

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n°25/2016

Giudice dell'esecuzione

Dr.ssa Vincenza Agnese

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

UN 4

LOTTO 9

Botticino

Catasto Fabbricati sez. NCT foglio 21 part. 205 sub.4
cat. A/7_vani 6_ rendita catastale euro 464,81

Catasto Fabbricati sez. NCT foglio 21 part. 205 sub.5
cat. A/7_vani 11,5_ rendita catastale euro 890,89

Catasto Fabbricati sez. NCT foglio 21 part. 205 sub.6
cat. C/6_mq 35_ rendita catastale euro 108,46

RELAZIONE

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

Con provvedimento in data 10 giugno 2016, il sig. Giudice dell'Esecuzione ha nominato la sottoscritta, architetto Milena Veljkovic, con studio in Via Pasubio n.18 _ 25128 Brescia, CF VLJMLN65B6363Z118T, PIVA 02277320988, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1784, l'esperto per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in oggetto. In data 23 giugno 2016 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è stato prestato il giuramento di rito con l'affidamento dell'incarico. Successivamente, in data 27 giugno 2016, la sottoscritta ha provveduto a ritirare i documenti presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e ha dato inizio alle operazioni peritali.

B_ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, l'esperto ha regolarmente convocato attraverso la lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in Via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] e residente in Via [REDACTED] a [REDACTED] relativamente, [REDACTED] dell'immobile pignorato in oggetto. In data 29 luglio 2016 la sottoscritta ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Botticino e successivamente, in data 4 agosto 2016, ha effettuato le ispezioni presso gli uffici comunali preposti. Effettuato il sopralluogo in data 31 agosto 2016, in presenza del nudo proprietario sig. [REDACTED] del usufruttuario signor [REDACTED], ed eseguito in data 3 ottobre 2016 le visure catastali, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali e nello stesso giorno e successivamente in data 19 ottobre 2016 le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione e di manutenzione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

CONTESTO

L'edificio in oggetto è ubicato nella zona centrale nordovest dell'abitato del Comune di Botticino Sera, ed è inserito nella zona pedecollinare classificata come zona di *Sensibilità paesistica media*. Lo strumento urbanistico vigente classifica la zona come *B2 Aree di completamento a bassa densità*. Il contesto urbano presenta un tessuto omogeneo, composto prevalentemente da edifici residenziali, brani di cortina edilizia continua storica, ville e villette mono o plurifamiliari. Il paesaggio circostante, collinare è di notevole qualità, visiva e ambientale-naturalistica. La zona è prossima al sistema di servizi scolastici, sanitari, commerciali, culturali, religiosi e di tempo libero. La posizione dell'immobile nel contesto è esclusiva, ben esposta e panoramica. Nonostante la densità del tessuto urbano di cui fa parte, l'immobile è molto ben collegato al sistema di viabilità urbana e interurbana.

EDIFICIO E UNITA' IMMOBILIARI

L'edificio si configura come una villa residenziale, ristrutturata ed ampliata, partendo, come base, da un edificio storico con i connotati di una casina padronale. Si sviluppa su tre piani fuori terra ed è diviso nel senso orizzontale in tre unità, di cui le due, al piano terra e piano primo dispongono di ingressi autonomi. L'esposizione, l'illuminazione e la panoramicità delle unità immobiliari dell'edificio sono di qualità alta e di ordine crescente con il salire dei relativi piani. Il piano primo si configura come il pianterreno rispetto alla quota superiore della via Franzoni, considerato l'andamento orografico di tutta la zona. Il collegamento tra i piani è dato dalla scala comune attraverso la quale si accede al piano sottotetto, oggetto di ristrutturazione,

ampliamento e sopralzo dell'edificio originario. Al piano primo si accede anche attraverso la scala esterna. Il portico di accesso al piano terra si sviluppa lungo tutto il fronte sudovest dell'edificio ed è in corrispondenza al loggiato a doppia altezza del piano primo .

Le modalità costruttive sono di tipo tradizionale e anche con la struttura in elevazione in CA, solai in laterocemento, chiusure opache verticali in pietrame e laterizio intonacato al civile e tinteggiato. Le parti della facciata sono rivestite con lastre di marmo con finitura a spacco. Le pareti dell'abitazione sono in muratura di laterizio, intonacate al civile e tinteggiate. L'uso del marmo per i rivestimenti, particolari architettonici e riquadrature delle aperture è diffuso ed è eseguito con perizia.

Le pavimentazioni nelle parti residenziali dell'edificio sono in marmo e piastrelle tipo cotto e gres, nel soggiorno e nel porticato-loggiato esterno del piano primo si presentano con ulteriori decorazioni, mentre nei servizi e negli spazi accessori, autorimessa, deposito, vano tecnico sono in piastrelle tipo gres. I serramenti esterni e le porte sono di ottima fattura in massello di rovere al naturale con trattamento protettivo trasparente. Finestre e portefinestre sono con il vetro a taglio termico. Le porte interne in prevalenza sono eseguite con l'inserimento del vetro nella parte centrale dell'anta. Le ante oscuranti esterne sono a battente, perlinare e in massello di legno di rovere al naturale con trattamento protettivo trasparente. I portoni dell'autorimessa sono di tipo sezionale motorizzato in lamiera verniciata. Da un esame visivo l'immobile risulta essere edificato con cura e con rispetto delle regole del buon costruire, e si presenta nel suo complesso con un ottimo livello di manutenzione. Tuttavia si rilevano alcuni fenomeni di umidità sulle parti della muratura esterna controterra degli spazi accessori, lavanderia-deposito, collocati sul lato nordovest dell'edificio.

UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA

L'appartamento situato al piano terra si presenta composto da grande soggiorno, cucina abitabile e zona notte, composta da una camera da letto, da due bagni, un ripostiglio e un vano tecnico e un'autorimessa. All'autorimessa doppia con accesso diretto dal viale di accesso carraio. si accede direttamente dall'interno attraverso un atrio distributivo dedicato. Nel soggiorno del piano terra vi è un camino in marmo di tipo tradizionale. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas, con soluzione di corpi scaldanti a vista. Le finiture interne e la dotazione dei bagni presenta un livello di qualità medio - alto.

Altezza dell'interpiano dell'appartamento al piano terra risulta di ca m 3,00. Altezza dell'interpiano dell'autorimessa risulta di ca m 2,85. Sul lato opposto dell'autorimessa vi sono una serie di spazi ausiliari e di servizio di cui l'altezza dell'interpiano risulta di ca m 2,40. Per una specifica descrizione di questa parte dell'edificio al piano terra vedasi il punto B1 CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO.

UNITA' IMMOBILIARE PIANO PRIMO

L'appartamento collocato al piano primo ha l'accesso sia autonomo, attraverso una scala esterna, che comune ad altri appartamenti, attraverso una scala interna. L'immobile è distribuito da un corridoio centrale ed è composto da zona giorno, soggiorno, sala pranzo con cucina abitabile e bagno ospiti e zona notte, composta da due camere da letto e da un bagno padronale. Nella cucina del piano primo vi è un camino in marmo di tipo tradizionale. La zona giorno è orientata verso un loggiato a doppia altezza che si estende come terrazzo non coperto sopra il blocco dell'autorimessa. Altezza dell'interpiano dell'appartamento al piano primo risulta di m 3,00. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas, con soluzione di corpi scaldanti a vista.

Le finiture interne e la dotazione dei bagni presenta un livello di qualità medio - alto.

UNITA' IMMOBILIARE PIANO SECONDO

All'appartamento collocato al piano secondo si accede attraverso una scala interna comune e un piccolo atrio aperto verso la zona giorno, soggiorno e sala pranzo organizzati come spazio unico. La zona notte è composta da due camere da letto e da un bagno. Vi sono anche due spazi definiti come ripostigli, uno nella zona ingresso e altro nella zona giorno. La zona giorno è orientata verso un loggiato a doppia altezza. L'appartamento attualmente è finito "al rustico", mancante di finiture, pavimenti e impianti interni si

presenta con le altezze variabili da ca m 2,50 sottotrave sul perimetro esterno fino al ca m 3,35 e 3,65 sotto le travi di colmo. Nel punto più basso della falda, di fronte al ripostiglio altezza sottotrave risulta di ca m 1,50. Il soffitto è realizzato in travi e assito in legno a vista.

CORTE GIARDINO

Prospettante la via Franzoni sul lato nordovest e la via Tadini sul lato sudovest, l'edificio si colloca in un ampio spazio di cortile - giardino, attraverso il quale, mediante l'ingresso pedonale e quello carraio, posti su via Tadini, si accede alla proprietà pignorata. Il giardino è curato, di disegno articolato e di un'attenta e qualificata scelta delle essenze arboree. La pavimentazione esterna dei vialetti d'accesso, e delle parti attorno l'edificio sono in lastre di porfido a spacco o in cubetti in porfido, mentre i gradini della scala di accesso esterna sono in marmo. Le recinzioni sono composte di parapetti in cls a tratti rivestite con la pietra, mentre le ringhiere e cancelli sono in ferro verniciato, a disegno articolato. Le finiture degli spazi esterni, sono di qualità alta e di ottima manutenzione.

NB

Per le difformità principali rilevate in sede del sopralluogo rispetto alla documentazione catastale e alla documentazione progettuale depositata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Botticino (Concessione Edilizia con contributo P.P. N.10001_Reg. Costr. N.81 del 13 ottobre 2000) vedasi la precisazione al punto B.1 CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO.

Dalla documentazione in possesso e dal rilievo eseguito, l'unità immobiliare descritta risulta avere le seguenti superfici lorde:

Superficie residenziale piano terra e 1°	m ²	315,00
Superficie residenziale piano 2° (finito al rustico)	m ²	117,00
Terrazza	m ²	87,00
Mansarda _ ripostiglio	m ²	11,50
Cantina _ seminterrato	m ²	57,00
Portico	m ²	116,00
Autorimessa(box)	m ²	45,00
Area esclusiva verde privato	m ²	930,00

Localizzazione

<input checked="" type="checkbox"/> Provincia	Brescia
<input checked="" type="checkbox"/> Comune	Botticino
<input type="checkbox"/> Frazione	
<input type="checkbox"/> Località	
<input type="checkbox"/> Quartiere	
<input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza	Via Don arcangelo Tadini
<input checked="" type="checkbox"/> Civico n.	20

Zona

<input type="checkbox"/> Urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Centrale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale
	<input type="checkbox"/> Periferica
<input type="checkbox"/> Extraurbana	<input type="checkbox"/> Agricolo
	<input type="checkbox"/> Industriale
	<input type="checkbox"/> Artigianale
	<input type="checkbox"/> Residenziale
	VEDI ALLEGATO nr. 1 Ortofoto

Mappa geografica

<input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale
	<input type="checkbox"/> Direzionale
	<input type="checkbox"/> Commerciale

- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo
- ristrutturato**
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente**
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

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

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento attico
- appartamento (loft)
- villa di tre unità immobiliari**
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage. box)**
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

Caratteristiche generali dell'immobile Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione** : mista in CA e muratura portante
- Solai** : laterocemento
- Copertura** : struttura tetto in legno e copertura in coppi
- Murature perimetrali** : tamponamento in laterizi e in pietrame
- Coibentazioni/isolamenti** : assenti
- Divisori tra unità** : murature di tamponamento in laterizio
- Infissi esterni** : legno con vetrocamera e ante oscuranti in legno
- Infissi interni** : legno, con inserimento di vetro nel centro dell'anta

- X Pavimenti e rivestimenti** : interni in cotto, marmo e piastrelle tipo gres per interni
esterni in piastrelle tipo gres, marmo e porfido
rivestimenti parziali della facciata e dei pilastri in marmo
fioriere e riquadrature del aperture in refilati di marmo
- X Impianto riscaldamento** : autonomo, non è stato possibile reperire il certificato di conformità
dell'impianto
- X Impianto sanitario** : presente
- X Impianto gas** : presente, non è stato possibile reperire il
certificato di conformità dell'impianto
- X Impianto elettrico** : presente, non è stato possibile reperire il
certificato do conformità dell'impianto
- X Impianto climatizzazione** : assente
- Altri impianti :
- X Allaccio fognatura** : presente
- X Fonti rinnovabili** : assente
- X Finiture esterne** : intonaco completo al civile tinteggiato
rivestimenti parziali della facciata e dei pilastri in marmo
- X Nr. totale piani** : 3 fuori terra
- Altro :
- Dimensione**
- Piccola
 Media
 Grande
- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente
- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente
- Lato venditore
- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente
- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica
 Concorrenza monopolistica ristretta
 Oligopolio
 Monopolio
 Monopolio bilaterale
- Filtering**
- Assente
 Up
 Down
- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 Espansione

	<input checked="" type="checkbox"/> Contrazione
	<input type="checkbox"/> Recessione
<input type="checkbox"/> Altro	
DATO IMMOBILIARE	
<input type="checkbox"/> Identificazione catastale	
<input type="checkbox"/> Comune Censuario	<input checked="" type="checkbox"/> Botticino
<input type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni
	<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input type="checkbox"/> Identificativo	
	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 21
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella 205
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 4
	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 21
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella 205
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 5
	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 21
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella 205
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 6
	Ai beni immobili sopraesposti competono corrispondenti parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., identificati al Catasto Fabbricati con foglio 21_part. 205 sub.7 (bene comune non censibile ai sub. 4-5-6)
Confini	Indicare i confini catastali
	<input type="checkbox"/> Nord affaccio su via Franzoni
	<input type="checkbox"/> Sud altra proprietà_part. 218, 412
	<input type="checkbox"/> Est altra proprietà_part. 206, 478
	<input type="checkbox"/> Ovest affaccio su via Tadini
Consistenza	
<input type="checkbox"/> Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno
	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da:	<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale
	<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	31/08/2016
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda
	<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda
	<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale piano terra e 1°	m ²	315,00	100 %	m ² 315,00
Superficie principale piano 2° (finito al rustico)	m ²	117,00	100 %	m ² 117,00
Superficie secondaria				

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie indicizzata
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	— %	
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² 63,75	35 %	m ² 22,31
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² 23,25	25 %	m ² 5,81
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² —	— %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ² —	— %	
<input type="checkbox"/> Mansarda _ ripostiglio	m ² 11,50	50 %	m ² 5,75
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² —	— %	
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² —	— %	
<input type="checkbox"/> Cantina _ seminterrato	m ² 57,00	35 %	m ² 19,95
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ² —	— %	
<input type="checkbox"/> Portico	m ² 116,00	35 %	m ² 40,60
<input type="checkbox"/> Autorimessa(box)	m ² 45,00	50 %	m ² 22,50
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² —	— %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² —	— %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² —	— %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva verde privato	m ² 477,00	10%	m ² 47,70
<input type="checkbox"/> Area esclusiva verde privato	m ² 453,00	5%	m ² 22,65
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ² —	— %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² —	— %	

Superficie commerciale**m² 502,27 circa****Superficie commerciale principale piano 2° (finito al rustico)****m² 117,00 circa****Caratteristiche qualitative**

L'edificio in oggetto è ubicato nella zona centrale nordovest dell'abitato del Comune di Botticino Sera, ed è inserito nella zona pedecollinare di valore paesistico. La posizione dell'immobile nel contesto è di qualità, ben esposta e panoramica. Nonostante la densità del tessuto urbano di cui fa parte, l'immobile è molto ben collegato al sistema di viabilità primaria urbana e interurbana. L'edificio si configura come una villa residenziale, ristrutturata ed ampliata, partendo, come base, da un edificio storico con i connotati di una casina padronale. Si sviluppa su tre piani fuori terra ed è diviso nel senso orizzontale in tre unità, di cui le due, al piano terra e piano primo dispongono di ingressi autonomi. Le modalità costruttive sono di tipo tradizionale. Le parti della facciata sono rivestite con lastre di marmo con finitura a spacco. Le pareti dell'abitazione sono in muratura di laterizio, intonacate al civile e tinteggiate. L'uso del marmo per i rivestimenti, particolari architettonici e riquadrature delle aperture è diffuso ed è eseguito con perizia. Da un esame visivo l'immobile risulta essere edificato con cura e con rispetto delle regole del buon costruire, inoltre si presenta con un ottimo livello di manutenzione.

Prospettante la via Franzoni sul lato nordovest e la via Tadini sul lato sudovest, l'edificio si colloca in un ampio spazio di cortile - giardino, attraverso il quale, mediante l'ingresso pedonale e quello carraio, posti su via Tadini, si accede alla proprietà pignorata. Il giardino è curato, di disegno articolato e di un'attenta e qualificata scelta delle essenze arboree. Le finiture degli spazi esterni, sono di qualità alta e di ottima manutenzione.

Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione Livello del piano Piano terra, 1° e 2° piano Ascensore
 Presente
 Assente

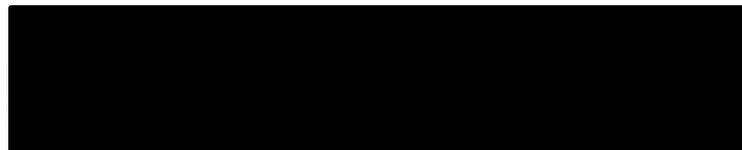
<input type="checkbox"/> Numero dei servizi	<input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore 4 <input checked="" type="checkbox"/> Wc 4 <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo 4 <input checked="" type="checkbox"/> Bidet 4 <input type="checkbox"/> Doccia <input checked="" type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio 1 <input type="checkbox"/> Vasca <input type="checkbox"/> Vasca con doccia <input checked="" type="checkbox"/> Vasca con doccia idromassaggio 1 <input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno_ originaria alla ristrutturazione
Impianti in dotazione	
<input type="checkbox"/> Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà_ originaria alla ristrutturazione <input type="checkbox"/> Assente Se presente indica la tipologia <input type="checkbox"/> Centralizzato <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo Alimentazione <input checked="" type="checkbox"/> metano <input type="checkbox"/> gas propano liquido <input type="checkbox"/> olio combustibile <input type="checkbox"/> elettrico <input type="checkbox"/> pompa di calore <input type="checkbox"/> biocombustibili <input type="checkbox"/> teleriscaldamento Elementi radianti <input checked="" type="checkbox"/> radiatori <input type="checkbox"/> pavimento/soffitto <input type="checkbox"/> aria <input type="checkbox"/> altro
<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà <input checked="" type="checkbox"/> Assente Se presente indicare se <input type="checkbox"/> totale <input type="checkbox"/> parziale : Vetustà
<input type="checkbox"/> Solare termico/produzione acqua calda	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente :Vetustà_ originaria alla ristrutturazione <input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente :Vetustà _ originaria alla ristrutturazione <input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà _ originaria alla ristrutturazione <input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Pannelli solari / fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà

		<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Domotica		<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà	
		<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato		<input type="checkbox"/> Minima	
		<input type="checkbox"/> Media	
		<input checked="" type="checkbox"/> Massima	
<input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare		<input type="checkbox"/> Minima	
		<input type="checkbox"/> Media	
		<input checked="" type="checkbox"/> Massima	
<input type="checkbox"/> Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE	<input type="checkbox"/> A+	<input type="checkbox"/> A
			<input type="checkbox"/> B
			<input type="checkbox"/> C
			<input type="checkbox"/> D
			<input type="checkbox"/> E
			<input type="checkbox"/> F
			<input type="checkbox"/> G
		<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile	
<input type="checkbox"/> Inquinamento	<input type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
		<input type="checkbox"/> Presente	
	<input type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
		<input type="checkbox"/> Presente	
	<input type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
		<input type="checkbox"/> Presente	
	<input type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
		<input type="checkbox"/> Presente	
<input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile		<input type="checkbox"/> Minima	
		<input type="checkbox"/> Media	
		<input checked="" type="checkbox"/> Massima	
<input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile		<input type="checkbox"/> Minima	
		<input type="checkbox"/> Media	
		<input checked="" type="checkbox"/> Massima	
<input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile		<input type="checkbox"/> Minima	
		<input type="checkbox"/> Media	
		<input checked="" type="checkbox"/> Massima	
<input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile		<input type="checkbox"/> Minima	
		<input type="checkbox"/> Media	
		<input checked="" type="checkbox"/> Massima	
<input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile		<input type="checkbox"/> Minime	
		<input type="checkbox"/> Medie	
		<input checked="" type="checkbox"/> Massime	
<input type="checkbox"/> Altro			

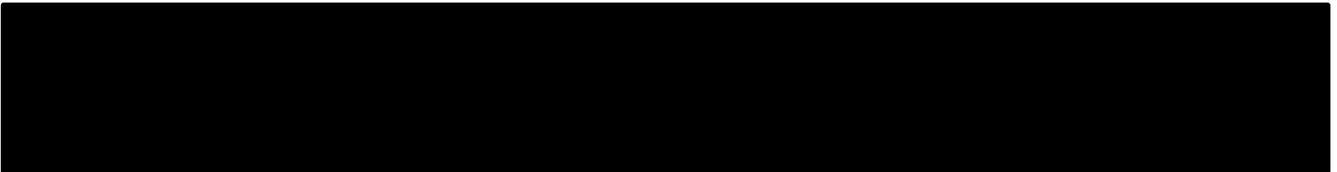
B.1 _IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalla documentazione esaminata di cui all'art.567 cpc_ Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, del 20 febbraio 2016, a firma del dott. Leonardo Cuscito, Notaio in Gambaia (BS), e dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, e presso Servizi Catastali a Brescia, si evince quanto segue:

Attualmente i beni immobili in esame, oggetto di pignoramento, risultano di proprietà dei signori



I beni immobili sono stati assegnati in diritto di godimento personale (per la quota di 1/1) alla signora

**CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO**

Dalle verifiche e dalle indagini svolte durante il sopralluogo e presso gli Uffici Tecnici Comunali, e dal confronto di seguito effettuato, si rilevano sottoesposte variazioni e difformità tra i disegni autorizzativi, documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato.

CONFORMITA' URBANISTICA**UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA**

1_ Si evidenzia che la lavanderia-deposito, una cantina e uno spazio di servizio utilizzato come legnaia, rilevati in data del sopralluogo, risultano i vani costruiti sotto la balza del giardino soprastante sul fronte nordovest dell'edificio. Vi è anche un altro spazio di servizio adiacente e inserito parzialmente nel sottoscala esterna che conduce al loggiato del piano primo. Dalla lavanderia-deposito si può accedere al portico di ingresso, mentre dalla legnaia si esce nel corteo posteriore dell'edificio. A posto della parte descritta, nella documentazione del progetto autorizzato risulta disegnata una "bocca di lupo", allo stato attuale non realizzata.

2_ Si rileva la presenza del secondo bagno, padronale, a posto della cantina risultante nella documentazione del progetto.

3_ Si rileva la mancata realizzazione della veranda che nel progetto presentato occupava una campata del porticato d'ingresso.

4_ Si evidenzia la difformità relativa alla posizione e alla geometria della scala interna tra la documentazione dei titoli autorizzativi e la scala realizzata, in quanto lo stato dei luoghi non corrisponde alla presentazione riscontrata nella documentazione progettuale ma a quella riscontrata nella documentazione catastale.

5_ Si evidenziano anche le lievi difformità relative alle posizioni delle tramezze interne e alla posizione delle aperture interne rispetto alla documentazione del progetto.

6_ Si rileva la difformità parziale della geometria della scala esterna realizzata, scala che conduce al piano primo, rispetto alla documentazione tecnica dei titoli autorizzativi.

UNITA' IMMOBILIARE PIANO PRIMO

1_ Si evidenzia la difformità relativa alla posizione e alla geometria della scala interna tra la documentazione dei titoli autorizzativi e la scala realizzata, in quanto lo stato dei luoghi non corrisponde alla presentazione riscontrata nella documentazione progettuale ma a quella riscontrata nella documentazione catastale.

UNITA' IMMOBILIARE PIANO SECONDO

1_ Si rileva la mancata realizzazione di una terrazza (superficie mq 15.59 come da progetto autorizzato), conformata da progetto a modo "tasca" inserita nella copertura e collocata nell'angolo sudovest dell'appartamento. Mancata realizzazione della terrazza, (spazio attualmente annesso allo spazio interno abitativo) oltre a modificare le superfici costruite dell'appartamento, ha comportato anche le modifiche delle aperture rispetto ai disegni delle facciate come definite dai titoli autorizzativi.

2_ Si evidenzia che il balcone disposto sul lato nordovest presenta una superficie leggermente diversa da quanto rappresentato nel progetto autorizzato.

3_ Si evidenziano le difformità nella distribuzione interna degli spazi, allo stato attuale di costruzione finiti al rustico, tra lo stato dei luoghi e la documentazione del progetto autorizzato (la posizione e la dimensione del bagno e del ripostiglio, le dimensioni delle camere, posizioni delle divisorie interne e posizioni delle aperture interne)

4_ Si evidenzia la difformità relativa alla posizione e alla geometria della scala interna tra la documentazione dei titoli autorizzativi e la scala realizzata, in quanto lo stato dei luoghi non corrisponde alla presentazione riscontrata nella documentazione progettuale ma a quella riscontrata nella documentazione catastale.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese, per la presentazione in sanatoria, della documentazione tecnico amministrativa aggiornata presso gli Uffici Tecnici Comunali, in aggiunta alle spese relative alle opere di rimessa in pristino del terrazzo al piano secondo come da progetto autorizzato, e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 25.000.00 (salva diversa quantificazione da parte degli uffici pubblici preposti).

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato e delle pertinenze con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc., i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e dal confronto effettuato tra i dati risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, si rilevano le variazioni e le difformità di seguito riportate:

UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA

1_ Si rileva che tutta la parte degli spazi accessori realizzati sotto la balza del giardino soprastante sul fronte nordovest dell'edificio e anche lo spazio di servizio inserito parzialmente nel sottoscala esterna non sono rappresentati nella planimetria catastale.

2_ Si rileva la presenza del secondo bagno, padronale, a posto della cantina risultante nella documentazione catastale.

3_ Si rileva la mancata realizzazione della veranda che da planimetria catastale risulta realizzata nella prima campata del porticato d'ingresso.

4_ Si evidenziano anche le lievi difformità relative alle posizioni delle tramezze interne e alla posizione delle aperture interne rispetto alla documentazione catastale.

6_ Si rileva la difformità parziale della geometria della scala esterna realizzata, scala che conduce al piano primo, rispetto alla documentazione catastale.

UNITA' IMMOBILIARE PIANO SECONDO

1_ Si evidenziano alcune difformità nella distribuzione interna degli spazi , allo stato attuale di costruzione finiti al rustico, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in particolare lo spazio rappresentato come "terrazza" risulta invece parte dello spazio abitativo interno, le posizioni delle divisorie interne, le posizioni delle aperture interne, la posizione e la dimensione del bagno e del ripostiglio.

2_ Si evidenzia che Il balcone disposto sul lato nordovest presenta una superficie e una forma diversa da quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per l'aggiornamento della documentazione catastale sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e delle spese relative alla presentazione dell'Istanza presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 1.200,00.

C_ Stato di possesso

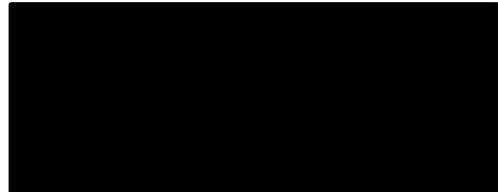
Alla data del sopralluogo, eseguito il 31 agosto 2016, in presenza del usufruttuario e del nudo proprietario, i signori [REDACTED], le unità immobiliari pignorate, sopra descritte, risultano occupate.

Inquadramento della titolaritàNuda proprietà

Sig
Nato a
Il
In qualità di
C.F.
Residente a

Usufrutto

Sig
Nato a
Il
In qualità di
C.F.
Residente a

**Titolo di provenienza**

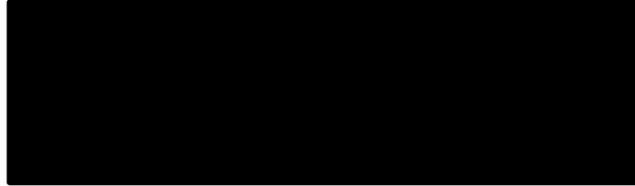
- | | | |
|--------------------------|----------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Tipo di Atto | Atto di donazione |
| <input type="checkbox"/> | Notaio | Dott. Sergio Senini |
| <input type="checkbox"/> | Data Atto | 17 novembre 1981 |
| <input type="checkbox"/> | Repertorio | 50.184 |
| <input type="checkbox"/> | Estremi Trascrizione | nn. 27.635/20.432 del 14 dicembre 1981 |
| <input type="checkbox"/> | Tipo di Atto | Atto di permuta |
| <input type="checkbox"/> | Notaio | Dott.ssa Francesca Lombardi |
| <input type="checkbox"/> | Data Atto | 28 giugno 2000 |
| <input type="checkbox"/> | Repertorio | 9.389 |
| <input type="checkbox"/> | Estremi Trascrizione | nn. 30.126/17.611 del 21 luglio 2000 |
| <input type="checkbox"/> | Tipo di Atto | Atto di donazione |
| <input type="checkbox"/> | Notaio | Dott.sa Francesca Lombardi |
| <input type="checkbox"/> | Data Atto | 13 febbraio 2001 |
| <input type="checkbox"/> | Repertorio | 10.695 |
| <input type="checkbox"/> | Estremi Trascrizione | nn. 8.881/5.892 e 8.882/5.893 del 9 marzo 2001 |

Quota di proprietà

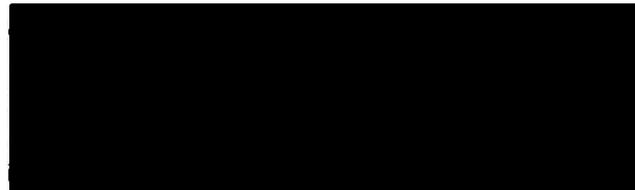
- Intera
 Parte

 Usufrutto

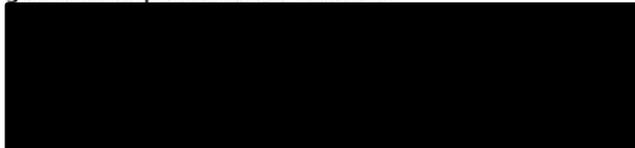
- No
 Si se Si indicare il nominativo

 Nuda proprietà

- No
 Si se Si indicare il nominativo



Le unità immobiliari gravate da assegnazione dei beni in diritto di godimento personale a favore di



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Unità immobiliari

Catasto Fabbricati_ sez. NCT_foglio 21_part. 205_sub.5
 cat. A/7_vani 11,5_ rendita catastale euro 890,89

Catasto Fabbricati_ sez. NCT_foglio 21_part. 205_sub.6
 cat. C/6_mq 35_ rendita catastale euro 108,46

 Libero Occupato

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

Alla data del sopralluogo i beni immobili pignorati, sopra identificati, risultano occupati dalla signora [REDACTED] come assegnato dal Verbale di separazione con assegnazione beni in diritto di godimento personale emesso dal Tribunale di Brescia (BS) in data 29 aprile 2013 rep.n. 21.784 e trascritto a Brescia in data 6 agosto 2014 ai n.n 26.546/17.877. (data antecedente al pignoramento dell'immobile)

Unità immobiliare

Catasto Fabbricati_ sez. NCT_foglio 21_part. 205_sub.4
 cat. A/7_vani 6_ rendita catastale euro 464,81

Alla data del sopralluogo il bene immobile pignorato, sopra identificato, con facoltà di utilizzo di pertinenze, accessori e parti comuni, risulta occupato dal signor [REDACTED] (esclusa la lavanderia e secondo bagno che restano nella disponibilità della signora [REDACTED]).

 Libero

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

- Tipo di contratto _Comodato gratuito stipulato in data 08/11/2013
 €/anno
 Rata /
 Durata in anni 5 (rinnovabili tacitamente)
 Scadenza contratto 08/11/2018
 Estremi registrazione 7704/2013

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate 06/09/2016

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

Condizioni limitanti

- Servitù **X Non sono presenti servitù**
 Sono presenti servitù
 da Titolo
 apparenti
- Vincoli **X No**
 Si se Si quali
- Oneri **X No**
 Si se Si quali
- Pesì **X No**
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, del titolo di provenienza e di quant'altro come sopra acquisito, si evince che sul bene immobile pignorato, sopra identificato, gravano le seguenti formalità:

Iscrizioni

_ Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 11 marzo 2009 ai n.ri 10.459/1.763 a favore della BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Vestone (BS), C.F.00283510170 in forza di atto a rogito dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone (BS), in data 25 febbraio 2009 rep.n. 83.961, somma iscritta euro 1.060.000,00, somma capitale euro 530.000,00, scadenza anni 15

_ Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 30 gennaio 2013 ai n.ri 3.696/449 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Ghedi (BS), C.F. 00284980174, in forza di atto di rogito dott. Simone Frediani, Notaio in Gavardo (BS), in data 28 gennaio 2013 rep.n. 73.491, somma iscritta euro 700.000,00, somma capitale euro 350.000,00, scadenza anni 15

_ Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 30 ottobre 2014 ai n.ri 34.623/5.981 a favore della BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia (BS) in data 14 ottobre 2014 rep.n. 7.530, somma iscritta euro 75.000,00, somma capitale euro 68.457,70

Trascrizioni

_ Verbale di separazione con assegnazione beni in diritto di godimento personale emesso dal Tribunale di Brescia (BS) a favore della signora [REDACTED], nata a [REDACTED] provvedimento emesso in data 29 aprile 2013 rep.n. 21.784 e trascritto a Brescia in data 6 agosto 2014 ai n.n 26.546/17.877

_ Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 14 gennaio 2016 ai n.ri 1.043/602 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC.COOP con sede in Ghedi(BS) C.F. 00284980174, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia (BS) in data 7 gennaio 2016 rep.n. 16.490

Aggiornato al 3 ottobre 2016 e al 19 ottobre 2016

Sopra citate formalità, ad esclusione del diritto di godimento personale sopracitato gravante sulle unità immobiliari pignorate, saranno cancellate, a spese e cura della procedura, in sede di pronunciamento del decreto, da parte dal Giudice dell'Esecuzione, con il quale si trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Le imposte liquidate dall'Agenzia del territorio per la cancellazione delle ipoteche e del pignoramento sono a carico del procedimento, mentre sono a carico dell'aggiudicatario le spese e i compensi notarili per il trasferimento e per le cancellazioni.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non si rileva l'esistenza dei vincoli e/o oneri di tipo condominiale,

E_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**REGOLARITÀ URBANISTICA****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività DIA
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità
- Presente: nr. del
- Assente
- Motivo assenza _Mancata presentazione della domanda di rilascio
- Indicare la documentazione visionata
- _Concessione Edilizia con contributo P.P. N.10001
Reg. Costr. N.81 del 13 ottobre 2000
Comune di Botticino

Variante in corso d'opera _opere esterne
 Prot. n. 9689 del 23 giugno 2004

Fonte documentazione visionata

Uffici Tecnici Comunali _ Comune di Botticino

Data verifica urbanistica

4 agosto 2016

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente
 Adottato

Convenzione Urbanistica

No
 Si se Si inserire gli estremi della Convenzione

Cessioni diritti edificatori

No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
 Vincoli ambientali
 Vincoli paesaggistici

No
 Si se Si quali
 Classe di sensibilità paesistica media

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta, arch. Milena Veljkovic iscritta all'Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia nr. 1784, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loca

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione per le seguenti motivazioni:

vedi Nota sottostante

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria, oneri, spese e sanzioni, insieme ai costi relativi alla rimessa in pristino dei luoghi possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 25.000,00 (salva diversa quantificazione da parte degli uffici pubblici preposti).

Nota

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Tecnici Comunali, e dal confronto effettuato tra la documentazione del progetto autorizzato e lo stato dei luoghi si rilevano alcune variazioni e difformità, in tutto, come esposto nel precedente punto B.1 CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO - CONFORMITA' URBANISTICA

REGOLARITÀ CATASTALE

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Botticino

NCT Foglio 21 Particella 205 Sub.4 Categoria A/7 Cons. 6 vani Rendita cat. Euro 464,81
NCT_foglio 21 Particella 205 sub. 5 Categoria A/7_ Cons. vani 11,5 Rendita cat. Euro 890,89
NCT_foglio 21 Particella 205 sub. 6 Categoria C/6_ Cons. mq 35 Rendita cat. Euro 108,46

All'immobile competono corrispondenti e proporzionali parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. identificati al Catasto Fabbricati con foglio 21_part. 205 sub.7 (bene comune non censibile ai sub. 4-5-6)

Elenco documentazione visionata

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

Altro

Data verifica catastale

3 ottobre 2016

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta, arch. Milena Veljkovic iscritta all'Ordine degli Architetti di Provincia di Brescia, nr. 1784, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio_ Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

vedi Nota sottostante

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

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per l'aggiornamento della documentazione catastale sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e delle spese relative alla presentazione dell'Istanza presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 1.200,00.

Nota

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato e delle pertinenze con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc., i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e dal confronto effettuato tra i dati

risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, si rilevano le variazioni e le difformità già esposte al precedente punto B.1 CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO - CONFORMITA' CATASTALE.

F_ FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni immobili, oggetto del pignoramento costituiscono un unico lotto divisibile.

G_ VALORE DEL BENE E I COSTI

BASI DEL VALORE

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

“ L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.”

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

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

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

Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato organizzato al fine di reperire ed elaborare tutti i dati attinenti all'individuazione del bene immobile, la sua consistenza catastale, la sua collocazione, la destinazione d'uso e l'utilizzo.

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

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

_della superficie, delle finiture interne ed esterne e degli impianti tecnologici

_degli aspetti tipologici e dello stato di conservazione e di manutenzione

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- X** esistenza del gravame da diritto di abitazione per la quota di 1/1
- X** necessità di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale relativa alle parti dell'edificio in difformità rispetto ai titoli autorizzativi e alla documentazione catastale
- X** Attuale contrazione del mercato immobiliare caratterizzato dalla maggiorata offerta e dalla flessione della domanda degli immobili simili

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- X** Assenti

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

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

Si, in quanto si presuppone che il valore del mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi

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

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. _2 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Altro Fonti indirette accreditate

PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia Listino n.1 anno XXI ottobre 2015 - aprile 2016

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare
Quotazioni immobiliari
Banca dati delle quotazioni immobiliari
interrogazione: Anno 2016- Semestre 1

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

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

Agenzia Entrate _

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

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

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

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

Al fine della tassellazione di tutto il territorio comunale, possono essere definite zone omogenee per le quali non sono rilevate quotazioni in quanto prive o quasi di unità immobiliari o nelle quali non risulta significativa la dinamicità del mercato immobiliare.

Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale . Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale.

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

Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2016- Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: Botticino

Fascia/zona: Centrale/Botticino Sera_Centro storico e di espansione

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima _ OMI

Per un'immobile (Ville e Villini) in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 1.400,00 a max € 1.900,00.

PROBRIXIA

Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n.1 anno XXI ottobre 2015-aprile 2016.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione

dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto _

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

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

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

_ubicazione e caratteristiche

_descrizione dell'unità o complesso immobiliare

PROBRIXIA

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia

rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**

Listino n.1 anno XXI ottobre 2015 - aprile 2016

Comune Botticino (BS)

Tipo immobile: Abitazioni

Stima _ PROBRIXIA

Per un'immobile collocabile nella fascia assimilabile alla fascia "recente" nella zona di appartenenza (Botticino Sera) valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 1.540,00 a max € 1.850,00.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi del valore unitario medio degli immobili assimilabili, tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene immobile pignorato, quantitative e qualitative, e considerate le condizioni esposte ai punti B.1 di presente relazione, la sottoscritta, esperto per la stima, nella individuazione del più probabile valore di mercato, ritiene congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di SL (superficie lorda commerciale) pari a €/mq 1.850,00, e di un valore unitario al mq di SL (superficie lorda commerciale finita al rustico) pari a €/mq 1.550,00.

CONCLUSIONE

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

Superficie commerciale	ca mq	502,27
Valore unitario	€/mq	1.850,00
Calcolo del valore:	mq 502,27 x €/mq 1.850,00=	€ 929.199,50
Superficie commerciale principale piano 2° (finito al rustico)	ca mq	117,00
Valore unitario	€/mq	1.550,00
Calcolo del valore:	mq 117,00 x €/mq 1.550,00=	€ 181.350,00

Calcolo del valore complessivo: € 929.199,50 + € 181.350,00 = arrotondato € 1.110.500,00

DEDUZIONI

Dal valore dell'immobile in libero mercato sono detratte le spese per la domanda di variazione catastale e quelle per la domanda di regolarizzazione edilizio- urbanistica e pertanto risulta

Valore del mercato		<u>€ 1.110.500,00</u>
Detratto		
Domanda di regolarizzazione edilizio - urbanistica	€ 25.000,00	
Domanda di variazione catastale	€ 1.200,00	

Valore dell'immobile in libero mercato **€ 1.084.300,00**

Il valore sopraesposto si riferisce ad un immobile libero da obblighi, pesi, vincoli, oneri e gravami. In condizioni di assegnato diritto di abitazione per 1/1, attualmente gravante sulle unità immobiliari pignorate, come esposto nel precedente punto C, si può ipotizzare in via prudenziale una riduzione del valore di mercato dell'immobile pari al valore calcolato del diritto di abitazione. Per l'individuazione di tale valore si è utilizzato il metodo finanziario di capitalizzazione del reddito in base al canone di locazione applicando la formula:

$$V_{da} = R \times \frac{q^n - 1}{r \times q^n}$$

V_{da} = valore di riduzione relativo al diritto di abitazione

R = reddito annuo complessivo che può produrre l'immobile pignorato

n = anni di godimento del diritto

r = saggio d'interesse di un normale investimento bancario

Calcolo della riduzione del valore dell'immobile gravato da diritto di abitazione

Per il bene immobile in oggetto si ipotizzano i seguenti valori:

R = reddito annuo complessivo dell'immobile pignorato

Per il reddito annuo complessivo si è preso in considerazione il calcolo del valore di canone di locazione di ciascuna delle unità immobiliari pignorate.

Per la determinazione del valore del canone, sono stati presi in esame come utili riferimenti non vincolanti, i valori esposti dall' **Osservatorio del Mercato Immobiliare** - Quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2016- Semestre 1
Provincia: BRESCIA

Comune: Botticino
 Fascia/zona: Centrale/Botticino Sera_Centro storico e di espansione
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale
Stima _ OMI

Per un'immobile, abitazione civile, con stato di conservazione "ottimo" valore di locazione in euro al mq di Superficie Netta per mese, varia da min 5,5 € a max 6,8 €. mentre per un immobile adibito al box auto il valore di locazione varia da min 2,5 € a max 3,5 €.

Considerando lo stato attuale di conservazione dell'immobile insieme a tutte le sue caratteristiche, si ritiene congrua, in via prudenziale, la seguente attribuzione dei valori dei canoni di locazione (riferiti al mq di superficie netta) in base alla destinazione dei locali:

Per l'abitazione pari a 6,00 €/mq per mese e per l'autorimessa (box) pari a 3,00 €/mq per mese.

Calcolo canone di locazione

Appartamento al piano terra

NCT Foglio 21 Particella 205 Sub.4 Categoria A/7 Cons. 6 vani Rendita cat. Euro 464,81

Superficie Netta occupata

Abitazione	mq 110,14
Cantina_legnaia	mq 41,28 x 0,35 = mq 14,45 (superficie ragguagliata)
Portico	mq 70,69 x 0,35 = mq 24,74 (superficie ragguagliata)
Totale	mq 149,33

Calcolo canone

mq 149,33 x €/mq 6,00 = arrotondato € 900,00 per mese

Appartamento al piano primo

NCT_foglio 21 Particella 205 sub. 5 Categoria A/7_Cons. vani 11,5 Rendita cat. Euro 890,89

Superficie Netta occupata

Abitazione	mq 115,98
Terrazza	mq 62,90 x 0,35 = mq 22,02 (superficie ragguagliata)
Portico	mq 45,57 x 0,35 = mq 15,95 (superficie ragguagliata)
Totale	mq 153,95

Calcolo canone

mq 153,95 x €/mq 6,00 = arrotondato € 900,00 per mese

Autorimessa

NCT_foglio 21 Particella 205 sub. 6 Categoria C/6_Cons. mq 35 Rendita cat. Euro 108,46

Superficie Netta occupata

Box autorimessa	mq 35,29
-----------------	----------

Calcolo canone

mq 35,29 x €/mq 3,00 = arrotondato € 100,00 per mese

Totale canone di locazione delle unità immobiliari € 900,00+€ 900,00+€ 100,00=€ 1.900,00 per mese

Totale reddito annuo complessivo (R) € 1.900,00 x12=€ 22.800,00

n= anni di godimento del diritto

Per l'individuazione degli anni di godimento del diritto di abitazione assegnato, non essendovi esplicitamente individuata la data di scadenza nel Verbale di separazione con assegnazione beni in diritto di godimento personale emesso dal Tribunale di Brescia e considerando che gli stessi beni sono abitati anche dai figli minori della assegnataria del diritto, solamente ai fini di questo calcolo si è ipotizzata, in via prudenziale, la data in cui il minore più giovane raggiungerà l'età di 26 anni.

Dai dati comunicati dal Ufficio Anagrafe di Comune di Botticino risulta che tale condizione sarà raggiunta tra 16 anni e pertanto **n= 16.**

Per il valore r (saggio d'interesse) = 1% e n=16 il valore $\frac{q^n - 1}{r q^n}$ risulta 14,718

R = € 22.800,00

Vda = R x $\frac{q^n - 1}{r q^n}$ = € 22.800,00 x 14,718 = arrotondato € 335.500,00

Valore del diritto di abitazione € 335.500,00

DEDUZIONI

Valore dell'immobile	€ 1.084.300,00
Valore del diritto di abitazione	€ 335.500,00
Valore dell'immobile in libero mercato	€ 748.800,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, in via prudenziale è pari a € 748.800,00

IL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

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

Considerato quanto sopraesposto, per l'individuazione del valore dell'immobile in oggetto in condizioni di vendita forzata, si ritiene congrua, in via prudenziale, una riduzione di circa 20 %.

Calcolo del valore:

€ 748.800,00 x 0,80 = arrotondato € 599.000,00

Consegue che il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) nella stima prudenziale sopraesposta possa essere:

Valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata **€ 599.000,00**

F.to

Data rapporto valutazione: 14/11/2016

Arch. Milena Veljkovic

H_ DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

La sottoscritta, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, arch. Milena Veljkovic, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1784,

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

F.to

Data rapporto valutazione: 14/11/2016

Arch. Milena Veljkovic

I_ ALLEGATI

Allegato **A** Certificato Notarile Ventennale UN1- UN5

Allegato **AP4** _ Copia atto di provenienza **UN4**

1. Ortofoto
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visura storica catastale
6. Estratti strumenti urbanistici
7. Copia titoli autorizzativi
8. Planimetrie
9. Contratto di locazione
10. Estratto atto di Matrimonio