

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n. 100/2016 a cui è stata riunita l'Es. Imm. n. 298/2017

Giudice delegato: dott. Raffaele Del Porto

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutati:

Rappresentati dall'Avvocato



Esecutato:



Rappresentato dall'Avvocato

nessun avvocato.

Intervenuti alla stima:

sopralluogo a
Ospitaletto e a Edolo
il 05 dicembre 2017



sopralluogo a
Gargnano e a Lodrino
il 21 dicembre 2017



sopralluogo a
Torbole Casaglia
il 22 dicembre 2017



Esperto incaricato

ing. Sala Marco
Via Aldo Moro n° 4, COLLEBEATO (BS)
C.F. SLAMRC75M29B157C
P.I. 02315400982
Tel. 030 2511185
Fax 030 2519273
Cell. 3491285169
email ing.sala.marco@gmail.com
pec marco.sala2@ingpec.eu
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Brescia n° 3827

Timbro e firma



QUESITI

Con udienza del 04 settembre 2017, il Giudice dell'esecuzione (G.E.) dott. Raffaele Del Porto, nominava me sottoscritto ing. Marco Sala, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, con studio a Collebeato (BS) in Via Aldo Moro n. 4, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati.

Il G.E. mi pose i seguenti quesiti:

– A –

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

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

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili e delle pertinenze.*
2. *Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c..*

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine delle esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo e ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale



adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presunti.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

– C –

Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).
2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
3. Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

– D –

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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



Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione dei carichi, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di accettazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 01 settembre 1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.*
- 2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod.*



in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre con le indagini.

4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380.

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

– F –

Formazione dei lotti

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

– G –

Valore del bene e costi

1. Determini preliminarmente valore commerciale degli immobili corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1 relative a:



- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
 - *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
 - *stato di conservazione dell'immobile;*
 - *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone perfettamente commerciabile.*
2. *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*
- *Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
3. *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

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

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

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazione ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.



La situazione degli immobili come identificati e descritti nei paragrafi successivi, oggetto del pignoramento dell'esecuzione immobiliare, è stata riferita ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore Dellomento dovesse necessitare.

DATE

Nomina dell'esperto	04 settembre 2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	24 ottobre 2017
Data della consegna del rapporto di valutazione	19 gennaio 2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	28 febbraio 2018

NOTA BENE

La presente relazione suddivide nel proseguo i beni pignorati secondo i seguenti sottocapitoli (a cui si rimanda per il dettaglio delle valutazioni):

0. **PRECISAZIONI - FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI**
1. **BENI UBICATI NEL COMUNE DI EDOLO - LOTTO 1**
2. **BENI UBICATI NEL COMUNE DI GARGNANO - LOTTO 2**
3. **BENI UBICATI NEL COMUNE DI GARGNANO - LOTTO 3**
4. **BENI UBICATI NEL COMUNE DI LODRINO - LOTTO 4**
5. **BENI UBICATI NEL COMUNE DI OSPITALETTO - LOTTO 5**
6. **BENI UBICATI NEL COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA - LOTTO 6**
7. **BENI UBICATI NEL COMUNE DI CASTEGNATO - LOTTO 7**
8. **BENI UBICATI NEL COMUNE DI DELLO - LOTTO 8**
9. **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA**
10. **ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**



Indice

0	PRECISAZIONI, ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	11
1	BENI UBICATI NEL COMUNE DI EDOLO - LOTTO 1 -	14
1.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	17
1.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	18
1.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	20
1.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	23
1.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	25
1.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	27
1.7	ANALISI ESTIMATIVA	27
1.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	28
2	BENI UBICATO NEL COMUNE DI GARGNANO - LOTTO 2 -	30
2.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	32
2.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	33
2.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	34
2.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	34
2.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	35
2.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	37
2.7	ANALISI ESTIMATIVA	37
2.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	38
3	BENE UBICATO NEL COMUNE DI GARGNANO - LOTTO 3 -	40
3.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	42
3.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	43
3.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	44
3.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	44
3.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	45
3.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	47
3.7	ANALISI ESTIMATIVA	47
3.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	48
4	BENE UBICATO NEL COMUNE DI LODRINO - LOTTO 4 -	50
4.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	52
4.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	53
4.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	54
4.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	54
4.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	54
4.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	58



4.7	ANALISI ESTIMATIVA	58
4.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	59
5	BENI UBICATI NEL COMUNE DI OSPITALETTO - LOTTO 5 -	60
5.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	63
5.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	64
5.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	66
5.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	69
5.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	71
5.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	74
5.7	ANALISI ESTIMATIVA	74
5.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	74
6	BENI UBICATI NEL COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA - LOTTO 6 -	76
6.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	79
6.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	80
6.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	82
6.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	85
6.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	87
6.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	90
6.7	ANALISI ESTIMATIVA	90
6.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	91
7	BENI UBICATI NEL COMUNE DI CASTEGNATO - LOTTO 7 -	93
8	BENI UBICATI NEL COMUNE DI DELLO - LOTTO 8 -	93
9	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	94
10	ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	95



0 PRECISAZIONI, ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Precisazione riguardo al mapp.le 392 fg. 5 del catasto terreni del comune di Castegnato

La relazione notarile ventennale ALLEGATO 0.7 a firma del Notaio Treccani, alla quale comunque si rimanda per una approfondita lettura, riporta: "si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mapp.le 392 fg. 5 del catasto terreni del comune di Castegnato, di proprietà esclusiva del Comune medesimo".

Tale relazione precisa anche che il mapp.le 392 fg. 5 del catasto terreni del comune di Castegnato è stato alienato al comune medesimo con atto in data 09/09/2016 n. 268/2016 di rep. del Segretario Comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai nn. 48093/29583 (ALLEGATO 0.10).

La visura fornita all'ALLEGATO 0.9 attesta quanto sopra esposto.

Però nelle seguenti note di iscrizione è stato gravato anche il mapp.le 392 fg. 5 del catasto terreni del comune di Castegnato:

1. Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 09/10/2014 ai nn. 32289/5533, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 08/10/2014 n. 7350 di rep. a favore della [REDACTED]
2. Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31/10/2014 ai nn. 34868/6021, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 28/10/2014 n. 7935/2014 di rep. a favore della [REDACTED]
3. Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05/11/2014 ai nn. 35478/6149, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 03/11/2014 n. 8042/2014 di rep. a favore della [REDACTED]
4. Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 06/11/2014 ai nn. 35671/6174, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 04/11/2014 n. 8051/2014 di rep. a favore della [REDACTED]
5. Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 20/11/2014 ai nn. 37138/6437, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 13/11/2014 n. 8381/2014 di rep. a favore della [REDACTED]

Precisazione riguardo ai beni immobili siti nel comune di Castegnato e di Dello

Le valutazioni dei beni immobili siti a:

- Castegnato (BS) in Via Pietro Trebeschi n. 38/b e distinti catastalmente al Fg. 3, mapp.le 336, subb. 1 e 2;
- Dello (BS) in Via Repubblica n. 17 e distinti catastalmente al Fg. 7, mapp.le 412, subb. 40 e 62,

è stata eseguita con una precedente perizia redatta dallo scrivente a seguito dell'esecuzione immobiliare n. 100/2016 del Tribunale di Brescia, che si allega a



completamento della presente (ALLEGATO 7).

Date delle Indagini

Il giorno 24 ottobre 2017 mi sono recato presso gli Uffici del Tribunale per l'accettazione dell'incarico e per il giuramento di rito.

Il giorno 16 novembre 2017 mi sono recato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Brescia 1 per verificare l'esistenza di contratti di locazione relativi alle unità immobiliari di Edolo, Ospitaletto e Torbole Casaglia.

Il giorno 27 novembre 2017 ho inviato all'ufficio tecnico del Comune di Lodrino la Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili pignorati.

Il giorno 28 novembre 2017:

- ho contattato il Notaio [REDACTED] per richiedere copia degli atti di provenienza degli immobili di Edolo, Gargnano ed Ospitaletto;
- ho inviato all'ufficio tecnico del Comune di Gargnano la Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili pignorati;
- ho inviato all'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia la Domanda di accesso ai documenti amministrativi per le ricerche di archivio riguardanti le Pratiche Edilizie relative ai beni pignorati;
- ho ricevuto dall'ufficio tecnico del Comune di Lodrino copia del Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili pignorati.

Il giorno 29 novembre 2017:

- ho inviato all'ufficio tecnico del Comune di Edolo la Domanda di accesso ai documenti amministrativi per le ricerche di archivio riguardanti le Pratiche Edilizie relative ai beni pignorati;
- ho inviato all'ufficio tecnico del Comune di Ospitaletto la Domanda di accesso ai documenti amministrativi per le ricerche di archivio riguardanti le Pratiche Edilizie relative ai beni pignorati;
- il Notaio [REDACTED] mi ha inviato copia degli atti di provenienza degli immobili di Edolo, Gargnano ed Ospitaletto.

Il giorno 05 dicembre 2017 mi sono recato a Ospitaletto in Via Padana Superiore n. 161 e poi a Edolo in Via Roma n. 38 per eseguire i sopralluoghi presso gli immobili pignorati.

Il giorno 09 dicembre 2017 ho contattato la [REDACTED] richiedendo informazioni riguardo al COMPLESSO ULISSE 2000 di Ospitaletto e la trasmissione della situazione dei pagamenti delle spese condominiali da parte del sig. [REDACTED].

Il giorno 12 dicembre 2017 l'ufficio tecnico del Comune di Edolo mi ha inviato copia delle Pratiche Edilizie relative ai beni pignorati.

Il giorno 13 dicembre 2017 il sig. [REDACTED] mi ha fornito copia del contratto d'affitto del bene pignorato sito nel Comune di Ospitaletto.

Il giorno 14 dicembre 2017 la [REDACTED] mi ha inviato la documentazione richiesta relativa al COMPLESSO ULISSE 2000 di Ospitaletto.

Il giorno 15 dicembre 2017 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia per prendere visione/fotocopiare le Pratiche Edilizie relative ai beni pignorati.

Il giorno 15 dicembre 2017 ho ricevuto dal comune di Castegnato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig. [REDACTED].



Il giorno 20 dicembre 2017 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Ospitaletto per prendere visione/fotocopiare le Pratiche Edilizie relative ai beni pignorati.

Il giorno 21 dicembre 2017 mi sono recato a Gargnano e poi a Lodrino per eseguire i sopralluoghi presso gli immobili pignorati.

Il giorno 22 dicembre 2017 mi sono recato a Torbole Casaglia per eseguire il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Il giorno 05 gennaio 2018 mi sono recato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Brescia 1 per visione/fotocopiare l'atto di Accorpamento al demanio stradale dei beni erroneamente pignorati di Castegnato (ALLEGATO 0.10).



1 BENI UBICATI NEL COMUNE DI EDOLO

- LOTTO 1 -

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica

Trattasi di porzione di una villa bifamiliare a destinazione residenziale disposta su due piani totalmente fuori terra più cantine e autorimesse seminterrate, situato nel comune di Edolo in Via Roma n. 38.

L'area di manovra esterna di accesso alle autorimesse non è pavimentata.

Il tetto, le gronde e i solai a copertura del piano terra sono in legno a vista.

Il solaio a copertura del piano seminterrato è realizzato a lastre tipo Predalles.

Parti delle murature esterne sono rivestite in pietra.

Tutte le finiture risalgono alla costruzione dell'immobile ultimata nel 2012.

L'unità abitativa oggetto della presente perizia è suddivisa come segue:

- soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un portico, un balcone e giardino/corte esclusiva a piano terra;
- un soppalco, una loggia e un sottotetto non abitabile a piano primo;
- tre cantine, un'autorimessa e una corte esclusiva a piano seminterrato.

I piani sono collegati tra loro per il tramite di una scala interna mentre le corti esclusive sono collegate per il tramite di una scala esterna.

La struttura è saltuariamente abitata dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Nel soggiorno a piano terra è presente un camino a legna. Il bagno del piano terra è composto da un lavabo, un wc, un bidet ed una doccia.

Al piano interrato in una delle cantine è stato allestito un secondo bagno/lavanderia in cui sono ubicati un lavandino, una doccia, un wc, una lavatrice e la caldaia a gas.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori.

I serramenti risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile e sono in legno con vetro doppio con scuri con anta ad impacchettamento al piano terra e primo.

Alcuni serramenti a piano seminterrato sono in legno, altri in PVC con vetro doppio.



L'ingresso alla autorimessa è garantito da n. 2 basculanti sezionali.

Le porte che separano l'autorimessa dagli altri locali sono in legno, anziché REI.

Parte del soppalco realizzato a piano primo non è stata autorizzata.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO 1.7 e nella selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO 1.8.

Confini della proprietà:

NORD: fg. 62, mapp.le 123 di altra di proprietà;

EST: fg. 62, mapp.le 960 sub.2 di altra di proprietà;

SUD: fg. 62, mapp.le 960 sub. 6 corte/spazio di manovra comune;

OVEST: fg 62, mapp.li 178 e 573 di altra di proprietà.

Ubicazione

Via Roma n. 38, EDOLO (BS)

Identificativi catastali

ABITAZIONE

SEZ. NCT, fg. 62, mapp.le 960, sub. 1

Via Roma n. snc, piano S1-T-1, cat. A/2

classe 7, consistenza vani 5

rendita € 258,23

AUTORIMESSA

SEZ. NCT, fg. 62, mapp.le 960, sub. 3

Via Roma n. snc, piano S1, cat. C/6

classe 1, consistenza mq 64

superficie catastale totale mq 73

rendita € 155,35

Quota di proprietà

1/1 [REDACTED]

Diritto di proprietà

Atto di compravendita stipulato in data 30/01/2013 n. 62426/31031 di rep. del dott. [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 2 il 31/10/2013 al n. 1182 Serie 1T, trascritto a Breno il giorno 01/02/2013 ai n.ri 763/607, la società [REDACTED] con sede a Brescia, ha venduto al sig. [REDACTED], che ha acquistato la piena proprietà dei beni immobili facenti parte del fabbricato sito in comune di Edolo, censiti nel Catasto Fabbricati foglio 62, mappale 960 sub. 1 (abitazione) e sub. 3 (autorimessa) (ALLEGATO 1.1).



Divisibilità dell'immobile Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 22

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 24

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 27

Spese condominiali arretrate No Si non è un condominio

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 16

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 25

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Edolo, fg. 62, mapp.le 960, sub. 1	200,60	€ 325'000,00
Comune di Edolo, fg. 62, mapp.le 960, sub. 3	37,08	€ 41'600,00
TOTALE	237,68	€ 366'600,00

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

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Edolo, fg. 62, mapp.le 960, sub. 1	200,60	€ 227'500,00
Comune di Edolo, fg. 62, mapp.le 960, sub. 3	37,08	€ 29'120,00
TOTALE	237,68	€ 256'620,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



1. BENI UBICATI NEL COMUNE DI EDOLO - LOTTO 1 -

1.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	EDOLO
<input type="checkbox"/> Frazione	/
<input type="checkbox"/> Località	/
<input type="checkbox"/> Quartiere	/
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	VIA ROMA
<input type="checkbox"/> Civico n.	38

Zona PGT B3 - Aree residenziali a bassa densità (ALLEGATO 1.3)

Mappa geografica



- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | B3 - Aree residenziali a bassa densità (ALLEGATO 1.3) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare | porzione di villa bifamiliare di n. 2 piani completamente fuori terra più |



	seminterrato adibito a cantine e autorimessa.
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati	porzione di villa bifamiliare di n. 2 piani completamente fuori terra più seminterrato adibito a cantine e autorimessa.
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare	porzione di villa bifamiliare di n. 2 piani completamente fuori terra più seminterrato adibito a cantine e autorimessa.
<input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile	edificio in c.a. e muratura. Il tetto, le gronde e i solai a copertura del piano terra sono in legno a vista. Il solaio a copertura del piano seminterrato è realizzato a lastre tipo Predalles. Parti delle murature esterne sono rivestite in pietra.
<input type="checkbox"/> Dimensione	superficie commerciale mq 237,68
<input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta	stallo della domanda
<input type="checkbox"/> Forma di mercato	concorrenza monopolistica ristretta
<input type="checkbox"/> Filtering	down
<input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare	recessione
<input type="checkbox"/> Altro	/

1.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di porzione di una villa bifamiliare a destinazione residenziale disposta su due piani totalmente fuori terra più cantine e autorimesse seminterrate, situato nel comune di Edolo in Via Roma n. 38.

L'area di manovra esterna di accesso alle autorimesse non è pavimentata.

Il tetto, le gronde e i solai a copertura del piano terra sono in legno a vista.

Il solaio a copertura del piano seminterrato è realizzato a lastre tipo Predalles.



Parti delle murature esterne sono rivestite in pietra.

Tutte le finiture risalgono alla costruzione dell'immobile ultimata nel 2012.

L'unità abitativa oggetto della presente perizia è suddivisa come segue:

- soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un portico, un balcone e giardino/corte esclusiva a piano terra;
- un soppalco, una loggia e un sottotetto non abitabile a piano primo;
- tre cantine, un'autorimessa e una corte esclusiva a piano seminterrato.

I piani sono collegati tra loro per il tramite di una scala interna mentre le corti esclusive sono collegate per il tramite di una scala esterna.

La struttura è saltuariamente abitata dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Nel soggiorno a piano terra è presente un camino a legna.

Il bagno del piano terra è composto da un lavabo, un wc, un bidet ed una doccia.

Al piano interrato in una delle cantine è stato allestito un secondo bagno/lavanderia in cui sono ubicati un lavandino, una doccia, un wc, una lavatrice e la caldaia a gas.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori.

I serramenti risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile e sono in legno con vetro doppio con scuri con anta ad impacchettamento al piano terra e primo.

Alcuni serramenti a piano seminterrato sono in legno, altri in PVC con vetro doppio.

L'ingresso alla autorimessa è garantito da n. 2 basculanti sezionali.

Le porte che separano l'autorimessa dagli altri locali sono in legno, anziché REI.

Parte del soppalco realizzato a piano primo non è stata autorizzata.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO 1.7 e nella selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO 1.8.

Confini

I confini catastali sono:

- Nord fg. 62, mapp.le 123 di altra di proprietà
- Est fg. 62, mapp.le 960 sub. 2 di altra di proprietà
- Sud fg. 62, mapp.le 960 sub. 6 corte/spazio di manovra comune
- Ovest fg. 62, mapp.li 178 e 573 di altra di proprietà

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo 05 dicembre 2017
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

ABITAZIONE (SEZ. NCT, fg. 62, mapp.le 960, sub. 1):

- 100% ABITAZIONE:	100%	x	mq	99,11	= mq	99,11
- 30% BALCONE:	30%	x	mq	25,88	= mq	7,76
- 50% PORTICO, LOGGIA, SOTTOTETTO:	50%	x	mq	83,00	= mq	41,50
- 50% CANTINE:	50%	x	mq	75,42	= mq	37,71
- 10% AREE ESTERNE:	10%	x	mq	145,18	= mq	14,52
			S.C.E.		= mq	200,60

AUTORIMESSA (SEZ. NCT, fg. 62, mapp.le 960, sub. 3):

- 50% AUTORIMESSA:	50%	x	mq	74,16	= mq	37,08
			S.C.E.		= mq	37,08

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 237,68

Caratteristiche qualitative

Le unità immobiliari hanno finiture di buona qualità risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato.

L'Attestato di Certificazione Energetica colloca in CLASSE C l'immobile. (ALLEGATO 1.2)

1.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Vi sono alcune difformità riguardanti la realizzazione di un camino e della relativa canna fumaria, la realizzazione di un'apertura di una porzione del locale sottotetto che forma una piccola loggia e la superficie del sottotetto non abitabile tra quanto rilevato in sito, quanto indicato negli elaborati grafici in archivio presso l'Ufficio Tecnico (ALLEGATO 1.2) e quanto accatastato (ALLEGATO 1.6).

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO 1.7).

Elenco la documentazione visionata

Il Comune di Edolo ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi al fabbricato in parola (ALLEGATO 1.2):



- denuncia di inizio attività P.E. n. 4188/2007 Prot. n. 192 inoltrata al Comune di Edolo il giorno 08 gennaio 2007;
- segnalazione certificata di inizio attività P.E. n. 5285 Prot. n. 12726 del 06 ottobre 2011, in variante alla DIA del 08 gennaio 2007;
- Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilità Prot. n. 7364 del 09 luglio 2012.

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Fonte documentazione visionata: | UFFICIO TECNICO
COMUNE DI EDOLO |
| <input type="checkbox"/> Data verifica urbanistica | 05 dicembre 2017 |

Situazione urbanistica

- | | |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | PGT |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | / |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | / |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | B3 - Aree residenziali a bassa densità |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | / |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | / |
| <input type="checkbox"/> Vincoli igienico-sanitari | / |

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda alle note riportate nell'ALLEGATO 1.7 e nell'ALLEGATO 1.8.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castegnato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

No, perché

I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 2'000,00

Note

L'ufficio tecnico del comune è in possesso di elaborati difformi da quanto in essere.



1.4 RISPONDEZA CATASTALE

Immobili identificati in mappa:

Identificativi catastali

ABITAZIONE

SEZ. NCT, fg. 62, mapp.le 960, sub. 1
Via Roma n. snc, piano S1-T-1, cat. A/2
classe 7, consistenza vani 5
rendita € 258,23

AUTORIMESSA

SEZ. NCT, fg. 62, mapp.le 960, sub. 3
Via Roma n. snc, piano S1, cat. C/6
classe 1, consistenza mq 64
superficie catastale totale mq 73
rendita € 155.35

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale

05 dicembre 2017



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 1'500,00

Note:

/



1.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

Il sig. [REDACTED], risulta essere l'unico proprietario dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati foglio 62, mappale 960 sub. 1 (abitazione) e sub. 3 (autorimessa) (ALLEGATO 1.1).

Con atto in data 14/10/2008 n. 51957/23704 a rogito del Notaio [REDACTED] del Distretto notarile di Brescia gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Castegnato 20/10/2008.

Con atto in data 26/02/2014 n. 25251/5403 di repertorio a rogito del Notaio Avv. [REDACTED] del Distretto Notarile di BRESCIA, gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno stipulato convenzioni matrimoniali di COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE ai sensi dell'art. 167 c.c.. Castegnato, 21/03/2014. (ALLEGATO 0.2).

Titolo di provenienza

Atto di compravendita stipulato in data 30/01/2013 n. 62426/31031 di rep. del dott. [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 2 il 31/10/2013 al n. 1182 Serie 1T, trascritto a Breno il giorno 01/02/2013 ai n.ri 763/607, la società [REDACTED], ha venduto al sig. [REDACTED], che ha acquistato la piena proprietà dei beni immobili facenti parte del fabbricato sito in comune di Edolo, censiti nel Catasto Fabbricati foglio 62, mappale 960 sub. 1 (abitazione) e sub. 3 (autorimessa) (ALLEGATO 1.1).

Quota di proprietà

1/1 [REDACTED]

Condizioni limitanti

- Vincoli /
- Oneri /
- Pesì /

X Gravami

Ipoteca volontaria iscritta a Breno il giorno 01/02/2013 ai n.ri 764/70, a favore della [REDACTED], che ha eletto domicilio in [REDACTED], contro il debitore escusso, a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 30/01/2013 n.



62427/31032 di rep. del dott. [REDACTED] gravante i beni immobili sopra descritti.

Capitale: € 180'000,00 (centottantamila/00).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: € 306'000,00 (trecentoseimila/00).

Durata: anni 19 (diciannove) e mesi 9 (nove) (ALLEGATO 0.6).

Ipoteca giudiziale iscritta a Breno il 09/10/2014 ai n.ri 5095/675, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 08/10/2014 n. 7350 di rep., a favore della banca creditrice procedente (già [REDACTED]

[REDACTED], contro il debitore escusso, gravante i beni immobili sopra descritti.

Capitale: € 751'730,30

(settecentocinquantunmilasettecentotrenta/30).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: € 940'000,00 (novecentoquarantamila/00) (ALLEGATO 0.6).

Ipoteca giudiziale iscritta a Breno il 05/11/2014 ai n.ri 5640/750, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 28/10/2014 n. 7935/2014 di rep., a favore della [REDACTED]

[REDACTED], che ha eletto domicilio a [REDACTED]

[REDACTED], contro il debitore escusso, gravante i beni immobili sopra descritti.

Capitale: € 91'607,47 (novantunmilaseicentosette/47).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: € 111'000,00 (centoundicimila/00) (ALLEGATO 0.6).

Domanda giudiziale trascritta a Breno il 22/12/2015 ai nn. 7160/5615 per la revoca dell'atto di fondo patrimoniale stipulato in data 26/02/2014 n. 25251/5403 di rep. del dr. [REDACTED], a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro i signori [REDACTED]

[REDACTED], altresì annotata - detta domanda giudiziale - a margine della trascrizione del medesimo atto con nota in data 29/01/2016 ai nn. 404/45 (ALLEGATO 0.6).



Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Breno il 15/03/2017 ai n.ri 1718/1280, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 28/10/2014 n. 7935/2014 di rep., a favore della banca creditrice procedente contro il debitore escusso, gravante i beni immobili sopra descritti (ALLEGATO 0.6).

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero /
- Occupato saltuariamente dal proprietario.
- Tipo di contratto /
- €/anno /
- Rata /
- Durata in anni /
- Scadenza contratto /
- Estremi registrazione /

Come è risultato dall'indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 1.9) l'immobile in parola è stato dato in locazione fino al 29/07/2017.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

1.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

1.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

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

- Metodo del confronto
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione



X Finanziario**X** Capitalizzazione diretta Capitalizzazione finanziaria Analisi del flusso di cassa scontato dei costi**1.8** **RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

ABITAZIONE

SEZ. NCT, fg. 62, mapp.le 960, sub. 1

Via Roma n. snc, piano S1-T-1, cat. A/2

classe 7, consistenza vani 5

rendita € 258,23

AUTORIMESSA

SEZ. NCT, fg. 62, mapp.le 960, sub. 3

Via Roma n. snc, piano S1, cat. C/6

classe 1, consistenza mq 64

superficie catastale totale mq 73

rendita € 155,35

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 366'600,00**, diconsì € trecentosessantaseimilaseicento/00 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO 1.10).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Edolo, fg. 62, mapp.le 960, sub. 1	200,60	€ 325'000,00
Comune di Edolo, fg. 62, mapp.le 960, sub. 3	37,08	€ 41'600,00
TOTALE	237,68	€ 366'600,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 256'620,00** diconsì € duecentocinquantaseimilaseicentoventi/00 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO 1.11).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Edolo, fg. 62, mapp.le 960, sub. 1	200,60	€ 227'500,00
Comune di Edolo, fg. 62, mapp.le 960, sub. 3	37,08	€ 29'120,00
TOTALE	237,68	€ 256'620,00



Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per l'abitazione, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 1'250,00.

Il valore locativo per l'autorimessa, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 160,00.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



2 BENI UBICATO NEL COMUNE DI GARGNANO - LOTTO 2 -

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica	<p>Trattasi di terreni situati nel Comune di Gargnano (BS). Il sig. ██████████ è proprietario dei terreni catastalmente identificati al fg. 1 mappali 1511, 5490 e 5491 che nel proseguo vengono identificati come il LOTTO 2 (ALLEGATO 2.4).</p> <p>Confini del LOTTO 2 da nord in senso orario: mapp.li 5569, 1969, 6059, 1513 di altra proprietà e strada vicinale; mapp.li 1445/1447/1446 di altra proprietà; Strada vicinale; mapp.li 1512 e 5639 di altra proprietà.</p>
Ubicazione	Via Ravere, Gargnano (BS)
Identificativi catastali	<p><u>LOTTO 2</u></p> <p>Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 1511 Bosco ceduo classe 1, superficie Ha 04.17.40 reddito dominicale € 43,11, reddito agrario € 12,93</p> <p>Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 5490 Pascolo classe 1, superficie Ha 00.24.40 reddito dominicale € 3,15, reddito agrario € 1,89</p> <p>Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 5491 Bosco ceduo classe 3, superficie Ha 00.82.40 reddito dominicale € 5,96, reddito agrario € 2,13</p>
Quota di proprietà	1/1 ██████████
Diritto di proprietà	<p><u>Atto di divisione</u> stipulato in data 18/01/2010 n. 55151/25936 di repertorio del dott. ██████████, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 2 il giorno 19/01/2010 al n. 856, trascritto a Salò il 22/01/2010 ai n.ri 450/309 con il quale i signori ██████████ scioglievano la comunione tra loro corrente su diversi immobili e al sig. ██████████ è stata assegnata, tra l'altro, la proprietà esclusiva del LOTTO 2 (ALLEGATO 2.1).</p>
Divisibilità dell'immobile	Si ritiene che il LOTTO 2 debba essere composto dai terreni di cui al fg. 1, mapp.li 1511, 5490 e 5491.



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- Conformità edilizia Si No vedere CDU
- Conformità catastale Si No vedere CDU
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina ___
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 31
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 35

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.F. [mq]	VALORE
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 1511	41'740,00	€ 45'914,00
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 5490	2'440,00	€ 2'684,00
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 5491	8'240,00	€ 9'064,00
TOTALE COMPLESSIVO	52'420,00	€ 57'662,00

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

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 1511	41'740,00	€ 32'139,80
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 5490	2'440,00	€ 1'878,80
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 5491	8'240,00	€ 6'344,80
TOTALE COMPLESSIVO	52'420,00	€ 40'363,40

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



2. BENI UBICATI NEL COMUNE DI GARGNANO - LOTTO 2

2.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	GARGNANO
<input type="checkbox"/> Frazione	/
<input type="checkbox"/> Località	Sasso
<input type="checkbox"/> Quartiere	/
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	/
<input type="checkbox"/> Civico n.	/
Zona PGT	EB - ZONA A BOSCO (ALLEGATO 2.2 e ALLEGATO 2.5)

Mappa geografica



<input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile	EB - ZONA A BOSCO
<input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare	terreni



<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati	/
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare	/
<input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile	area boschiva e area destinata al pascolo
<input type="checkbox"/> Dimensione	52420 mq
<input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta	stallo della domanda
<input type="checkbox"/> Forma di mercato	concorrenza monopolistica ristretta
<input type="checkbox"/> Filtering	down
<input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare	recessione
<input type="checkbox"/> Altro	/

2.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di terreni situati nel Comune di Gargnano (BS).

Il sig. ██████████ è proprietario dei terreni catastalmente identificati al fg. 1 mappali 1511, 5490 e 5491 che nel proseguo vengono identificati come il LOTTO 2 (ALLEGATO 2.4).

Trattasi di area boschiva suddivisa in tre distinti mappali confinanti che si distinguono per la diversa classe catastale in aree a bosco ceduo e in pascolo (ALLEGATO 2.6).

Confini

I confini catastali del LOTTO 2 sono:

- Nord mapp.li 5569, 1969, 6059, 1513 di altra proprietà e strada vicinale
- Est mapp.li 1445/1447/1446 di altra proprietà
- Sud Strada vicinale
- Ovest mapp.li 1512 e 5639 di altra proprietà

Consistenza

- Rilievo
 - Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo 21 dicembre 2017
- Desunto graficamente da:
 - Estratto mappa catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)



2.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Situazione urbanistica

- | | |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | PGT |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | / |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | / |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | ZONA EB - ZONA A BOSCO (ALLEGATO 2.5).
- 3c - Area di pertinenza dei corsi d'acqua appartenenti al RIM.
- Zona a Protezione Speciale (Z.P.S.) IT2070402 "Alto Garda Bresciano";
- Fascia di rispetto dell'elettrodotto;
- 3 - Aree mediamente acclivi potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto.
(ALLEGATO 2.2 e 2.5). |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | Su tutto il territorio comunale ricade il vincolo paesaggistico ai sensi dell' art. 142 comma 1 - lett. f) del D.Lgs 42/2004 (ALLEGATO 2.5). |
| <input type="checkbox"/> Vincoli igienico-sanitari | / |

Altro

Nessuna osservazione.

2.4 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobili identificati in mappa:

LOTTO 2

Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 1511
Bosco ceduo classe 1, superficie Ha 04.17.40
reddito dominicale € 43,11, reddito agrario € 12,93

Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 5490
Pascolo classe 1, superficie Ha 00.24.40
reddito dominicale € 3,15, reddito agrario € 1,89

Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 5491
Bosco ceduo classe 3, superficie Ha 00.82.40
reddito dominicale € 5,96, reddito agrario € 2,13



Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie

Data verifica catastale

21 dicembre 2017

2.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ**Inquadramento
della titolarità**

Il sig. [REDACTED] risulta l'unico proprietario dei beni (ALLEGATO 2.3).

Si segnala che egli è sposato dal 26 agosto 1972 con la sig.ra [REDACTED]. Da annotazioni risulta che con atto in data 13 gennaio 1978 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Rodengo Saiano iscritto nei registri di matrimonio al n. 18 p.2 s.C lo sposo: sig. [REDACTED] residente a [REDACTED], ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228 legge 19 maggio 1975 n. 151 (ALLEGATO 0.1).

Titolo di provenienza

Atto di divisione stipulato in data 18/01/2010 n. 55151/25936 di repertorio del dott. [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 2 il giorno 19/01/2010 al n. 856, trascritto a Salò il 22/01/2010 ai n.ri 450/309 con il quale i signori [REDACTED] scioglievano la comunione tra loro corrente su diversi immobili e al sig. [REDACTED] è stata assegnata, tra l'altro, la proprietà esclusiva del LOTTO 2 (ALLEGATO 2.1).

Quota di proprietà

1/1 [REDACTED]

Condizioni limitanti Vincoli / Oneri / Pesì / Gravami

Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 09/10/2014 ai N.ri 5173/755, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 08/10/2014 N. 7350 di Rep., a favore della banca creditrice procedente (già "[REDACTED]"), che ha eletto domicilio in [REDACTED] presso lo studio [REDACTED], contro il debitore escusso, gravante i beni immobili sopra descritti.



Capitale: Euro 751'730,30
(settecentocinquantatunomilasettecentotrenta/30).
Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 940'000,00 (novecentoquarantamila/00) (ALLEGATO 0.8).

Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 05/11/2014 ai N.ri 5665/836, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 28/10/2014 N. 7935/2014 di Rep., a favore della [REDACTED], che ha eletto domicilio in [REDACTED] presso lo studio [REDACTED], contro il debitore escusso, gravante, tra l'altro, i beni immobili sopra descritti.

Capitale: Euro 91'607,47 (novantunomilaseicentoseppe/47).
Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 111'000,00 (centoundicimila/00) (ALLEGATO 0.8).

Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 07/11/2014 ai N.ri 5737/846, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 04/11/2014 N. 8051/2014 di Rep., a favore della [REDACTED], contro, tra l'altro, il debitore escusso, gravante, tra gli altri, i beni immobili sopra descritti.

Capitale: Euro 1'418'238,38
(unmilionequattrocentodiciottomiladuecentotrentotto/38).
Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 1'800'000,00 (unmilioneottocentomila/00) (ALLEGATO 0.8).

Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 07/11/2014 ai N.ri 5738/847, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 03/11/2014 N. 8042/2014 di Rep., a favore della [REDACTED], contro, tra l'altro, il debitore escusso, gravante, tra gli altri, i beni immobili sopra descritti.

Capitale: Euro 508'961,51
(cinquecenottomilanovecentosessantuno/51).
Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 700'000,00 (settecentomila/00) (ALLEGATO 0.8).

Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 21/11/2014 ai N.ri 6015/881, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 13/11/2014 N. 8381/2014 di Rep., a favore della [REDACTED]



[REDACTED], che ha eletto domicilio in [REDACTED] presso lo studio [REDACTED] contro il debitore escusso, gravante i beni immobili sopra descritti.
 Capitale: Euro 14'048,36 (quattordicimilaquarantotto/36).
 Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 20'000,00 (ventimila/00) (ALLEGATO 0.8).

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero in data 21 novembre 2017 è stata effettuata la ricerca di contratti locativi presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 1. Il funzionario mi ha comunicato che non vi sono contratti in essere relativi agli immobili in parola.

- Occupato /
- Tipo di contratto /
- €/anno /
- Rata /
- Durata in anni /
- Scadenza contratto /
- Estremi registrazione /

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

2.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

2.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

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

- Metodo del confronto
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione



X Finanziario**X** Capitalizzazione diretta Capitalizzazione finanziaria Analisi del flusso di cassa scontato dei costi**2.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

LOTTO 2

Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 1511

Bosco ceduo classe 1, superficie Ha 04.17.40

reddito dominicale € 43,11, reddito agrario € 12,93

Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 5490

Pascolo classe 1, superficie Ha 00.24.40

reddito dominicale € 3,15, reddito agrario € 1,89

Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 5491

Bosco ceduo classe 3, superficie Ha 00.82.40

reddito dominicale € 5,96, reddito agrario € 2,13

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 57'662,00**, diconsi € cinquantasettemilaseicentosessantadue/00 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO 2.7).

IMMOBILE	S.F. [mq]	VALORE
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 1511	41'740,00	€ 45'914,00
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 5490	2'440,00	€ 2'684,00
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 5491	8'240,00	€ 9'064,00
TOTALE COMPLESSIVO	52'420,00	€ 57'662,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 40'363,40** diconsi € quarantamilatrecentosessantatre/40 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO 2.8).

IMMOBILE	S.F. [mq]	VALORE
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 1511	41'740,00	€ 32'139,80
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 5490	2'440,00	€ 1'878,80
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 5491	8'240,00	€ 6'344,80
TOTALE COMPLESSIVO	52'420,00	€ 40'363,40



Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



3 BENE UBICATO NEL COMUNE DI GARGNANO - LOTTO 3 -

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica	<p>Trattasi di terreni situati nel Comune di Gargnano. I diversi mappali di proprietà del sig. [REDACTED] identificano il LOTTO 3, che riunisce i terreni catastalmente identificati al fg. 1, mappali 1749 e 3176 (ALLEGATO3.1).</p> <p>Il LOTTO 3 è accessibile solo attraversando aree di altra proprietà raggiungibili dalla Strada Vicinale di Pensi, percorso di montagna non asfaltato e scosceso con caratteristiche di sentiero.</p> <p>Confini del LOTTO 3 da nord in senso orario: mapp.li 3177 e 1753 di altra proprietà; mapp.le 5718 di altra proprietà; mapp.li 232 e 3173 di altra proprietà; mapp.le 9113 di altra proprietà.</p>
Ubicazione	Strada Vicinale di Pensi, Gargnano (BS)
Identificativi catastali	<p><u>LOTTO 3</u> Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 1749 Semin arboreo classe 3, superficie Ha 00.06.70 reddito dominicale € 1,38, reddito agrario € 0,69</p> <p>Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 3176 Cast. frutto classe 2, superficie Ha 00.31.80 reddito dominicale € 4,93, reddito agrario € 1,48</p>
Quota di proprietà	1/1 [REDACTED]
Diritto di proprietà	<p><u>Atto di divisione</u> stipulato in data 18/01/2010 n. 55151/25936 di repertorio del dott. [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 2 il giorno 19/01/2010 al n. 856, trascritto a Salò il 22/01/2010 ai n.ri 450/309 con il quale i signori [REDACTED] scioglievano la comunione tra loro corrente su diversi immobili e al sig. [REDACTED] è stata assegnata, tra l'altro, la proprietà esclusiva del LOTTO 2 (ALLEGATO 2.1).</p>
Divisibilità dell'immobile	Si ritiene che il LOTTO 3 debba essere composto dai terreni di cui al fg. 1, mapp.li 1749 e 3176.



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- Conformità edilizia Si No vedere CDU
- Conformità catastale Si No vedere CDU
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina ___
- Vincoli urbanistici, ambientali,
paesaggistici No Si se Si vedi pagina 44
- Servitù, vincoli, oneri, pesi,
gravami No Si se Si vedi pagina 45

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.F. [mq]	VALORE	
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 1749	670,00	€	2'512,50
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 3176	3'180,00	€	3'498,00
TOTALE COMPLESSIVO	3'850,00	€	6'010,50

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

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE	
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 1749	670,00	€	1'758,75
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 3176	3180,00	€	2'448,60
TOTALE COMPLESSIVO	3'850,00	€	4'207,35

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



3. BENI UBICATI NEL COMUNE DI GARGNANO - LOTTO 3

3.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

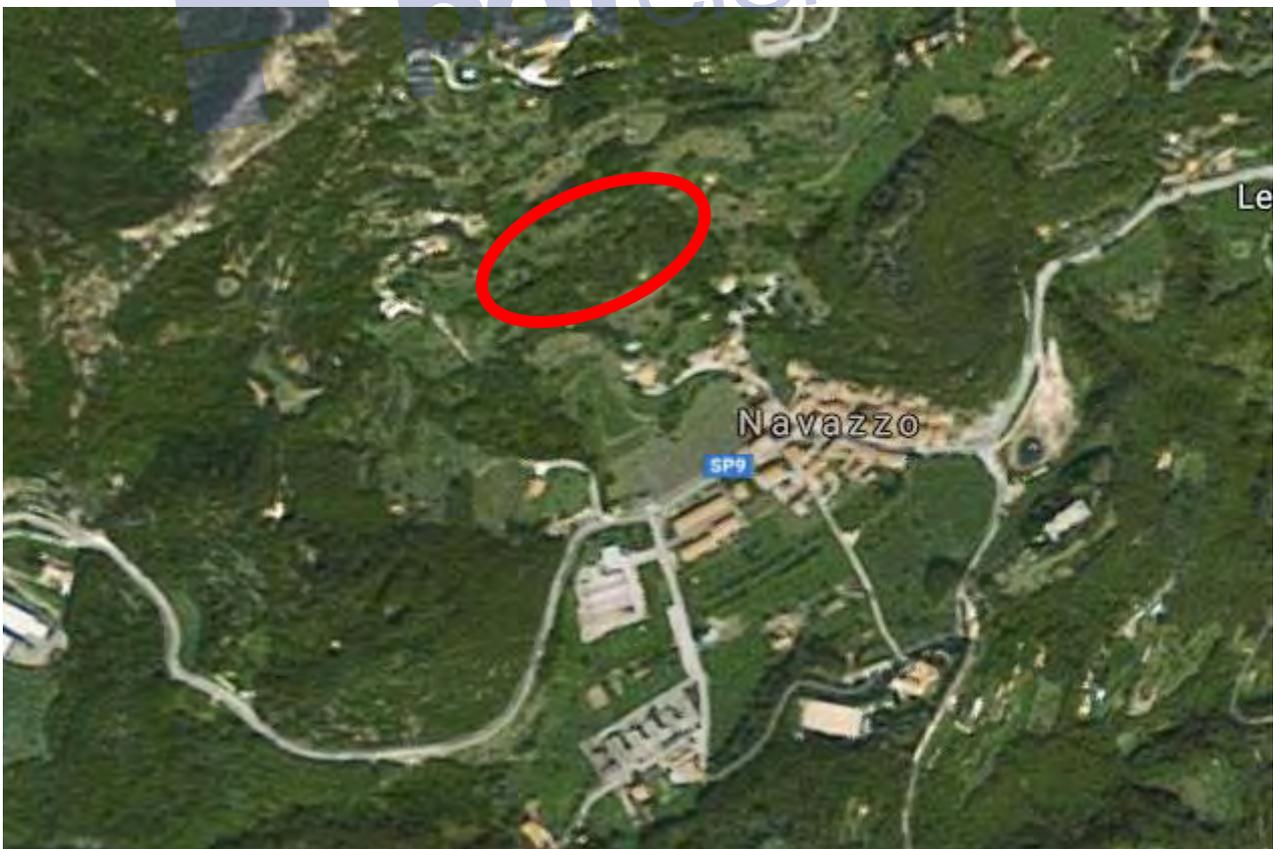
Localizzazione

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	GARGNANO
<input type="checkbox"/> Frazione	/
<input type="checkbox"/> Località	Navazzo
<input type="checkbox"/> Quartiere	/
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	/
<input type="checkbox"/> Civico n.	/

Zona PGT

ZONA EB - ZONA A BOSCO per il mapp.le 1749
ZONA EB - ZONA A BOSCO e ZONA EP - ZONA
AGRICOLA PERMANENTE per il mapp.le 3176
(ALLEGATO 2.2 e ALLEGATO 3.2)

Mappa geografica



- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | ZONA EB - ZONA A BOSCO per il mapp.le 1749
ZONA EB - ZONA A BOSCO e ZONA EP - ZONA AGRICOLA PERMANENTE per il mapp.le 3176 (ALLEGATO 2.2 e ALLEGATO 3.2) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare | terreni |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati | / |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare | / |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | trattasi di terreni destinati a seminativo irriguo e castagneto. |
| <input type="checkbox"/> Dimensione | 3850 mq |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta | stallo della domanda |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato | concorrenza monopolistica ristretta |
| <input type="checkbox"/> Filtering | down |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare | recessione |
| <input type="checkbox"/> Altro | / |

3.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di due distinti mappali confinanti che si distinguono per la diversa classe catastale in seminativo irriguo e in castagneto da frutto e per la destinazione urbanistica (parte ZONA EB e parte in ZONA EP) (ALLEGATO 2.2 e ALLEGATO 3.2).

Il LOTTO 3 è accessibile solo attraversando aree di altra proprietà raggiungibili dalla Strada Vicinale di Pensi, percorso di montagna non asfaltato e scosceso con caratteristiche di sentiero.

Confini

I confini catastali del LOTTO 3 sono:

- Nord mapp.li 3177 e 1753 di altra proprietà
- Est mapp.le 5718 di altra proprietà
- Sud mapp.li 232 e 3173 di altra proprietà
- Ovest mapp.le 9113 di altra proprietà



Consistenza

- Rilievo
 - Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo 21 dicembre 2017
- Desunto graficamente da:
 - Estratto mappa catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

3.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA****Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
 - ZONA EB - ZONA A BOSCO per il mapp.le 1749
 - ZONA EB - ZONA A BOSCO ZONA EP - ZONA AGRICOLA PERMANENTE per il mapp.le 3176. (ALLEGATO 2.2 e ALLEGATO 3.2).
- Vincoli ambientali
 - Tutti i mappali considerati ricadono all'interno della Zona a Protezione Speciale (Z.P.S.) IT2070402" Alto Garda Bresciano" (ALLEGATO 2.2 e 3.2).
- Vincoli paesaggistici
 - Su tutto il territorio comunale ricade il vincolo paesaggistico ai sensi dell' art. 142 comma 1 - lett. f) del D.Lgs 42/2004 (ALLEGATO 3.2).
- Vincoli igienico-sanitari /

Altro

Nessuna osservazione.

3.4 RISPONDEZZA CATASTALE**Immobili identificati in mappa:****LOTTO 3**

Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 1749



Seminativo arboreo classe 3, superficie Ha 00.06.70
reddito dominicale € 1,38, reddito agrario € 0,69

Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 3176
Castagneto da frutto classe 2, superficie Ha 00.31.80
reddito dominicale € 4,93, reddito agrario € 1,48

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie

Data verifica catastale 21 dicembre 2017

3.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

Il sig. [REDACTED] risulta l'unico proprietario dei beni (ALLEGATO 2.3).

Si segnala che egli è sposato dal 26 agosto 1972 con la sig.ra [REDACTED]. Da annotazioni risulta che con atto in data 13 gennaio 1978 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Rodengo Saiano iscritto nei registri di matrimonio al n. 18 p.2 s.C lo sposo: sig. [REDACTED]

[REDACTED] residente a [REDACTED], ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228 legge 19 maggio 1975 n. 151 (ALLEGATO 0.1).

Titolo di provenienza

Atto di divisione stipulato in data 18/01/2010 n. 55151/25936 di repertorio del dott. [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 2 il giorno 19/01/2010 al n. 856, trascritto a Salò il 22/01/2010 ai n.ri 450/309 con il quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] scioglievano la comunione tra loro corrente su diversi immobili e al sig. [REDACTED] è stata assegnata, tra l'altro, la proprietà esclusiva del LOTTO 2 (ALLEGATO 2.1).

Quota di proprietà

1/1 [REDACTED]

Condizioni limitanti

Vincoli /

Oneri /

Pesì /

Gravami Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 09/10/2014 ai N.ri 5173/755, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal



Tribunale di Brescia il giorno 08/10/2014 N. 7350 di Rep., a favore della banca creditrice procedente (già "[REDACTED]

[REDACTED]), che ha eletto domicilio in [REDACTED] presso lo studio [REDACTED], contro il debitore escusso, gravante i beni immobili sopra descritti.

Capitale: Euro 751'730,30 (settecentocinquantatunomilasettecentotrenta/30).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 940'000,00 (novecentoquarantamila/00) (ALLEGATO 0.8).

Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 05/11/2014 ai N.ri 5665/836, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 28/10/2014 N. 7935/2014 di Rep., a favore della [REDACTED]

[REDACTED], che ha eletto domicilio in [REDACTED] presso lo studio [REDACTED], contro il debitore escusso, gravante, tra l'altro, i beni immobili sopra descritti.

Capitale: Euro 91'607,47 (novantunomilaseicentoseppe/47).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 111'000,00 (centoundicimila/00) (ALLEGATO 0.8).

Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 07/11/2014 ai N.ri 5737/846, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 04/11/2014 N. 8051/2014 di Rep., a favore della [REDACTED]

[REDACTED], contro, tra l'altro, il debitore escusso, gravante, tra gli altri, i beni immobili sopra descritti.

Capitale: Euro 1'418'238,38 (unmilionequattrocentodiciottomiladuecentotrentotto/38).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 1'800'000,00 (unmilioneottocentomila/00) (ALLEGATO 0.8).

Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 07/11/2014 ai N.ri 5738/847, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 03/11/2014 N. 8042/2014 di Rep., a favore della [REDACTED]

[REDACTED], contro, tra l'altro, il debitore escusso, gravante, tra gli altri, i beni immobili sopra descritti.

Capitale: Euro 508'961,51 (cinquecenottomilanovecentosessantuno/51).



Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 700'000,00 (settecentomila/00) (ALLEGATO 0.8).

Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 21/11/2014 ai N.ri 6015/881, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 13/11/2014 N. 8381/2014 di Rep., a favore della [REDACTED], che ha eletto domicilio in [REDACTED] presso lo studio [REDACTED] contro il debitore escusso, gravante i beni immobili sopra descritti.

Capitale: Euro 14'048,36 (quattordicimilaquarantotto/36).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 20'000,00 (ventimila/00) (ALLEGATO 0.8).

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

in data 21 novembre 2017 è stata effettuata la ricerca di contratti locativi presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 1. Il funzionario mi ha comunicato che non vi sono contratti in essere relativi agli immobili in parola.

- Occupato /
- Tipo di contratto /
- €/anno /
- Rata /
- Durata in anni /
- Scadenza contratto /
- Estremi registrazione /

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

3.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

3.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

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

- Metodo del confronto
- Sistema di Stima



- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di comparazione diretta
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

X Finanziario

- X** Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

 dei costi**3.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

LOTTO 3

Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 1749

Seminativo arbororeo classe 3, superficie Ha 00.06.70

reddito dominicale € 1,38, reddito agrario € 0,69

Catasto dei Terreni, fg. 1, mapp.le 3176

Castagneto da frutto classe 2, superficie Ha 00.31.80

reddito dominicale € 4,93, reddito agrario € 1,48

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 6'010,50**, diconsi € seimiladieci/50 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO 3.4).

IMMOBILE	S.F. [mq]	VALORE
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 1749	670,00	€ 2'512,50
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 3176	3'180,00	€ 3'498,00
TOTALE COMPLESSIVO	3'850,00	€ 6'010,50

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 4'207,35** diconsi € quattromiladuecentosette/35 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO 3.5).

IMMOBILE	S.F. [mq]	VALORE
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 1749	670,00	€ 1'758,75
Comune di Gargnano, fg. 1, mapp.le 3176	3'180,00	€ 2'448,60
TOTALE COMPLESSIVO	3'850,00	€ 4'207,35



Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



4 BENE UBICATO NEL COMUNE DI LODRINO - LOTTO 4 -

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica	Trattasi di porzione di pineta situato nel Comune di Lodrino in Località Mut (ALLEGATO 4.3 E ALLEGATO 4.5). Confini dell'intera area da nord in senso orario: mapp.le 89 di altra proprietà; mapp.le 89 di altra proprietà; strada - Via Genzianella, mapp.le 89 di altra proprietà.
Ubicazione	Località Mut, Via Genzianella a Lodrino (BS)
Identificativi catastali	Catasto Terreni, fg. 4, mapp.le 116 Bosco alto classe 2, superficie Ha 00.05.00 reddito dominicale € 1,03, reddito agrario € 0,15
Quota di proprietà	6/12 [REDACTED] 3/12 [REDACTED] 3/12 [REDACTED]
Diritto di proprietà	Il giorno 06/11/1973 è deceduto a Castegnato il sig. [REDACTED], come risulta dalla <u>Denuncia di successione</u> registrata a Brescia il 06/05/1974 al n. 1 Volume 1540, trascritta a Brescia il 06/08/1974 ai n.ri 11748/9118, lasciando a succedergli in forza di legge l'unico figlio sig. [REDACTED], per la proprietà ed il coniuge sig.ra [REDACTED] per il diritto di usufrutto parziario vitalizio. Nel compendio ereditario si rinviene, tra l'altro, l'intera quota di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo) dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Lodrino, individuato nel Cessato Catasto Terreni con la particella mappalica 2092, corrispondente nel Catasto Terreni con il mapp.le 116 di Ha 00.05.00 foglio 4. Il giorno 02/08/1998 è deceduta la sig.ra [REDACTED] e pertanto il diritto di usufrutto parziario vitalizio a lei pertocante si è estinto, consolidandosi alla nuda proprietà di spettanza del sig. [REDACTED] (ALLEGATO 0.7).
Divisibilità dell'immobile	Non si ritiene divisibile l'immobile.



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- Conformità edilizia Si No vedere CDU
- Conformità catastale Si No vedere CDU
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina ___
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 54
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 55

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE	
Comune di Lodrino, fg. 4, mapp.le 116	500,00	€	725,00
TOTALE	500,00	€	725,00

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

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE	
Comune di Lodrino, fg. 4, mapp.le 116	500,00	€	507,50
TOTALE	500,00	€	507,50

I valori sopra indicati fanno riferimento alla nuda proprietà dell'immobile sito nel Comune di Lodrino in Via Genzianella e catastalmente censito al fg. 4, mapp.le 116.

Tuttavia il sig. ██████████ è proprietario di una quota pari a 6/12 (sei dodicesimi) e quindi si considera per tale quota di proprietà:

- il più probabile **valore in libero mercato** sia pari a **€ 362,50** dicansi € trecentosessantadue/50 (ALLEGATO 4.6).
- il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) sia pari a **€ 253,75** dicansi duecentocinquantatre/75 (ALLEGATO 4.7).

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



4. BENE UBICATO NEL COMUNE DI LODRINO - LOTTO 4 -

4.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	LODRINO
<input type="checkbox"/> Frazione	/
<input type="checkbox"/> Località	località Mut
<input type="checkbox"/> Quartiere	/
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	Via Genzianella
<input type="checkbox"/> Civico n.	/
Zona PGT	Zona E2 – Boschiva e di salvaguardia ambientale (ALLEGATO 4.1 e ALLEGATO 4.4).

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile** Zona E2 – Boschiva e di salvaguardia ambientale (ALLEGATO 4.1 e ALLEGATO 4.4).
- Tipologia immobiliare** terreni
- Tipologia edilizia dei fabbricati** /
- Tipologia edilizia unità immobiliare** /
- Caratteristiche generali dell'immobile** bosco alto
- Dimensione** 500 mq
- Caratteri domanda e offerta** stallo della domanda
- Forma di mercato** concorrenza monopolistica ristretta
- Filtering** down
- Fase del mercato immobiliare** recessione
- Altro** /

4.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un area a bosco alto facente parte di un'area boschiva prospiciente Via Genzianella (ALLEGATO 4.3 e ALLEGATO 4.5).

Confini

Indicare i confini catastali dell'alloggio:

- Nord mapp.le 89 di altra proprietà
- Est mapp.le 89 di altra proprietà
- Sud Strada - Via Genzianella
- Ovest mapp.le 89 di altra proprietà

Consistenza

- Rilievo
 - Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo 21 dicembre 2017
- Desunto graficamente da:
 - Estratto mappa catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)



- Elaborato grafico (generico)

4.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici Zona E2 - Boschiva e di salvaguardia ambientale (ALLEGATO 4.1 e 4.4).
- Vincoli ambientali /
- Vincoli paesaggistici /
- Vincoli igienico-sanitari /

Altro

Nessuna osservazione.

4.4 RISPONDEZA CATASTALE

Immobili identificati in mappa:

Catasto dei Terreni, fg. 4, mapp.le 116
Bosco alto classe 2, superficie Ha 00.05.00
reddito dominicale € 1,03, reddito agrario € 0,15

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie

Data verifica catastale 21 dicembre 2017

4.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

Il sig. ██████████ risulta proprietario per la quota di 6/12 del bene (ALLEGATO 4.2).

Si segnala che egli è sposato dal 26 agosto 1972 con la sig.ra ██████████. Da annotazioni risulta che con atto in data 13 gennaio 1978 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Rodengo Saiano iscritto nei registri di



matrimonio al n. 18 p.2 s.C lo sposo: sig. [REDACTED]
[REDACTED] residente a [REDACTED], ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228 legge 19 maggio 1975 n. 151 (ALLEGATO 0.1).

Titolo di provenienza

Il giorno 06/11/1973 è deceduto a Castegnato il sig. [REDACTED], come risulta dalla Denuncia di successione registrata a Brescia il 06/05/1974 al n. 1 Volume 1540, trascritta a Brescia il 06/08/1974 ai n.ri 11748/9118, lasciando a succedergli in forza di legge l'unico figlio sig. [REDACTED], per la proprietà ed il coniuge sig.ra [REDACTED] per il diritto di usufrutto parziario vitalizio.

Nel compendio ereditario si rinviene, tra l'altro, l'intera quota di comproprietà indivisa pari a 1/2 (un mezzo) dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Lodrino, individuato nel Cessato Catasto Terreni con la particella mappalica 2092, corrispondente nel Catasto Terreni con il mapp.le 116 di Ha 00.05.00 foglio 4.

Il giorno 02/08/1998 è deceduta la sig.ra [REDACTED] e pertanto il diritto di usufrutto parziario vitalizio a lei pertocante si è estinto, consolidandosi alla nuda proprietà di spettanza del sig. [REDACTED] (ALLEGATO 0.7).

Quota di proprietà

6/12 [REDACTED]
3/12 [REDACTED]
3/12 [REDACTED]

Condizioni limitanti

- Vincoli /
- Oneri /
- Pesi /
- Gravami

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 09/10/2014 ai N.ri 32289/5533, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 08/10/2014 N. 7350 di Rep., a favore della banca creditrice precedente (già "[REDACTED]"), che ha eletto domicilio in [REDACTED] presso lo studio [REDACTED], contro i debitori escussi, per i diritti e le quote di spettanza.

Si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mappale 392 foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Castegnato, alienato al Comune medesimo con atto in data 09/09/2016 N. 268/2016 di rep. del



Segretario comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai N.ri 48093/29538.

Si precisa altresì che nella predetta nota l'immobile in Comune di LODRINO sopra descritto è stato pignorato per la complessiva quota indivisa pari a 4/8 (quattro ottavi), di cui erroneamente indicata la quota indivisa di 1/8 (un ottavo) in nuda proprietà anziché in piena comproprietà.

Capitale: Euro 751'730,30 (settecentocinquantatunomilasettecentotrenta/30).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 940'000,00 (novecentoquarantamila/00) (ALLEGATO 0.7).

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31/10/2014 ai N.ri 34868/6021, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 28/10/2014 N. 7935/2014 di Rep., a favore della

[REDACTED], che ha eletto domicilio in [REDACTED] presso lo studio [REDACTED], contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti, per i diritti e le quote di spettanza.

Si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mappale 392 foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Castegnato, alienato al Comune medesimo con atto in data 09/09/2016 N. 268/2016 di rep. del Segretario comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai N.ri 48093/29538.

Si precisa altresì che nella predetta nota l'immobile in Comune di LODRINO sopra descritto è stato pignorato per la complessiva quota indivisa pari a 4/8 (quattro ottavi), di cui erroneamente indicata la quota indivisa di 1/8 (un ottavo) in nuda proprietà anziché in piena comproprietà.

Capitale: Euro 91'607,47 (novantunomilaseicentoseppe/47).
Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 111'000,00 (centoundicimila/00) (ALLEGATO 0.7).

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05/11/2014 ai N.ri 35478/6149, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 03/11/2014 N. 8042/2014 di Rep., a favore della

[REDACTED], contro, tra l'altro, il debitore escusso, gravante, tra gli altri, i beni immobili sopra descritti.

Si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mappale 392 foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Castegnato, alienato al Comune medesimo



con atto in data 09/09/2016 N. 268/2016 di rep. del Segretario comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai N.ri 48093/29538.

Capitale: Euro 508'961,51
(cinquecentottomilanovecentosessantuno/51).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 700'000,00 (settecentomila/00) (ALLEGATO 0.7).

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 06/11/2014 ai N.ri 35671/6174, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 04/11/2014 N. 8051/2014 di Rep., a favore della [REDACTED]

[REDACTED], contro, tra l'altro, i debitori escussi, gravante, tra gli altri, i beni immobili sopra descritti, per i diritti e le quote di spettanza

Si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mappale 392 foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Castegnato, alienato al Comune medesimo con atto in data 09/09/2016 N. 268/2016 di rep. del Segretario comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai N.ri 48093/29538.

Capitale: Euro 1'418'238,38
(unmilionequattrocentodiciottomiladuecentotrentotto/38).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 1'800'000,00 (unmilioneottocentomila/00) (ALLEGATO 0.7).

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 20/11/2014 ai N.ri 37138/6437, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 13/11/2014 N. 8381/2014 di Rep., a favore della [REDACTED]

[REDACTED], che ha eletto domicilio in [REDACTED] presso lo studio [REDACTED], contro il sig. [REDACTED], gravante, tra gli altri, i beni immobili sopra descritti, per i diritti e le quote di spettanza.

Si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mappale 392 foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Castegnato, alienato al Comune medesimo con atto in data 09/09/2016 N. 268/2016 di rep. del Segretario comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai N.ri 48093/29538.

Capitale: Euro 14'048,36 (quattordicimilaquarantotto/36).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 20'000,00 (ventimila/00) (ALLEGATO 0.7).



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Libero in data 21 novembre 2017 è stata effettuata la ricerca di contratti locativi presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 1. Il funzionario mi ha comunicato che non vi sono contratti in essere relativi agli immobili in parola.

- Occupato /
- Tipo di contratto /
- €/anno /
- Rata /
- Durata in anni /
- Scadenza contratto /
- Estremi registrazione /

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

4.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

4.7 ANALISI ESTIMATIVA**Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

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

- Metodo del confronto
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

X Finanziario

- X** Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

dei costi



5 BENI UBICATI NEL COMUNE DI OSPITALETTO - LOTTO 5 -

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo del Condominio "COMPLESSO ULISSE 2000" costituito da quattro piani fuori terra più un piano interrato sito in Via Padana Superiore n. 161 a Ospitaletto (BS).

L'immobile è amministrato dalla [REDACTED].

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costituita da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un disimpegno ed un balcone.

Al piano interrato è presente un posto auto di pertinenza.

I piani sono collegati tra loro per il tramite di una scala e due ascensori.

La struttura è abitata da un da un inquilino locatario con famiglia (ALLEGATO 5.10).

L'amministratore ha comunicato in data 14/12/2017 che:

1. è in corso il rifacimento del manto di copertura in quanto pesantemente compromesso dal tempo e a causa delle numerose ed abbondanti infiltrazioni diffuse in molte unità dell'ultimo piano;
2. la prossima Assemblea dovrà affrontare nuovamente il piano di **adeguamento delle autorimesse ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni richieste dalla vigente normativa antincendio da parte del Comando dei Vigili del Fuoco**, fino ad ora naufragato a causa della situazione finanziaria del condominio (ALLEGATO 5.9, vedere anche punto 6. del Verbale dell'Assemblea del 09/06/2017).

L'assemblea ha incaricato un legale affinché proceda con il ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti dei condomini la cui morosità ammonta a valori critici per il condominio (ALLEGATO 5.9).

Confini della proprietà:

NORD: /

EST: passaggio comune;

SUD: altra proprietà;

OVEST: /

Ubicazione

Via Padana Superiore n. 161, OSPITALETTO (BS)



Identificativi catastali **APPARTAMENTO**
 SEZ. NCT, fg. 5, mapp.le 387, sub. 157
 Via Padana Superiore n. 161, piano 2, cat. A/2
 classe 2, consistenza vani 3
 superficie catastale totale mq 56
 superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 51
 rendita € 193,67

POSTO AUTO

SEZ. NCT, fg. 5, mapp.le 387, sub. 89
 Via Padana Superiore n. 161, piano S1, cat. C/6
 classe 2, consistenza mq 22
 rendita € 48,86

Quota di proprietà 1/1 [REDACTED]

Diritto di proprietà Atto di compravendita stipulato in data 14/10/2008 n. 51958/23705 di rep. del dott. [REDACTED], trascritto a Brescia il 16/10/2008 ai n.ri 47728/28687, il sig. [REDACTED], ha venduto al sig. [REDACTED], che ha acquistato la piena proprietà dei beni immobili facenti parte del fabbricato sito nel comune di Ospitaletto, individuati nel Catasto Fabbricati Sez. NCT, fg. 5, mapp.le 387, subb. 157 e 89. (ALLEGATO 5.1).

Divisibilità dell'immobile Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENZE

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 68

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 70

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 73

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi ALLEGATO 5.9

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 61

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 71



Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Ospitaletto, fg. 5, mapp.le 387, sub. 157	61,06	€ 59'800,00
Comune di Ospitaletto, fg. 5, mapp.le 387, sub. 89	14,38	€ 5'200,00
TOTALE	75,43	€ 65'000,00

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

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Ospitaletto, fg. 5, mapp.le 387, sub. 157	61,06	€ 38'870,00
Comune di Ospitaletto, fg. 5, mapp.le 387, sub. 89	14,38	€ 3'380,00
TOTALE	75,43	€ 42'250,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



5. BENI UBICATI NEL COMUNE DI OSPITALETTO - LOTTO 5 -

5.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

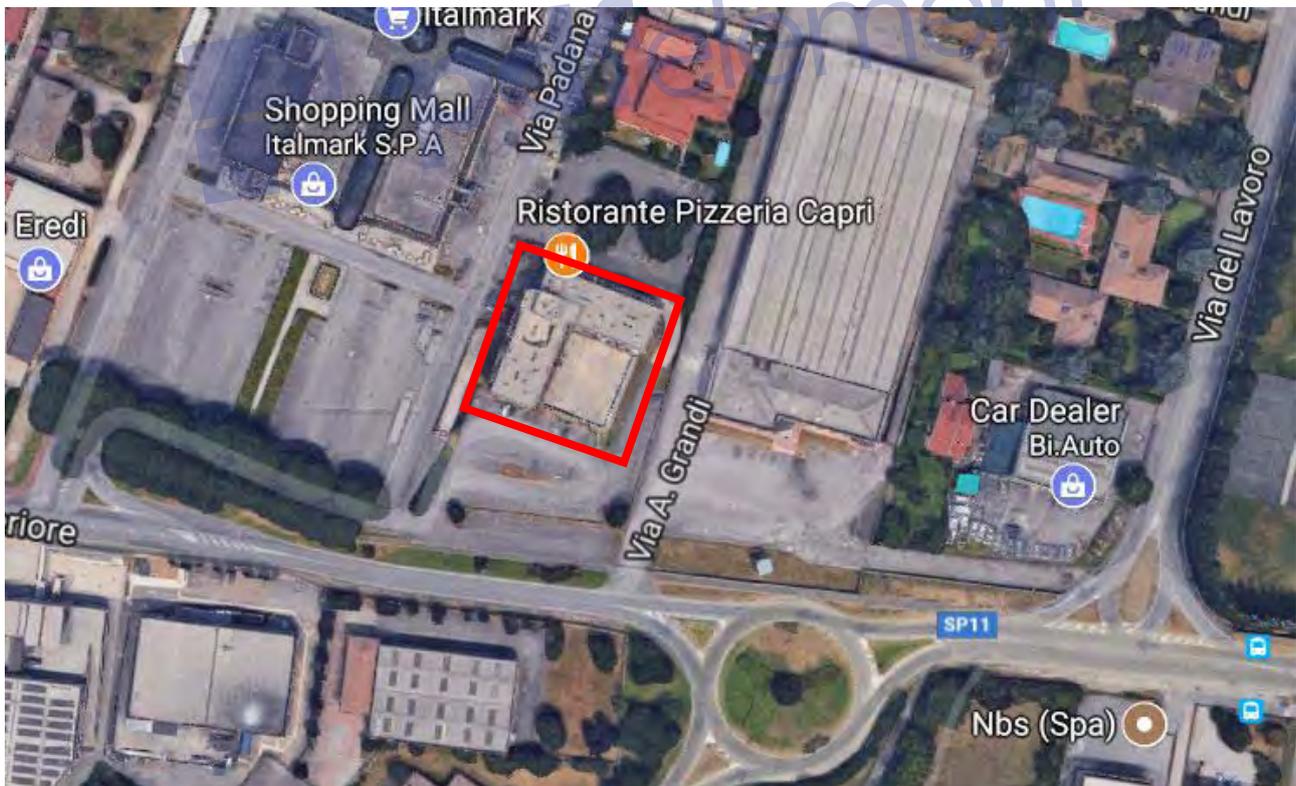
Localizzazione

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	OSPITALETTO
<input type="checkbox"/> Frazione	/
<input type="checkbox"/> Località	/
<input type="checkbox"/> Quartiere	/
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	Via Padana Superiore
<input type="checkbox"/> Civico n.	161

Zona PGT

D6 - AREE TERZIARIE - COMMERCIALI DI
COMPLETAMENTO (NTA art. 19) (ALLEGATO 5.3)

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

D6 - AREE TERZIARIE -
COMMERCIALI DI
COMPLETAMENTO (NTA art. 19)



<input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare	condominio
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati	condominio.
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare	appartamento.
<input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile	edificio in c.a. e muratura.
<input type="checkbox"/> Dimensione	classe media mq 75,43 mq di superficie commerciale
<input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta	stallo della domanda
<input type="checkbox"/> Forma di mercato	concorrenza monopolistica ristretta
<input type="checkbox"/> Filtering	down
<input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare	recessione
<input type="checkbox"/> Altro	/

5.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo del Condominio "COMPLESSO ULISSE 2000" costituito da quattro piani fuori terra più un piano interrato sito in Via Padana Superiore n. 161.

L'immobile è amministrato dalla [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costituita da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un disimpegno ed un balcone.

Al piano interrato è presente un posto auto di pertinenza.

I piani sono collegati tra loro per il tramite di una scala e due ascensori.

La struttura è abitata da un da un inquilino locatario con famiglia.

Il bagno è composto da una doccia, un bidet ed un wc.

Lavabo e lavatrice sono collocati nel disimpegno.

Il riscaldamento a radiatori e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia a gas installata nell'angolo cottura.

I serramenti risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile e sono in metallo con vetro doppio con scuri a tapparella.

Tutte le finiture presumibilmente risalgono alla costruzione dell'immobile.



Nel disimpegno è presente una macchia di umidità che molto probabilmente è causata da una perdita proveniente dal bagno della sovrastante unità immobiliare.

L'amministratore ha comunicato in data 14/12/2017 che:

1. è in corso il rifacimento del manto di copertura in quanto pesantemente compromesso dal tempo e a causa delle numerose ed abbondanti infiltrazioni diffuse in molte unità dell'ultimo piano;
2. la prossima Assemblea dovrà affrontare nuovamente il piano di **adeguamento delle autorimesse ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni richieste dalla vigente normativa antincendio da parte del Comando dei Vigili del Fuoco**, fino ad ora naufragato a causa della situazione finanziaria del condominio (ALLEGATO 5.9, vedere anche punto 6. del Verbale dell'Assemblea del 09/06/2017).

L'assemblea ha incaricato un legale affinché proceda con il ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti dei condomini la cui morosità ammonta a valori critici per il condominio (ALLEGATO 5.9).

Ulteriori indicazioni sono riportate nelle piante di cui all'ALLEGATO 5.7 e nella selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO 5.8.

Confini

I confini catastali dell'intero fabbricato sono:

- Nord /
- Est passaggio comune
- Sud altra di proprietà
- Ovest /

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo 05 dicembre 2017

- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:



APPARTAMENTO (SEZ. NCT, fg. 5, mapp.le 387, sub. 157):

- 100% APPARTAMENTO:	100%	x	mq	56,45	= mq	56,45
- 30% BALCONE:	30%	x	mq	15,36	= mq	4,61
			S.C.E.		= mq	61,06

POSTO AUTO (SEZ. NCT, fg. 5, mapp.le 387, sub. 89):

- 50% AUTORIMESSA:	50%	x	mq	28,75	= mq	14,38
			S.C.E.		= mq	14,38

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 75,44

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture e impianti risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato. L'Attestato di Prestazione Energetica colloca in CLASSE F l'immobile. (ALLEGATO 5.13)

5.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Vi è una difformità tra quanto rilevato in sito, quanto indicato negli elaborati grafici in archivio presso l'Ufficio Tecnico (ALLEGATO 5.2) e quanto accatastato (ALLEGATO 5.5): il posto auto al piano interrato è stato trasformato in box.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO 5.7 e ALLEGATO 5.8).

Elenco la documentazione visionata

Il Comune di Ospitaletto ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi al fabbricato in parola (ALLEGATO 5.2):

- concessione edilizia n. 9 rilasciata dal Comune di Ospitaletto il 30 marzo 1992 P.G. n. 7867 P.E. 5246/2;
- concessione edilizia n. 9/2 P.G. n. 4057 P.E. 5246/3 del 14 aprile 1992 in variante;
- concessione edilizia n. 9/3 P.G.10904 P.E. 5246/3 del 25 novembre 1992 in variante;
- concessione edilizia n. 9/4 P.G. 14296 P.E. 5246/4 del 30 dicembre 1993 in variante;
- concessione edilizia n. 9/5 P.G. 13633 P.E. 5246/5 del 31 gennaio 1995 in variante;
- esame progetto presentato in data 24/03/1994 prot. 3505, pratica 4445 del Comando Provinciale Vigili del Fuoco relativo alla centrale termica e all'autorimessa;
- Permesso di Agibilità (Licenza d'Uso) del Comune di Ospitaletto del 11 agosto 1995 relativo alla costruzione adibita ad autorimessa interrata – negozi – uffici e servizi;
- Comunicazione Cambio Destinazione d'Uso senza opere da ufficio ad alloggio residenziale prot. n. 18614 del 14 novembre 2002, P.E. 7195.



- Fonte documentazione visionata: UFFICIO TECNICO
COMUNE DI OSPITALETTO
- Data verifica urbanistica 20 dicembre 2017

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici D6 - AREE TERZIARIE - COMMERCIALI DI
COMPLETAMENTO (NTA art. 19) (ALLEGATO
5.3)
- Vincoli ambientali /
- Vincoli paesaggistici /
- Vincoli igienico-sanitari /

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

La prossima Assemblea dovrà affrontare nuovamente il **piano di adeguamento delle autorimesse ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni richieste dalla vigente normativa antincendio da parte del Comando dei Vigili del Fuoco**, fino ad ora naufragato a causa della situazione finanziaria del condominio (ALLEGATO 5.9, vedere anche punto 6. del Verbale dell'Assemblea del 09/06/2017).

Per ulteriore chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda alle note riportate nell'ALLEGATO 5.7 e nell'ALLEGATO 5.8.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castegnato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

No, perché

Sì, perché riguardano la trasformazione in box di un posto auto. La demolizione delle tramezze che delimitano tale box riporta il posto auto alla situazione autorizzata.

Note

Come già osservato nei punti precedenti il posto auto presente al piano interrato è stato trasformato in box.

L'autorimessa necessita di adeguamento antincendio (ALLEGATO 5.9, vedere anche punto 6. del Verbale dell'Assemblea del 09/06/2017).

L'assemblea ha incaricato un legale affinché proceda con il ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti dei condomini la cui morosità ammonta a valori critici per il condominio (ALLEGATO 5.9).



5.4 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobili identificati in mappa:

Identificativi catastali

APPARTAMENTO

SEZ. NCT, fg. 5, mapp.le 387, sub. 157

Via Padana Superiore n. 161, piano 2, cat. A/2

classe 2, consistenza vani 3

superficie catastale totale mq 56

superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 51

rendita € 193,67

POSTO AUTO

SEZ. NCT, fg. 5, mapp.le 387, sub. 89

Via Padana Superiore n. 161, piano S1, cat. C/6

classe 2, consistenza mq 22

rendita € 48,86

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale

05 dicembre 2017



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 1'200,00.

Note

Come già osservato nei punti precedenti il posto auto presente al piano interrato è stato trasformato in box.



5.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

Il sig. [REDACTED], risulta essere l'unico proprietario dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati foglio 5, mappale 387 sub. 157 (abitazione) e sub. 89 (posto auto) (ALLEGATO 5.6).

Con atto in data 14/10/2008 n. 51957/23704 a rogito del Notaio [REDACTED] del Distretto notarile di Brescia gli sposi [REDACTED]

[REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Castegnato 20/10/2008.

Con atto in data 26/02/2014 n. 25251/5403 di repertorio a rogito del Notaio Avv. [REDACTED] del Distretto Notarile di BRESCIA, gli sposi [REDACTED]

[REDACTED] hanno stipulato convenzioni matrimoniali di COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE ai sensi dell'art. 167 c.c.. Castegnato, 21/03/2014. (ALLEGATO 0.2).

Titolo di provenienza

Atto di compravendita stipulato in data 14/10/2008 n. 51958/23705 di rep. del dott. [REDACTED], trascritto a Brescia il 16/10/2008 ai n.ri 47728/28687, il sig. [REDACTED]

[REDACTED], ha venduto al sig. [REDACTED],

che ha acquistato la piena proprietà dei beni immobili facenti parte del fabbricato sito nel comune di Ospitaletto, individuati nel Catasto Fabbricati Sez. NCT, fg. 5, mapp.le 387, subb. 157 e 89. (ALLEGATO 5.1).

Quota di proprietà

1/1 [REDACTED]

Condizioni limitanti

- Vincoli /
- Oneri /
- Pesi /

Gravami

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 09/10/2014 ai N.ri 32289/5533, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 08/10/2014 N. 7350 di Rep., a favore della banca creditrice precedente (già "[REDACTED]

[REDACTED], che ha eletto domicilio in presso lo studio [REDACTED]



██████████, contro i debitori escussi, per i diritti e le quote di spettanza.

Si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mappale 392 foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Castegnato, alienato al Comune medesimo con atto in data 09/09/2016 N. 268/2016 di rep. del Segretario comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai N.ri 48093/29538.

Si precisa altresì che nella predetta nota l'immobile in Comune di LODRINO sopra descritto è stato pignorato per la complessiva quota indivisa pari a 4/8 (quattro ottavi), di cui erroneamente indicata la quota indivisa di 1/8 (un ottavo) in nuda proprietà anziché in piena comproprietà.

Capitale: Euro 751'730,30 (settecentocinquantatunomilasettecentotrenta/30).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 940'000,00 (novecentoquarantamila/00) (ALLEGATO 0.7).

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31/10/2014 ai N.ri 34868/6021, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 28/10/2014 N. 7935/2014 di Rep., a favore della ██████████

██████████, che ha eletto domicilio in ██████████ presso lo studio ██████████

██████████, contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti, per i diritti e le quote di spettanza.

Si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mappale 392 foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Castegnato, alienato al Comune medesimo con atto in data 09/09/2016 N. 268/2016 di rep. del Segretario comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai N.ri 48093/29538.

Si precisa altresì che nella predetta nota l'immobile in Comune di LODRINO sopra descritto è stato pignorato per la complessiva quota indivisa pari a 4/8 (quattro ottavi), di cui erroneamente indicata la quota indivisa di 1/8 (un ottavo) in nuda proprietà anziché in piena comproprietà.

Capitale: Euro 91'607,47 (novantunomilaseicentoseppe/47).
Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 111'000,00 (centoundicimila/00) (ALLEGATO 0.7).

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05/11/2014 ai N.ri 35478/6149, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 03/11/2014 N. 8042/2014 di Rep., a favore della ██████████



[REDACTED], contro, tra l'altro, il debitore escusso, gravante, tra gli altri, i beni immobili sopra descritti, per i diritti e le quote di spettanza.

Si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mappale 392 foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Castegnato, alienato al Comune medesimo con atto in data 09/09/2016 N. 268/2016 di rep. del Segretario comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai N.ri 48093/29538.

Capitale: Euro 508'961,51
(cinquecentottomilanovecentosessantuno/51).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 700'000,00 (settecentomila/00) (ALLEGATO 0.7).

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 06/11/2014 ai N.ri 35671/6174, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 04/11/2014 N. 8051/2014 di Rep., a favore della [REDACTED]

[REDACTED], contro, tra l'altro, i debitori escussi, gravante, tra gli altri, i beni immobili sopra descritti, per i diritti e le quote di spettanza

Si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mappale 392 foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Castegnato, alienato al Comune medesimo con atto in data 09/09/2016 N. 268/2016 di rep. del Segretario comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai N.ri 48093/29538.

Capitale: Euro 1'418'238,38
(unmilionequattrocentodiciottomiladuecentotrentotto/38).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 1'800'000,00 (unmilioneottocentomila/00) (ALLEGATO 0.7).

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Libero | / |
| <input checked="" type="checkbox"/> Occupato | da conduttore C.F. SMNMCC77H43Z129H |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipo di contratto | L1 – Locazione di immobile ad uso abitativo |
| <input checked="" type="checkbox"/> €/anno | € 4'800,00 |
| <input type="checkbox"/> Rata | / |
| <input checked="" type="checkbox"/> Durata in anni | 4 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scadenza contratto | 19/10/2018 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estremi registrazione | TMK14T00744900VD (ALLEGATO 5.10) |

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



5.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

L'autorimessa necessita di adeguamento antincendio (ALLEGATO 5.9, vedere anche punto 6. del Verbale dell'Assemblea del 09/06/2017).

L'assemblea ha incaricato un legale affinché proceda con il ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti dei condomini la cui morosità ammonta a valori critici per il condominio (ALLEGATO 5.9).

5.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

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

- Metodo del confronto
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

X Finanziario

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

- dei costi

5.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

APPARTAMENTO

SEZ. NCT, fg. 5, mapp.le 387, sub. 157

Via Padana Superiore n. 161, piano 2, cat. A/2

classe 2, consistenza vani 3

superficie catastale totale mq 56

superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 51

rendita € 193,67



POSTO AUTO

SEZ. NCT, fg. 5, mapp.le 387, sub. 89

Via Padana Superiore n. 161, piano S1, cat. C/6

classe 2, consistenza mq 22

rendita € 48,86

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 65'000,00**, diconsi € sessantacinquemila/00 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO 5.11).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Ospitaletto, fg. 5, mapp.le 387, sub. 157	61,06	€ 59'800,00
Comune di Ospitaletto, fg. 5, mapp.le 387, sub. 89	14,38	€ 5'200,00
TOTALE	75,43	€ 65'000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 42'250,00** diconsi € quarantaduemiladuecentocinquanta/00 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO 5.12).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Ospitaletto, fg. 5, mapp.le 387, sub. 157	61,06	€ 38'870,00
Comune di Ospitaletto, fg. 5, mapp.le 387, sub. 89	14,38	€ 3'380,00
TOTALE	75,43	€ 42'250,00

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per l'abitazione, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 230,00.

Il valore locativo per il posto auto, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 20,00.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



6 BENI UBICATI NEL COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA - LOTTO 6 -

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica	<p>Trattasi di villa unifamiliare disposta su due piani fuori terra, situata nel comune di Torbole Casaglia in Via Francesco Petrarca n. 14.</p> <p>L'immobile è suddiviso come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un ingresso, due locali destinati a sgombero, una cantina, un bagno, un disimpegno, un locale tecnico, un portico, un' autorimessa e un giardino a piano terra; - un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno e una terrazza al piano primo. <p>I piani sono collegati tra loro per il tramite di una scala interna.</p> <p>La struttura è abitata dalla sig.ra [REDACTED], rispettivamente madre e sorella della [REDACTED].</p> <p>Confini della proprietà: NORD: Via Francesco Petrarca; EST: mapp.le 166 di altra di proprietà; SUD: mapp. li 174 e 352 di altra di proprietà; OVEST: mapp.le 164 di altra di proprietà.</p>
Ubicazione	Via Francesco Petrarca n. 14, Torbole Casaglia (BS)
Identificativi catastali	<p><u>VILLA</u> SEZ. NCT, fg. 12, mapp.le 165, sub. 2 Via Francesco Petrarca n. 14, piano T-1, cat. A/7 classe 1, consistenza vani 8 rendita € 578,43</p> <p><u>AUTORIMESSA</u> SEZ. NCT, fg. 12, mapp.le 165, sub. 1 Via Francesco Petrarca n. 14 a, piano T, cat. C/6 classe 4, consistenza mq 16 superficie catastale totale mq 19 rendita € 45,45</p>
Quota di proprietà	<p>2/18 [REDACTED] 2/18 [REDACTED] 2/18 [REDACTED] 12/18 [REDACTED]</p>



Diritto di proprietà

Il giorno 02/03/1983 è deceduto a [REDACTED] il sig. [REDACTED], come risulta dalla denuncia di successione registrata a Brescia il 06/07/1983 al n. 39 Volume 1839, trascritta a Brescia il 23/01/1985 ai n.ri 1707/1329, lasciando a succedergli in forza di legge il coniuge sig.ra [REDACTED], per la quota indivisa pari a 1/3 (un terzo) e le uniche figlie sig.re [REDACTED], per la quota indivisa di 2/3 (due terzi) in eguale misura. Nel compendio ereditario si rinviene l'intera quota di comproprietà indivisa di spettanza del "de cuius", pari ad 1/2 (un mezzo), dei beni immobili facenti parte del fabbricato unifamiliare sito nel Comune di Torbole Casaglia (BS), individuati mediante schede planimetriche protocollate all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia il giorno 08/09/1973 ai n.ri 3059 e 3058, corrispondenti nel Catasto Fabbricati rispettivamente al mapp.le 165 sub 2 e mapp.le 165 sub 1 del fg. 12 Sez NCT (ALLEGATO 0.7).

Divisibilità dell'immobile

Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 22
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 22
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 28
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	non è un condominio
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 22
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 27



Il più probabile **valore in libero mercato dell'intero immobile:**

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Torbole Casaglia, fg. 5, mapp.le 165, sub. 2	301,11	€ 361'400,00
Comune di Torbole Casaglia, fg. 5, mapp.le 165 sub. 1	19,44	€ 13'520,00
TOTALE	320,55	€ 374'920,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata dell'intero immobile** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Torbole Casaglia, fg. 5, mapp.le 165, sub. 2	301,11	€ 252'980,00
Comune di Torbole Casaglia, fg. 5, mapp.le 165 sub. 1	19,44	€ 9'464,00
TOTALE	320,55	€ 262'444,00

Le cifre sopra indicate fanno riferimento al valore della proprietà dell'immobile sito nel Comune di Torbole Casaglia in Via Francesco Petrarca n. 14 e catastalmente censito al fg. 5, mapp.le 165, subb. 1 e 2.

Tuttavia la sig. ██████████ è proprietaria di una quota pari a 2/18 (due diciottesimi) e quindi si considera che per tale quota:

- il più probabile **valore in libero mercato** sia pari a **€41'657,78** (ALLEGATO 6.8).
- il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) sia pari a **€29'160,44** (ALLEGATO 6.9).

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



6. BENI UBICATI NEL COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA - LOTTO 6 -

6.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

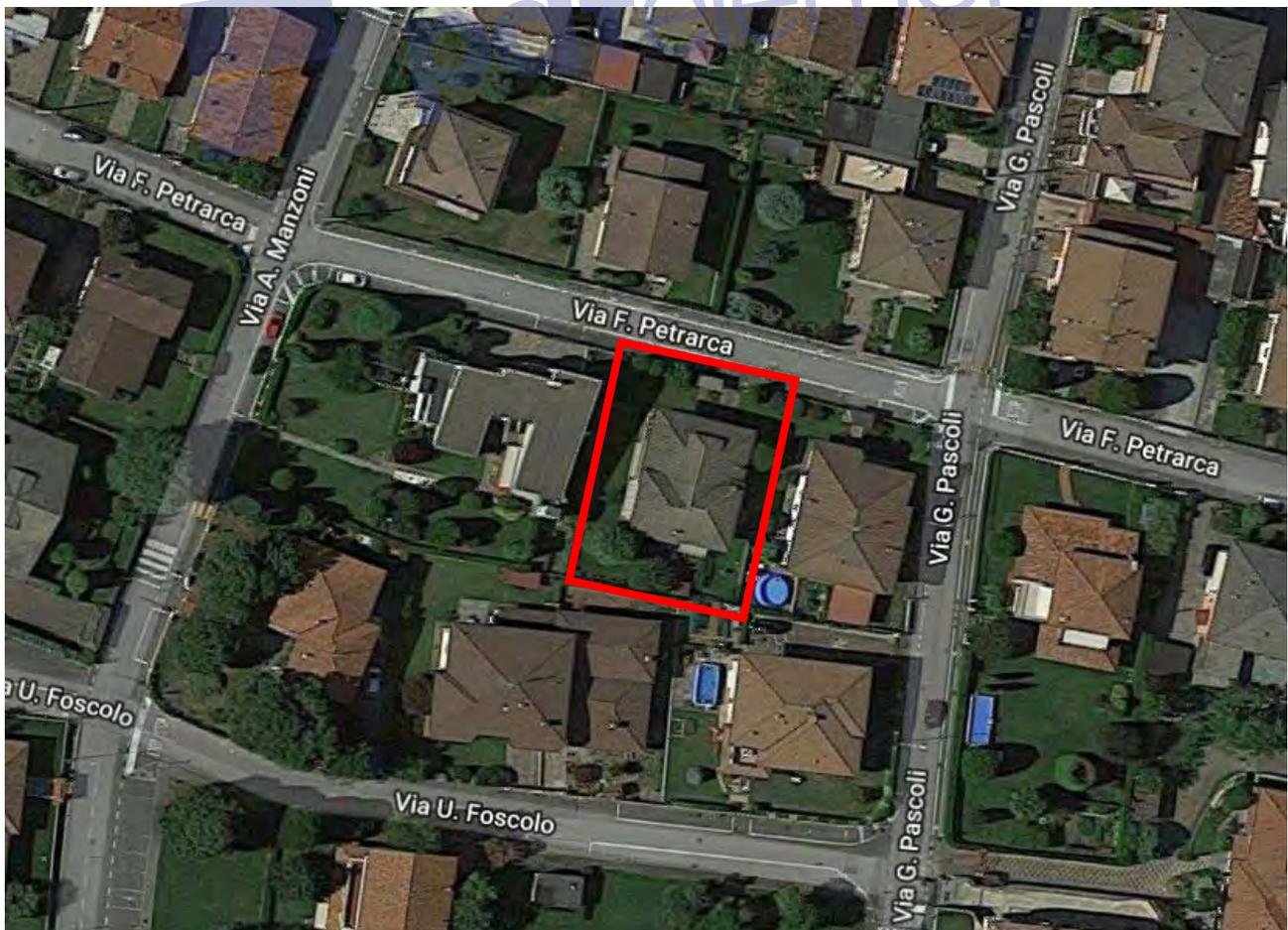
Localizzazione

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	TORBOLE CASAGLIA
<input type="checkbox"/> Frazione	/
<input type="checkbox"/> Località	/
<input type="checkbox"/> Quartiere	/
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	VIA FRANCESCO PETRARCA
<input type="checkbox"/> Civico abitazione n.	14
<input type="checkbox"/> Civico autorimessa n.	14 a

Zona PGT

B1 - Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente (ALLEGATO 6.2)

Mappa geografica



<input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile	B1 - Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente
<input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare	villa unifamiliare di n. 2 piani fuori terra.
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati	villa unifamiliare di n. 2 piani fuori terra.
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare	villa unifamiliare di n. 2 piani fuori terra.
<input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile	edificio in c.a. e muratura.
<input type="checkbox"/> Dimensione	classe elevata mq 310,83 mq di superficie commerciale
<input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta	stallo della domanda
<input type="checkbox"/> Forma di mercato	concorrenza monopolistica ristretta
<input type="checkbox"/> Filtering	down
<input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare	recessione
<input type="checkbox"/> Altro	/

6.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di villa unifamiliare disposta su due piani fuori terra, situata nel comune di Torbole Casaglia in Via Francesco Petrarca n. 14.

L'immobile è suddiviso come segue:

- un ingresso, due locali destinati a sgombero, una cantina, un bagno, un disimpegno, un locale tecnico, un portico, un' autorimessa e un giardino a piano terra;
- un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno e una terrazza al piano primo.

I piani sono collegati tra loro per il tramite di una scala interna.

Il sottotetto è raggiungibile per il tramite di una botola interna.

La struttura è abitata dalla sig.ra [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED], rispettivamente madre e sorella della sig.ra [REDACTED].



Il bagno del piano terra è composto da un lavabo, una doccia, un bidet e un wc.
 Un bagno del piano primo è composto da una vasca, un lavabo, un bidet e un wc, mentre il secondo bagno è composto da un lavabo, un bidet e un wc.
 Tutte le finiture presumibilmente risalgono alla costruzione dell'immobile.
 Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori e la caldaia a gas è ubicata in centrale termica. Sono inoltre installate n. 4 pompe di calore per la climatizzazione estiva.
 I serramenti risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile e sono in legno con vetro doppio con scuri a tapparella in legno.
 Le aperture del piano terra sono protette da inferriate.
 Ulteriori indicazioni sono riportate nelle piante di cui all'ALLEGATO 6.6 e nella selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO 6.7.

Confini

I confini catastali dell'intero fabbricato sono:

- Nord Via Francesco Petrarca
- Est mapp.le 166 di altra di proprietà
- Sud mapp.li 174 e 352 di altra di proprietà
- Ovest mapp.le 164 di altra di proprietà

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo 22 dicembre 2017
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

VILLA (SEZ. NCT, fg. 5, mapp.le 165, sub. 2):

- 100% VILLA:	100%	x	mq	174,34	= mq	174,34
- 50% PORTICO:	50%	x	mq	25,00	= mq	24,32
- 50% LOGGIA:	50%	x	mq	33,18	= mq	16,59
- 75% TAVERNA:	75%	x	mq	66,30	= mq	49,73
- 50% LOCALE TECNICO:	50%	x	mq	9,00	= mq	4,50



- 10% GIARDINO:	10%	x	mq 482,28	= mq	48,23
			S.C.E.	= mq	301,11
AUTORIMESSA (SEZ. NCT, fg. 5, mapp.le 165, sub. 1):					
- 50% AUTORIMESSA:	50%	x	mq 19,44	= mq	9,72
			S.C.E.	= mq	9,72
SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE				= mq	310,83

Caratteristiche qualitative

Le unità immobiliari hanno finiture e impianti risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato.

6.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Vi sono alcune difformità tra quanto rilevato in sito, quanto indicato negli elaborati grafici in archivio presso l'Ufficio Tecnico (ALLEGATO 6.1) e quanto accatastato (ALLEGATO 6.5). In particolare:

- alcuni locali al piano terra il cui uso era previsto come sgombero sono stati attrezzati con una cucina e arredati con tavolo e sedie;
- è stata realizzata una diversa partizione degli ambienti interni del piano terra;
- non è stata realizzata una apertura nel prospetto est;
- nel giardino retrostante l'abitazione è stata realizzata una casetta per gli attrezzi senza autorizzazione.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO 6.6).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Torbole Casaglia ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi al fabbricato in parola (ALLEGATO 6.1):

- Licenza di Costruzione Registro Costruzioni n. 344 rilasciata dal Comune di Torbole Casaglia il 25 maggio 1971;
- Licenza di Costruzione Registro costruzioni n. 462 rilasciata dal Comune di Torbole Casaglia il 06 settembre 1972;
- Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità prot. n. 2850 del 12 settembre 1972;
- Autorizzazione all'Abitabilità del 06 luglio 1973.

Fonte documentazione visionata: UFFICIO TECNICO
COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA



Data verifica urbanistica 15 dicembre 2017

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT
 Convenzione Urbanistica /
 Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche

B1 - Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente (ALLEGATO 6.2)

Vincoli ambientali /

Vincoli paesaggistici /

Vincoli igienico-sanitari /

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto indicato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda alle note riportate all'ALLEGATO 6.6 e all'ALLEGATO 6.7.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castegnato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

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

No, perché

I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 2'500,00

Note

L'ufficio tecnico del comune è in possesso di elaborati difformi da quanto in essere.



6.4 RISPONDEZA CATASTALE

Immobili identificati in mappa:

Identificativi catastali

VILLA

SEZ. NCT, fg. 12, mapp.le 165, sub. 2
Via Francesco Petrarca n. 14, piano T-1, cat. A/7
classe 1, consistenza vani 8
rendita € 578,43

AUTORIMESSA

SEZ. NCT, fg. 12, mapp.le 165, sub. 1
Via Francesco Petrarca n. 14 a, piano T, cat. C/6
classe 4, consistenza mq 16
superficie catastale totale mq 19
rendita € 45,45

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale

22 dicembre 2017



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 1'500,00.

Note

Il Catasto è in possesso di elaborati non conformi a quanto in essere.



6.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

La sig.ra [REDACTED] risulta essere comproprietaria del bene in parola per la quota di 2/18 (due diciottesimi) (ALLEGATO 6.4).

Si segnala che essa è sposata dal 26 agosto 1972 con il sig. [REDACTED]. Da annotazioni risulta che con atto in data 13 gennaio 1978 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Rodengo Saiano iscritto nei registri di matrimonio al n. 18 p.2 s.C lo sposo sig. [REDACTED], ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228 legge 19 maggio 1975 n. 151 (ALLEGATO 0.1).

Titolo di provenienza

Il giorno 02/03/1983 è deceduto a [REDACTED] il sig. [REDACTED], come risulta dalla denuncia di successione registrata a Brescia il 06/07/1983 al n. 39 Volume 1839, trascritta a Brescia il 23/01/1985 ai n.ri 1707/1329, lasciando a succedergli in forza di legge il coniuge sig.ra [REDACTED], per la quota indivisa pari a 1/3 (un terzo) e le uniche figlie sig.re [REDACTED], per la quota indivisa di 2/3 (due terzi) in eguale misura. Nel compendio ereditario si rinviene l'intera quota di comproprietà indivisa di spettanza del "de cuius", pari ad 1/2 (un mezzo), dei beni immobili facenti parte del fabbricato unifamiliare sito nel Comune di Torbole Casaglia (BS), individuati mediante schede planimetriche protocollate all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia il giorno 08/09/1973 ai n.ri 3059 e 3058, corrispondenti nel Catasto Fabbricati rispettivamente al mapp.le 165 sub 2 e mapp.le 165 sub 1 del fg. 12 Sez NCT (ALLEGATO 0.7).

Quota di proprietà

2/18 [REDACTED]
2/18 [REDACTED]
2/18 [REDACTED]
12/18 [REDACTED]

Condizioni limitanti

- Vincoli /
- Oneri /
- Pesì /



X Gravami

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 09/10/2014 ai N.ri 32289/5533, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 08/10/2014 N. 7350 di Rep., a favore della banca creditrice procedente (già [REDACTED] [REDACTED], che ha eletto domicilio in [REDACTED] presso lo studio [REDACTED] contro i debitori escussi, per i diritti e le quote di spettanza.

Si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mappale 392 foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Castegnato, alienato al Comune medesimo con atto in data 09/09/2016 N. 268/2016 di rep. del Segretario comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai N.ri 48093/29538.

Si precisa altresì che nella predetta nota l'immobile in Comune di LODRINO sopra descritto è stato pignorato per la complessiva quota indivisa pari a 4/8 (quattro ottavi), di cui erroneamente indicata la quota indivisa di 1/8 (un ottavo) in nuda proprietà anziché in piena proprietà.

Capitale: Euro 751'730,30 (settecentocinquantatunomilasettecentotrenta/30).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 940'000,00 (novecentoquarantamila/00) (ALLEGATO 0.7).

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31/10/2014 ai N.ri 34868/6021, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 28/10/2014 N. 7935/2014 di Rep., a favore della [REDACTED]

[REDACTED] che ha eletto domicilio in [REDACTED] presso lo studio [REDACTED], contro i debitori escussi, gravante i beni immobili sopra descritti, per i diritti e le quote di spettanza.

Si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mappale 392 foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Castegnato, alienato al Comune medesimo con atto in data 09/09/2016 N. 268/2016 di rep. del Segretario comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai N.ri 48093/29538.

Si precisa altresì che nella predetta nota l'immobile in Comune di LODRINO sopra descritto è stato pignorato per la complessiva quota indivisa pari a 4/8 (quattro ottavi), di cui erroneamente indicata la quota indivisa di 1/8 (un ottavo) in nuda proprietà anziché in piena proprietà.



Capitale: Euro 91'607,47 (novantunomilaseicentose/47).
Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 111'000,00 (centoundicimila/00) (ALLEGATO 0.7).

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 05/11/2014 ai N.ri 35478/6149, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 03/11/2014 N. 8042/2014 di Rep., a favore della [REDACTED], contro, tra l'altro, il debitore escusso, gravante, tra gli altri, i beni immobili sopra descritti.

Si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mappale 392 foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Castegnato, alienato al Comune medesimo con atto in data 09/09/2016 N. 268/2016 di rep. del Segretario comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai N.ri 48093/29538.

Capitale: Euro 508'961,51
(cinquecenottomilanovecentosessantuno/51).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 700'000,00 (settecentomila/00) (ALLEGATO 0.7).

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 06/11/2014 ai N.ri 35671/6174, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 04/11/2014 N. 8051/2014 di Rep., a favore della [REDACTED], contro,

tra l'altro, i debitori escussi, gravante, tra gli altri, i beni immobili sopra descritti, per i diritti e le quote di spettanza

Si precisa che nella nota di trascrizione è stato erroneamente pignorato anche il mappale 392 foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Castegnato, alienato al Comune medesimo con atto in data 09/09/2016 N. 268/2016 di rep. del Segretario comunale, trascritto a Brescia il 05/12/2016 ai N.ri 48093/29538.

Capitale: Euro 1'418'238,38
(unmilionequattrocentodiciottomiladuecentotrentotto/38).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 1'800'000,00 (unmilioneottocentomila/00) (ALLEGATO 0.7).

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

/

dalla sig.ra [REDACTED], proprietaria dell'immobile per la quota di 12/18 (dodici diciottesimi), e dalla sig.ra [REDACTED], sorella della proprietaria dell'immobile per la quota di



2/18 (due diciottesimi), rispettivamente madre e sorella della sig.ra [REDACTED].

- Tipo di contratto /
- €/anno /
- Rata /
- Durata in anni /
- Scadenza contratto /
- Estremi registrazione /

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

6.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

6.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

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

- Metodo del confronto
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

X Finanziario

X Capitalizzazione diretta

- Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- dei costi



6.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

VILLA

SEZ. NCT, fg. 12, mapp.le 165, sub. 2
Via Francesco Petrarca n. 14, piano T-1, cat. A/7
classe 1, consistenza vani 8
rendita € 578,43

AUTORIMESSA

SEZ. NCT, fg. 12, mapp.le 165, sub. 1
Via Francesco Petrarca n. 14 a, piano T, cat. C/6
classe 4, consistenza mq 16
superficie catastale totale mq 19
rendita € 45,45

Il più probabile **valore in libero mercato dell'intero immobile** viene di fatto quantificato in **€ 374'920,00**, diconsì € trecentosettantaquattromilanovecentoventi/00 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO 6.8).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Torbole Casaglia, fg. 5, mapp.le 165, sub. 1	301,11	€ 361'400,00
Comune di Torbole Casaglia, fg. 5, mapp.le 165 sub. 2	19,44	€ 13'520,00
TOTALE	320,55	€ 374'920,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata dell'intero immobile** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 262'444,00** diconsì € duecentosessantaduemilaquattrocentoquarantaquattro/00 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO 6.9).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Torbole Casaglia, fg. 5, mapp.le 165, sub. 1	301,11	€ 252'980,00
Comune di Torbole Casaglia, fg. 5, mapp.le 165 sub. 2	19,44	€ 9'464,00
TOTALE	320,55	€ 262'444,00

Le cifre sopra indicate fanno riferimento al valore della proprietà dell'immobile sito nel Comune di Torbole Casaglia in Via Francesco Petrarca n. 14 e catastalmente censito al fg. 5, mapp.le 165, subb. 1 e 2.

Tuttavia la sig. [REDACTED] è proprietaria di una quota pari a 2/18 (due diciottesimi) e quindi si considera che per tale quota:



- il più probabile **valore in libero mercato** sia pari a **€41'657,78** (ALLEGATO 6.8).
- il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta) sia pari a **€29'160,44** (ALLEGATO 6.9).

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per l'abitazione, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 1'390,00.

Il valore locativo per il box, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 52,00.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



**7 BENI UBICATI NEL COMUNE DI CASTEGNATO
- LOTTO 7 -**

Vedere ALLEGATO 7.

**8 BENI UBICATI NEL COMUNE DI DELLO
- LOTTO 8 -**

Vedere ALLEGATO 7.



9 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 19 gennaio 2018



10 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Sono allegati alla suddetta relazione per farne parte integrante e sostanziale:

- ALLEGATO 0.1: Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio tra i sig.ri [REDACTED];
- ALLEGATO 0.2: Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio tra i sig.ri [REDACTED];
- ALLEGATO 0.3: Nota di iscrizione (Breno);
- ALLEGATO 0.4: Nota di iscrizione (Brescia);
- ALLEGATO 0.5: Nota di iscrizione (Salò);
- ALLEGATO 0.6: Relazione Notarile Ventennale (Breno);
- ALLEGATO 0.7: Relazione Notarile Ventennale (Brescia);
- ALLEGATO 0.8: Relazione Notarile Ventennale (Salò);
- ALLEGATO 0.9: Visura Catastale Comune di Castegnato;
- ALLEGATO 0.10: Accorpamento Demanio Stradale Comune di Castegnato.

LOTTO 1 – ALLEGATO 1: BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI EDOLO

- ALLEGATO 1.1: Atto di Provenienza unità immobiliari di Edolo;
- ALLEGATO 1.2: Concessioni edilizie Comune di Edolo:
 - denuncia di inizio attività (D.I.A.) P.E. 4188/2007 Prot. n. 192 inoltrata al Comune di Edolo il 08 gennaio 2007;
 - segnalazione certificata di inizio attività P.E. n. 5285 Prot. n. 12726 del 06 ottobre 2011, in variante alla DIA del 08 gennaio 2007;
 - Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilità Prot. n. 7364 del 09 luglio 2012.
- ALLEGATO 1.3: Estratti PGT Comune di Edolo;
- ALLEGATO 1.4: Estratto di mappa fabbricati Comune di Edolo;
- ALLEGATO 1.5: Visure e Visure Storiche Catastali Comune di Edolo;
- ALLEGATO 1.6: Schede Catastali fabbricati Comune di Edolo;
- ALLEGATO 1.7: Rilievo unità immobiliare Comune di Edolo;
- ALLEGATO 1.8: Dossier fotografico edificio, Comune di Edolo;
- ALLEGATO 1.9: Contratto di affitto valido fino al 29/07/2017;
- ALLEGATO 1.10: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati di Edolo;
- ALLEGATO 1.11: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata dei fabbricati di Edolo;

LOTTO 2 – ALLEGATO 2: BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI GARGNANO

- ALLEGATO 2.1: Atto di Provenienza unità immobiliare di Gargnano;
- ALLEGATO 2.2: Certificato di Destinazione Urbanistica di Gargnano;
- ALLEGATO 2.3: Visure e Visure Storiche Catastali Comune di Gargnano;
- ALLEGATO 2.4: Estratto di mappa terreni Comune di Gargnano - LOTTO 2;



- ALLEGATO 2.5: Estratti PGT Comune di Gargnano - LOTTO 2;
- ALLEGATO 2.6: Dossier fotografico Comune di Gargnano - LOTTO 2;
- ALLEGATO 2.7: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni di Gargnano - LOTTO 2;
- ALLEGATO 2.8: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata dei terreni di Gargnano - LOTTO 2;

LOTTO 3 – ALLEGATO 3: BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI GARGNANO

- ALLEGATO 3.1: Estratto di mappa terreni Comune di Gargnano - LOTTO 3;
- ALLEGATO 3.2: Estratti PGT Comune di Gargnano - LOTTO 3;
- ALLEGATO 3.3: Dossier fotografico Comune di Gargnano - LOTTO 3;
- ALLEGATO 3.4: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni di Gargnano - LOTTO 3;
- ALLEGATO 3.5: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata dei terreni di Gargnano - LOTTO 3;

LOTTO 4 – ALLEGATO 4: BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LODRINO

- ALLEGATO 4.1: Certificato di Destinazione Urbanistica di Lodrino;
- ALLEGATO 4.2: Visure e Visure Storiche Catastali Comune di Lodrino;
- ALLEGATO 4.3: Estratto di mappa terreni Comune di Lodrino;
- ALLEGATO 4.4: Estratti PGT Comune di Lodrino;
- ALLEGATO 4.5: Dossier fotografico Comune di Lodrino;
- ALLEGATO 4.6: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni di Lodrino;
- ALLEGATO 4.7: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata dei terreni di Lodrino;

LOTTO 5 – ALLEGATO 5: BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI OSPITALETTO

- ALLEGATO 5.1: Atto di Provenienza unità immobiliare di Ospitaletto;
- ALLEGATO 5.2: Concessioni edilizie Comune di Ospitaletto:
 - concessione edilizia n. 9 rilasciata dal Comune di Ospitaletto il 30 marzo 1992 P.G. n. 7867 P.E. 5246/2 ;
 - concessione edilizia n. 9/2 P.G. n. 4057 P.E. 5246/3 del 14 aprile 1992 in variante;
 - concessione edilizia n. 9/3 P.G. 10904 P.E. 5246/3 del 25 novembre 1992 in variante;
 - concessione edilizia n. 9/4 P.G. 14296 P.E. 5246/4 del 30 dicembre 1993 in variante;
 - concessione edilizia n. 9/5 P.G. 13633 P.E. 5246/5 del 31 gennaio 1995 in variante;
 - esame progetto presentato in data 24/03/1994 prot. 3505, pratica 4445 del Comando Provinciale Vigili del Fuoco relativo alla centrale termica e all'autorimessa;
 - Permesso di Agibilità (Licenza d'Uso) del Comune di Ospitaletto del 11 agosto 1995 relativo alla costruzione adibita ad



- autorimessa interrata – negozi – uffici e servizi;
- Comunicazione Cambio Destinazione d'Uso senza opere da ufficio ad alloggio residenziale prot. n. 18614 del 14 novembre 2002.
- ALLEGATO 5.3: Estratti PGT Comune di Ospitaletto;
- ALLEGATO 5.4: Estratto di mappa fabbricati Comune di Ospitaletto;
- ALLEGATO 5.5: Visure e Visure Storiche Catastali Comune di Ospitaletto;
- ALLEGATO 5.6: Schede Catastali fabbricati Comune di Ospitaletto;
- ALLEGATO 5.7: Rilievo unità immobiliare Comune di Ospitaletto;
- ALLEGATO 5.8: Dossier fotografico edificio, Comune di Ospitaletto;
- ALLEGATO 5.9: Documentazione Condominio "COMPLESSO ULISSE 2000";
- ALLEGATO 5.10: Contratto di affitto;
- ALLEGATO 5.11: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati di Ospitaletto;
- ALLEGATO 5.12: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata dei fabbricati di Ospitaletto;
- ALLEGATO 5.13: Attestato di Prestazione Energetica di Ospitaletto.

LOTTO 6 – ALLEGATO 6: BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

- ALLEGATO 6.1: Concessioni edilizie Comune di Torbole Casaglia:
 - Licenza di Costruzione Registro costruzioni n. 344 rilasciata dal Comune di Torbole Casaglia il 25 maggio 1971;
 - Licenza di Costruzione Registro costruzioni n. 462 rilasciata dal Comune di Torbole Casaglia il 06 settembre 1972;
 - Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità prot. n. 2850 del 12 settembre 1972;
 - Autorizzazione all'Abitabilità del 06luglio 1973.
- ALLEGATO 6.2: Estratti PGT Comune di Torbole Casaglia;
- ALLEGATO 6.3: Estratto di mappa fabbricati Comune di Torbole Casaglia;
- ALLEGATO 6.4: Visure e Visure Storiche Catastali Comune di Torbole Casaglia;
- ALLEGATO 6.5: Schede Catastali fabbricati Comune di Torbole Casaglia;
- ALLEGATO 6.6: Rilievo unità immobiliare Comune di Torbole Casaglia;
- ALLEGATO 6.7: Dossier fotografico edificio, Comune di Torbole Casaglia;
- ALLEGATO 6.8: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati di Torbole Casaglia;
- ALLEGATO 6.9: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata dei fabbricati di Torbole Casaglia;

LOTTO 7 – ALLEGATO 7: BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CASTEGNATO

LOTTO 8 – ALLEGATO 7: BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI DELLO

