

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1171/2017

Giudice delegato:

Dott. ssa **Simonetta Bruno**

Anagrafica

Creditore procedente:

Elettroimpianti TRECCANI di TRECCANI IGNAZIO
Con sede in Gussago (Bs)
Via Briggia n. 20
P.Iva 01595370170 e C.F. TRCGNZ60A13E271X

Rappresentato dall'Avvocato

Maurizio Simini

Con Studio in via Solferino n. 28
Comune di 25124 Brescia
pec: maurizio.simini@brescia.pecavvocati.it

Esecutato: 1

Sig. _____

Residente in _____ via _____

Esperto incaricato

Geom. Scilla Minessi

studio in via Ponte Cingoli 1/a - 25050 Rodengo Saiano (Bs)-
CF: MNSSLL74L49B157T P.Iva: 03621600174

Tel. 030.611214 Fax: 030.6811697 Cell. 3355880148

Mail: scillami74@gmail.com

Pec: scilla.minessi@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 4720 (13-07-2001)

Timbro e firma _____



| Date | |
|------|--|
| | Nomina dell'esperto 09.07.2018 |
| | Conferimento d'incarico di stima e giuramento 25.09.2018 |
| | Data della consegna del rapporto di valutazione 01.01.2019 |
| | Udienza per la determinazione della modalità di vendita 01.02.2019 |

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta geom. Scilla Minessi, dopo il ricevimento dell'incarico affidatomi dall' Ill.mo Sig. Giudice, provvedeva a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico ed eseguiva sopralluoghi presso gli immobili di proprietà dell'esecutata. Più precisamente è stato eseguito sopralluogo in data 20/11/2018 e successivamente, dopo aver inviato lettera raccomandata RR all'esecutata e avvisati i comproprietari con lettera raccomandata RC, in data 10/12/2018.

Al momento del sopralluogo erano presenti sia l'esecutata sig.ra [REDACTED] che i comproprietari Sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED].

In data 21/12/2018 la sottoscritta si reca presso l'ufficio tecnico comunale per verificare la regolarità edilizia degli immobili staggiti.

PREMESSA

Dalla disamina dell'atto di pignoramento emerge che, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento composto da nr. 2 immobili posti nello stesso fabbricato in Comune di Castegnato di seguito descritti e contraddistinti in nr. 2 lotti divisibili, è convenuto all'esecutata per successione del coniuge sig. [REDACTED] apertasi in [REDACTED], pertanto per la presente valutazione si tiene conto del deprezzamento dovuto al DIRITTO DI ABITAZIONE del coniuge superstite (art. 540 cc) per la quota di prop. di 1/6 dell'esecutata relativamente all'immobile occupato dall'esecutata e dal DE CUIUS e più precisamente l'unità immobiliare censita ed identificata al [REDACTED].

La sottoscritta Ctu procede pertanto alla valutazione dei beni pignorati siti in comune di Castegnato (Bs).

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica:

Appartamento posto al piano primo con accessori al p.t. e piano sottotetto posto a Nord del fabbricato principale costituito da nr. 3 unità residenziale con relativi accessori

Ubicazione:

Comune di Castegnato (Bs) 25045, via Primo Maggio n. 10

Identificativi catastali:

Censuario di Castegnato (Bs), Sez. [REDACTED]

Quota di proprietà:

mapp. 54 sub 10:

1/6 a nome eseguita [REDACTED]

2/6 [REDACTED]

3/6 [REDACTED]

Diritto di proprietà

mapp. 54 sub 10:

1/6 PROPRIETA': [REDACTED]

2/6 PROPRIETA': [REDACTED]

3/6 PROPRIETA': [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile:

Unità immobiliare non frazionabile nè divisibile

Più probabile valore in libero mercato

euro 123.670,00 arrotondato (euro
CENTOVENTITREMILASEICENTOSETTANTA/00)

Più probabile valore di mercato in
condizioni di vendita forzata :

euro 111.100,00 arrotondato (euro
CENTOUNDICIMILACENTO/00)

Valore di 1/6 PROPRIETA' con DIRITTO DI ABITAZIONE:

€ 18.516,00 - 9.860,00

€ 8.660,00 (OTTOMILASEICENTOSESSANTA/00)

(valore base d'asta)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità
dell'immobile:**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa
posta al piano primo oltre pertinenze al p.t. di una
palazzina costituita da nr 3 unità residenziali totali, priva
di piano interrato e con 2 piani fuori terra, situata in zona
centrale dell'abitato di Castegnato, comoda ai servizi con
facile accessibilità e con buona commerciabilità.

L'immobile alla data del sopralluogo RISULTA OCCUPATO DALLA SIG.RA [REDACTED]

(PROPRIETARIA della quota indivisa di 1/6) e dal SIG. [REDACTED]

(PROPRIETARIO della quota indivisa di 2/6)

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia
Conformità catastale
Conformità titolarità

X Si No
 Si X No
X Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

NESSUNO

Immobile occupato

No Si

Spese condominiali arretrate

No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si : diritto di abitazione in favore della sig.ra PEZZANI EMANUELA

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si

Condizioni limitative

No Si

essendo l'immobile attualmente occupato e gravante da Diritto di Abitazione della sig.ra

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica:

Appartamento posto al piano primo con accessori al p.t. e piano sottotetto posto a Sud del fabbricato principale costituito da nr. 3 unità residenziale con relativi accessori

Ubicazione:

Comune di Castegnato (Bs) 25045, via Primo Maggio n. 10

Identificativi catastali:

Censuario di Castegnato (Bs),

Quota di proprietà:

mapp. 54 sub 11:

1/6 a nome eseguita

2/6

3/6

Diritto di proprietà

mapp. 54 sub 11:

1/6 PROPRIETA':

2/6 PROPRIETA':

3/6 PROPRIETA':

Divisibilità dell'immobile:

Unità immobiliare non frazionabile nè divisibile

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

euro 175.590,00 arrotondato (euro CENTOSETTANTACINQUEMILACINQUECENTONOVANTA/00)

ASTE GIUDIZIARIE®
 Più probabile valore di mercato in
 condizioni di vendita forzata :

euro **158.000,00** arrotondato (euro
CENTOCINQUANTOTTO/00)

Valore di 1/6 PROPRIETA': € 158.000,00 * 1/6=

ASTE GIUDIZIARIE® **€ 26.300,00 (euro ventiseimilatrecento/00)**
 (valore base d'asta)

ASTE GIUDIZIARIE®

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità
 dell'immobile:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa posta
 al piano primo oltre pertinenze al p.t. di una palazzina
 costituita da nr 3 unità residenziali totali, priva di piano
 interrato e con 2 piani fuori terra, situata in zona centrale
 dell'abitato di Castegnato, comoda ai servizi con facile
 accessibilità e con buona commerciabilità.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile alla data del sopralluogo RISULTA LIBERO

Audit documentale e Due Diligence

| | | |
|-----------------------|------|-----------------------------|
| Conformità edilizia | X Si | <input type="checkbox"/> No |
| Conformità catastale | X Si | <input type="checkbox"/> No |
| Conformità titolarità | X Si | <input type="checkbox"/> No |

ASTE GIUDIZIARIE®

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | | |
|--|------|-----------------------------|
| Immobile occupato | X No | <input type="checkbox"/> Si |
| Spese condominiali arretrate | x No | <input type="checkbox"/> Si |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | x No | <input type="checkbox"/> Si |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | x No | <input type="checkbox"/> Si |

Limitazioni

| | | |
|-----------------------|------|-----------------------------|
| Assunzioni limitative | X No | <input type="checkbox"/> Si |
| Condizioni limitative | X No | <input type="checkbox"/> Si |

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

QUESITO "A"

- A1. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc
- A2. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....

QUESITO "B-E"

Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni-

- B3. Inquadramento dell'immobile.....
- B3.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....
- E4. Audit documentale e Due Diligence.....
- E.4.2 Rispondenza catastale
- E.4.3 Verifica della titolarità

QUESITO "C"

- C5. STATO DI POSSESSO

QUESITO "D"

- D6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
- D6.1 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

QUESITO "F"

- F7. Formazione dei lotti
- F7.1 Quota di pignoramento, Divisibilità.....
- F7.2 Vincoli di pertinenzialità ed invendibilità autorimessa e/o posti auto.....

QUESITO "G"

- 8. Analisi estimativa.....
- 9. Riepilogo dei valori di stima.....
- 10. Dichiarazione di rispondenza.....
- 11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

Destinazione urbanistica dell'immobile :

AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO

Tipologia immobiliare ed edilizia:

VILLETTA composta da nr. 3 unità residenziali con relative pertinenze al piano terra e piano sottotetto, tutte con accesso singolo e con cortile interno comune per accedere alle pertinenze. Fabbricato realizzato con struttura portante composta da travi e pilastri in c.a. , pareti esterne in laterizio intonacato, ad esclusione della scala esterna che porta alla terrazza eseguita in c.a. getto a vista, tavolati interni in laterizio e solaio in letto-cemento. Sottotetto accessibile , tetto non isolato eseguito con travi e travetti in legno. I locali accessori risultano costruiti a confine, parte confinanti con la via comunale PRIMO MAGGIO e parte con confine di unità residenziale privata

Tipologia edilizia unità immobiliari:

LOTTO 1:

ABITAZIONE CON accessori al p.t. e sottotetto esclusivo

LOTTO 2:

ABITAZIONE CON accessori al p.t. e sottotetto esclusivo

Caratteristiche generali dell'immobile: UNITA' IMMOBILIARE TRIFAMILIARE

Dimensione : MEDIA

Caratteri domanda e offerta: Lato acquirente: privato
Lato venditore: privato

Forma di mercato: Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare: Contrazione

B3.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito.

A completamento e migliore puntualizzazione di quanto nella presente già esposto.

LOTTO 1

Abitazione

Trattasi di APPARTAMENTO TRILOCALE facente parte di un fabbricato composto di n. 3 unità residenziali edificato prima del '67.

L'unità residenziale è stata oggetto di sistemazione generale negli anni '90 con sostituzione degli impianti termici, sanitari e elettrici e sostituzione dei serramenti senza titolo abilitativo, con C.E. n. 49/98 e relativa VARIANTE C.E. n. 94/99 è stata eseguita la sistemazione dei locali accessori e più precisamente formazione di GARAGE al p.t. terrazza e pensilina al piano primo senza aumento di volume.

L'abitazione ha Buona esposizione, l'accesso avviene da un unico cancello e da cortile comune ma autonomo rispetto alle altre unità residenziali tramite scala esterna che porta alla terrazza esclusiva all'unità immobiliare.

Tutti gli spazi abitativi sono illuminati ed aerati ed hanno altezza interna utile pari a mt. 2,90.

L'unità immobiliare si sviluppa su piano unico ed è composta da zona giorno con angolo cottura, due camere e bagno.

Al piano terra troviamo il portico autorizzato come autorimessa e dei locali di sgombero adibiti a ripostiglio. La caldaia è posta nel locale sottotetto accessibile dalla scala comune al sub. 11 accessibili tramite botola fornita da scala retrattile.

Il bagno principale ha finiture in ceramica monocottura degli anni '90, con doccia.

La pavimentazione del soggiorno e dell'intero appartamento è di ceramica monocottura.

I serramenti sono di in legno e alluminio a taglio termico protetti da tapparelle.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia installata nell'anno 2015 e posta nel locale sottotetto.

Le facciate non risultano danneggiate ma di manutenzione normale, sono visibili sul lato est i lavori di modifica della facciata non consentibili dal punto di vista urbanistico poichè non reperite variazioni della medesima ma già risultanti in alcune fotografie dell'esistente depositate con la C.E. 49/98 e più precisamente la trasformazione della finestra attuale che presumibilmente era una porta-finestra.

L'unità risulta tenuta in Buono stato di manutenzione anche se presenta delle macchie di umidità sul solaio della zona giorno, non mi è possibile stabilire se le stesse sono dovute ad una perdita della copertura o alla caldaia posta nel locale sottotetto poichè non mi è stato possibile accedere allo stesso.

E' ubicato nella zona Centrale del Comune di Castegnato, ben servita dal punto di vista viario, si trova in prossimità dell'arteria principale che collega il comune di Castegnato alla SP 11 che collega il paese di Castegnato al centro città. Il paese inoltre è servito di stazione ferroviaria.

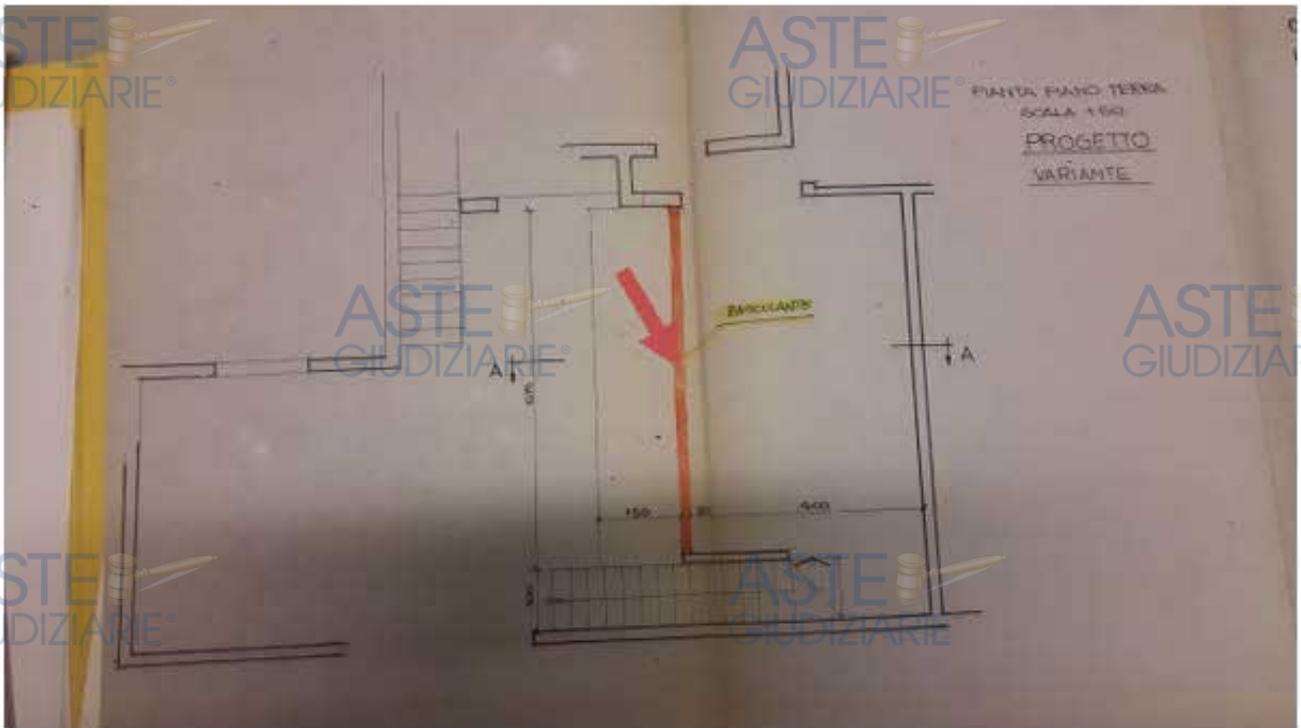
La palazzina risulta costruita prima del '67, relativamente all'unità immobiliare in oggetto risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

C.E. n. 49/98 e variante alla stessa C.E. n. 94/99 : RISTRUTTURAZIONE per rifacimento terrazza e pensilina, formazione di garage al piano terra senza aumento di volume.

Allo stato attuale il locale autorizzato come autorimessa risulta mancante della basculante, condizione indicata dall'autorità comunale ed è stato censito catastalmente come ripostiglio accessorio all'unità residenziale, pertanto risulta la situazione catastale difforme a quella urbanistica, necessità quindi di variazione delle schede catastali;

ESTRATTO DESUNTO DALLA SCHEDA CATASTALE ALLEGATA ALLA PRESENTE VALUTAZIONE





All'interno dell'abitazione una delle camere è stata delimitata con una parete mobile, non fissata al pavimento, pertanto dalla sottoscritta considerata non rilevante ai fini urbanistici, per questo motivo la situazione urbanistica dell'unità abitativa risulta soddisfatta.

Al piano terra nel locale di sgombero indicato come rispostiglio risulta eseguito un soppalco con travi di ferro non autorizzato, non calpestabile.

Identificazione catastale

Comune censuario:

CASTEGNATO

Tipologia catasto:

Fabbricati

Identificativo:

Sezione: NCT

Foglio: 8

Particella: 54

Sub: 10

Confini:

Est: affaccio su via Primo Maggio

Sud: facciata in aderenza

Ovest: affaccio su abitazione privata

Nord: affaccio su abitazione privata

Consistenza

LOTTO I

Rilievo

Interno ed esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo:

11/12/2018

Criterio di misurazione:
SEL- Superficie Esterna Lorda
Calcolo superfici di proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | Superficie commerciale |
|--------------------------------------|------------|-------------------|------------------------|
| ABITAZIONE Superficie principale: | mq. 69,75 | 100% | mq. 69,75 |
| TERRAZZA | mq. 27,20 | 30% | mq. 8,16 |
| SCALA esterna esclusiva | mq. 4,85 | 30% | mq. 1,45 |
| SOTTOTETTO hm=1,00 mt | mq. 69,75 | 30% | mq. 20,92 |
| RIPOSTIGLI p.t. | mq. 41,16 | 25% | mq. 10,29 |
| RIPOSTIGLIO (autorimessa) | mq. 35,40 | 50% | mq. 17,70 |
| RIP. sottoscala p.t. | mq. 3,66 | 25% | mq. 0,91 |
| CORTE ESCLUSIVA lato est | mq. 5,00 | 10% | mq. 0,50 |
| CORTE ESCLUSIVA lato ovest | mq. 5,00 | 10% | mq. 0,50 |

Superficie commerciale

m² 130,18

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

La determinazione del valore di mercato di cui alla presente perizia è effettuata in osservanza degli Standards Internazionali con l'utilizzo del "metodo di confronto di mercato" (market comparison approach).
E' un procedimento che permette di valutare il valore di immobili attraverso il confronto con altri immobili "simili" per caratteristiche.

La comparazione di queste caratteristiche tecnico-economiche degli immobili permette di determinare i "prezzi marginali", cioè le variazioni del prezzo totale dell'immobile al variare di ogni singola caratteristica presa in considerazione.

Le caratteristiche scelte per la presente stima, in virtù della dotazione dei beni staggiti, sono:

1. Superficie principale;
2. Superficie secondaria;
3. n° servizi igienici;
4. Riscaldamento centralizzato/autonomo;
5. Livello di piano;
6. Stato di manutenzione;

QUESITO "E"

E4. Audit documentale e Due Diligence

E4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione :

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Anno di ristrutturazione, titoli autorizzativi esaminati

C.E. n. 49/98: Concessione edilizia : RISTRUTTURAZIONE con contributo per rifacimento terrazza e pensilina al p.1, formazione di autorimessa al p.t.

C.E. n. 94/99 : Concessione edilizia a titolo gratuito: VARIANTE alla C.E. n. 49/98 come da sopralluogo tecnico comunale.

Non si è reperita nessuna richiesta di agibilità.

Non si è reperita nessuna pratica di Cementi Armati per calcoli strutturali.

Non si è reperita nessuna pratica di collaudo delle opere in cemento armato, (scala in getto di c.a., terrazza praticabile e ripostigli)

Non si è reperito nessun Attestato di Prestazione energetica.

I fabbricati edificati a confine, risultano edificati prima del '67, non risulta per gli stessi stipulato nessun atto di convenzione di addossamento.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

PGT VIGENTE

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **MINESSI SCILLA**, iscritto all'Albo/Ordine dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. **4720**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia 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 poiché la lieve difformità consiste nell'installazione di basculante.

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

No, perché

Sì, perché

In fede,



Rodengo Saiano, 28/12/2018

4.2 Rispondenza catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile identificato in mappa al

censuario di Castegnato: fg. [REDACTED]

Cat. A/2, Cl. 2 5 vani Rendita: € 177,66

Elenco documentazione visionata

VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE, RAFFRONTO TRA BANCA DATI E DATI INDICATI DEPOSITATI PRESSO COMUNE DI CONCESIO

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

25/10/2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **MINESSI SCILLA**, iscritto all'Albo/Ordine Dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4720, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la non REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il locale definito come ripostiglio è autorizzato con C.E. n. 49/98 e C.E. n. 94/99 come autorimessa ed utilizzato come autorimessa, inoltre la difformità delle altezze interne segnate sulle schede che non corrispondono al reale.

Risulta necessaria la modifica della scheda catastale attuale in due schede distinte: una scheda per identificare l'unità abitativa e una scheda per identificare l'autorimessa

Spesa per l'intervento di 600,00 €.

Note



Rodengo Saiano, 28/12/2018

E4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà

1/6 PROPRIETA':

2/6 PROPRIETA':

3/6 PROPRIETA':

Condizioni limitanti

Gravami : DIRITTO DI ABITAZIONE a favore di

La sig.ra

e' divenuta proprietaria con il seguente atto:

in FORZA DI SUCCESSIONE legittima in morte (coniuge) nato a Castegnato il) e deceduto in data 06 luglio 2010, denuncia di successione n. 410 vol. 9990 , registrata in data 11/10/2010, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Bs in 15/12/2010 ai nn. 51426/29723 di formalità a favore:

: PROP. 1/6
: PROP. 1/6

QUESITO "C"

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

X Occupato dalla SIG.RA e dal SIG. aventi titolo per occupare l'immobile quali proprietari di quota indivisa dell'unità residenziale e gravante di diritto di abitazione in favore della sig.ra Pezzani Emanuela quale coniuge del DE CUIUS occupante in vita l'unità abitativa con la moglie.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

QUESITO "D"

D6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

nessuna

D6.1 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

TRASCRIZIONI A CARICO:

001 TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 25/10/2017 ai nn. 47302/28644, a favore di TRECCANI IGNAZIO, nato a Gussago (Bs) il 13/01/1960 C.F. TRCGNZ60A13E271X

A carico 1/6

Beni immobili:

Comune di CASTEGNATO (BS)

QUESITO "F"

F7. Formazione dei lotti

I lotti pignorati sono vendibili separatamente in 2 lotti distinti, come dalla presente descrizione.

I lotti sono STATI PIGNORATI SOLO PRO QUOTA, ma risulta impossibile il frazionamento e il conguaglio in denaro tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, pertanto, vista l'indivisibilità si procede alla stima dell'intero.

QUESITO "G"

G8. Analisi estimativa

La completezza delle indagini, anche in relazione al sopralluogo effettuato, e dei rilievi fotografici effettuati, permette di determinare il valore di mercato da assegnare all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, così come individuato e descritto ai precedenti capi 2) e 3), con il metodo analitico, tenendo conto in modo particolare della consistenza e del grado di finitura nonché del grado di manutenzione, della vetustà, dell'ubicazione e della giacitura del complesso immobiliare.

La stima è effettuata in relazione al mercato edilizio rilevabile in zona limitrofa a quella dell'immobile oggetto della presente, con particolare riferimento alla zona semicentrale di CASTEGNATO tenendo conto delle transazioni avvenute nel recente passato ed aventi per oggetto immobili simili o comparabili con quello oggetto di stima. Il tutto in relazione ai valori rinvenibili sul sito Internet dall'Agenzia del Territorio con riferimento al comune di CASTEGNATO, opportunamente mediati e ad altre informazioni acquisite sul libero valore del mercato di zona per beni immobili simili o comunque paragonabili; nonché del fatto che

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 02/08/1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27/08/1969.

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il valore di riferimento di un metro quadrato di superficie commerciale, con specifico riferimento a Tipologia Abitazioni di tipo economico, è di € 950,00 Euro/mq.

- Pertanto, in relazione al mercato immobiliare di Castegnato, ovvero della sua collocazione nella zona semi centrale, posto nei pressi della strada principale e facilmente collegato ai servizi, al tipo di immobile ed al suo grado di finitura e di manutenzione, appare ragionevole attribuire ad un metro quadrato di superficie commerciale, con riferimento all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, un valore commerciale unitario pari ad euro € 950,00

Valore di mercato.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione si ottiene moltiplicando la superficie commerciale, calcolata come indicato al precedente capo 2), per il valore commerciale unitario, ovvero:

Sup. Comm. pari a mq. 130,18 x valore comm. unitario €/mq. 950,00= **euro 123.670,00 arrotondato (euro centoventitremilaseicentosestanta/00)**

Valore di realizzo.

Considerate le condizioni di recessione del mercato immobiliare in generale, con particolare riferimento al comune di Castegnato, nonché il tipo di immobile il suo grado di finitura e di manutenzione e lo stato di immobile occupato con DIRITTO DI ABITAZIONE da coniuge, il valore di realizzo per la vendita dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione risulterà ridotto del 10% rispetto al più probabile valore di mercato, così come sopra calcolato, pertanto lo stesso sarà pari a :

Valore di mercato pari a € 123.670,00 x (riduz. valore del 10%) 0,90= **euro 111.100,00 arrotondato ; (euro centoundicimilacento/00) valore sul quale verrà calcolata la quota di 1/6 di proprietà .**

Condizioni limitative

IMMOBILE OCCUPATO DA proprietaria di quota di 1/6 gravante di DIRITTO DI ABITAZIONE in quanto coniuge di DE CUIUS residente.

E8. Riepilogo dei valori di riferimento tenendo conto del DIRITTO DI ABITAZIONE calcolata sul valore di realizzo dell'immobile di € 111.100,00 per la quota spettante alla sig.ra [REDACTED]

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di abitazione calcolati sulle tabelle di diritto di usufrutto a vita :

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,30%

Anno di riferimento: 2018 ▾

| Età Usufruttuario | Coefficiente | % Usufrutto | % Nuda Proprietà |
|-------------------|--------------|-------------|------------------|
| da 0 a 20 | 317,50 | 95,25 | 4,75 |
| da 21 a 30 | 300,00 | 90,00 | 10,00 |
| da 31 a 40 | 282,50 | 84,75 | 15,25 |
| da 41 a 45 | 265,00 | 79,50 | 20,50 |
| da 46 a 50 | 247,50 | 74,25 | 25,75 |
| da 51 a 53 | 230,00 | 69,00 | 31,00 |
| da 54 a 56 | 212,50 | 63,75 | 36,25 |
| da 57 a 60 | 195,00 | 58,50 | 41,50 |
| da 61 a 63 | 177,50 | 53,25 | 46,75 |
| da 64 a 66 | 160,00 | 48,00 | 52,00 |
| da 67 a 69 | 142,50 | 42,75 | 57,25 |
| da 70 a 72 | 125,00 | 37,50 | 62,50 |
| da 73 a 75 | 107,50 | 32,25 | 67,75 |
| da 76 a 78 | 90,00 | 27,00 | 73,00 |
| da 79 a 82 | 72,50 | 21,75 | 78,25 |
| da 83 a 86 | 55,00 | 16,50 | 83,50 |
| da 87 a 92 | 37,50 | 11,25 | 88,75 |
| da 93 a 99 | 20,00 | 6,00 | 94,00 |

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2018.

VALORE QUOTA SPETTANTE alla sig.ra [REDACTED]:

VALORE IMMOBILE SUB. 10: € 111.100,00
 quota a carico sig.ra [REDACTED] 1/6

$$1/6 * 111.100,00 = € 18.516,00$$

DIRITTO DI ABITAZIONE sig.ra [REDACTED]

Avendo un'età compresa tra i 60 anni compiuti e i 63 anni si ritiene di utilizzare una percentuale di valore del diritto di abitazione del 53,25%:

Valore DIRITTO DI ABITAZIONE stimato € 111.100,00 * 53,25% = 59.160,00 €

VALORE di 1/6 QUOTA SPETTANTE alla sig.ra [REDACTED]: (per calcolo diritto di abitazione)
 $1/6 * 59.160,00 = € 9.860,00$

VALORE IMMOBILE PRO QUOTA SPETTANTA ALLA SIG.RA [REDACTED]:
€ 18.516,00 - € 9.860,00 = € 8.656,00 (euro ottomilaseicentocinquantasei/00)

LOTTO 2

ASTE GIUDIZIARIE
Abitazione

ASTE GIUDIZIARIE

Trattasi di APPARTAMENTO QUADRILOCALE facente parte di un fabbricato composto di n. 3 unità residenziali edificato prima del '67.

L'unità residenziale risulta non oggetto di sistemazione generale, non sono state reperite alcune autorizzazioni comunali

L'abitazione ha Buona esposizione, l'accesso avviene da un unico cancello e da cortile comune tramite scala esterna comune ad altra unità che porta all'abitazione.

Tutti gli spazi abitativi sono illuminati ed aerati ed hanno altezza interna utile pari a mt. 2,95.

L'unità immobiliare si sviluppa su piano unico ed è composta da ampia sala da pranzo con camino, tinello, soggiorno, due camere e un bagno, presenta la classica pianta delle unità residenziali degli anni '60 con corridoio centrale sul quale si affacciano tutte le stanze e che sfocia su balcone posto su lato sud.

L'appartamento necessita di ristrutturazione edilizia ma grazie alla pianta dello stesso è appetibile alla vendita.

I locali interni presentano un'altezza netta di mt. 2,95 ed è collegato con scala interna retrattile al sottotetto.

Il sottotetto ha altezza media interna di mt. 1,75.

Al piano terra troviamo il portico utilizzato come autorimessa ed un ripostiglio ricavato dal sottoscala.

La caldaia è posta nel locale sottotetto accessibile dall'interno dell'abitazione tramite botola fornita da scala retrattile.

Il bagno principale ha finiture in ceramica monocottura degli anni '60, con vasca.

La pavimentazione del soggiorno e dell'intero appartamento è di ceramica monocottura.

I serramenti sono di in legno doppio vetro termico protetti da tapparelle.

Il riscaldamento è di tipo autonomo.

Le facciate non risultano danneggiate ma di manutenzione normale,

L'unità risulta tenuta in basso stato di manutenzione poichè disabitata da tempo.

E' ubicato nella zona Centrale del Comune di Castegnato, ben servita dal punto di vista viario, si trova in prossimità dell'arteria principale, che collega il comune di Castegnato alla SP11 arteria che porta al centro della città di Bs.

Nelle planimetrie catastali risultano delle altezze interne errate.

Identificazione catastale

Comune censuario:

CASTEGNATO

Tipologia catasto:

Fabbricati

Identificativo:

Sezione: NCT

Foglio: 8

Particella: 54

Sub: 11

Confini:

Est: affaccio su via Primo Maggio

Sud: affaccio su via F. Franchi

Ovest: affaccio su abitazione privata

Nord: facciata in aderenza

LOTTO 2

ASTE GIUDIZIARIE
Consistenza

ASTE GIUDIZIARIE

Rilievo

Interno ed esterno

Diretto in loco

X Data del sopralluogo:

11/12/2018

Criterio di misurazione:

SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | Superficie commerciale |
|------------------------------|------------|-------------------|------------------------|
| ABITAZIONE | | | |
| Superficie principale: | mq. 120,00 | 100% | mq. 120,00 |
| BALCONE | mq. 3,73 | 30% | mq. 1,10 |
| SOTTOTETTO hm=1,70 mt | mq. 120,00 | 50% | mq. 60,00 |
| RIPOSTIGLI p.t. | mq. 2,00 | 25% | mq. 0,50 |
| RIPOSTIGLIO (autorimessa) | mq. 15,00 | 50% | mq. 7,50 |
| CORTE ESCLUSIVA lato est | mq. 60,00 | 10% | mq. 6,00 |

Superficie commerciale

m² 195,10**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

La determinazione del valore di mercato di cui alla presente perizia è effettuata in osservanza degli Standards Internazionali con l'utilizzo del "metodo di confronto di mercato" (market comparison approach).

E' un procedimento che permette di valutare il valore di immobili attraverso il confronto con altri immobili "simili" per caratteristiche.

La comparazione di queste caratteristiche tecnico-economiche degli immobili permette di determinare i "prezzi marginali", cioè le variazioni del prezzo totale dell'immobile al variare di ogni singola caratteristica presa in considerazione.

Le caratteristiche scelte per la presente stima, in virtù della dotazione dei beni staggiti, sono:

7. Superficie principale;
8. Superficie secondaria;
9. n° servizi igienici;
10. Riscaldamento centralizzato/autonomo;
11. Livello di piano;
12. Stato di manutenzione;



QUESITO "E"

E4. Audit documentale e Due Diligence

E4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione :

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Anno di ristrutturazione, titoli autorizzativi esaminati
nessuna autorizzazione reperita.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT VIGENTE



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **MINESSI SCILLA**, iscritto all'Albo/Ordine dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. **4720**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia 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 poiché la lieve difformità consiste nell'installazione di basculante.

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

No, perché

Sì, perché

In fede,



Rodengo Saiano, 28/12/2018

4.2 Rispondenza catastale



Immobile identificato in mappa al

censuario di Castegnato: fg. [REDACTED]

Cat. A/2, Cl. 2 6,5 vani Rendita: € 230,96

Elenco documentazione visionata

VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE, RAFFRONTO TRA BANCA DATI E DATI INDICATI DEPOSITATI PRESSO COMUNE DI CONCESIO

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

25/10/2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **MINESSI SCILLA**, iscritto all'Albo/Ordine Dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4720, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.



Note



Rodengo Saiano, 28/12/2018



E4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà

1/6 PROPRIETA': [REDACTED]

2/6 PROPRIETA': [REDACTED]

3/6 PROPRIETA': [REDACTED]

Condizioni limitanti

Gravami : DIRITTO DI ABITAZIONE a favore di [REDACTED]

La sig.ra [REDACTED]

e' divenuta proprietaria con il seguente atto:

in FORZA DI SUCCESSIONE legittima in morte [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto in data [REDACTED], denuncia di successione n. 410 vol. 9990 , registrata in data 11/10/2010, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Bs in 15/12/2010 ai nn. 51426/29723 di formalità a favore:

[REDACTED] : PROP. 1/6

[REDACTED] : PROP. 1/6

QUESITO "C"

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

QUESITO "D"

D6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

D6.1 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

TRASCRIZIONI A CARICO:

001 TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 25/10/2017 ai nn. 47302/28644, a favore di **TRECCANI IGNAZIO**, nato a Gussago (Bs) il 13/01/1960 C.F. TRCGNZ60A13E271X

A carico 1/6 [REDACTED]

Beni immobili:
Comune di CASTEGNATO (BS)
NCEU [REDACTED]

QUESITO "F"

F7. Formazione dei lotti

I lotti pignorati sono vendibili separatamente in 2 lotti distinti, come dalla presente descrizione. I lotti sono STATI PIGNORATI SOLO PRO QUOTA, ma risulta impossibile il frazionamento e il conguaglio in denaro tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, pertanto, vista l'indivisibilità si procede alla stima dell'intero.

QUESITO "G"

G8. Analisi estimativa

La completezza delle indagini, anche in relazione al sopralluogo effettuato, e dei rilievi fotografici effettuati, permette di determinare il valore di mercato da assegnare all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, così come individuato e descritto ai precedenti capi 2) e 3), con il metodo analitico, tenendo conto in modo particolare della consistenza e del grado di finitura nonché del grado di manutenzione, della vetustà, dell'ubicazione e della giacitura del complesso immobiliare.

La stima è effettuata in relazione al mercato edilizio rilevabile in zona limitrofa a quella dell'immobile oggetto della presente, con particolare riferimento alla zona semicentrale di CASTEGNATO tenendo conto delle transazioni avvenute nel recente passato ed aventi per oggetto immobili simili o comparabili con quello oggetto di stima. Il tutto in relazione ai valori rinvenibili sul sito Internet dall'Agenzia del Territorio con riferimento al comune di CASTEGNATO, opportunamente mediati e ad altre informazioni acquisite sul libero valore del mercato di zona per beni immobili similari o comunque paragonabili; nonché del fatto che

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 02/08/1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27/08/1969.

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il valore di riferimento di un metro quadrato di superficie commerciale, con specifico riferimento a Tipologia Abitazioni di tipo economico, è di € 900,00 Euro/mq.

- Pertanto, in relazione al mercato immobiliare di Castegnato, ovvero della sua collocazione nella zona semi centrale, posto nei pressi della strada principale e facilmente collegato ai servizi, al tipo di immobile ed al suo grado di finitura e di manutenzione, appare ragionevole attribuire ad un metro quadrato di superficie commerciale, con riferimento all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, un valore commerciale unitario pari ad Euro 900,00

Valore di mercato.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione si ottiene moltiplicando la superficie commerciale, calcolata come indicato al precedente capo 2), per il valore commerciale unitario, ovvero:
Sup. Comm. pari a mq. 195,10 x valore comm. unitario €/mq. 900,00= **euro 175.590,00 arrotondato (euro centosettantacinquemilacinquecentonovanta/00)**

Valore di realizzo.

Considerate le condizioni di recessione del mercato immobiliare in generale, con particolare riferimento al comune di Castegnato, nonché il tipo di immobile il suo grado di finitura e di manutenzione, il valore di realizzo per la vendita dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione risulterà ridotto del 10% rispetto al più probabile valore di mercato, così come sopra calcolato, pertanto lo stesso sarà pari a:
Valore di mercato pari a €. 175.590,00 x (riduz. valore del 10%) 0,90= **euro 158.000,00 arrotondato ; (euro centocinquantottomila/00) valore sul quale verrà calcolata la quota di 1/6 di proprietà .**

Valore di 1/6 PROPRIETA': € 158.000,00 * 1/6= € 26.300,00

Condizioni limitative
NESSUNA

1. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Geom. Scilla Minessi

Iscritto all'Ordine/Albo:

Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, n. 4720

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

DICHIARA

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 28/12/2018



2. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Schede catastali
4. PRATICHE EDILIZIE
5. ESTRATTO PGT

