

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n. 650/2018

Giudice delegato:

Dr.ssa Liana Zaccara

Anagrafica :

Creditore procedente:

Società	INTESA SAN PAOLO GROUP SERVICES S.C.P.A.
Con sede in	Torino
Via	Piazza San Carlo, 156
C.F.	07975420154
P.IVA	04932231006

Sig.	Dr. Aldo Truppa
In qualità di	procuratore

Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.	Avv.to Mara Donati
Foro	di Brescia
Con studio in	Via Sostegno n 80
Comune di	25124 Brescia (BS)
C.F.	DNTMRA71R71B157G
Tel +39	030 2425355
Fax	030 2425355
E-mail	mara.donati@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

Sig.ri	OMISSIS
C.F.	
Residente in	25026 Pontevico (BS)
Via	Via della Fossa n 7

Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.	Non rappresentato per questa procedura
------	--

Intervenuti alla data di stima:

	OMISSIS
Residente in	25026 Ponteviso (BS)
Via	Via della Fossa 7

Esperto incaricato:

Sig.	Geom. Luca Giuliani
C.F.	GLN LCU 74T20 E526Y
Con studio in Via	Pavone n 16
Comune di	Gottolengo (BS)
Tel.	3290254528
Fax	030 6821492
E-mail	gfl.giuliani@libero.it
Pec	luca.giuliani@geopec.it
Iscritto all'Albo dei	Geometri di Brescia n 4646
	Firma e Timbro

Date :

Nomina dell'esperto	:	21.11.2018
Conferimento d' incarico di Stima e giuramento	:	13.12.2018
Data della consegna del Rapporto di valutazione (TELEMATICA)	:	29.03.2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	:	03.05.2019

Premessa:

Il giudice Dr. Alessandro Pernigotto con ordinanza del 21.11.2018 ha nominato il sottoscritto geom. Luca Giuliani, iscritto all'albo dei geometri di Brescia al n 4646, con studio in Gottolengo (BS) , Via Pavone n 16, esperto per la redazione della relazione di stima degli immobili pignorati (Rif. EI 650-2018)

Con verbale di conferimento incarico di stima del 13.12.2018 ha posto all'esperto i seguenti quisiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti all'esperto) dai quali devono risultare:

A

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

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza di documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salvo 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 hereditatis (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 al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente, all'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
- 2) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.*

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più

ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C

Stato di possesso

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditas 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 di identità).*
- 2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e 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 eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quarte c.c.

Nel caso di 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 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 dell'attualità;*
 - *Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
 - *Domande giudiziali e giudizi in corso;*
 - *Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
 - *Sequestri penali ed amministrativi*
 - *Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici*

Indichi specificatamente quali siano i psi 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 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di bene condominiali (casa portiere, lastrico, ecc...) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale. Anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.*

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarte c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 01/09/197 (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, 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 dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto legislativo 42/04 e smi, 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 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 DPR 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, nr, 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, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 06/06/2001 nr. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ, e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra 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 loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

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

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

G

Valore del bene e dei costi

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

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente e analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex. Art. 5914 bis. n.ro 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 alle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*

- *Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale.*
- *Stato di conservazione dell'immobile*
- *Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabili.*

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

il valore del terreno e /o del'area di sedime sul quale sorgel a costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizioni, 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 proquota, 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.*

Foglio riepilogativo con suddivisione lotti perizia:

LOTTI	COMUNE E INDIRIZZO	INDICAZIONI CATASTALI	CLASSE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
01	Pontevico – Via della Fossa n 7	Fg 21 map 289 sub 4	A/3	€ 135.000,00	€ 108.000,00
02	Pontevico – Via della Fossa n 7	Fg 21 map 291 sub 6 graffato a map 289	A/3	€ 58.000,00	€ 46.000,00
03	Pontevico – Via della Fossa n 7	Fg 21 map 291 sub 5	C/6	€ 7.000,00	€ 5.600,00

Possibilità di vendita sia unica che a Lotti indipendenti con annesse parti comuni

Lotto 1 anche unico e Lotto 02+03 insieme, previa modifica catastale

Vendita a Lotto Unico 1+2+3 il valore di mercato è la somma dei precedenti e pari a

Valore in libero mercato € 200.000,00 (duecentomilaeuro)

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (arrotondato) € 161.000,00 (centosessantunomilaeuro)

Lotto 02 + 03 (indivisibili)

Valore in libero mercato € 65.000,00 (sessantacinquemilaeuro)

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 52.000,00 (cinquantaduemilaeuro)

Gli immobili oggetto del pignoramento, saranno suddivisi in n 3 lotti a seconda dei mappali e subalteri pignorati .

Identificazione dei lotti :

Gli immobili di tipologia case a corte oggetto della perizia sono ubicati in Comune di Pontevico in via della Fossa n 7 e precisamente:

n 1 abitazione disposta al piano terra e primo con corte comune alle altre con ingresso pedonale e carraio da Via della Fossa n 7;

n 1 abitazione disposta al piano terra e primo con corte comune alle altre unità con ingresso pedonale e carraio da Via della Fossa n 7;

n 1 garage al piano terra con corte comune alle altre unità con ingresso carraio da Via della Fossa n 7;

LOTTO NR 1 di 3 (Comune di Pontevico Fg 21 mapp 289 sub 4 attualmente con graffato sub 6) (Rif . doc. 03)

Descrizione sintetica : Abitazione identificato col sub 4 su due livelli, ubicata in centro storico, immobile con unico accesso carraio e pedonale da Via della Fossa n 7 e corte comune alle altre unità, così composto. Piano Terra: ingresso, bagno, soggiorno, ripostiglio, vano scale con disimpegno e cucina. Piano primo disimpegno con vano scale, tre camere grandi dimensioni, un bagno e un balcone. Si fa presente che i vani indicati catastalmente sono la somma del lotto 01 e 02 accatastati non conformi allo stato attuale in quanto sono due abitazioni indipendenti, come si de vince dalle autorizzazioni comunali (rif. doc da 06 a 015)

Ubicazione : Comune Pontevico (BS), Via della Fossa n 7

Identificativi catastali : Sezione NCT F.G. 21 Particella 289 Sub 04

Zona Cat. A/3 Classe 3 Consistenza 10,5 vani

Superficie catastale 264 mq tot. escluse aree scoperte 249 mq

Rendita € 542,28

Quota di proprietà : OMISSIS

Diritto di proprietà : Intera

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 135.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 108.000,00

“Giudizio” sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

LOTTO NR 2 di 3 (Comune di Pontevico Fg 21 mapp 291 sub 6 graffato a mapp 289)

(rif. Doc. 03)

Descrizione sintetica : Abitazione identificato col sub 6 su due livelli, ubicata in centro storico, immobile con unico accesso carraio e pedonale da Via della Fossa n 7 e corte comune alle altre unità, così composto. Piano Terra:, soggiorno, cucina, scala d'accesso piano primo, un ripostiglio/cantina. Piano primo disimpegno con vano scale, due camere, un bagno e un balcone, un fienile. Si fa presente che i vani indicati catastalmente sono la somma del lotto 01 e 02 accatastati non conformi allo stato attuale in quanto sono due abitazioni indipendenti, come si de vince dalle autorizzazioni comunali (rif. doc da 06 a 015)

Ubicazione : Comune Pontevico (BS), Via della Fossa n 7

Identificativi catastali : Sezione NCT F.G. 21 Particella 291 Sub 06 graffato a part. 289
Zona Cat. A/3 Classe 3 Consistenza 10,5 vani
Superficie catastale 264 mq tot. escluse aree scoperte 249 mq
Rendita € 542,28

Quota di proprietà : OMISSIS

Diritto di proprietà : Intera

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 58.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 46.000,00

“Giudizio” sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di
commerciabilità medio/bassa

LOTTO NR 3 di 3 (Comune di Pontevico Fg 21 mapp 291 sub 5) (rif. Doc. 05)

Descrizione sintetica : Immobile adibito a Garage al piano terra, ubicata in centro storico, immobile con unico accesso carraio e pedonale da Via Fossa n 7 e corte comune alle altre unità .

Ubicazione : Comune di Pontevico (BS), Via Fossa n 7

Identificativi catastali : Sezione NCT F.G. 21 Particella 291 Sub 5
Zona Cat. C/6 Classe 3 Consistenza 9 mq
Sup .catastale / Rendita € 12,09

Quota di proprietà : OMISSIS

Diritto di proprietà : Intera

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 7.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 5.600,00

“Giudizio” sintetico sulla

“Giudizio” sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

Adut documentale e due diligence :

Conformità Edilizia: Immobili Pontevico SI NO se no vedi pagina 30
Conformità Catastale: Immobili Pontevico SI NO se no vedi pagina 33.
Conformità titolarità SI NO se no vedi pagina 34

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente :

Immobile occupato SI NO se no vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate non vi sono spese condominiali
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami SI NO se no vedi pagina 35
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI NO vedi pagina 30

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni :

- 1) Per quanto di precedente, si rimanda alla certificazione notarile ventennale datata 12/11/2018 depositato presso tribunale di Brescia a firma del Notaio Dott Giuseppe Dente.
- 2) Si rammenta Verbale di Pignoramento immobili precedente, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 01/10/2018 ai Registro particolare 26891 registro generale 41958 repertorio nn. 7895 a favore di “ INTESA SAN PAOLO GROUP SERVICE SCPA procuratore di ISP OBG SRL” con sede a Torino, Via San Carlo n 156, pari a € 19.537,06 oltre ad interessi e spese a carico, gravante sulle unità immobiliari in comune di Pontevico censite al NCT Fg 21 mapp 289 sub 4-6 e mapp 291 sub 5 in Via della Fossa n 7. (Rif. Doc.023)

Indice :

0) Tabella riepilogo lotti	15
1) Inquadramento dell'immobile	15
2) Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	20
3) Audit documentale e Due Diligence	29
3.1) Legittimità edilizia - urbanistica	30
3.2) Rispondenza catastale	31
3.3) Verifica della Titolarità	33
4) Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	34
5) Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	34
6) Fasi – accertamenti e date delle indagini	34
7) Analisi estimativa di mercato	36
8) Valori di stima	37
9) Dichiarazione di rispondenza	40
10) Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	41

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati in comune di Ponteviso (BS). Il comune di Ponteviso conta circa 7000 abitanti , è percorso da sud a nord dalla Strada Statale 45bis Gardesana Occidentale e da est a ovest dalla Strada Provinciale 64, la quale collega il comune allo svincolo autostradale Ponteviso - Robecco d'Oglio posto sull'Autostrada A21 E70. Il comune è collegato a Brescia e Cremona tramite autoservizi a cadenza oraria forniti da SIA S.p.A. e KM S.p.A., entrambi facenti parte del gruppo Arriva Italia. Sono anche presenti collegamenti meno frequenti con i comuni di Alfianello e Pavone del Mella. Il comune non dispone di una propria stazione ferroviaria, pertanto il comune usufruisce della stazione di Robecco-Ponteviso, situata nel comune di Robecco d'Oglio (CR), con collegamenti a cadenza oraria tra Brescia e Cremona. Il tessuto urbano circostante è stato realizzato con strutture sui due/tre piani di modeste dimensioni, Via della Fossa si trova in zona centro storico.

Comune di Pontevico : LOTTO 1-2-3

Localizzazione²

- Provincia : Brescia
- Comune : Pontevico
- Frazione : /
- Località : /
- Quartiere : /
- Condominio : /
- Via/Piazza : Via Fossa
- Civico n : 7

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferia
- Extra Urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa Geografica



■ Destinazione Urbanistica dell'immobile³⁷

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico - Ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricola

■ Tipologia immobiliare⁶

- Fabbricato (Freccia Rossa)

Indicare stato di conservazione:

- Nuovo⁷
- Ristrutturato⁸
- Seminuovo⁹
- Usato in sufficiente stato di conservazione
- Rudere¹¹

■ Tipologia Edilizia dei fabbricati¹²

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte

■ Tipologia Edilizia unità immobiliare¹³

- n 2 Abitazioni/Appartamenti
- Appartamento (Attico)
- Appartamento (loft¹⁴)
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box) n 1
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posti auto scoperti
- cantina (locale di sgombero)
- Altro – Corte interna comune a sub

Caratteristiche generali dell'immobile

		<i>Descrizione sintetica</i>
■ Struttura in elevazione	:	mattoni / forati e cls
■ Solai	:	pignatte e travetti e legno
■ Copertura	:	coppi
■ Muratura perimetrale	:	laterizio/cemento
■ Coibentazione/Isolamenti	:	non presente
■ Divisori tra unità	:	laterizio/cemento
■ Infissi Esterni	:	legno
■ Infissi Interni	:	legno tamburato
■ Pavimenti e Rivestimenti	:	marmo, ceramica
■ Impianto Riscaldamento	:	tradizionale a termosifoni
■ Impianto sanitario	:	tradizionale
■ Impianto Gas	:	si
■ Impianto elettrico	:	si
■ Impianto di climatizzazione	:	si
■ Altri impianti	:	non presenti
■ Allaccio fognatura	:	presente
■ Fonti rinnovabili	:	assenti
■ Finiture esterne	:	in stato di deperimento
■ Numero totali piani	:	n 2, piano Terra, Primo
■ Altro	:	/

- Dimensione¹⁵
 - Piccola
 - Media/piccola
 - Grande

- Caratteri domanda offerta¹⁶
 - lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

 - lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

- Forma di mercato¹⁷
 - Concorrenza monopolistica¹⁸
 - Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 - Oligopolio²⁰
 - Monopolio²¹
 - Monopolio bilaterale²²

- Filtering²³
 - Assente
 - Up
 - Down

- Fase di mercato immobiliare²⁴
 - Recupero²⁵
 - Espansione²⁶
 - Contrazione²⁷
 - Recessione²⁸

- Altro : la situazione economica attuale non aiuta il mercato immobiliare

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO D'INTERVENTO

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Gli immobili oggetto della perizia sono ubicati in comune di Pontevico, posizionati in centro storico in Via della Fossa n 7 e così composti;

L'immobile rif. Lotto n° 01, oggetto della perizia è abitazione identificato col sub 4 su due livelli, ubicata in centro storico, immobile con unico accesso carraio e pedonale da Via della Fossa n 7 e corte comune alle altre unità, così composto. Piano Terra: ingresso, bagno, soggiorno, ripostiglio, vano scale con disimpegno e cucina. Piano primo disimpegno con vano scale, tre camere grandi dimensioni, un bagno e un balcone. L'immobile risulta essere in sufficiente stato di conservazione, si evidenziano primi segni di deperimento delle superfici esterne, dovute alle intemperie e mancanza di manutenzione ordinaria.

L'immobile rif. Lotto n° 02, oggetto della perizia è abitazione identificato col sub 6 su due livelli, ubicata in centro storico, immobile con unico accesso carraio e pedonale da Via della Fossa n 7 e corte comune alle altre unità, così composto. Piano Terra:, soggiorno, cucina, scala d'accesso piano primo, un ripostiglio/cantina. Piano primo disimpegno con vano scale, due camere, un bagno e un balcone, un fienile. L'immobile risulta essere in sufficiente stato di conservazione, si evidenziano primi segni di deperimento delle superfici esterne e interne, dovute alle intemperie e mancanza di manutenzione ordinaria.

L'immobile rif. Lotto n° 03 oggetto della perizia è Immobile adibito a garage al piano terra, ubicata in centro storico, immobile con unico accesso carraio e pedonale da Via della Fossa n 7 e corte comune alle altre unità. L'immobile risulta essere in mediocre stato di conservazione, si evidenziano segni di deperimento delle superfici esterne e interne, dovute alle intemperie e mancanza di manutenzione ordinaria.

Identificazione catastale³¹

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Lotto 01: Abitazione

- Comune Censuario
 - Tipologia Catasto
 - Identificativo
 - Sezione NCT
 - Foglio 21
 - Particella 289
 - Subalterno 4
 - Zona cens. /
 - Cat.. A/3
 - Classe 3
 - Consistenza 10,5 vani
 - Rendita € 542,28
 - Sup. catastale mq 264,00
 - Confini
 - Nord strada comunale Via Androna
 - Sud strada comunale Via Venezia
 - Est Altra proprietà
 - Ovest Strada d'accesso Via Fossa
 - Consistenza
 - Rilievo
 - Diretto in loco
 - Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
 - Data sopralluogo 15/03/2019 ore 12.10 – 13.30
- Totale escluse aree scoperte mq 249,00
- Indicare i confini catastali

■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale Piano Terra mq 111,00

Superficie principale Piano Primo mq 111,00

Superficie secondaria Indice mercantile³⁵

■ Balcone mq 2,20 20% = mq 0,44

■ Corte comune altre unità
mq 140,00 : 3 = mq 46,67 mq 46,67 15% = mq 7,00

Superficie commerciale⁴² mq 229,44

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello Piano⁴³
- Ascensore⁴⁴
- N. servizi⁴⁵

- Piano Terra/Primo
- Non presente
- 1
- 1 lavabo
- 1 bidet
- 1 doccia

Ristrutturazione varie del 1973-1987

Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- esistente
- Se presente indicare la tipologia
- centralizzato ;
- Autonomo

Alimentazione:

- gas

Elementi radianti:

- a termosifoni

- Condizionamento
- Solare Termico (produzione acqua calda)
- Elettrico
- Idraulico
- Antifurto
- Pannelli fotovoltaici
- impianto geotermico
- domotica
- Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Manutenzione unità interna⁵⁰

- Classe energetica
- Inquinamento

- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

- Luminosità dell'immobile⁵⁸

- Panoramicità dell'immobile⁶²

- Funzionalità dell'immobile⁶⁶

- Finiture dell'immobile⁷⁰

- 1 condizionatore split
- non presente
- esistente
- esistente
- non presente
- non presente
- non presente
- non presente
- Minimo⁴⁷
- Media⁴⁸
- Massimo⁴⁹
- Minimo⁵¹
- Media⁵²
- Massimo⁵³
- Ape classe energetica E KWh/mq a 117,69
- Atmosferico □ presente canna fumaria
- Acustico □ Assente
- Elettromagnetico □ Assente
- Ambientale □ Assente
- Minimo⁵⁵
- Media⁵⁶
- Massimo⁵⁷
- Minimo⁵⁹
- Media⁶⁰
- Massimo⁶¹
- Minimo⁶³
- Media⁶⁴
- Massimo⁶⁵
- Minimo⁶⁷
- Media⁶⁸
- Massimo⁶⁹
- Minimo⁷¹
- Media⁷²
- Massimo⁷³
- sufficienti in fase di degrado

■ Altro: L'immobile risulta essere in sufficiente stato di conservazione, si evidenziano primi segni di deperimento delle superfici esterne, dovute alle intemperie e mancanza di manutenzione ordinaria. Si fa presente che i vani indicati catastalmente sono la somma del lotto 01 e 02 accatastati non conformi allo stato attuale in quanto sono due abitazioni indipendenti, come si de vince dalle autorizzazioni comunali (rif. doc da 06 a 015)

Lotto 02: Abitazione

■ Comune Censuario

■ Pontevico

■ Tipologia Catasto

Terreni

■ Fabbricati

■ Identificativo

■ Sezione NCT

■ Foglio 21

■ Particella 289

■ Subalterno 4

■ Zona cens. /

■ Cat.. A/3

■ Classe 3

■ Consistenza 10,5 vani

■ Rendita € 542,28

■ Sup. catastale mq 264,00

Totale escluse aree scoperte mq 249,00

■ Confini

Indicare i confini catastali

■ Nord Corte comune

■ Sud strada comunale Via Venezia

■ Est Altra proprietà

■ Ovest Strada d'accesso Via Fossa

■ Consistenza

Rilievo

Interno ed Esterno

Diretto in loco

Solo Esterno

Desunto graficamente da:

Collaboratore

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

■ Data sopralluogo

■ 15/03/2019 ore 12.10 – 13.30

■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale Piano Terra mq 34,00

Superficie principale Piano Primo mq 47,00

Superficie secondaria

Indice mercantile³⁵

■ cantina/ripostiglio	mq	40,00	20%	= mq	8,00
■ Balcone	mq	2,90	20%	= mq	0,58
■ Fienili	mq	40,00	10%	= mq	4,00

■ Corte comune altre unità

mq 140,00 : 3 = mq 46,67

mq 46,67 15% = mq 7,00

Superficie commerciale⁴²

mq 100,58

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello Piano⁴³
- Ascensore⁴⁴
- N. servizi⁴⁵

- Piano Terra/Primo
- Non presente
- 1
- 1 lavabo
- 1 bidet
- 1 doccia

Ristrutturazione varie del 1973-1987

Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- esistente non collegato

Se presente indicare la tipologia

- centralizzato ;

- Autonomo

Alimentazione:

- gas

- Condizionamento
- Solare Termico (produzione acqua calda)
- Elettrico
- Idraulico
- Antifurto
- Pannelli fotovoltaici
- impianto geotermico
- domotica
- Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Manutenzione unità interna⁵⁰

- Classe energetica
- Inquinamento

- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

- Luminosità dell'immobile⁵⁸

- Panoramicità dell'immobile⁶²

- Funzionalità dell'immobile⁶⁶

- Finiture dell'immobile⁷⁰

Elementi radianti:

- a termosifoni
- non presente
- non presente
- esistente
- esistente
- non presente
- non presente
- non presente
- non presente
- Minimo⁴⁷
- Media⁴⁸
- Massimo⁴⁹
- Minimo⁵¹
- Media⁵²
- Massimo⁵³
- Ape classe energetica G KWh/mq a 265,53
- Atmosferico presente canna fumaria
- Acustico Assente
- Elettromagnetico Assente
- Ambientale Assente
- Minimo⁵⁵
- Media⁵⁶
- Massimo⁵⁷
- Minimo⁵⁹
- Media⁶⁰
- Massimo⁶¹
- Minimo⁶³
- Media⁶⁴
- Massimo⁶⁵
- Minimo⁶⁷
- Media⁶⁸
- Massimo⁶⁹
- Minimo⁷¹
- Media⁷²
- Massimo⁷³
- in fase di degrado

■ Altro: L'immobile risulta essere in sufficiente stato di conservazione, si evidenziano primi segni di deperimento delle superfici esterne e interne, dovute alle intemperie e mancanza di manutenzione ordinaria. Si fa presente che i vani indicati catastalmente sono la somma del lotto 01 e 02 accatastati non conformi allo stato attuale in quanto sono due abitazioni indipendenti, come si de vince dalle autorizzazioni comunali (rif. doc da 06 a 015)

Lotto 03: Garage

- Comune Censuario
 - Tipologia Catasto
 - Identificativo
 - Confini
 - Consistenza
- Pontevico
 - Terreni
 - Fabbricati
 - Sezione NCT
 - Foglio 21
 - Particella 291
 - Subalterno 05
 - Zona cens. /
 - Cat. C/6
 - Classe 3
 - Consistenza 9 mq
 - Rendita € 12,09
 - Sup. catastale /
 - Indicare i confini catastali
 - Nord Corte comune
 - Sud strada comunale Via Venezia
 - Est Altra proprietà
 - Ovest Strada d'accesso Via Fossa
 - Rilievo
 - Interno ed Esterno
 - Solo Esterno
 - Diretto in loco
 - Collaboratore

□ Desunto graficamente da:

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

■ Data sopralluogo

■ 15/03/2019 ore 12.10 – 13.30

■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie secondaria

Indice mercantile³⁵

■ garage

mq 12,50 50% = mq 6,25

■ Corte comune altre unità

mq 140,00 : 3 = mq 46,67

mq 46,67 15% = mq 7,00

Superficie commerciale⁴²

mq 13,25

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche unità immobiliare oggetto di valutazione

■ Livello Piano⁴³

■ Piano Terra

■ Altro: immobile adibita ad autorimessa, attualmente ripostiglio in fase di deperimento.

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE⁷⁴

3.1 Legittimità' Edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione/ ristrutturazione totale

■ I Lotti n 01-02-03 oggetto della perizia, ubicati in comune di Pontevecchio in Via della Fossa n 7 sono stati costruiti ante 1967 e Ristrutturati tra il 1973 e 1987, oggetto di vari interventi edilizi.

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata :

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in più tempi, in quanto i documenti non venivano reperiti, ufficio tributi e ufficio anagrafe del Comune di Pontevecchio e Conservatoria di Brescia, nelle date seguenti 12/03/2019 -19/03/2019 – 29/03/2019 prot 2063 con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 14/02/2019 prot 2063 (rif. Doc 06) e durante il sopralluogo del 15/03/2019 presso immobile pignorato, l'esecutato mi ha mostrato la documentazione urbanistica in suo possesso

ho riscontrato che i fabbricati oggetto della presente, sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Lotto 01-02-03 comune di Pontevecchio:

Pratica edilizia n977 del 19/11/1973- abitabilità 1977

Reperiti elaborati, c.a. collaudo e abitabilità della pratica edilizia di sistemazione di civile abitazione n 977 del 19/11/1973 con agibilità del 1977 (rif doc. 07)

Ristrutturazione Edilizia CE n 2283 prot 768 del 09 /05/1980 documenti ed elaborati

Reperiti elaborati e CE n 2283 prot 1768 del 09/05/1980 relativa a ristrutturazione edilizia di civile abitazione (rif doc. 08)

Trasformazione Vano CE n 3283 prot 225 del 10/03/1987 documenti ed elaborati

Reperiti elaborati e CE n 3283 prot 225 del 10/03/1987 relativa a trasformazione di vano rustico in camera (rif doc. 09)

Variante alla CE 3283 – CE n 3343 n 2387 del 22/06/1987 documenti ed elaborati

Reperiti elaborati e CE n 3343 prot 2387 del 22/06/1987 relativa a Variante trasformazione di vano rustico in camera con edificazione di balcone (rif doc. 010)

NB: Non è presente in archivio comunale domanda di fine lavori/agibilità per questi lotti dopo aver eseguito gli interventi di ristrutturazione dal 1977 in poi.

Situazione Urbanistica comune di Pontevico

- Strumento Urbanistico
- Approvato

P.G.T. delibera approvato del C.C. n 36 del 29/10/2012 e pubblicato al BURL in essere ai sensi dell'art. 13 comma 4 della Legge regionale 11 marzo 2005 n 12.

zona interessata dal fabbricati in oggetto nel PGT attuale "A2 tessuto storico da ricomporre nei valori architettonici e morfologici" " – Art 21.3 -NTA. (rif. doc. 016)

- Convenzione Urbanistica
- No
- Cessione diritti edificatori
- No

Limitazioni Urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Si (edificio con carattere storico)
- Vincoli ambientali
- No

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n 4646 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della domanda di accesso agli atti visionata presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Pontevico ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARO

- Per gli immobili di Pontevico corrispondenti ai lotti 01-02-03 che è stata presentata regolare domanda di ristrutturazione con varianti e che il fabbricato risulta essere conforme ai titoli, ma non è stata presentata domanda di fine lavori e agibilità finale dei vari interventi

Note:

- Nella corte davanti al garage vi è una tettoia con struttura in ferro removibile e vicino alla cinta di confine ad est in piccolo ripostiglio in muratura non oggetto di permessi edilizi. Verrà decurtata la somma di € 4.500,00 per la rimozione e smaltimento di tali strutture. Tale valore verrà decurtato sul valore della corte e distribuita sui subalterni in modo da non interferire col valore attribuito agli immobili pignorati.

3.2 Rispondenza Catastale ⁷⁶

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Lotto 01-02: n2 Abitazione con accessori piano Terra e Primo

Immobile identificato in mappa al Foglio 21 del comune censuario di Ponteviso (BS) alla particella 289 sub 4 è stato graffato alla particella 291 sub 6

■ Identificativo	■ Foglio	21
	■ Particella	289
	■ Subalterno	4-6
	■ Zona cens.	/
	■ Cat..	A/3
	■ Classe	3
	■ Consistenza	10,5 vani
	■ Rendita	€ 542,28
	■ Sup. catastale	mq 264,00
	Totale escluse aree scoperte mq 249,00	

Lotto 03: Garage piano Terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 21 del comune censuario di Ponteviso (BS)

■ Identificativo	■ Foglio	21
	■ Particella	291
	■ Subalterno	5
	■ Zona cens.	/
	■ Cat..	C/6
	■ Classe	3
	■ Consistenza	9 mq
	■ Rendita	€ 12,09
	■ Sup. catastale	/

- Documentazione visionata
 - Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso

- Elenco documentazione visionata
 - Visura (Prot. TT39389/19)
 - Estratto mappa mapp 289-291 (Prot. T41311/19)
 - Scheda Catastali sub 4-6 (Prot. T51069/19)
 - Scheda Catastali sub 5 (Prot. 4885/B 1987)

- Data verifica catastale
 - 24/01/2019
 - la scheda catastale sub 5 è stata reperita dal proprietario.
Da una mia ricerca non è presente in archivio telematico
Catastale. Sarà da fare richiesta di rasterizzazione.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n 4646 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della domanda di accesso agli atti visionata presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Pontevedico, ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARO

- che il sub 6 è stato graffiato al sub 4 con denuncia catastale n 84810.1/2005 del 19/08/2005 prot n BS0258432, costituendo un'unica unità immobiliare, ma non c'è nessuna variante edilizia depositata presso il comune che giustifichi il cambio d'uso e l'accorpamento delle due unità. A oggi gli immobili sono due unità distinte, uno utilizzato come abitazione, l'altro come magazzino/rispostigli.
- che il sub 5 risulta conforme, ma non si trova planimetria catastale telematica.

Nota: Si fa presente che per poter procedere alla eventuale e corretta vendita separate dei lotti 1-2 è necessario sistemare il catasto, ripresentando le schede catastali.

Presunta spesa € 1.000,00 che verrà detratta dal valore dei due lotti

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Titolo di provenienza immobili in comune di Pontevico

- Tipo atto : 1) Atto pubblico - compravendita di fabbricato (rif. doc. 020)
2) Successioni 1991/2002- (rif. doc. 021)
3) Atto pubblico - compravendita di quota (rif. doc. 022)
- Notaio : 1) Dott. Tullio Zani Notaio
2) Agenzia Entrate
3) dott. Pier Giuseppe Ricca Notaio
- Data Atto : 1) 01/02/1972 – 3) 23/12/2005
- Numeri : vedi allegati (rif. doc. 020 21-22)
- Proprietario attuale : OMISSIS
Pontevico (BS) – Via della Fossa 7 (BS)

- Quota di proprietà ■ Intera ½ per uno
- Usufrutto ■ No
- Nuda proprietà ■ No

Condizioni Limitative

- Servitù ■ No
- Vincoli ■ No
- Oneri ■ No
- Pesi ■ Si - Ipoteche riepilogo ventennale in Vs possesso
- TASI e TOSAP € 172,00 come da allegato (rif. doc. 017)
- Gravami ■ No

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- Occupato ■ l'immobile al momento del sopralluogo risulta essere abitato dai proprietari esegutati e da figlio e figlia.

4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE⁷⁸

Alla data del sopralluogo non esistono oneri urbanistici edificatori e vincoli gravanti sul bene, a parte la regolarizzazione della richiesta di agibilità per gli immobili . Vi è un' autorizzazione fino al 31/12/2030 di esercizio di passo carraio esistente (rif doc 013)

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPOINBILE ALL'ACQUIRENTE

Allego ispezione ipotecaria telematica dalla quale si evince che l'ultimo atto è il pignoramento in essere (rif doc. 023)

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari oggetto della presente perizia in comune di Ponteviso in Via della Fossa n 7 risultano essere occupate dagli esecutati e famiglia.

Non risulta nessun responsabile di condominio.

Da richiesta effettuata all'Ufficio " Settore Tributi " in data 13/03/2019 vi sono spese TASI non pagate per € 102,00 e spese Tosap passi carrai per € 70,00 (rif doc 017)

6. FASI ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Al fine di acquisire tutte le informazioni e la documentazione necessarie per una corretta redazione della stima, oltre a visionare personalmente gli immobili, ho eseguito i sopralluoghi e gli accertamenti di rito presso i seguenti uffici:

Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Brescia;	Telematica data	24/01/2019
Archivio notarile Brescia ;	In loco data	18/03/2019
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia;	Telematica data	29/03/2019 (T68015) esaminata ventennale
Ufficio del Comune di Ponteviso n3 volte	In loco data Ore 11.30 -12.00	12/03/2019
	In loco data Ore 12.00 -12.30	19/03/2019
	In loco data Ore 11.30 -12.30	29/03/2019

Durante il sopralluogo eseguito in data 15/03/2019 tra le ore 12.00-13.00 eseguito presso gli immobili pignorati, anticipato e richiesto con telegramma del 08/03/2019 n 0690120090300101080320191235 (rif doc. 019), inviato agli esecutati presso la residenza in Comune di Ponteviso Via della Fossa n 7, l'esecutato si sono presentati entrambi gli esecutati ed ho potuto esaminare gli immobile estraendo documentazione fotografica e documentazione con permessi edilizi (rif doc da 05- a 15)

Durante il sopralluogo ho potuto visitare tutti gli immobili oggetto di perizia.

Ho effettuato un rilievo fotografico e un controllo formale dell'immobile confrontandolo con gli elaborati tecnici catastali in mio possesso richiesti precedentemente, al fine di valutare il tipo di fabbricato e definire la regolarità edilizio- urbanistica.

Completato le operazione sopracitate ho lasciato i luoghi.

7. ANALISI ESTIMATIVA DI MERCATO

Tenuto conto della posizione dei beni oggetto della stima, di quanto precedentemente scritto, della situazione attuale del mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, in base ad indagini effettuate dal sottoscritto d'immobili consimili (metodo confronto), si ritiene equo assegnare in via prudenziale agli immobili in questione il valore di mercato in comune di Ponteviso pari a 600,00 €/mq per unità ad uso abitativo.

8. VALORI DI STIMA

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in comune di Ponteviso si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando che gli immobili possono essere venduti in lotti unici o suddivisi come segue, procedo a quantificare il valore in base al subalterno per poi abbinare i lotti indivisibili:

Lotto 01: Abitazione Piano Terra, Piano Primo

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 21 mapp 289 sub 04

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 229,44 x 100 % x € 600,00 = € 137.664,00

A detrarre spese rimozione tettoia e catasto

Euro 4500/3+1000/2 = € 2.000,00

Importo € 135.664,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 135.000,00 (centotrentacinquemilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di € **108.000,00** (centoottomilaeuro)

Lotto 02: Abitazione Piano Terra, Piano Primo

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 21 mapp 291 sub 06 graffato a mappale 289 sub 4

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 100,58 x 100 % x € 600,00 = € 60.348,00

A detrarre spese rimozione tettoia e catasto

Euro 4500/3+1000/2 = € 2.000,00

Importo € 58.348,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 58.000,00 (cinquantottomilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 46.000,00** (quarantaseimilaeuro)

Lotto 03: Garage

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 21 mapp 291 sub 05

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 13,25 x 100 % x € 600,00 = € 7.950,00

A detrarre spese rimozione tettoia Euro 4500/3 = € 1.500,00

Importo € 6.450,00

IMPORTO € 7.000,00 (settemilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 5.600,00** (cinquemilaeseicentoeuro)

Totale Perizia lotto 1+2+3

Importo totale immobili oggetto di esecuzione immobiliare pari a € 200.000,00

A mio giudizio dopo avere esaminato la documentazione, i lotti indivisibili sono i seguenti gli altri immobili possono essere venduti singolarmente :

Lotto 02 + 03 (indivisibili)

Valore in libero mercato € 65.000,00 (sessantacinquemilaeuro)

Valore di mercato in condizioni

di vendita forzata € 52.000,00 (cinquantaduemilaeuro)

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal tribunale: Geom Luca Giuliani

Iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n 4646

In applicazione agli standard internazionali di Valutazione 2007 (IVI), in conformità al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ad 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 interessi.
- Di non aver utilizzato ne 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 alle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici 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 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.

Data rapporto di valutazione : 29/03/2019

Timbro e Firma

10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- copia visure catastali immobili pignorati; (Doc. 01)
- copia Estratto mappa catastali Fg 21 map 289-291; (Doc.02)
- copia scheda planimetrica 289- sub 04 e 291 sub 06 (graffato) ; (Doc. 03)
- copia scheda planimetrica sub 5 ; (Doc. 04)
- Relazione fotografica (Doc. 05)
- copia richiesta agli atti con allegati i seguenti documenti Pontevico: (Doc.06)
 - a) Pratica edilizia n977 del 19/11/1973- abitabilità 1977 (Doc.07)
 - b) Ristrutturazione Edilizia CE n 2283 n 1768 del 09 /05/1980 documenti ed elaborati (Doc.08)
 - c) Trasformazione Vano CE n 3283 n 225 del 10/03/1987 documenti ed elaborati (Doc.09)
 - d) Variante alla CE 3283 – CE n 3343 n 2387 del 22/06/1987 documenti ed elaborati (Doc.010)
 - e) Denuncia c.a. del 12/06/1987 prot 41949 (Doc. 011)
 - d) Documentazione catastale del 10/02/1987 pratica n 1107 (Doc. 012)
 - f) Domanda del 2002 concessione passo carraio (Doc. 013)
 - g) Visura catastale del 2005 (Doc. 014)
 - h) N 2 ape del 2011 (Doc .015)
 - i) Estratti PGT e NTA e vincoli (Doc.016)
 - f) Risposta comune situazione IMU/ ICI immobili (Doc.017)
 - g) Estratto di riassunto di matrimonio (doc. 018)
- Telegramma per sopralluogo del 13/12/2016 (Doc. 019)

- Copia atto di acquisto immobili 1972 (Doc. 020)
- Copia Atti successione immobili anno 1991 (Doc. 021)
- Copia Atti di acquisto provenienza del 2005 (Doc. 022)
- Visura Controllo Ispezione ipotecaria al 29/03/2019 che conferma certificato notarile (Doc.023)

Gottolengo, 29/03/2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Luca Giuliani