

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. 130/2018

Giudice delegato: **Dr.ssa Simonetta Bruno**

Anagrafica

Creditore procedente:

B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli
Morenici del Garda Società Cooperativa
con sede Legale in Montichiari (BS)
Via Trieste n°62
C.F. 00285660171 - P.IVA: 00550290985

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Davide Epicoco
con sede in Brescia (BS)
Via L.Gambara n°75
Tel 030.294652 Fax 030.3750090
PEC: davide.epicoco@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

[REDACTED]
per il quale è stato nominato Amministratore di Sostegno il
[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Sara Remus
con sede in Brescia (BS)
Via Vittorio Emanuele II n°31
Tel 030.3755112 Fax 030.3750512
PEC: sara.remus@servicepec.it

Intervenuti alla data di stima:

Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo – Società
Cooperativa C.F. 00436650170 già Banca di Bedizzole Turano
Valvestino Credito Cooperativo S.c. C.F. 00518830179
con sede in Brescia
Via Sostegno n°58
appresentata e difesa dall'avv. Antonio Dall'Oglio
PEC: antonio.dalloglio@brescia.pecavvocati.it

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



Esperto incaricato

Arch. Eliana Terzoni

C.F. TRZLNE77L70B157S - P.IVA 02484770983

Sede Legale: Via Roma n°18, 25015 Desenzano del Garda (BS)

Tel 338 1702230

PEC: studioterzoni@pec.it e-mail: eliana@terzoni.it

Iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti PPC di Brescia nr. 2237

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) di Brescia nr. 1060



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto: 27/04/2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 31/05/2018

Nomina del Tribunale di Brescia dell'Amministratore di sostegno dell'Esecutato: 01/06/2018

Sopralluogo presso il bene di Puegnago del Garda: 01/08/2018

Sopralluogo presso il bene di Gargnano: 29/08/2018

Data della consegna del rapporto di valutazione: 26/09/2018

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 26/10/2018

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



Il sottoscritto Arch. Eliana Terzoni, con studio in Desenzano del Garda (BS), Via Roma 18, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n°2237, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento **in qualità di esperto per rispondere al seguente quesito:**

A

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

- 1) Verifichi. prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art- 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa. ave 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 del 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 le 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.

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



C

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o fa 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 hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile- dichiarazioni e 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 - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - servitù attive e passive 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 comune per irregolarità urbanistiche;
 - sequestri penali ed amministrativi;
 - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 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 beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di 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.

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



E

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi: indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 45 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre 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 D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data del rilascio dello stesso e la validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. 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. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.
- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

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 formalizzazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



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. e dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

G

Valore del bene e 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 ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 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 delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986:
 - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
 - stato di conservazione dell'immobile;
 - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, a netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss.c.p.c in caso di debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art.173-bis disp.att.c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n.83/2015

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

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. cpc:

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



Indice

A. Identificazione dei lotti e descrizione sintetica.....	8
B. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni	12
C. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	14
D. Lotto 1: analisi dettagliata	
1. Inquadramento dell'immobile.....	15
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	18
3. Audit documentale e Due Diligence	22
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	23
3.2 Rispondenza catastale	25
3.3 Verifica della titolarità	26
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	27
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	27
6. Analisi estimativa.....	29
7. Riepilogo dei valori di stima	30
E. Lotto 2: analisi dettagliata	
2	
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	32
3. Audit documentale e Due Diligence	33
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	35
3.2 Rispondenza catastale	36
3.3 Verifica della titolarità	37
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	38
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	39
6. Analisi estimativa.....	40
7. Riepilogo dei valori di stima	42
F. Dichiarazione di rispondenza.....	433
G. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	44

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



A. Identificazione dei lotti e descrizione sintetica

La presente procedura esecutiva è composta da DUE LOTTI

Si indicano qui di seguito la scheda riassuntiva per ogni lotto in modo sintetico per poi analizzare nel dettaglio i beni nelle pagine successive. Gli stessi dati verranno riportati in modo esaustivo negli specifici rapporti di valutazione di ognuno di essi.

• LOTTO 1 di 2:

Descrizione sintetica:

La proprietà consta in una bifamiliare con giardino privato, costruita a inizio anni '90, sviluppata su due piani fuori terra (zona giorno a piano terra e zona notte a primo piano) e un piano interrato con autorimessa ampia e lavanderia direttamente collegato con l'abitazione.

L'abitazione risulta parzialmente difforme ai titoli autorizzativi depositati in Comune, parte delle modifiche risultano sanabili, parte dovranno subire demolizione parziale.

Ubicazione: Puegnago del Garda (BS), fraz. Raffa, Via Zanardelli n°2*
*i documenti catastali, gli atti notarili e il pignoramento riportano Via Giorgio La Pira di cui Via Zanardelli risulta una traversa (strada chiusa)

Identificativi catastali :

- **NCEU, Sez.Urbana RAF, Foglio 4:**
 - **Mapp. 1204, Sub. 3 Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Sup.totale 147 mq, Totale escluse arre scoperte: 140 mq, Rendita 469,98 euro**
Piano Terra, Piano Primo e Piano interrato
Abitazioni di tipo civile (Vedi Allegati)
 - **Mapp. 1204, Sub. 1 Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 60 mq, Rendita 77,47 euro**
Piano Terra, Piano Primo e Piano interrato
Autorimessa (Vedi Allegati)

Quota di proprietà:

1/1 [redacted] per il quale è stato nominato Amministratore di Sostegno il Do [redacted] con verbale di giuramento del Tribunale di Brescia del 1/06/2018 n.1993/2018

Diritto di proprietà:

Per la totalità del 100% è di proprietà del debitore esecutato [redacted] come da atto di compravendita in data [redacted] 8, nn.ri 20834/3905 di Repertorio Notaio Simone Frediani, trascritto a Salò i [redacted] ai nn.r [redacted] (vedi copia atto allegato)

NOTA IMPORTANTE: Il giorno 1/06/2018 è stato nominato dal Tribunale di Brescia il Dott. [redacted] qualità di Amministratore di Sostegno del Sig.Pasqua Carlo.

Stato civile dell'esecutato: **L'esecutato risulterebbe al Comune di Sarezzo ancora coniugato in regime di comunione dei beni, ma si annota la Sentenza di separazione n. 2247/2018 pubbl. il 25/07/2018 R.G. n. 20241/2016 (vedi allegati)**

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: 261.200,00 €

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

La bifamiliare si trova a Raffa, frazione di Puegnago del Garda da cui dista meno di 3 km, in un quartiere residenziale vicino alla statale gardesana occidentale ove sono collocate diverse attività commerciali di piccola e media distribuzione (supermercati), ristoranti, farmacia, studi medici, sportelli bancari e alla chiesa ottocentesca di Santa Maria della Neve.

Distia pochi chilometri da Manerba, San Felice, Salò e circa 13 km da Desenzano del Garda ove è collocato il casello autostradale della A4 Milano-Venezia

Si presenta ben mantenuto internamente e con necessità di manutenzione ordinaria delle parti lignee di finestre e persiane. L'edificio costruito a inizio anni '90 faceva parte di una lottizzazione che ha generato l'intero quartiere ove il bene si inserisce.

Gli ingressi pedonale e carroia avvengono da Via Zanardelli. L'accesso all'autorimessa è in comune con la porzione di bifamiliare annessa.

Per le sue caratteristiche e dimensioni, si inserisce più facilmente in un mercato di prima casa.

Dovrà essere predisposta una pratica di sanatoria per regolarizzare le opere eseguite senza titolo abilitativo e prevedere la demolizione dei manufatti non sanabili (tettoia annessa all'edificio). (vedi capitolo "Conformità Edilizia pag. 23-24)

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 24

Difformità catastale Si No se No vedi pagina __

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina __

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 26

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 26-27-28

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 22

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
Regolarizzare i titoli autorizzativi

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



• **LOTTO 2/2:**

Descrizione sintetica:

La proprietà consta in un bosco ceduo impervio di mq 1.370 sulla strada per Briano, località montana di Gargnano sul Garda.

Ubicazione: Gargnano sul Garda (BS), Via Briano

Identificativi catastali :

- **NCT, Catasto Terreni, Foglio 1, Particella 5190**
Qualità Bosco ceduo, Classe 1, Superficie 13 are 70 ca,
Reddito Domenicale € 1,42, Reddito Agrario € 0,42 (Vedi Allegati)

***NOTA: catastalmente risulta intestato**

██████████ nominato a GARGNANO ██████████ (2) Nuda proprietà per 1/1
██████████ nominato a GARGNANO ██████████ (8) Usufrutto per 1/1

Si precisa però che il Sig. ██████████ deceduto il 17/04/1997, **ma non è stata eseguita la pratica di riunione di usufrutto che dovrà essere regolarizzata prima della vendita del lotto.**

Quota di proprietà:

- 1/1 ██████████ nuda proprietà per 1/1
- 1/1 ██████████ usufrutto per 1/1 - **deceduto il 17/04/1997**
(non è stata eseguita la pratica di riunione di usufrutto)

Al Sig. ██████████

██████████ con verbale di giuramento del Tribunale di Brescia del 1/06/2018 n.1993/2018

Diritto di proprietà:

Per la totalità del 100% è di proprietà del debitore esecutato ██████████ in virtù del decesso del Sig. ██████████ l'atto di donazione in data ██████████ di Repertorio del Notaio Giovanni Pedrazzi, trascritto a Salò il ██████████ ai nn.ri ██████████ (vedi copia atto allegat)

Nota importante: **non è stata eseguita la pratica di riunione di usufrutto che dovrà essere regolarizzata prima della vendita del lotto (vedi intestazione catastale).**

Nota importante: **Il giorno 1/06/2018 è stato nominato dal Tribunale di Brescia il Dott. Stefano Franceschini in qualità di Amministratore di Sostegno del Sig. ██████████**

Stato civile dell'esecutato: **L'esecutato risulterebbe al Comune di Sarezzo ancora coniugato in regime di comunione dei beni, ma si annota la Sentenza di separazione n. 2247/2018 pubbl. il 25/07/2018 R.G. n. 20241/2016 (vedi allegati)**

Divisibilità dell'immobile: non divisile

Più probabile valore in libero mercato: 1.780,00 €

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile:

L'apezzamento di terreno boschivo si trova in una località montana di Gargnano sulla strada per Briano (circa a metà tra le frazioni Costa e Briano) ed raggiungibile da una strada asfaltata ma tortuosa, nonostante disti circa 16 km dal centro di Gargnano, per raggiungere il luogo è necessaria mezz'ora di tragitto in automobile. Il lotto è in forte pendio, con una fitta vegetazione boschiva e si presenta impervio. Presenta una forma triangolare e si sviluppa dal ciglio destro di Via Briano verso valle. Risulta difficilmente percorribile. Il Certificato di Destinazione Urbanistica lo colloca in zona EB inedificabile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____
Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina 38

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate No Si se No vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se No vedi pagina 39-40
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 36-39

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina ____
Prima della vendita del lotto dovrà essere eseguita la pratica di riunione di usufrutto.

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



B. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni di tutti i lotti

Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico, fornito dall'Ufficio Provinciale di Brescia servizio di Pubblicità Immobiliare – Ispezione Ipotecaria eseguita in data 15/06/2018 (vedi ispezione allegata)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/03/1993 [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in GARGNANO DEL GARDA

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/1995 [REDACTED]
ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA
Immobile sito a PUEGNAGO DEL GARDA

3. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1995 [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PUEGNAGO DEL GARDA(BS)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/09/1998 [REDACTED]
Pubblico ufficiale SIMONE FREDIANI Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRA VENDITA
Immobili siti in PUEGNAGO DEL GARDA(BS)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/1998- [REDACTED]
Pubblico ufficiale SIMONE FREDIANI Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili si ti in PUEGNAGO DEL GARDA(BS)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2004- Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PUEGNAGO DEL GARDA(BS)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 27 /01/2006- Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PUEGNAGO DEL GARDA(BS)
Documenti successivi correlati:
Comunicazione n. 835 del 14/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/03/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 15/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007- Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2008- Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PUEGNAGO DEL GARDA(BS)
Documenti successivi correlati:
l. Comunicazione n. 379 del 25/06/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/05/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 26/06/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



9. ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2012 - Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PUEGNAGO DEL GARDA(BS)
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1277 del 15/11/2016 (ATTO DI RISTRUTTURAZIONE MUTUO)
10. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2017 - Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GARGNANO(BS), PUEGNAGO DEL GARDA(BS)
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2018 - Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GARGNANO(BS), PUEGNAGO DEL GARDA(BS)

Intervenuti alla stima:

Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo – Società Cooperativa C.F. 00436650170
già Banca di Bedizzole Turano Valvestino Credito Cooperativo S.c. C.F. 00518830179
con sede in Brescia
Via Sostegno n°58
Credito 242.166,19 €

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



C. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:

- 27/04/2018: Nomina Esperto per la stima dei beni pignorati
- 31/05/2018: Giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima
- 31/05/2018: acquisizione documentazione fascicolo elettronico
- 01/06/2018: conferimento incarico al Geom.Paolo Vicentini per eseguire la Visura storica per immobile, Planimetrie catastali ed Estratto Mappa
- 06-06-2018: presa visione atto Compravendita
- 15/06/2018: eseguite ispezioni ipotecarie sintetiche
- 19/06/2018: richiesta via Pec all'Archivio Notarile di atti donazione / compravendita
- 06/08/2018: richiesta all'Agenzia delle Entrate di contratti di locazione o comodato d'uso
- 20/06//2018: eseguite Visura storica per immobile, planimetrie catastali da parte del Geom.Paolo Vicentini e acquisizione di tali documenti
- 28/06/2018: richiesta, inviata a mezzo PEC, di accesso agli atti e copia di Concessioni Edilizie, Certificato di Agibilità al protocollo del Comune di Puegnago
- 28/06/2018: richiesta CDU e accesso atti Comune Gargnano
- 28/06/2018: richiesta di regolarità contributiva, inviata a mezzo PEC, all'Ufficio Tributi
- 29/06/2018: invio comunicazione data sopralluogo, mezzo raccomandata A/R 1 all'esecutato
- 17/07/2018: ricezione dall'Assistente sociale di documentazione inerente al ricovero dell'Esecutato
- 17/07/2018: fissazione sopralluogo con Amministratore di Sosteg ██████████
- 19/07/2018: primo accesso agli atti Comune Puegnago
- 25/07/2018: anagrafe Sarezzo per stato civile
- 1/08/2018: sopralluogo presso i beni di Puegnago e ricezione dall'Amministratore di Sostegno di documentazione attestante il Contratto di comodato d'uso gratuito, Contratto di Locazione
- 26/08/2018: secondo accesso atti Comune Puegnago per verifica difformità edilizie riscontrate durante il sopralluogo
- 29/08/2018: accesso agli atti al Comune di Gargnano e sopralluogo presso i beni siti a Gargnano
- 06/09/2018: sollecito ufficio Tributi Gargnano e Puegnago
- 12-17-19/09/2018: Indagini attraverso operatori immobiliari di zona e comparazione immobili venduti
- 12-17-19/09/2018: Indagini su banche dati immobiliari
- 26/09/2018 : Consegna relazione in cancelleria a mezzo deposito telematico

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



D. LOTTO 1: analisi dettagliata

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

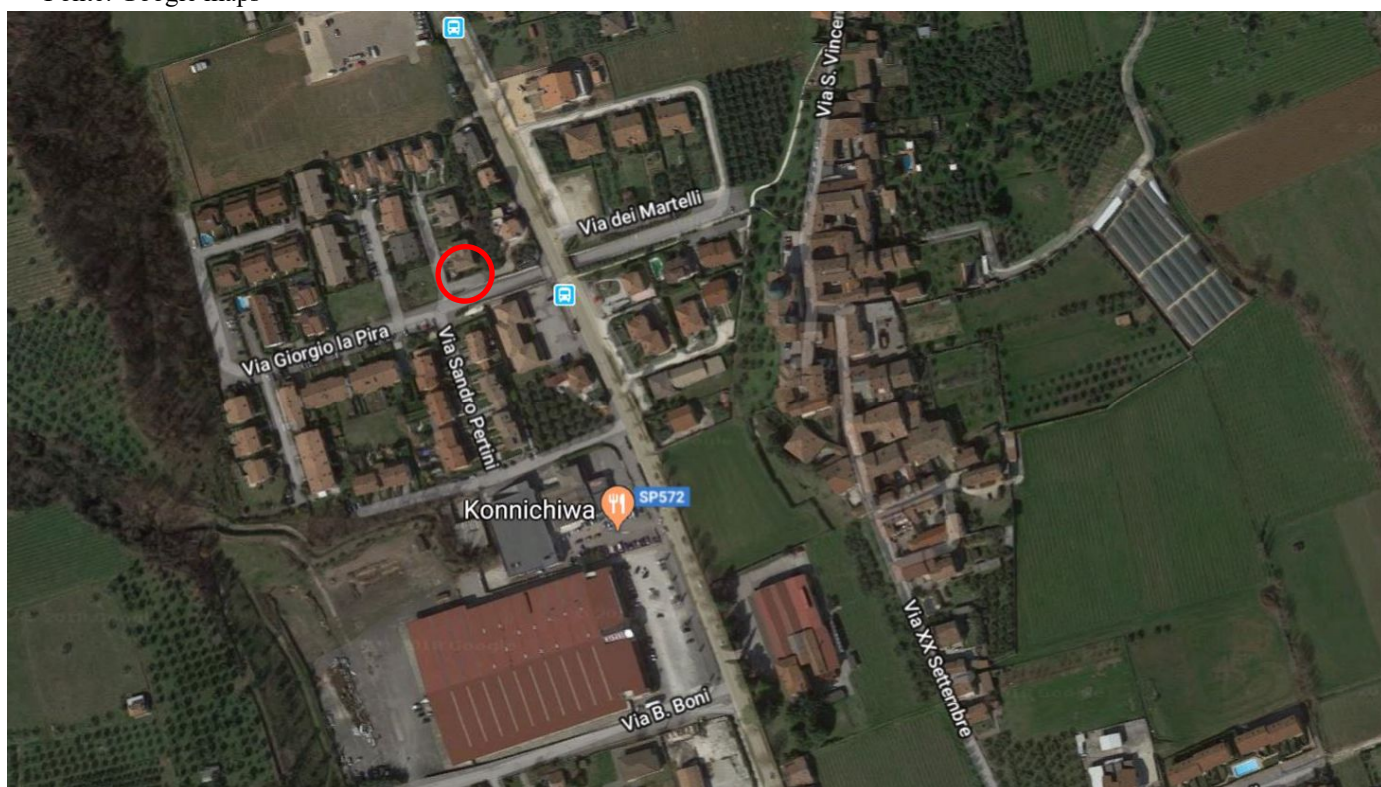
- Provincia Brescia
- Comune Puegnago del Garda
- Frazione Raffa
- Località
- Quartiere
- Via Zanardelli (traversa cieca di Via Giorgio La Pira)
- Civico n.2

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa geografica

Fonte: Google maps



Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile³**

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricola

Inserito, nel Piano di Governo del Territorio Vigente:

- **Ambito B1- Ambito residenziale esistente intensivo** (vedi tavole PGT allegate)

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- **Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰, mantenuto bene e ristrutturato nelle finiture
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente (porzione di bifamiliare)
- in condominio

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Porzione di abitazione bifamiliare con giardino privato costruita a inizio anni '90.

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Bifamiliare con giardino privato su tre lati. Zona giorno, cucina e un bagno a piano terra, zona notte con tre camere da letto e un bagno a primo piano, autorimessa e lavanderia con bocche di lupo a piano interrato direttamente collegato all'abitazione. (Vedi foto allegate)

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Bifamiliare su due livelli fuori terra, piano interrato con rampa di accesso in comune con altra unità abitativa e giardino privato.

L'edificio è in uno stato manutentivo buono.

L'accesso all'abitazione e all'autorimessa avviene direttamente da Via Zanardelli che è una traversa cieca di Via Giorgio La Pira.

(Vedi foto allegate)

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



Descrizione sintetica

- **Struttura in elevazione :** piani fuori-terra: travi e pilastri in cemento armato con muratura di tamponamento
Piano interrato: Cemento armato
- **Solai :** laterocemento
- **Copertura :** laterocemento
- **Murature perimetrali :** muratura di tamponamento
- Coibentazioni/Isolamenti :** non rilevato e non trovato nulla comprovasse nelle pratiche edilizie
- **Divisori tra unità :** muratura
- **Infissi esterni :** legno, vetro doppio
- **Infissi interni :** legno
- **Pavimenti e rivestimenti :** piano terra e piano interrato: ceramica
primo piano: legno
- **Impianto riscaldamento :** autonomo
- **Impianto sanitario :** n. 2 bagni, uno a piano terra e uno a piano primo
n.1 lavanderia a piano interrato
- **Impianto gas :** sì
- **Impianto elettrico :** sì
- Impianto climatizzazione :** no
- **Altri impianti :** no
- **Allaccio fognatura :** sì
- Fonti rinnovabili :** no
- **Finiture esterne :** intonaco tinteggiato
- **N. totale piani :** due piani fuori terra e un piano interrato
- Altro**

- **Dimensione**¹⁵
 - Piccola
 - Media
 - Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Venditore: Banca

Acquirente: Privato

■ **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica ristretta

■ **Filtering**

Nulla

■ **Fase del mercato immobiliare**

Recupero.

Si considera inoltre che la zona del Lago di Garda ha subito meno inflessioni negative nel corso degli ultimi anni, in considerazione della sua appetibilità in quanto zona turistica rinomata.

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

La proprietà consta in:

- Abitazione bifamiliare di circa 144,30 mq lordi con altezza interna 2,70, piano terra circa 74,48 mq e primo piano di circa 69,81 mq
- Autorimessa doppia e lavanderia a piano interrato di circa 68,46 mq complessivi e altezza interna 2,44 m
- Giardino e spazio esterno pavimentato di circa 187,80 mq + 27,15 mq circa

La bifamiliare nello specifico è composto:

a piano terra da atrio d'ingresso di circa 2,61 mq netti, cucina di circa 21,36 mq, bagno di circa 1,74 mq, ripostiglio 2,71 mq e soggiorno di 28,02 mq circa;

a primo piano da tre camere di rispettivamente 15,50 mq, 15,30 mq e 10,20 mq, disimpegno di 3,00 mq e bagno principale di circa 7,90 mq, due balconi di 8,56 mq e 5,55 mq circa;

piano interrato da autorimessa doppia di circa 50 mq e lavanderia di 3,30 mq.

Le pertinenze esterne a piano terra (giardino e spazi pavimentati) misurano circa 214,95 mq

(Vedi planimetrie e foto allegate)

Nota: Dovrà essere predisposta una pratica di sanatoria per regolarizzare le opere eseguite senza titolo abilitativo e prevedere la demolizione dei manufatti non sanabili (tettoia annessa all'edificio).

Identificazione catastale³¹

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| ■ Comune Censuario | Puegnago del Garda (BS) | |
| ■ Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati | |
| ■ Identificativo | Abitazione: <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 4
<input checked="" type="checkbox"/> Mappale 1204
<input checked="" type="checkbox"/> Sub 3 | Autorimessa: <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 4
<input checked="" type="checkbox"/> Mappale 1204
<input checked="" type="checkbox"/> Sub 1 |

Confini

Abitazione (sub.1):

- Nord mapp.1204 sub. 4 (porzione di bifamiliare altra proprietà)
- Sud strada mapp. 1202
- Est strada mapp.1564
- Ovest strada mapp.1202

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco con collaboratore | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo 1/08/2018 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto e anche verificato e desunto graficamente da: | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale
<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) | |

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà:

Incidenza commerciale

Superficie principale - destinazione:

Alloggio - Residenziale m² 144,30 100%

Superfici di ornamento:

Superficie esterna pavimentata Piano Terra m² 27,15 25%

Corte esclusiva a giardino e vialetto di accesso m² 187,80 15%

Balconi Piano Primo m³ 14,11 25%

Superfici secondarie direttamente collegate:

Autorimessa/taverna/lavanderia piano interr. h.interna 2,44 m² 68,46 45%

Superficie commerciale

m² 213,59



Caratteristiche qualitative:

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³: piano terra, primo piano e piano interrato
- N. servizi⁴⁵ n.2 bagni ■ Vetustà del bagno (anni) 25 (dato di progetto)
- n. 1 a P. TERRA dotato di: e n.1 a P. PRIMO dotato di:
 - W.C. ■ W.C.
 - Lavabo ■ Bidet
 - Vasca da bagno
- n.1 lavanderia con lavatoio, lavatrice e doccia
 - Vetustà della lavanderia (anni) 25 (dato di progetto)

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente: sia a piano terra che a piano interrato
Vetustà (anni) : dato di progetto 25
 - Assente
 - Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

- Condizionamento
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente SOLO PREDISPOSIZIONE
- Solare termico (produzione acqua calda)
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Elettrico
 - Presente : Vetustà (anni) 25
 - Assente
- Idraulico
 - Presente : Vetustà (anni) 25
 - Assente
- Fognatura
 - Presente : Vetustà (anni) 25
 - Assente
- Antifurto
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Impianto Geotermico
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Domotica
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Manutenzione fabbricato⁴⁶**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo
- Manutenzione unità immobiliare⁵⁰**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo
- Classe energetica**
 - Classe desunta dall'APE:

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



- | | | | |
|--|----------------------------------|--------------------------|----------|
| | ■ Non presente | | |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento (dato non rilevabile) | ■ Atmosferico | ■ | Assente |
| | ■ Acustico | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | ■ Elettromagnetico | ■ | Assente |
| | ■ Ambientale | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | | ■ | Assente |
| | | <input type="checkbox"/> | Presente |
| ■ Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo | | |
| | ■ Medio | | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | | |
| ■ Luminosità dell'immobile⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo | | |
| | ■ Medio | | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | | |
| ■ Panoramicità dell'immobile⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo | | |
| | ■ Medio | | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | | |
| ■ Funzionalità dell'immobile⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo | | |
| | ■ Medio | | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | | |
| ■ Finiture dell'immobile⁷⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo | | |
| | ■ Medio | | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | | |
| <input type="checkbox"/> Altro | | | |

Caratteristiche qualitative:

Ubicato in una zona residenziale tranquilla di fronte a un piccolo parco giochi attrezzato e vicino alla strada gardesana occidentale ove sono ubicati diversi servizi e attività commerciali.

Punti critici:

L'appartamento non risulta conforme ai titoli autorizzativi, necessita di pratica di sanatoria per le opere sanabili e demolizione di tettoia del porticato non sanabile ai sensi del Vincolo Paesaggistico Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 : finito di costruire nel 1993
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 : parte prima del 960 e parte nel 1964
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco:
 1. Concessione Edilizia n. 1065 Reg.Costr. 890 prot. 53 (costruzione bifamiliare)
 2. Certificato di abitabilità del 16/11/1993
Dichiarazioni conformità impianti
Collaudo statico
 3. Concessione Edilizia n. 1065 Reg.Costr. 1358 prot. 2058 (costruzione nuovo portico mappale 1204 sub.4 – porzione di bifamiliare non oggetto di esecuzione immobiliare)

- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Puegnago del Garda
- Data verifica urbanistica 19/07/2018
- Data del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica): non richiesto perché non necessario

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico:

Piano di Governo del Territorio Vigente – 2 variante (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 18/03/2013 e vigente dal 19/06/2013 pubblicato sul BURL)

- L'immobile è inserito nei Documenti di Piano negli **Ambito B1- Ambito residenziale esistente intensivo (Tav. DP - P4c1 Previsioni di piano)** (vedi tavole PGT allegate)

Limitazioni urbanistiche :

- Vincoli urbanistici
 - No
 - Si se Si quali
- Vincoli ambientali - paesaggistici
 - No
 - Si se Si quali
 - Vincolo Paesistico : L.431/85 - Tutela delle zone di particolare interesse ambientale (tav. DP-P2 Carta dei vincoli e sensibilità)
 - Classe di sensibilità paesistica ALTA (tav. DP-P5 Classi di sensibilità paesistica)
- **Classificazione sismica:** La nuova classificazione sismica del territorio nazionale, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, classifica il territorio di Puegnago del Garda in **zona sismica 2, Zona con pericolosità sismica alta** (obbligo dell'autorizzazione preventiva all'avvio dei lavori)

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Architetto Eliana Terzoni, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n.2237, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

**Si rilevano le seguenti difformità rispetto alle pratiche edilizie autorizzate:
raffronto con P.edilizia n. 1065, Registro costruzioni n. 890, prot. n. 53 del 4/04/1989:**

Modifiche prospettiche:

Prospetto Ovest (fronte)

- Piano Terra: Spostamento porta ingresso su prospetto Nord e diversa dimensione finestra cucina sotto il portico (autorizzata porta finestra, realizzata finestra);
- Primo Piano: spostamento finestra bagno (autorizzata su prospetto Nord, realizzata su prospetto Ovest);

Prospetto Nord

- Piano Terra: Dimensione e altezza parapetto differenti finestra soggiorno;
- Primo Piano: chiusura con tamponamento finestrelle camera da letto (finestra disegnata sul prospetto ma tamponata);

Prospetto Est

- Piano Terra: Dimensione, posizionamento e altezza parapetto differente della porta finestra, finestra del soggiorno e finestra locale caldaia/ripostiglio

Modifiche interne:

- Piano Terra: Tramezze cucina, nella pratica edilizia autorizzata sono rappresentate tramezzature interne non rilevate allo stato attuale
- Piano Interrato: nella pratica edilizia autorizzata sono rappresentate tramezzature interne non rilevate allo stato attuale

Modifiche volumetriche: Piano interrato: diversa posizione muro perimetrale con basculante d'ingresso, fioriera triangolare al posto del ripostiglio esterno e nuovo volume lavanderia. La volumetria tolta e quella aggiunta risulta compensarsi, pertanto sanabile.

Superficie coperta non autorizzata: Tettoia del portico annesso all'abitazione realizzato abusivamente;

Superficie pavimentata giardino e recinzione difformi: Vialetto di accesso e cancellino pedonale posizionati in modo differente.

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



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

- No, parte degli abusi non è sanabile: tettoia del porticato non sanabile ai sensi del Vincolo Paesaggistico Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42
- Sì, parte degli abusi è sanabile con pratica di sanatoria e pagamento delle sanzioni amministrative al Comune e alla Soprintendenza.

ed i costi per la sanatoria e per la demolizione del portico sono quantificati in : € 5.048,00 circa per le seguenti opere:

- redazione pratica in sanatoria per le difformità interne ed esterne, comprensiva di spese, costo quantificato circa € 1.500,00
- sanzione amministrativa Comune per sanatoria, oneri sanatoria comunali € 516,00
- sanzione amministrativa Soprintendenza per sanatoria modifiche prospettiche/ interne e formazione superficie coperta abusiva, Soprintendenza: € 516 + € 516
- demolizione tettoia portico abusiva: 2.000 € compresa di oneri di sicurezza

Annotazione: I prezzi si intendono al netto dell'Iva e di eventuali altre tassazioni, eccetto per le sanzioni amministrative per la sanatoria che riportano il prezzo finito.

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



4.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobile identificato in mappa al:

NCEU Foglio 4 Sezione Urbana RAF NCEU

- **Mapp. 1204, Sub. 3 Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Sup.totale 147 mq, Totale escluse arre scoperte: 140 mq, Rendita 469,98 euro**
Piano Terra, Piano Primo e Piano interrato
Abitazioni di tipo civile (Vedi Allegati)
- **Mapp. 1204, Sub. 1 Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 60 mq, Rendita 77,47 euro**
Piano Terra, Piano Primo e Piano interrato
Autorimessa (Vedi Allegati)

Elenco documentazione visionata :

- Visure catastali storiche per immobile
- Estratto Mappa
- Planimetrie catastali
- Schede catastali

Data verifica catastale 20/06/2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Architetto Eliana Terzoni, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n.2237, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dalle Visure storiche catastali, Estratto Mappa e Planimetria Catastale e in raffronto con quanto autorizzato presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed quanto rilevato in loco, con la presente in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



4.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

L'immobile è intestato al Sig.:

- 1/ [REDACTED]

Diritto di proprietà:

Per la totalità del 100% è di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] come da atto di compravendita in data [REDACTED] di Repertorio Notaio Simone Frediani, trascritto a Salò il 12/09/1998 ai nn. [REDACTED] (vedi copia atto allegato)

NOTA IMPORTANTE: Il giorno 1/06/2018 è stato nominato dal Tribunale di Brescia il [REDACTED] in qualità di Amministratore di Sostegno di [REDACTED]

Stato civile dell'esecutato: **L'esecutato risulterebbe al Comune di Sarezzo ancora coniugato in regime di comunione dei beni, ma si annota la Sentenza di separazione n. 2247/2018 pubbl. il 25/07/2018 R.G. n. 20241/2016 (vedi allegati)**

Condizioni limitanti

- Servitù
 - Non sono presenti servitù
 - Sono presenti servitù
 - da titolo:
 - apparenti:
- Vincoli
 - No
 - Si e se Si quali: Zona vincolo paesaggistico-vedi pagina 22-23 *Limitazioni Urb.*
- Oneri
 - No
 - Si e se Si quali: Tributi comunali arretrati - vedi pagina 27 *Tributi arretrati*
- Pesì
 - No
 - Si e se Si quali: Immobile non conforme ai titoli autorizzativi Vedi pag. -23 *Dich. di rispond. urbanistica*
Abitazione abitata con contratto successivo al pignoramento e contratto di comodato d'uso
- Gravami
 - No
 - Si e se Si quali: vedi pagina 28 *Riepilogo delle trascrizioni e iscrizioni*

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato
 - Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
 - Tipo di contratto: Contratto di locazione a uso abitativo di natura transitoria
 - €/anno: 6.000,00 €
 - Rata : 500,00 €/mese
 - Durata in anni uno, con decorrenza dal 01/05/2018 al 30/04/2019
 - Scadenza contratto 30/04/2019
 - Estremi registrazione : il 25/05/2018 n. 1411 serie 3T
 - Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 - Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 - Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

NOTA: Il contratto di locazione è stato stipulato dal Sig. [REDACTED] beneficiario del contratto di comodato d'uso gratuito che il Sig. [REDACTED] (esecutato) ha stipulato in data 23/01/2018 e registrato in data 17/05/2018 n. 515 serie 3 (vedi contratti allegati)

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

■ **Vincoli**

- Vincolo Paesistico : L.431/85 - Tutela delle zone di particolare interesse ambientale e classe di sensibilità paesistica Alta
- Classificazione sismica: zona sismica 2, Zona con pericolosità sismica alta

(vedi Capitolo 4.1 Legittimità urbanistica pag.22-23 e estratti PGT allegati)

■ **Tributi comunali**

A carico della proprietà risultano **tributi non versati al Comune di Puegnago** (vedi lettera Uff. Tributi allegata). Tali importi sono:

- IMU e MINI-IMU:
 - Anno 2013 € 155,00
- TASI:
 - Anno 2014 € 184,00
 - Anno 2015 € 184,00
- TARI:
 - Anno 2013 € 257,00
 - Anno 2014 € 232,00
 - Anno 2015 € 242,00
 - Anno 2017 € 267,00
 - Anno 2017 € 272,00

Totale debito € 1.790,00

■ **Altri Oneri a carico dell'acquirente:**

Costi **sanatoria** per opere abusive stimabile in € **5.548,00**. Per dettagli vedi Capitolo Rispondenza Urbanistica pag. 20

Dovrà pertanto l'acquirente regolarizzare le posizioni autorizzative difformi.

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



5. Vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

1. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1995 [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PUEGNAGO DEL GARDA(BS)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/1998- Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale SIMONE FREDIANI Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PUEGNAGO DEL GARDA(BS)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2004- Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PUEGNAGO DEL GARDA(BS)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2012 - Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PUEGNAGO DEL GARDA(BS)
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1277 del 15/11/2016 (ATTO DI RISTRUTTURAZIONE MUTUO)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2017- Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GARGNANO(BS), PUEGNAGO DEL GARDA(BS)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2018 - Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GARGNANO(BS), PUEGNAGO DEL GARDA(BS)

Intervenuti alla stima:

Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo – Società Cooperativa C.F. 00436650170
già Banca di Bedizzole Turano Valvestino Credito Cooperativo S.c. C.F. 00518830179
con sede in Brescia
Via Sostegno n°58
Credito 242.166,19 €

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



6. 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.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** 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 più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

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

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.”

Assunzioni limitative

Non ci sono assunzioni limitative

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non ci sono state condizioni limitative all'incarico dopo la nomina dell'Assistente di sostegno

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

■ Si

□ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



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

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

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. _____ comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi
- Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona
 - ✓ Col confronto con diverse Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e interrogazione andamento immobiliare del Comune di Ghedi
 - ✓ Col confronto dei valori immobiliari di analoghe situazioni di vendita forzata nella medesima zona
 - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia
 - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare
 - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare

7. Riepilogo dei valori di stima

Valutazione:

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la superficie commerciale, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche (età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione dei valori delle unità immobiliari si è tenuto della richiesta/offerta immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce.

Si è tenuto conto dello stato di conservazione del bene considerandolo discreto e che necessita solo di manutenzione ordinaria, delle opere abusive e dei costi per sanarli e di quelle non sanabili che necessitano di demolizione.

Per la valutazione economica del bene si è provveduto inoltre ad analizzare fabbricati destinati ad abitazioni con simili caratteristiche, tipologia edilizia, impianti, dotazioni di zona, ubicati nelle vicinanze e alcuni venduti recentemente.

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



Pertanto sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, visto lo stato di fatto, raccolto i valori proposti nel sito dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, visto il listino dei valori immobiliari Pro Brixia dell'Agenzia speciale della Camera di Commercio di Brescia e valutate le informazioni presso gli informatori immobiliari locali, si ritiene opportuno attribuire i seguenti valori:

- Abitazioni con vetustà maggiore a 25 anni e stato di conservazione discreto:
€ 1.300,00 (euro milletrecento//00) al m2 di superficie commerciale

Valutazione economica:

sup. commerciale tot 213,59 m² x 1.255 €/m² = **268.055,45 €**

a cui vengono sottratti:

tributi comunali arretrati quantificati in..... = -1.790,00 €
sanatoria pratica edilizia quantificata in..... = -5.048,00 €

Valore:.....= 261.217,45 €

Valore finale per arrotondamento:.....= 261.200,00 €

LOTTO 1 / 2

Per quanto concerne gli immobili ubicati in Puegnago del Garda (BS), fraz. Raffa, Via Zanardelli n°2*

*i documenti catastali, gli atti notarili e il pignoramento riportano Via Giorgio La Pira di cui Via Zanardelli risulta una traversa (strada chiusa)

identificati in mappa al NCEU, Sez.Urbana RAF, Foglio 4:

- Mapp. 1204, Sub. 3 Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Sup.totale 147 mq, Totale escluse arre scoperte: 140 mq, Rendita 469,98 euro
Piano Terra, Piano Primo e Piano interrato
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
- Mapp. 1204, Sub. 1 Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 60 mq, Rendita 77,47 euro
Piano Terra, Piano Primo e Piano interrato
AUTORIMESSA

Il più probabile **valore in libero mercato**, per arrotondamento viene di fatto quantificato in **€ 261.200,00** **diconsi Euro duecentosessantunomiladuecento,00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni quali rampa di accesso all'autorimessa.

Si annota che, gli operatori economici interrogati hanno evidenziato che gli **affitti** potrebbero attenersi sugli 800 euro circa/mese per l'immobile nelle attuali condizioni e stato manutentivo. Tale valore è comunque da considerarsi suscettibile alla richiesta/offerta, da ritenere discontinuo e esposto ad inflessioni non prevedibili.

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



E.LOTTO 2: analisi dettagliata

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Gargnano
- Frazione
- Località Bocchetta del Santo Liano
- Quartiere
- Via Briano
- Civico

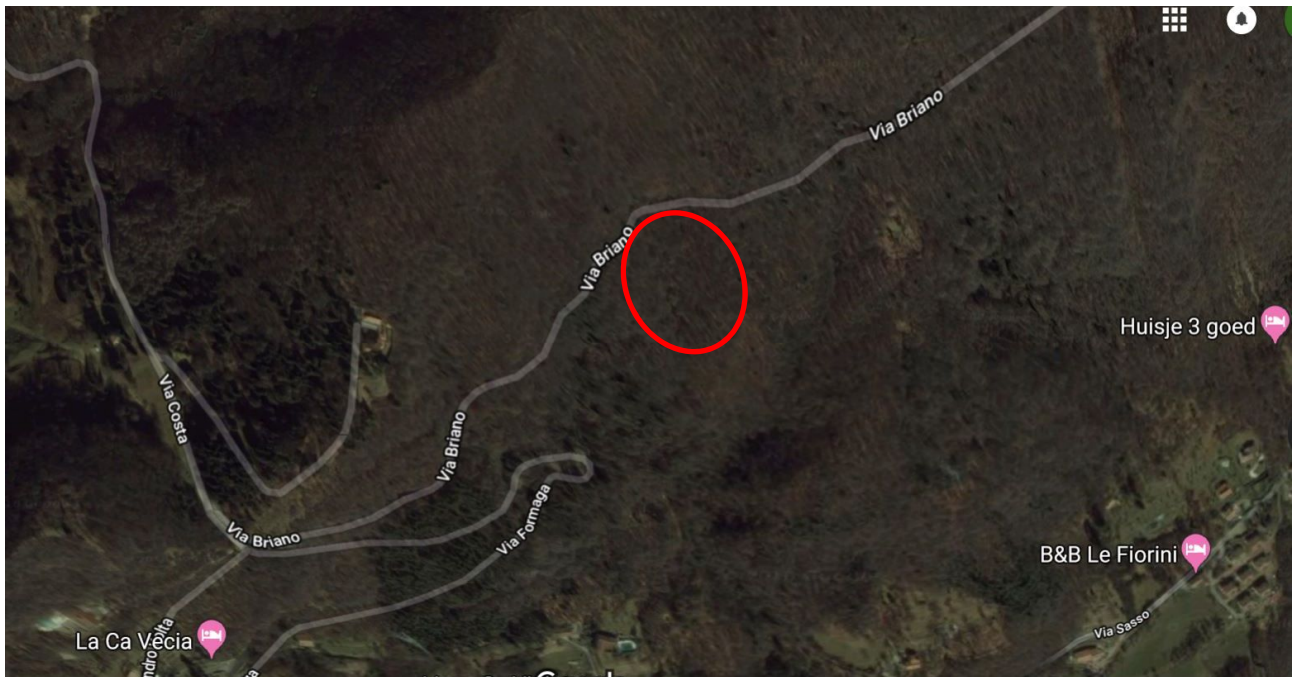
Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale



Mappa geografica

Fonte: Google maps



Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile³**

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricola , ZONA A BOSCO

Inserito, nel Piano di Governo del Territorio Vigente:

- **Ambito EB- Zona a bosco inedificabile** (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica- CDU allegato)

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Bosco ceduo di mq 1.370 impervio e scosceso. Presenta una forma triangolare e si sviluppa dal ciglio destro di Via Briano verso valle. (Vedi foto allegate)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica lo colloca in zona EB inedificabile.

■ **Dimensione¹⁵**

- Piccola
- Media
- Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Venditore: Banca

Acquirente: Privato

■ **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica ristretta

■ **Filtering**

Elettrodotto

■ **Fase del mercato immobiliare**

Per questa tipologia di terreni: Stagnazione.

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

La proprietà consta in:

Appezamento di terreno boschivo in una località montana di Gargnano sulla strada per Briano (circa a metà tra le frazioni Costa e Briano).

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



Il lotto è in forte pendio, con una fitta vegetazione boschiva e si presenta impervio. Presenta una forma triangolare e si sviluppa dal ciglio destro di Via Briano verso valle.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica lo colloca in zona EB inedificabile

(Vedi planimetrie e foto allegate)

Identificazione catastale³¹

- Comune Censuario Gargnano (BS)
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Abitazione: ■ Foglio 1
 - Mappale 5190

Confini

- Nord parte strada consorziale, parte 5191
- Sud parte 6080, parte 2761
- Est parte mapp. 3538, parte 6080
- Ovest parte 6080, parte strada consorziale

Consistenza

- Rilievo non è stato possibile eseguire un rilievo vista l'orografia impervia, scoscesa e fittamente boscata
- Diretto in loco con collaboratore
- Data del sopralluogo 29/08/2018
- Diretto e anche verificato e desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale, visura catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda da visura catastale
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (superficie catastale da visura):

Incidenza commerciale

Superficie principale - destinazione:

Terreno - Bosco ceduo	m ²	1370,00	100%	←
-----------------------	----------------	---------	------	---

Caratteristiche qualitative:

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- **Inquinamento (dato non rilevabile)**
 - Atmosferico
 - Assente
 - Presente

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



- | | | |
|--|--|--|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Assente |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |

3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Titoli autorizzativi esaminati

- Non è stata riscontrata nessuna pratica edilizia o titolo autorizzativo.
- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Gargnano
- Data verifica urbanistica 29/08/2018
- Data del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica): 05/07/2018

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico:

Piano di Governo del Territorio Vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 04/02/2011 e vigente dal 17/08/2011 a seguito di pubblicazione sul BURL e due successive varianti parziali approvate con delibere del Consiglio Comunale n. 15 del 20/03/2014 (vigente dal 22/10/2014) e n.16 del 27/03/2014 (vigente dal 23/04/2014)

- Il terreno ha destinazione urbanistica **EB – Zona a Bosco** (art. 21 NTA)

Zone inedificabili, ma concorrono nel calcolo dell'edificabilità per la costruzione di edifici in funzione della conduzione del fondo agricolo secondo quanto indicato nell'art. 59 della L.R. 12/2005

Inedificabile, ma concorre al calcolo edificabilità in funzione della conduzione del fondo con il seguente

indici: Isf=0.003 mq/mq fino ad un massimo di 166 mq. Nel computo dei volumi realizzabili non sono

conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive che non potranno superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale.

Il presente lotto genera un'edificabilità di 4,11 mq, non significativa nella valorizzazione del bene.

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



Limitazioni urbanistiche :

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali
 - Parte del mappale ricade nella fascia di rispetto di una linea elettrica aerea e sottoposto a vincolo di elettrodotto (art. 41 NTA)
 - Fascia di rispetto strade e confini (art. 10 NTA)

- Vincoli ambientali - paesaggistici No
 Si se Si quali
 - Zona EB "Zona a Bosco" – inedificabile (art. 21 delle NTA)
 - Ricade nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano e ricompreso nella L.R. 16/2007 Legge quadro sulle aree protette
 - Ricade all'interno della Zona a Protezione Speciale (Z.P.S) IT2070402 Alto Garda Bresciano (art.50 NTA)
 - Parte ricade negli "ambiti peculiari" del paesaggio gardesano (art. 20 NTA)

- **Classificazione sismica:** La nuova classificazione sismica del territorio nazionale, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, classifica il territorio di Puegnago del Garda in **zona sismica 2, Zona con pericolosità sismica alta**

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Architetto Eliana Terzoni, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n.2237, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



4.4 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobile identificato in mappa al:

NCT Foglio 1 Catasto Terreni

- **Mapp. 5190 Qualità Bosco ceduo, Classe 1, Superficie 13 are 70 ca, Reddito Domenicale € 1,42, Reddito Agrario € 0,42 (Vedi Allegati)**

Elenco documentazione visionata :

- Visure catastali storiche per immobile
- Estratto Mappa

Data verifica catastale 20/06/2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Architetto Eliana Terzoni, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n.2237, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dalle Visure storiche catastali, Estratto Mappa e Planimetria Catastale e in raffronto con quanto autorizzato presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed quanto rilevato in loco, con la presente in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



4.5 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

L'immobile risulta intestato al Sig.:

- 1/1 [redacted] nuda proprietà per 1/1
- 1/1 [redacted] usufrutto per 1/1 - **deceduto il 17/04/1997**
(non è stata eseguita la pratica di riunione di usufrutto)

Al Sig. [redacted] è stato nominato un Amministratore di Sostegno Definitivo il Dott. [redacted] con verbale di giuramento del Tribunale di Brescia del 1/06/2018 n.1993/2018

Diritto di proprietà:

Per la totalità del 100% è di proprietà del debitore esecutato [redacted] in virtù del decesso del Sig. [redacted] all'atto di donazione in data 4/02/1993 nn.ri 36679/7548 di Repertorio del Notaio Giovanni Pedrazzi, trascritto a Salò [redacted] (vedi copia atto allegato)

Nota importante: non è stata eseguita la pratica di riunione di usufrutto che dovrà essere regolarizzata prima della vendita del lotto.

Nota importante: Il giorno 1/06/2018 è stato nominato dal Tribunale di Brescia il [redacted] in qualità di Amministratore di Sostegno del S. [redacted]

Stato civile dell'esecutato: **L'esecutato risulterebbe al Comune di Sarezzo ancora coniugato in regime di comunione dei beni, ma si annota la Sentenza di separazione n. 2247/2018 pubbl. il 25/07/2018 R.G. n. 20241/2016 (vedi allegati)**

Condizioni limitanti

- Servitù
 - Non sono presenti servitù
 - Sono presenti servitù
 - da titolo:
 - apparenti:
- Vincoli
 - No
 - Si e se Si quali: Zona inedificabile
 - Ricade nel Parco Regionale Alto Garda Bresciano
 - Vincolo di protezione speciale Z.P.S. Alto Garda Bresciano
 - Ricade negli Ambiti peculiari
 - Fascia di rispetto strade e confini
 - Fascia di rispetto di elettrodotti

(Vedi pagina 35-36 *Limitazioni Urbanistiche e NTA allegate*)
- Oneri
 - No
 - Si e se Si quali:
- Pesi
 - No
 - Si e se Si quali:
non è stata eseguita la pratica di riunione di usufrutto che dovrà essere regolarizzata prima della vendita del lotto;
- Gravami
 - No
 - Si e se Si quali: vedi pagina 39-40 *Riepilogo delle trascrizioni e iscrizioni*

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero Alla data del sopralluogo risulta libero e da verifica condotta presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Salò, ricevuta il 23/07/2018 non risultano registrazioni di contratti d'affitto o comodato d'uso.
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Vincoli urbanistici

- Parte del mappale ricade nella fascia di rispetto di una linea elettrica aerea e sottoposto a vincolo di elettrodotto (art. 41 NTA)
- Fascia di rispetto strade e confini (art. 10 NTA)

Vincoli ambientali - paesaggistici

- Zona EB "Zona a Bosco" – inedificabile (art. 21 delle NTA)
- Ricade nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano e ricompreso nella L.R. 16/2007 Legge quadro sulle aree protette
- Ricade all'interno della Zona a Protezione Speciale (Z.P.S) IT2070402 Alto Garda Bresciano (art.50 NTA)
- Parte ricade negli "ambiti peculiari" del paesaggio gardesano (art. 20 NTA)

■ Tributi comunali

Da verifica condotta presso l'Ufficio Tributi di Gargnano, ricevuta il 7/09/2018 non risultano tributi arretrati o posizioni aperte (vedi Lettera Ufficio Tributi allegata)

- Altri Oneri a carico dell'acquirente:

5. Vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in GARGNANO DEL GARDA

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2017 [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 14/0S/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GARGNANO(BS), PUEGNAGO DEL GARDA(BS)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2018 [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GARGNANO(BS), PUEGNAGO DEL GARDA(BS)

Intervenuti alla stima:

Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo – Società Cooperativa C.F. 00436650170
già Banca di Bedizzole Turano Valvestino Credito Cooperativo S.c. C.F. 00518830179
con sede in Brescia
Via Sostegno n°58
Credito 242.166,19 €

6. 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.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** 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 più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

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

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.”

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983



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.”

Assunzioni limitative

Non ci sono assunzioni limitative

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non ci sono state condizioni limitative all'incarico dopo la nomina dell'Assistente di sostegno

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

■ Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. _____ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

■ Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona e con le tabelle della Commissione Provinciale Espropri

✓ Col confronto con i valori attribuiti dalle Tabelle della Commissione Provinciale Espropri

✓ Col confronto dei valori immobiliari di un'analogia situazione di vendita forzata nella medesima zona e medesima Via Briano

✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



7. Riepilogo dei valori di stima

Valutazione:

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la superficie commerciale, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche (età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione dei valori delle unità immobiliari si è tenuto della richiesta/offerta immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce.

Si è tenuto conto dello stato di conservazione del bene, della sua accessibilità dalla strada (Via Briano) e della sua orografia impervia e delle essenze arboree presenti sul terreno.

Per la valutazione economica del bene si è provveduto a comparare con gli indici considerati nelle tabelle degli Espropri, valori attribuiti dal borsino della Camera di Commercio e con un altro terreno limitrofo in medesime condizioni di vendita forzata, anche se di metrature nettamente superiori e che genera una volumetria a servizio di fondi agricoli molto superiore a quanto generata dal terreno oggetto della presente valutazione che invece si ritiene non significativa (4,11 mq).

- 1) Valore Medio Commissione Provinciale Espropri di Brescia, Reg. Agraria n.6, Bosco Ceduo: 1,10 €/mq
- 2) Valore Perizia terreno ubicato nella medesima zona e Via Briano (consistenza 50.200 mq): 1,10 €/mq decurtato del 30% per difficile accessibilità e pendenza.
- 3) Valore Visura Camera di Commercio Pro-Brixia Zona Gargnano, Bosco: Max 1,69 €/mq – Min 1,30 €/mq

Pertanto, visto lo stato di fatto, raccolto i parametri comparativi e le valutazioni immobiliari, in considerazione della piccola dimensione del terreno, si ritiene opportuno attribuire i seguenti valori:

- Bosco ceduo: 1,30 €/mq di superficie commerciale

Valutazione economica:

sup. commerciale tot 1.370,00 m² x 1.30 €/m² = 1.781,00 €

Valore finale con arrotondamento:.....= 1.780,00 €

LOTTO 2 / 2

Per quanto concerne gli immobili ubicati in Gargnano (BS), Via Briano identificati in mappa al NCT, Catasto Terreni, Foglio 1:

- Mapp. 5190, Qualità Bosco ceduo, Classe 1, Superficie 13 are 70 ca
Reddito Domenicale € 1,42, Reddito Agrario € 0,42
BOSCO CEDUO

Il più probabile **valore in libero mercato**, per arrotondamento viene di fatto quantificato in **€ 1.780,00 diconsi Euro millesettecentottanta,00**

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



F. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Eliana Terzoni

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.2237

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.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 26/09/2018

Eliana Terzoni Architetto

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983*



G. Elenco allegati al rapporto di stima

Allegati comuni ai due lotti:

1. Visure ipotecarie
2. Estratto atto di matrimonio (già allegato agli atti del fascicolo)
3. Nomina assistente sostegno

Allegati Lotto 1:

4. Elaborati fotografici degli esterni
Elaborati fotografici degli interni
Elaborati fotografici del contesto
5. Documentazione catastale:
Visure catastali storiche per immobile
Estratto Mappa
Elaborato planimetrico
Schede catastali
6. Estratto pratiche edilizie e Certificato di Abitabilità ed elaborati di raffronto difformità
7. Estratti PGT Vigente
8. Atto di compravendita
9. Regolarità contributiva – lettera Ufficio Tributi Comune di Puegnago
10. Lettera Agenzia Entrate, Contratti comodato d'uso e locazione

Allegati Lotto 2:

11. Elaborati fotografici
12. Documentazione catastale:
Visure catastali storiche per immobile
Estratto Mappa
13. Certificato di Destinazione Urbanistica
14. Atto di donazione
15. Lettera di regolarità contributiva – Ufficio Tecnico di Gargnano

Eliana Terzoni Architetto

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18 tel. (+39)338.1702230 e-mail: eliana@terzoni.it
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZ LNE 77L70 B157S - P.I. 02484770983

