



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione Esecuzioni Civili



Esecuzione Immobiliare n. 1149/2016

Giudice delegato:

Dott. DEL PORTO RAFFAELE

Creditore procedente:

BANCA VALSABBINA s.p.a. (LOTTO 1)
BCC GESTIONE CREDITI-SOCIETA PER LA
GESTIONE DEI CREDITI SPA (LOTTO 2).

Rappresentato dall'Avvocato

MARIO VANZO (LOTTO 1)
IANNETTI PICONE E FERRANTE (LOTTO 2)

Esecutato:



Intervenuti alla data di stima

- Lotto 1 : ALLOGGIO FG. 23 –MAPP. 710 - SUB. 4/14/7
- Lotto 2 : AUTORIMESSA FG. 15 – MAPP. 7485 SUB. 4

Esperto incaricato



Dott. Arch. Urb. – Geom. MARCO RIGOSA
Via Martinengo n. 10 – Collebeato (BS)
C.F. RGS MRC66R24C850L
Tel. e fax : 0302510328 – Cell. 3356437092
Mail: marco.rigosa@geopec.it
Ordine ARCHITETTI di BRESCIA n. 3028
Collegio dei GEOMETRI di BRESCIA nr. 3886



Identificativi Esecutato:

LOTTO 1

LOTTO 2:



Date

Nomina dell'esperto	02.05.2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	18.05.2017
Data della consegna della perizia entro il	24.08.2017
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	22.09.2017

Identificazione dei lotti

- **LOTTO NR. 1** (Fg. 23 –mapp. 710 – Sub. 4/14/7)

- **LOTTO NR. 2** (fg. 15 mapp. 7485 sub. 4)

Destinazioni D'uso: LOTTO NR. 1 Residenziale - LOTTO NR. 2 – Autorimessa/Ripostiglio

Ubicazione
Lotto 1 - Comune di Botticino via Raffaello S. n. 10
Lotto 2 – Comune di Bagolino via Valle Dorizzo Loc. Senglascalvi Dazarè

Identificativi catastali
- **Lotto 1** : Comune Censuario di Botticino (BS) Sez. NCT fg. 23 –mapp. 710 - Sub. 4 cat. A2 cl. Vani 9 Rendita 836,66 – sub. 14 Cat. C/6 cl. 2 Rendita 110,63 – sub. 7 cat. C/6 cl. 1 Rendita 24,43
- **Lotto 2** : Comune Censuario di Bagolino (BS) Sez. NCT fg. 15 mapp. 7485 sub. 4 cat. C/6 cl. 3 Rendita 43,95

Diritto di proprietà
Piena proprietà [redacted] 50% - [redacted] 50% (LOTTO 1)
Piena Proprietà [redacted] 1/1 (LOTTO 2)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, del totale dei lotti - (valore base d'asta)

Importo totale LOTTI nr. 1-2 - € 371.485,00 -

LOTTO NR. 1/2 (Comune di Botticino via Raffaello Sanzio n. 10)

Esecutato



Descrizione sintetica

Immobile ad uso Residenziale, di un complesso ad uso residenziale, inserito nell'abitato del comune di Botticino.

Ubicazione

Comune di Botticino loc. Botticino Sera via Raffaello Sanzio n. 10

Sopraluogo

06/06/17 (presente Sig.ra [redacted])

Identificativi catastali

Comune Botticino (BS):

- Sez. NCT fg. 23 - mapp. 710 - Sub. 4 cat. A2 cl. Vani 9 Rendita 836,66 - sub. 14 Cat. C/6 cl. 2 Rendita 110,63 - sub. 7 cat. C/6 cl. 1 Rendita 24,43

In ditta a



Quota di proprietà

[redacted] 50% - [redacted] 50%

Diritto di proprietà

Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile

NO

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

- € 363.232,00 =

"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile":

Trattasi di unità immobiliare al piano terra, primo e interrato a destinazione Residenziale all'interno di un piccolo complesso ad uso Residenziale, nel centro abitato del comune di Botticino (loc. Botticino Sera) si presenta in Ottime condizioni, con finiture interne ed esterne di buona qualità.

Audit documentale

Conformità edilizia

- SI
- NO

Conformità catastale

- SI
- NO

Conformità titolarità

- SI
- NO



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato con contratto affitto
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No
 No
 No



Limitazioni

Assunzioni limitative
Condizioni limitative

No
 No



Indice

1.	Fasi - accertamenti e indagini.....	.....
2.	Inquadramento dell'immobile.....	.....
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	.....
4.	Audit documentale.....	.....
4.1	Legittimità edilizia - urbanistica.....	.....
4.2	Rispondenza catastale.....	.....
4.3	Verifica della titolarità.....	.....
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	.....
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	.....
7.	Analisi estimativa.....	.....
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	.....
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Fasi - accertamenti e indagini.

- 1) Verifiche presso Comune di Botticino (Uff. Tec.) con accertamento della posizione dell'immobile nel contesto degli strumenti urbanistici vigenti, oltre che l'accertamento sulla regolarità urbanistica della struttura;
- 2) Verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia - Territorio Servizi Catastali per rilevare la situazione catastale e la sua corrispondenza con quanto autorizzato, quanto edificato e quanto dichiarato;
- 3) Verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia - Pubblicità Immobiliare per accertare l'esatta indicazione della proprietà in merito agli atti di passaggio proprietà;
- 4) Verifica in loco con sopralluogo delle unità immobiliari interessate dalla perizia per accertare la rispondenza della situazione con quanto autorizzato e nel contempo certificare la mancanza di opere difformi;
- 5) Analisi riviste e listini specializzati nel settore immobiliare con particolare riferimento a quello di Brescia, Area di Botticino per determinare il prezzo di mercato medio di immobili simili ubicati nella zona



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

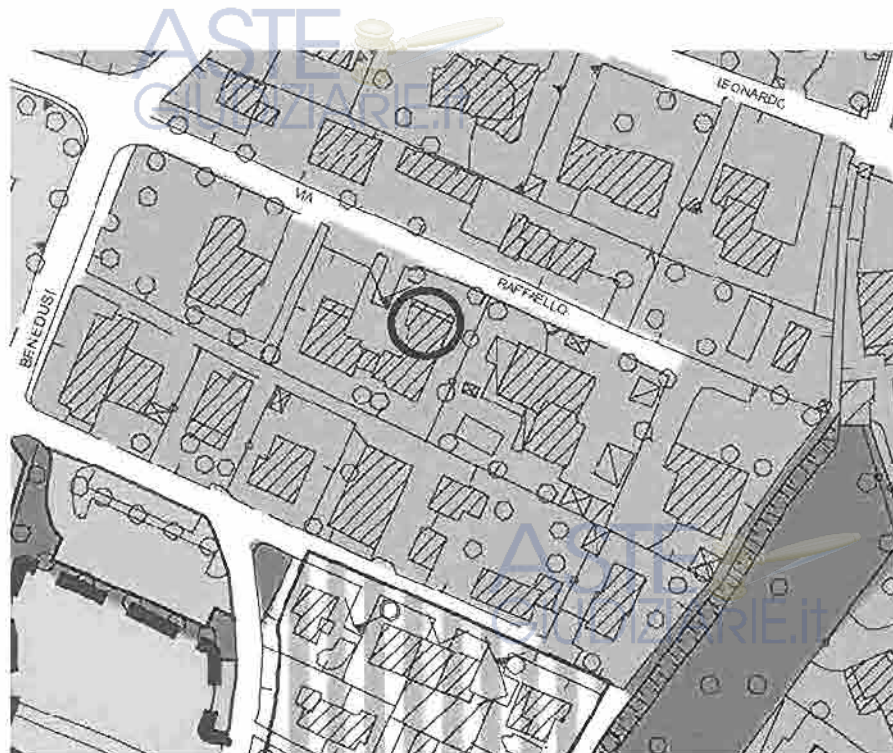


Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: Botticino
- Frazione: /////
- Località: Botticino Sera
- Quartiere: ///
- Via: Raffaello Sanzio
- Civico nr. 10

Zona: Unità immobiliare a destinazione Residenziale, ubicato nel centro abitato del comune di Botticino (Botticino Sera), in una zona tranquilla ,prettamente a destinazione Residenziale, Si accede tramite una strada dove no si trovano ulteriori sbocchi. La proprietà ha anche a disposizione un parcheggio esterno in proprietà. Nelle vicinanze sono presenti negozi di prima necessità.

Mappa geografica:



Estratto P.G.T. vigente Comune di Botticino



Destinazione urbanistica dell'immobile: Zona P.G.T. ;

ART. 24.3 – Zona “B3 Aree di completamento a media densità

Il P.G.T. prevede: Queste aree corrispondono a porzioni di territorio comunale interduse o prossime a d insediamenti residenziali esistenti, prive di interesse storico , per la quale si ritiene idonea in relazione ai servizi esistenti ed alle caratteristiche del sito una densità fondiaria media. Destinazione ammesse , Residenziale, piccolo artigianato, esercizi commerciali di vicinato.....

Tipologia edilizia dei fabbricati: Immobile è stato realizzato dal 1997 al 1999 con successive modifiche nel 2010 , facente parte di un complesso immobiliare di 5 (cinque) alloggi.

Tipologia edilizia unità immobiliari: L' unità immobiliare in oggetto di perizia si presenta come immobile ad uso residenziale. Realizzato su tre piani (Interrato,Terra e Primo) facente parte di un complesso a corte aperta area, con giardino di proprietà ed area cortilizia al piano interrato, con accesso pedonale e carrajo in comune con altre unità immobiliari.

Caratteristiche generali dell'immobile: Nell' aspetto esterno il complesso presenta le tipiche caratteristiche degli anni in cui venne realizzato, internamente l'alloggio si presenta in ottimo stato di manutenzione con finiture di buona qualità.

Dimensione: L'immobile si presenta come alloggio di buone dimensioni . L' unità in esame presenta dimensioni al lordo delle murature esterne come segue: Piano Interrato SLP mq. 80.50 Piano Terra SLP mq 67.9 Piano Primo SPL mq. 72.0 Logge e Portici mq. 24.60 Giardino mq 193 area esterna Interrato mq. 38.6, autorimessa SLP mq. 40.00, posto auto esterno mq. 11.00

Caratteri domanda e offerta: Attualmente il mercato offre diverse opportunità di unità immobiliari simili, anche se la buona qualità, la buona conservazione e superficie dell'alloggio e la collocazione possono dare all'immobile una certa appetibilità.

Filtering: Trattasi di unità adatta ad un mercato per famiglie, che possono ritenere il fabbricato come prima abitazione, località e tipologia del fabbricato sono di buon interesse.

Fase del mercato immobiliare: Attualmente il mercato locale si trova in una fase di recessione e stagnante con scarsa movimentazione di unità immobiliari del tipo simile a quelle in esame oltre alla loro continua diminuzione del prezzo e delle transazioni.

3. **Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

DATI IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile :

La realizzazione originaria dell' intero fabbricato risale al 1996 con successive modifiche, da parte dell'impresa costruttrice e degli attuali proprietari.

L' unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata al piano terra di un fabbricato a corte composto da n. 5 unità immobiliari, con parti comuni solo nel vialetto di ingresso ,nello scivolo accesso delle autorimesse e nel corsello.

L' immobile è ubicato limitrofo al centro del paese, in una zona residenziale tranquilla e ben ubicata , vicina a negozi e servizi comunali. Al fabbricato si arriva tramite una strada chiusa , non molto ampia ma comunque agevole. Esternamente alla proprietà, in fregio alla strada sono presenti alcuni parcheggi, di cui

uno in proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia. All'alloggio si accede tramite un vialetto comune tenuto in discrete condizioni manutentive.

L'immobile è così composto:

PIANO TERRA:

- Ingresso
- Soggiorno
- Cucina
- Porticato esterno
- Giardino ad angolo in piena proprietà
- Scala per accedere all'interrato ed il piano primo

PIANO PRIMO:

- Atrio
- Camera Singola
- Camera Singola
- Camera matrimoniale con bagno privato
- Bagno
- Balcone e portico

PIANO INTERRATO:

- Ampio locale destinato a taverna
- Locale Caldaia
- Lavanderia
- Autorimessa
- Area Cortilizia esterna comunicante tramite una scala al giardino del piano terra

Internamente il fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione. Le finiture interne sono di ottima qualità. Porta Ingresso tipo blindato, Porte interne in legno di buona qualità, serramenti esterni in legno doppio vetro, ante in legno, pavimentazioni in cotto zona giorno, parquet tipo Iroko zona notte, bagni in ceramica, uno con doccia uno con vasca idromassaggio.

Impianto idraulico a norma con radiatori in ghisa impianto in rame, caldaia camera stagna posizionata in locale apposito al piano interrato, climatizzazione in ogni camera, Impianto elettrico a norma con quadro "salva vita" posizionato all'ingresso, placchette tipo Living, basculante apertura automatica.

Interrato pavimentato in gres porcellanato, tinteggiato, in buono stato di manutenzione, sono presenti locale destinato a bagno/lavanderia, locale caldaia grande stanza arredata con cucina divani e fuoco ad uso taverna, autorimessa. Tinteggiature e stato globale di manutenzione molto buoni.

Confini per il fabbricato

- Nord via Raffaello
- Sud fabbricato interno Corte
- Est Proprietà [REDACTED]
- Ovest fabbricato interno corte

Consistenza**Rilievo**

Desunto graficamente da
Criterio di misurazione

- esterno ed interno
 Planimetria catastale Planimetrie Comunali
 SEL- Superficie Esterna Lorda o SLP (Superficie Lorda di Pavimento)

Calcolo superfici di proprietà SEL**Alloggio:****Fg. 23-mapp. 710-sub. 4 (alloggio)**

	Superficie	indice	Sup. Commerciale: Raggiagliata
Superficie alloggio	m ² 140.25	100%	m ² 140.25
Interrato	m ² 80.50	60%	m ² 48.30
Superficie balcone	m ² 5.40	25%	m ² 1.35
Porti e logge	m ² 19.20	35%	m ² 6.72
Giardino	m ² 193.00	5%	m ² 9.65

Fg. 23-mapp. 710-sub. 14 (autorimessa)

	Superficie	indice	Sup. Commerciale: Raggiagliata
Superficie autorimessa	m ² 40.00	45%	m ² 18.00

Fg. 23-mapp. 710-sub. 7 (posto auto esterno)

	Superficie	indice	Sup. Commerciale: Raggiagliata
Superficie posto auto	m ² 11.00	25%	m ² 2.75

Totale Superficie commerciale

m² 227.02

Caratteristiche qualitative

In sede di analisi per la valutazione del valore si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate in merito alle unità immobiliari:

- 1) ubicazione centrale nel paese;
- 2) dimensione dell'unità che rispecchia esigenze di richieste per famiglie o coppie che vedono l'immobile come loro definitivo fabbricato;
- 3) grado di finitura delle unità abitative:
 - tinteggiatura;
 - opere di finitura in genere di ottima qualità ;
 - Aspetto globale estetico esterno di buon livello
 - Manutenzione esterna del fabbricato di buon livello
- 4) collocazione al piano terra/primo/interrato

1. Audit documentale**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato, in origine successiva al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco: Concessione Edilizia n. 24/97 prot. 12049, Concessione Edilizia n. 28/99 prot. 2459, richiesta di Agibilità del 07/06/1999 prot. 8800, D.I.A. prot. 12158 del 08/11/2010.

Fonte documentazione visionata: Comune di Botticino - Ufficio Tecnico

Data verifica urbanistica 26/05/017

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: **ART. 24.3** – Zona “B3 Aree di completamento a media densità

Limitazioni urbanistiche

Nessuna limitazione

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa, iscritto all'ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Botticino ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizia, urbanistica della costruzione, la conformità della stessa ai al P.G.T. vigente.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Botticino:

- Comune Censuario di Botticino (BS) Sez. NCT fg. 23 –mapp. 710 – Sub. 4 cat. A2 cl. Vani 9
Rendita 836,66 – sub. 14 Cat. C/6 cl. 2 Rendita 110,63 – sub. 7 cat. C/6 cl. 1 Rendita 24,43

Elenco documentazione visionata

- Visure Storiche
- Schede Planimetriche
- Estratto mappa
- estratto mappa Storico

Data verifica catastale 09/05/2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa, iscritto all'ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Agenzia Entrate provinciale di Brescia, in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile .

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Quota di proprietà: Per la quota di 1/2 a favore della Sig.ra [REDACTED], 1/2 [REDACTED] acquistavano la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima dalla Società [REDACTED] con atto Notaio Senini trascritto a Brescia in data 11/06/99 ai n. 20251/13669.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Non si sono rilevati vincoli ed oneri a carico dell'acquirente ad eccezione di:

- ipoteca iscritta a Brescia in data 11/06/99 ai n. 2025/5091 a garanzia restituzione mutuo con atto 10/10/1999 n. 104654/21913 Notaio Senini a favore della Banca Cooperativa Valsabbina s.c.r.l. con sede in Vestone.
- ipoteca iscritta a Brescia in data 07/07/05 n. 35902/8989 a garanzia restituzione mutuo con atto in data 29/06/2005 n. 117157/25936 Notaio Senini a favore Banca Cooperativa Valsabbina s.c.r.l. con sede in Vestone.
- ipoteca iscritta a Brescia in 15/12/2009 ai n. 53213/12235 garanzia restituzione mutuo con atto 14/12/2009 n. 86813/25782 Notaio Zampaglione a favore Banca Cooperativa ValSabbina società cooperativa per azioni con sede in Vestone

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 24/05/2013 n. 1781/2822 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Brescia in data 20/05/2013 rep. 4111 a favore Banca Valsabbina s.c.p.a. con sede in Vestone
- Ipoteca giudiziaria iscritta a Brescia il 21/06/2013 n. 21176/3501 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 18/06/2013 rep. 5037 a favore del Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 24/06/2013 n. 21539/3530 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 18/06/2013 rep. 5071 a favore Banca Credito Cooperativo con sede in Brescia
- Pignoramento iscritto il 04/11/2016 ai n. 43509/26850 in forza di verbale notificato il 11/10/2016 rep. 13787 Ufficiale Giudiziario di Brescia a favore Banca Valsabbina s.c.p.a. con sede in Vestone

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Non si sono rilevati vincoli ed oneri a carico dell'acquirente.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente perizia di valutazione è finalizzata alla determinazione del **"più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Condizioni limitative

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso

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, non prospettando possibilità di uso diverso da quello attuale.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il criterio di stima sintetico, basato sul parametro del metro quadrato di superficie, tendo conto di un possibile valore commerciale in relazione all'attuale situazione immobiliare.

8 Riepilogo dei valori di stima

Gli elementi principali di cui si è tenuto presente nella valutazione della proprietà, unitamente alla area sulla quale sorge, sono l'ubicazione, il grado di conservazione, il grado di finitura, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, effettuati o previsti ecc... tenendo inoltre conto di parametri essenziali, intrinseci ed estrinseci delle proprietà per determinare il più probabile prezzo unitario.

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

1. L'orientamento e la posizione
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche
4. Le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartengono le proprietà da valutare (valutati solo su documentazione cartacea)
5. La consistenza complessiva dell'immobile
6. L'importo d'eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti o da eseguire
7. La commercialità dell'immobile

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici,
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio
6. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio
7. L'efficienza dei servizi pubblici, di manutenzione e di pulizia stradale
8. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc (reti tecnologiche)

Il sottoscritto ha eseguito una ricerca di mercato al fine di determinare il valore attuale in comune commercio per le proprietà in esame, valutando dapprima il prezzo per immobili di carattere medio compresi nella medesima zona o in zone limitrofe. Per la valutazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto, oltre a ricerche personali sul luogo, ha fatto riferimento ai dati pubblicati da riviste specializzate del settore immobiliare riportanti dati statistici sui prezzi di mercato. Tra queste il "Listino dei valori degli immobili" sulla piazza di Botticino rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia, siti Internet e Agenzie Immobiliari

Di seguito è indicato il valore unitario attribuito alla proprietà.

✓ Valore di 1.600,00 €/mq.

Immobile	Tot. Sup. Commerciale	€. Mq	Valore Immobile
Fg. 23-mapp. 710-sub. 4 (Alloggio)			
Fg. 23-mapp. 710-sub. 7 (posto auto esterno)			
Fg. 23-mapp. 710-sub. 14 (autorimessa)			
	m ² 227.02	1.600,00	363.232,00 €

Pertanto per gli immobili e le autorimesse sopra identificati, il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 363.232,00 = dicono Euro trecentosessantatremiladuecentotrentadueuro.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili e parti condominiali.

9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa Iscritto all' Ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e al al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886

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.
- 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 e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico incaricato

10 Allegati:

1. Elaborati fotografici
2. Titoli autorizzativi /Visure
3. Estratti mappa/ schede catastali
4. Pianta Piano Terra e Primo
5. Lettera di convocazione
6. Ventennale Notaio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO NR. 2/2 (Comune di Bagolino via Valle Dorizzo loc. Senglascalvi - Dazarè) fg. 15 mapp. 7485 SUB. 4

Esecutato [REDACTED]

Descrizione sintetica Immobile ad uso Box/Ripostiglio, inserito in zona montana fuori dal nucleo abitato del comune di Bagolino.

Ubicazione Comune di Bagolino via Valle Dorizzo loc. Senglascalvi - Dazarè

Sopraluogo 16/06/2017 (presente Sig. [REDACTED])

Identificativi catastali Comune Bagolino (BS):
- Comune Censuario di Bagolino (BS) Sez. NCT fg. 15 mapp. 7485 sub. 4 cat. C/6 cl. 3 Rendita 43,95

In ditta a [REDACTED]

Quota di proprietà [REDACTED] 100%

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) - € 8.253,00 =

"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile":

Trattasi di unità immobiliare al piano terra, ad uso Box/Ripostiglio in zona montana posizionato su un declivio naturale, al di fuori del nucleo urbano all'inizio della Valle Dorizzo (loc. Senglascalvi - Dazarè). Si presenta in pessime condizioni, con finiture interne ed esterne di pessima qualità.

Audit documentale

Conformità edilizia Sì No

Conformità catastale Sì (Parziale) No

Conformità titolarità Sì No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato con contratto affitto No Sì

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Si

Limitazioni

Assunzioni limitative

Si

Condizioni limitative

Si



Indice

1.	Fasi - accertamenti e indagini.....
2.	Inquadramento dell'immobile.....
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....
4.	Audit documentale.....
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....
4.2	Rispondenza catastale.....
4.3	Verifica della titolarità.....
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....
7.	Analisi estimativa.....
8.	Riepilogo dei valori di stima.....
9.	Dichiarazione di rispondenza.....



1. Fasi - accertamenti e indagini.

- 1) Verifiche presso Comune di Bagolino (Uff. Tec.) con accertamento della posizione dell'immobile nel contesto degli strumenti urbanistici vigenti, oltre che l'accertamento sulla regolarità urbanistica della struttura;
- 2) Verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia - Territorio Servizi Catastali per rilevare la situazione catastale e la sua corrispondenza con quanto autorizzato, quanto edificato e quanto dichiarato;
- 3) Verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia - Pubblicità Immobiliare per accertare l'esatta indicazione della proprietà in merito agli atti di passaggio proprietà;
- 4) Verifica in loco con sopralluogo delle unità immobiliari interessate dalla perizia per accertare la rispondenza della situazione con quanto autorizzato e nel contempo certificare la mancanza di opere difformi;
- 5) Analisi riviste e listini specializzati nel settore immobiliare con particolare riferimento a quello di Brescia, Area di Bagolino per determinare il prezzo di mercato medio di immobili simili ubicati nella zona

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: Bagolino
- Frazione: Valle Dorizzo
- Località: Senglascalvi - Dazaré
- Quartiere: ///
- Via: Valle Dorizzo
- Civico nr. 1

Zona: Unità immobiliare a destinazione Box/Ripostiglio, ubicata fuori dal centro abitato in zona montana del comune di Bagolino, in una zona isolata ,prettamente a destinazione montana. Nelle vicinanze sono presenti due alloggi a carattere vacanziero. Si accede tramite una strada in battuto di Calcestruzzo dove non si trovano ulteriori sbocchi.

Mappa geografica:



Estratto P.G.T. vigente Comune di Bagolino
ASTE GIUDIZIARIE.IT

Destinazione urbanistica dell'immobile: Zona P.G.T. ;
AREE AGRICOLE PRODUTTIVE ART. - 41 PGT. - AMBITI DI ELEVATA NATURALITA'
Art. 146 lettera C DLgs 42/04 – art 21 P.T.R.

Il P.G.T. prevede: Interventi subordinati all'attività agricola, in zona vincolata (ex L. 431/85) e zona di vincolo paesaggistico D.lgs. 42/94.

Tipologia edilizia dei fabbricati: Immobile è stato realizzato nel 1993.

Tipologia edilizia unità immobiliari: L' unità immobiliare in oggetto di perizia si presenta come immobile ad uso Box/Ripostiglio. Situato su un declivio naturale all'inizio della Valle Dorizzo.

Caratteristiche generali dell'immobile: Nell' aspetto esterno il fabbricato è rivestito con assi di legno presenta, internamente in prismi di cls, il fabbricato si presenta in scarso stato di conservazione.

Dimensione: Il fabbricato ha una superficie lorda di pavimento SLP pari a mq. 39.30

Caratteri domanda e offerta: Attualmente il mercato non richiede immobili di questo genere inoltre la collocazione e la destinazione lo rendono poco appetibile.

Filtering: Trattasi di fabbricato adatta ad un mercato per agricoltori o boscaioli che intendono fare un deposito attrezzi.

Fase del mercato immobiliare: Attualmente il mercato locale si trova in una fase di recessione e stagnante con scarsa movimentazione di unità immobiliari del tipo simile a quelle in esame oltre alla loro continua diminuzione del prezzo e delle transazioni.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATI IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile :

La realizzazione originaria dell' intero fabbricato risale al 1993, da parte proprietari.

Il fabbricato ad uso Ripostiglio/Box ha una struttura perimetrale in prismi di calcestruzzo a vista interno, in pavimento interno è stato realizzato in battuto di cemento ed il tetto con struttura in legno.

Esternamente il fabbricato è rivestito in assi di legno, ed il tetto ad un'unica falda è in lamiera color marrone scuro. Superficie lorda mq. 39.30- altezze interne h. 278 – h. 240.

In ampliamento al fabbricato stesso è stata edificata una piccola tettoia con pali di legno e copertura in lamiera delle dimensioni di m. 2,00 x 6.90 non presente nel progetto depositato e nella pratica catastale .

Confini per il fabbricato

- Nord zona montana
- Sud zona montana
- Est zona montana
- Ovest zona montana

Consistenza

Rilievo

Desunto graficamente da

Criterio di misurazione

- esterno ed interno
 Planimetria catastale Planimetrie Comunali
 SEL- Superficie Esterna Lorda o SLP (Superficie Lorda di Pavimento)

Calcolo superfici di proprietà SEL

Box/Ripostiglio:

fg. 15 mapp. 7485 sub. 4

Superficie

indice

Sup. Commerciale

Superficie

m²

39.30

60%

Raggiungata

m² 23.58**Totale Superficie commerciale****m² 23.58****Caratteristiche qualitative**

In sede di analisi per la valutazione del valore si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate in merito alle unità immobiliari:

- 1) ubicazione esterna al paese;
- 2) dimensione dell'unità che rispecchia esigenze per agricoltori o operatori forestali
- 3) grado di finitura dell' immobile:
 - tinteggiatura (non presente);
 - opere di finitura in genere di scarsa ;
 - Aspetto globale estetico esterno di scarso livello
 - Manutenzione/interna esterna del fabbricato scarso livello
- 4) collocazione

4. Audit documentale**4.4 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato, in origine successiva 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco: Da una accurata analisi effettuata il fabbricato oggetto di perizia risulta essere stato edificato abusivamente nell'anno 1993. Dagli accertamenti effettuati all'ufficio tecnico comunale risulta essere presente agli atti una pratica di condono risalente al 1994 grazie alla L. 724/94 e smi.

La pratica non è provvista di protocollo comunale. L' unico protocollo esistente è quello riferito all'integrazione della pratica catastale del 10/07/1997 prot. 4071

Oltre al catasto nella pratica comunale risulta giacente un disegno schematico del Box, i bollettini di pagamento per oneri e oblazione, la richiesta di condono, relazione tecnico illustrativa , fotografie , dichiarazione sostitutiva di atto notorio, dichiarazione dei vincoli sottoscritta dal tecnico comunale.

Essendo la zona soggetta a vincolo ambientale/paesaggistico ed idrogeologico la richiesta di condono , ai sensi della legge 724/90 s.m.i, doveva essere trasmessa all'ente preposto per il parere paesistico/ambientale di competenza. Non essendo mai stato richiesto, la pratica risulta incompleta e quindi priva di provvedimento di Condono Edilizio . Da un'ulteriore analisi, effettuata nel merito delle norme del P.G.T. vigente e del D.Lgs. 42/04 e s.m.i il fabbricato NON RISULTA SANABILE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Fonte documentazione visionata: Comune di Bagolino - Ufficio Tecnico
- Data verifica urbanistica 13/07/2017

Situazione urbanistica

- AREE AGRICOLE PRODUTTIVE ART. - 41 PGT. - AMBITI DI ELEVATA NATURALITA'
Art. 146 lettera C D.Lgs 42/04 - art 21 P.T.R.

Limitazioni urbanistiche

Vincolo paesaggistico ed idrogeologico

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa, iscritto all'ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bagolino ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la NON REGOLARITA' e LA NON SANABILITA', - urbanistica/edilizia della costruzione, al P.G.T. vigente.

4.5 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Bagolino:

- Comune Censuario di Bagolino (BS) Sez. NCT fg. 15 mapp. 7485 sub. 4 cat. C/6 cl. 3 Rendita 43,95

Elenco documentazione visionata

- Visure striche
- Estratto mappa
- Estratto mappa storico
- Pratica catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data verifica catastale 09/05/2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa, iscritto all'ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Agenzia Entrate provinciale di Brescia, in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** parziale catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, in quanto in ampliamento al fabbricato è stata costruita una tettoia non censita.

4.6 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà: Proprietà esclusiva Sig. [REDACTED] atto di donazione Notaio Metelli in data 22/03/1989 rep. 42446/17980, trascritto a Salò in data 10/04/1989 n. 1435/1096.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Non si sono rilevati vincoli ed oneri a carico dell'acquirente ad eccezione di:

- Ipoteca giudiziaria iscritta a Brescia in data 04/03/2016 ai n. 1348/173 decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 20/05/2013 repertorio n. 4111/2013 iscritta in favore banca Valsabbina s.c.p.a. contro Sig. [REDACTED].
- Trascrizione n. 927/678 del 14/02/2017 pignoramento immobiliare atto giudiziario emesso Ufficio Giudiziario di Brescia in data 17/01/2017 n. 134 di rep. Pignoramento immobiliare a favore "ICCREA BANCAIMPRESA SPA" con sede in Roma.

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Non si sono rilevati vincoli ed oneri a carico dell'acquirente.

7. Analisi estimativa



Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente perizia di valutazione è finalizzata alla determinazione del **"più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Condizioni limitative

L'immobile è sprovvisto di titolo autorizzativo

Verifica del migliore e più conveniente uso

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, non prospettando possibilità di uso diverso da quello attuale.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il criterio di stima sintetico, basato sul parametro del metro quadrato di superficie, tendo conto di un possibile valore commerciale in relazione all'attuale situazione immobiliare.

8. Riepilogo dei valori di stima

Gli elementi principali di cui si è tenuto presente nella valutazione della proprietà, unitamente alla area sulla quale sorge, sono l'ubicazione, il grado di conservazione, il grado di finitura, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, effettuati o previsti ecc... tenendo inoltre conto di parametri essenziali, intrinseci ed estrinseci delle proprietà per determinare il più probabile prezzo unitario.

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

1. L'orientamento e la posizione
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche
4. Le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartengono le proprietà da valutare (valutati solo su documentazione cartacea)
5. La consistenza complessiva dell'immobile
6. L'importo d'eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti o da eseguire
7. La commercialità dell'immobile

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici,
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio
6. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio
7. L'efficienza dei servizi pubblici, di manutenzione e di pulizia stradale
8. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc (reti tecnologiche)

Il sottoscritto ha eseguito una ricerca di mercato al fine di determinare il valore attuale in comune commercio per le proprietà in esame, valutando dapprima il prezzo per immobili di carattere medio compresi nella medesima zona o in zone limitrofe. Per la valutazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto, oltre a ricerche personali sul luogo, ha fatto riferimento ai dati pubblicati da riviste specializzate del settore immobiliare riportanti dati statistici sui prezzi di mercato. Tra queste il "Listino dei valori degli immobili" sulla piazza di Bagolino rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia, siti Internet e Agenzie Immobiliari

Di seguito è indicato il valore unitario attribuito alla proprietà.

✓ **Valore di 350,00 €/mq.**

ASIE
GIUDIZIARIE.it

Immobile	Tot. Sup. Commerciale	€. Mq	Valore Immobile
fg. 15 mapp. 7485 sub. 4	m ² 23.58	350,00	8.253,00€

Pertanto per gli immobili e le autorimesse sopra identificati, il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € **8.253,00** = **diconsi Euro ottomiladuecentocinquantatreuro.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili e parti condominiali.

9. **Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa Iscritto all' Ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e al al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- 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.
- 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 e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà

Il tecnico incaricato

10. **Allegati:**

1. Elaborati fotografici
2. Titoli autorizzativi /Visure
3. Estratti mappa/ schede catastali
4. Ventennale Notaio