. 1, comprendente abitazione a piano primo, due locali a piano terra, portichetto, androne d'ingresso e vano scale esclusivo, cantina a piano interrato, e accessori esterni per portico uso rimessa e vecchio fabbricato in disuso ed in parte crollato.**

#### Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate

*A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C*

## A1 – Accesso agli atti

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.

Dal punto di vista PATRIMONIALE FAMILIARE entrambi i comproprietari risultano in REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.

## B1 – Sopralluoghi effettuati

19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo

26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare

25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare

## B2 – Identificativi catastali

N.C.E.U. F. 3 m.le 117 sub. 2 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 3,5 Rendita € 162,68

m.le 117 sub. 3 Cat. A/2 Cl. 3 Vani 6 Rendita € 387,34

m.le 118 Cat. C/6 Cl. 1 mq. 142 Rendita € 190,68

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON** regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili (vedi punto B5)

## B3 - Descrizione

Superficie intera del lotto mq. 754,00 circa.

Il fabbricato tipo residenziale, avente negozio sottostante già trattato come Lotto n. 16, è composto da vano scale interno, abitazione principale a piano primo (Sup. Utile mq. 102,00) comprendente zona giorno con cucina e ampio soggiorno e balcone su tutta la facciata, tre camere da letto, disimpegno, bagno principale e due balconcini. A piano terra trovano due locali aventi funzione di pertinenze, e la cantina a piano interrato. Le finiture sono di tipo popolare, con pavimento in graniglia, termosifoni in ghisa, serramenti e tapparelle in legno in non buone condizioni, vetri semplici. La caldaia, ubicata in cantina, non è più funzionante. L'immobile è dotato di ampio cortile esterno esclusivo (di mq 480,00 circa), al quale si accede mediante cancello carraio posto su Via Roma.

Di pertinenza dell'abitazione in oggetto sono anche il portico/autorimessa, realizzato senza titolo abilitativo, di cui si fa riferimento al punto B5, ed il fabbricato anticamente utilizzato come macello che però versa in pessime condizioni, con parti di tetto crollato e solai interni collassati: di conseguenza il sottoscritto mette in previsione l'onere per la demolizione completa dell'accessorio, di cui al m.le 118, Cat. C/6, e della tettoia in ferro tra il manufatto e l'abitazione (vedi il paragrafo B5 - Difformità).

STATO DI CONSERVAZIONE: tra il sufficiente e il mediocre.

#### B4 – Stato di possesso

Immobile a disposizione della proprietà

#### B5 – Difformità

##### Costi per la regolarizzazione catastale:

Frazionamento planimetria catastale di cui al m.le 117 sub. 2 (retronegozio e servizio igienico) e fusione con planimetria di cui al m.le 117 sub. 1: € 1.000,00

##### Regolarizzazione di portico/autorimessa privo di titolo abilitativo:

Procedura per sanatoria in Comune compreso oneri	€ 2.500,00
Smaltimento eternit con amianto e nuovo ripristino	€ 2.000,00
Inserimento catastale con Tipo Mappale e nuova planimetria	€ 1.500,00

---

Totale € 6.000,00

##### Demolizione di fabbricato accessorio, compresa tettoia in ferro:

Demolizione con mezzi meccanici e manualmente, smaltimento macerie in apposite discariche e ripristino delle facciate a regola d'arte, compresa pratica S.C.I.A. da presentare in Comune)

mc 660 ex macello + mq 50 tettoia in ferro

Toale € 25.000,00

Quota di 1/2 spettante a [REDACTED]: € 16.000,00

#### **B6 – Valore locativo**

Per l'unità immobiliare in oggetto, compresi accessori e pertinenze, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un valore locativo di € 500,00/mese, pari a € 6.000,00/annui.

#### **B7 – Immobile non divisibile**

#### **B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : € 3.000,00

#### **B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

#### **B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

Il sottoscritto C.T.U. DICHIARA che l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio, nonostante le ricerche e le verifiche negli archivi, non mi ha saputo produrre nessun documento o pratica inerente gli immobili in oggetto.

Dal P.G.T. in vigore nel Comune di Pontoglio l'immobile risulta inserito in zona "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" ( Art. 40 – 43 N.T.A.)

#### **B11 – Valore del bene**

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

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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. 3 comparabili

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 243.000,00**

Quadro riassuntivo delle superfici commerciali raggugliate: sistema di calcolo della superficie commerciale

redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Terra/primo	191.00	100%	191.00
Cantina	Interrato	49.00	20%	9.80
Portico	Terra	11.00	35%	3.85
Balconi	Primo	12.60	25%	3.15
Portico/autorimessa	Terra	35.00	35%	12.25
Corte	Terra	500.00	10%	50.00
				<b>TOT. 270.05</b>

**VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO**

**Mq 270,05 x €/mq 900,00 = € 243.000,00**

**Quota 1/2 a [REDACTED]: € 121.500,00**

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 e per le difformità di cui al punto B5 di € 19.000,00**

**Rimane € 102.500,00**

Mentre il **più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita**

forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 82.000,00**

## **LOTTO 18**

**Abitazione a piano terra, facente parte di palazzina condominiale, sita in Pontoglio, Via Roma n. 20, in fronte strada com.le.**

### **Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate**

#### ***A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C***

##### **A1 – Accesso agli atti**

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di ██████████, registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.

Dal punto di vista **PATRIMONIALE FAMILIARE** entrambi i comproprietari risultano in **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

**A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.**

##### **B1 – Sopralluoghi effettuati**

**19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo**

**26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare**

**25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare**

## B2 – Identificativi catastali

N.C.E.U. F. 6 m.le 96 sub. 3 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 4 Rendita € 185,92

m.le 96 sub. 7 Cat. C/6 Cl. 1 mq 13 Rendita € 17,46

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la NON regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili (vedi punto B5)**

## B3 - Descrizione

**Superficie utile mq 64,00.**

**Abitazione a piano terra, situata in palazzina residenziale di due piani e di n. 4 unità immobiliari complessive. L'ingresso immette direttamente nella cucina, dotata di locale cottura, quindi zona notte con bagno, camera matrimoniale con balcone, cameretta e ripostiglio.**

**Esternamente, su fronte strada comunale, trovasi la piccola corte esclusiva di mq 20,00 circa. Caldaia a metano posta in cucina, con termosifoni in alluminio, pavimenti in ceramica, serramenti esterni con tapparelle e telai in legno con vetro semplice.**

**Pertinenza dell'abitazione in oggetto è il posto auto coperto in fabbricato inerrato, con diritto alle parti comuni per accederevi, sia con scivolo che con passaggio pedonale.**

**STATO DI CONSERVAZIONE: quasi mediocre**

**QUALITA' EDIFICIO: popolare**

## B4 – Stato di possesso

**Il sottoscritto ha accertato che l'immobile risulta occupato da inquilini stabili.**

**- Contratto di locazione RLI Telematico con identificativo: [REDACTED],**

**stipulato e registrato in data 09.03.2016, con durata dal 09.03.2016 al 08.03.2020.**

**Canone annuo € 3.600,00.**

**Tale contratto è stato stipulato e registrato in data successiva ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.**

**B5 – Difformità**

Il C.T.U. in base al sopralluogo ed al raffronto delle planimetrie catastali agli atti ha accertato le seguenti difformità:

*- Balcone in camera non dichiarato in Concessione Edilizia*

*- Variazione divisorie interne*

Patrica in Comune per sanatoria € 1.800,00

Sistemazione schede catastali con variazione: € 500,00

---

Toale € 2.300,00

Quota di 1/2 spettante a [REDACTED]: € 1.150,00

**B6 – Valore locativo**

Per l'unità immobiliare in oggetto, compresi accessori e pertinenze, nell'attuale situazione di manutenzione, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile di € 280,00/mese, pari a € 3.360,00/annui.

**B7 – Immobile non divisibile****B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : € 850,00

**B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione



## **B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

**Fabbricato RISTRUTTURATO dopo la data del 01.09.1967**

**Edifici ristrutturati negli anni '70.**

**Fine lavori in data febbraio 1976.**

**Titoli autorizzativi visionati:**

- Licenza Edilizia n. 1500 in data 14.05.1975 Prot. n. 944 (per ristrutturazione e ampliamento)

- Certificato di Abitabilità per civili abitazioni rilasciato in data 27.12.1976

- Concessione Edilizia n. 239 in data 17.10.1984 (Costruzione autorimessa interrata collettiva)

**Documentazione esaminata con estrazione di copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio in data 20.09.2017.**

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontoglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità edilizia - urbanistica della costruzione e la conformità (per superficie coperta e cubatura) della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati al punto B10**

## **B11 – Valore del bene**

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

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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. 3 comparabili

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 80.000,00**

Quadro riassuntivo delle superfici commerciali ragguagliate: sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Terra	76.00	100%	76.00
Balcone	Terra	3.30	25%	0.82
Corte	Terra	19.50	10%	1.95
				<b>TOT. 78.77</b>

#### VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Mq } 78,77 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 & = & \text{€ } 80.000,00 \\
 \text{Posto macchina coperto} & = & \text{€ } 5.000,00 \\
 & & \hline
 \text{Definitivo € } & & \text{€ } 85.000,00
 \end{array}$$

Quota 1/2 a [REDACTED]: € 42.500,00

Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 e per le difformità di cui al punto B5 di € 2.000,00

Rimane € 40.500,00

Mentre il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

€ 32.000,00

**LOTTO 19**

**Abitazione a piano primo, facente parte di palazzina condominiale, sita in Pontoglio, Via Roma n. 20, in fronte strada comunale.**

**Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate*****A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C*****A1 – Accesso agli atti**

**Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.**

**Dal punto di vista PATRIMONIALE FAMILIARE entrambi i comproprietari risultano in REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).**

**A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.**

**B1 – Sopralluoghi effettuati**

**19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo**

**26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare**

**25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare**

**B2 – Identificativi catastali**

**N.C.E.U. F. 6 m.le 96 sub. 4 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 4,5 Rendita € 209,17**

**m.le 96 sub. 8 Cat. C/6 Cl. 1 mq 14 Rendita € 18,80**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

## DICHARA

la **NON** regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili (vedi punto B5)

**B3 - Descrizione**

Superficie utile mq 69,00.

Appartamento ubicato a piano primo, con accesso esclusivo da Via Roma, che immette a scala interna, composto da disimpegno, soggiorno con balcone, cottura/cucina, due camere da letto, di cui una con balcone, e bagno.

La caldaia a metano è posta in cucina, con termosifoni in alluminio, pavimenti in ceramica, serramenti esterni con tapparelle e telai in legno con vetro semplice.

Pertinenza dell'abitazione in oggetto è il posto auto coperto in fabbricato inerrato, con diritto alle parti comuni per accederevi, sia con scivolo che con passaggio pedonale.

**STATO DI CONSERVAZIONE: Buono**

**QUALITA' EDIFICIO: Popolare**

**B4 – Stato di possesso**

Il sottoscritto ha accertato che l'immobile risulta occupato da inquilini stabili.

- Contratto di locazione RLI Telematico con identificativo: [REDACTED], stipulato in data 01.11.2015 e registrato il 12.11.2015 con durata dal 01.11.2015 al 31.10.2019.

Canone annuo € 4.320,00.

Tale contratto è stato stipulato e registrato in data successiva ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.

**B5 – Difformità**

Il C.T.U. in base al sopralluogo ed al raffronto delle planimetrie catastali agli atti ha accertato le seguenti difformità:

- *Balcone in camera non dichiarato in Concessione Edilizia*
- *Variazione divisorie interne*

Patrica in Comune per sanatoria € 1.800,00

Sistemazione schede catastali con variazione: € 500,00

---

Toale € 2.300,00

Quota di 1/2 spettante a [REDACTED]: € 1.150,00

#### **B6 – Valore locativo**

Per l'unità immobiliare in oggetto, compresi accessori e pertinenze, nell'attuale situazione di manutenzione, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile di € 330,00/mese, pari a € 3.960,00/annui.

#### **B7 – Immobile non divisibile**

#### **B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : € 950,00

#### **B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

#### **B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

Fabbricato RISTRUTTURATO dopo la data del 01.09.1967  
Edifici ristrutturati negli anni '70.  
Fine lavori in data febbraio 1976.

#### **Titoli autorizzativi visionati:**

- Licenza Edilizia n. 1500 in data 14.05.1975 Prot. n. 944 (per ristrutturazione e ampliamento)
- Certificato di Abitabilità per civili abitazioni rilasciato in data 27.12.1976
- Concessione Edilizia n. 239 in data 17.10.1984 (Costruzione autorimessa interrata collettiva)

Documentazione esaminata con estrazione di copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

**Pontoglio in data 20.09.2017.**

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontoglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità (per superficie e cubatura)  
della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati al punto B10**

### **B11 – Valore del bene**

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

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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. 3 comparabili

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 94.000,00**

Quadro riassuntivo delle superfici commerciali ragguagliate: sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Primo	81.00	100%	81.00
Balconi	Primo	9.30	25%	2.32
Corte	Terra	23.15	10%	2.31
				<b>TOT. 85.63</b>

## VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO

<u>Mq 85,63 x €/mq 1.100,00</u>	=	€ 94.000,00
Posto macchina coperto	=	€ 5.000,00

**Definitivo € 99.000,00**

**Quota 1/2 a [REDACTED]: € 49.500,00**

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 e per le difformità di cui al punto B5 di € 2.100,00**

**Rimane € 47.400,00**

Mentre il **più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 38.000,00**

### **LOTTO 20**

**Abitazione a piano terra, facente parte di palazzina condominiale, sita in Pontoglio, Via Roma n. 20, in fronte strada comunale.**

#### **Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate**

***A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C***

##### **A1 – Accesso agli atti**

**Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.**

Dal punto di vista PATRIMONIALE FAMILIARE entrambi i comproprietari risultano in **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

**A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.**

### **B1 – Sopralluoghi effettuati**

**19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo**

**26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare**

**25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare**

### **B2 – Identificativi catastali**

**N.C.E.U. F. 6 m.le 96 sub. 5 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 5 Rendita € 232,41**

**m.le 96 sub. 9 Cat. C/6 Cl. 1 mq 14 Rendita € 18,80**

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili**

### **B3 - Descrizione**

**Superficie utile mq 105,00.**

**Abitazione a piano terra con ingresso esclusiva da Via Roma; corte esclusiva esterna di mq. 30,00 circa. All'interno trovasi locale uso soggiorno, cucina abitabile, zona notte con disimpegno, due ampie camere da letto, di cui una con balcone, e bagno.**

**Caldaia a metano posta in cucina, con termosifoni in alluminio, pavimenti in ceramica, serramenti esterni con tapparelle e telai in legno con vetro semplice.**

**Pertinenza dell'abitazione in oggetto è il posto auto coperto in fabbricato inerrato, con diritto alle parti comuni per accederevi, sia con scivolo che con passaggio pedonale.**

**STATO DI CONSERVAZIONE: Discreto**



**QUALITA' EDIFICIO: Popolare****B4 – Stato di possesso**

Il sottoscritto ha accertato che l'immobile risulta occupato da inquilni stabili.

Non si è reperito, presso l'Agenzia delle Entrate, alcun contratto di locazione registrato.

**B5 – Difformità: Nessuna****B6 – Valore locativo**

Per l'unità immobiliare in oggetto, compresi accessori e pertinenze, nell'attuale situazione di manutenzione, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile di € 370,00/mese, pari a € 4.440,00/annui.

**B7 – Immobile non divisibile****B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : € 1.050,00

**B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

**B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

Fabbricato RISTRUTTURATO dopo la data del 01.09.1967  
Edifici ristrutturati negli anni '70.  
Fine lavori in data febbraio 1976.

**Titoli autorizzativi visionati:**

- Licenza Edilizia n. 1500 in data 14.05.1975 Prot. n. 944 (per ristrutturazione e ampliamento)
- Certificato di Abitabilità per civili abitazioni rilasciato in data 27.12.1976

- Concessione Edilizia n. 239 in data 17.10.1984 (Costruzione autorimessa interrata collettiva)

Documentazione esaminata con estrazione di copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio in data 20.09.2017.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontoglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati al punto B10**

#### **B11 – Valore del bene**

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

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

- Metodo del confronto
  
- MCA con nr. 3 comparabili

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni**

**similari per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona,**

**considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda,**

**si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 136.000,00**

Quadro riassuntivo delle superfici commerciali ragguagliate; sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso	Livello di piano	SLP (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale (mq)
Abitazione	Terra	123.00	100%	123.00
Balcone	Terra	8.90	25%	2.22
Corte	Terra	29.00	10%	2.90
				<b>TOT. 128.12</b>

**VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO**

<b>Mq 128,12 x €/mq 1.050,00</b>	=	<b>€ 136.000,00</b>
<b>Posto macchina coperto</b>	=	<b>€ 5.000,00</b>
		<b>Definitivo € <u>141.000,00</u></b>

**Quota 1/2 a [REDACTED]: € 70.500,00**

**Importo dal quale va dedotto il debito di cui al punto B8 di € 1.050,00**

**Rimane € 69.450,00**

Mentre il **più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, è di

**€ 56.000,00**

**LOTTO 21**

**Abitazione a piano primo, facente parte di palazzina condominiale, sita in Pontoglio, Via Roma n. 20, in fronte strada comunale.**

**Fasi – Accertamenti – Indagini e Difficoltà riscontrate**

**A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567 DEL C.P.C**

## A1 – Accesso agli atti

Dopo aver estratto copie dal fascicolo depositato in Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Civili, ho provveduto, per definire la provenienza dei beni, a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Chiari copia di successione per morte di [REDACTED], registrata in data 26.05.2008 al n. 83 Vol. 441.

Dal punto di vista PATRIMONIALE FAMILIARE entrambi i comproprietari risultano in REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI (come da certificazioni inviate dai funzionari incaricati degli uffici stato civile dei Comuni di Palazzolo sull'Oglio e Pontoglio).

A2 - Per un'esatta ubicazione e descrizione dei beni ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e quindi ad effettuare gli accessi agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontoglio, al fine di ottenere la necessaria documentazione e poterne verificare la regolarità edilizia/urbanistica.

## B1 – Sopralluoghi effettuati

19.07.2017 Eseguito primo sopralluogo

26.07.2017 Eseguito secondo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere ad una parte di immobili da visionare

25.09.2017 Eseguito terzo sopralluogo con disponibilità dell'esecutato ad accedere agli immobili da visitare

## B2 – Identificativi catastali

N.C.E.U. F. 6 m.le 96 sub. 6 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 6 Rendita € 325,37

m.le 96 sub. 17 Cat. C/6 Cl. 1 mq 15 Rendita € 20,14

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili**

### **B3 - Descrizione**

**Superficie utile mq 116,00.**

**Abitazione a piano primo, situata in palazzina residenziale di due piani fuori terra e di n. 4 unità immobiliari. L'accesso avviene tramite vano scale interno esclusivo. L'appartamento è costituito da ampia zona giorno con balcone, cucina abitabile, tre camere da letto e bagno.**

**La caldaia a metano è posta in cucina. Termosifoni in alluminio, pavimenti in ceramica, serramenti esterni con tapparelle e telai in legno con vetro semplice.**

**Pertinenza dell'abitazione in oggetto è il posto auto coperto in fabbricato inerrato, con diritto alle parti comuni per accedervi, sia con scivolo che con passaggio pedonale.**

**STATO DI CONSERVAZIONE: Buono**

**QUALITA' EDIFICIO: Popolare**

### **B4 – Stato di possesso**

**Il sottoscritto ha accertato che l'immobile risulta occupato da inquilini stabili.**

- **Contratto di locazione RLI Telematico con identificativo:** [REDACTED]

**stipulato il 10.09.2017 e registrato in data 28.09.2017, con durata dal 10.09.2017 al 09.09.2021.**

**Canone annuo € 3.600,00.**

**Tale contratto è stato stipulato e registrato in data successiva ai pignoramenti dei beni oggetto di locazione, pignoramenti trascritti a Brescia il 22.05.2014.**

### **B5 – Difformità: Nessuna**

### **B6 – Valore locativo**

**Per l'unità immobiliare in oggetto, compresi accessori e pertinenze, nell'attuale situazione di manutenzione, il sottoscritto C.T.U. ha stimato un canone mensile di € 400,00/mese, pari a € 4.800,00/annui.**

### **B7 – Immobile non divisibile**

**B8 – Formalità, vincoli, oneri A CARICO dell'acquirente**

Somma a debito nei confronti del Comune di Pontoglio per imposta IMU calcolata negli ultimi 5 anni : € 1.400,00

**B9 – Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Si veda elenco riportato a pag. 17 della presente relazione

**B10 – Regolarità edilizia - urbanistica**

Fabbricato RISTRUTTURATO dopo la data del 01.09.1967

Edifici ristrutturati negli anni '70.

Fine lavori in data febbraio 1976.

Titoli autorizzativi visionati:

- Licenza Edilizia n. 1500 in data 14.05.1975 Prot. n. 944 (per ristrutturazione e ampliamento)
- Certificato di Abitabilità per civili abitazioni rilasciato in data 27.12.1976
- Concessione Edilizia n. 239 in data 17.10.1984 (Costruzione autorimessa interrata collettiva)

Documentazione esaminata con estrazione di copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio in data 20.09.2017.

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontoglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la regolarità edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati al punto B10**

**B11 – Valore del bene**

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

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

seguinte criterio di valutazione

- Metodo del confronto
  
- MCA con nr. 3 comparabili

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di € 169.000,00**















































