

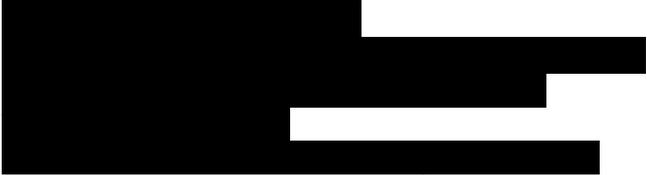
**ARCH. IVAN ARMANELLI**

VIA SAN GIORGIO, 5 25030\_ERBUSCO\_BS

TEL\_ 348 4610204 - FAX\_ 178 2284657 MAIL: ivan.armanelli@libero.it

C.F. RMNVNI77R10B157Q - P.IVA 03128440983

**TRIBUNALE DI BRESCIA****UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI****ESECUZIONE IMMOBILIARE 1142/2013**

<b>CREDITORE PROCEDENTE</b>	
<b>Rappresentato dall'Avvocato</b>	
<b>CONTRO</b>	
<b>GIUDICE dell'esecuzione:</b>	<b>Dott. Gianni Sabbadini</b>
<b>BENI siti in</b>	
Data nomina dell'esperto	<b>25/02/2014</b>
Data conferimento incarico e giuramento	<b>01/04/2014</b>
Data udienza per la determinazione delle modalità di vendita	<b>04/07/2014</b>
Data di consegna del rapporto di valutazione	<b>19/05/2014</b>



## INDICE

	<b>Definizione dell'incarico e quesito</b>	Pag.5
	<b>Tempi dell'indagine</b>	Pag.6
1	<b>LOTTO A</b> (abitazioni di tipo civile con autorimessa)	Pag.7
1.1	<b>Identificazione del bene (Quesito 1)</b>	Pag.7
1.2	<b>Descrizione del bene (Quesito 2)</b> 1.2.1) DESCRIZIONE DEL CONTESTO 1.2.2) DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO E LOCALIZZAZIONE DEI CESPITI 1.2.3) DESCRIZIONE DEI CESPITI	Pag.9
1.3	<b>Stato di possesso del bene (Quesito 3)</b>	Pag.16
1.4	<b>Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente (Quesito 4)</b> 1.4.1) VINCOLI E FORMALITÀ CONDOMINIALI 1.4.2) VINCOLI E SERVITÙ SULLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI 1.4.3) VINCOLI E SERVITÙ SUI BENI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA	Pag.18
1.5	<b>Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente (Quesito 5)</b>	Pag.18
1.6	<b>Verifica della regolarità urbanistica edilizia - agibilità (Quesito 6)</b> 1.6.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI 1.6.2) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA 1.6.3) VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA GLI ELABORATI AUTORIZZATI E LO STATO DI FATTO	Pag.19
2	<b>LOTTE B1 E B2</b> (Edificio rurale e terreni adiacenti in Comune di Provaglio Valsabbia )	Pag.21
2.1	<b>Identificazione del bene (Quesito 1)</b>	Pag.21
2.2	<b>Descrizione del bene (Quesito 2)</b> 2.2.1) DESCRIZIONE DEL CONTESTO 2.2.2) DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO E LOCALIZZAZIONE DEI CESPITI 2.2.3) DESCRIZIONE DEI CESPITI	Pag.24
2.3	<b>Stato di possesso del bene (Quesito 3)</b>	Pag.26

2.4	<b>Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente (Quesito 4)</b> 2.4.1) VINCOLI E FORMALITÀ CONDOMINIALI 2.4.2) VINCOLI E SERVITÙ SULLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI 2.4.3) VINCOLI E SERVITÙ SUI BENI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA	Pag.27
2.5	<b>Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente (Quesito 5)</b>	Pag.27
2.6	<b>Verifica della regolarità urbanistica edilizia - agibilità (Quesito 6)</b> 2.6.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI 2.6.2) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA 2.6.3) VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA GLI ELABORATI AUTORIZZATI E LO STATO DI FATTO	Pag.27
3	<b>Criteri di stima</b>	Pag.29
4	<b>Stima in base al valore commerciale</b>	Pag.30
5	<b>Conclusioni</b>	Pag.34
6	<b>Elenco allegati alla relazione</b>	Pag.35

## **DEFINIZIONE DELL'INCARICO E QUESITO**

*Con verbale di conferimento di incarico di stima lo scrivente arch. Ivan Armanelli veniva nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia – Dott. G. Sabbadini – C.T.U. per la valutazione degli immobili pignorati nella procedura sopra citata.*

*All'udienza del 01.04.2014, dopo il giuramento di rito, mi veniva conferito il seguente incarico: l'esperto provvede alla relazione della stima dalla quale devono risultare:*

- 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2. una sommaria descrizione del bene;*
- 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4. l'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 connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

*Effettuate le opportune indagini catastali, la ricognizione e rilievo degli immobili, gli accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vestone (BS) e di Provaglio Valsabbia (BS), esperite le opportune indagini di mercato, sono in grado di redigere quanto di seguito riportato.*

## **TEMPI DELL'INDAGINE**

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, effettuati dallo scrivente valutatore, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare :

- 1) In data 25/02/2014 , con comunicazione mezzo fax, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione dott. G. Sabbadini nominava l'arch. Ivan Armanelli, in qualità di esperto relativamente all'immobile oggetto di esecuzione;
- 2) In data 01/04/2014 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione dott. G. Sabbadini conferiva l'incarico di stima all'arch. Ivan Armanelli;
- 3) In data 18/04/2014 il sottoscritto inviava mezzo raccomandata A. R. avviso di sopralluogo fissato per la data del 26/04/2014;
- 4) In data 14/04/2014 il perito effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vestone (BS), verifiche effettuate in data 29/04/2014;
- 5) In data 15/04/2014 il perito effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Provaglio Valsabbia (BS), verifiche effettuate il giorno stesso. In tale occasione il Comune si offriva di accompagnare il sottoscritto sulla proprietà oggetto di pignoramento altrimenti difficilmente raggiungibile senza un mezzo fuoristrada; raggiunta la proprietà il sottoscritto prendeva visione e raccoglieva elementi sufficienti a procedere alla stima;
- 6) In data 26/04/2014 il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso gli immobili in Comune di Vestone (BS);
- 7) In data 29/04/2014 il tecnico si recava all'Agenzia delle Entrate , ufficio di Salò con richiesta di ricerca relativa alla registrazione di contratti di locazione a nome dei proprietari dei beni; lo stesso giorno riceveva risposta mezzo e-mail.
- 8) In data 30/04/2014 il tecnico mezzo telefonata, il sottoscritto richiedeva copia degli atti di compravendita relativi gli immobili in Comune di Provaglio Valsabbia copia dell'atto veniva trasmesso via mail in data 05/05/2014
- 9) In data 11/04/2014 il sottoscritto presentava richiesta e prendeva visione presso l'Archivio Notarile di Brescia di copia dell'atto notarile di compravendita riguardante gli immobili Vestone;
- 10) In data 13/05/2014, il tecnico incaricato a mezzo di ispezione ipotecaria telematica verificava l'eventuale presenza di vincoli , privilegi e ipoteche sui beni oggetto di esecuzione.
- 11) In data 17/05/2014 il valutatore provvedeva a completare la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte e ultimava il rapporto di valutazione.
- 12) In data 19/05/2013 il perito inviava mezzo raccomandata A.R. copia della presente perizia agli esecutati.

## 1) LOTTO A ( abitazioni di tipo civile con autorimessa)

### 1.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono inseriti in un'area residenziale di proprietà sita in Comune di Vestone (BS).

I cespiti sono così individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Vestone (cod. L812):

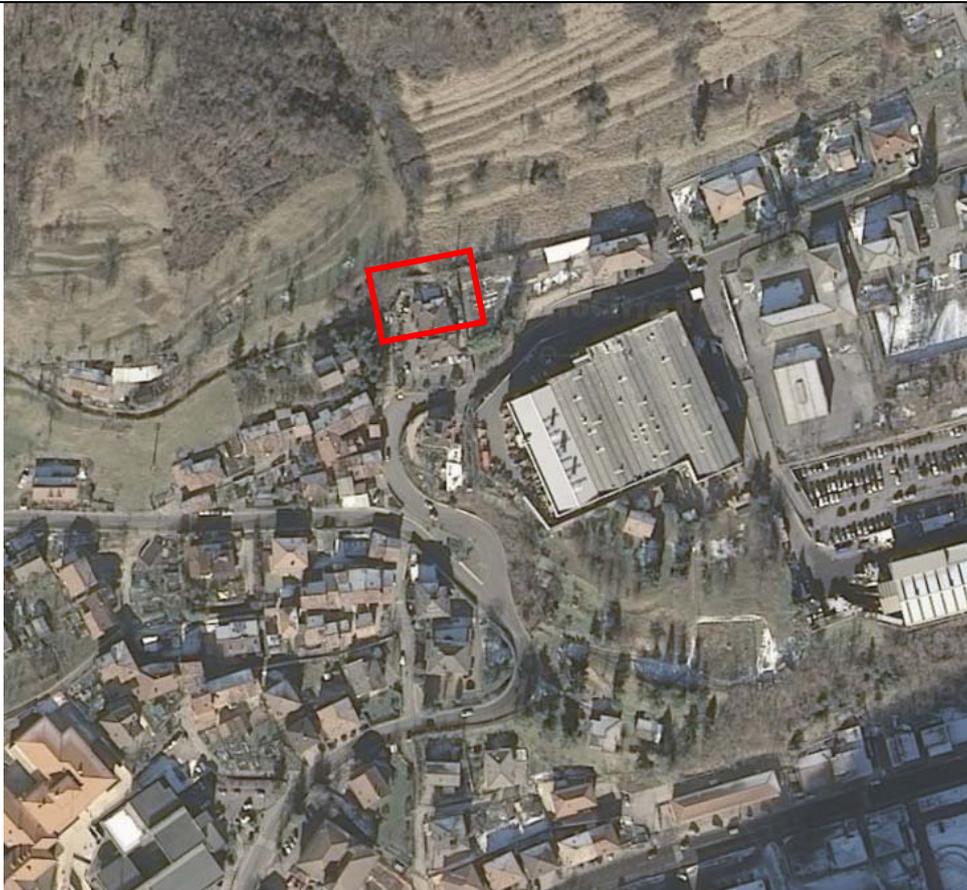
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Al catasto terreni:

[REDACTED]  
[REDACTED]

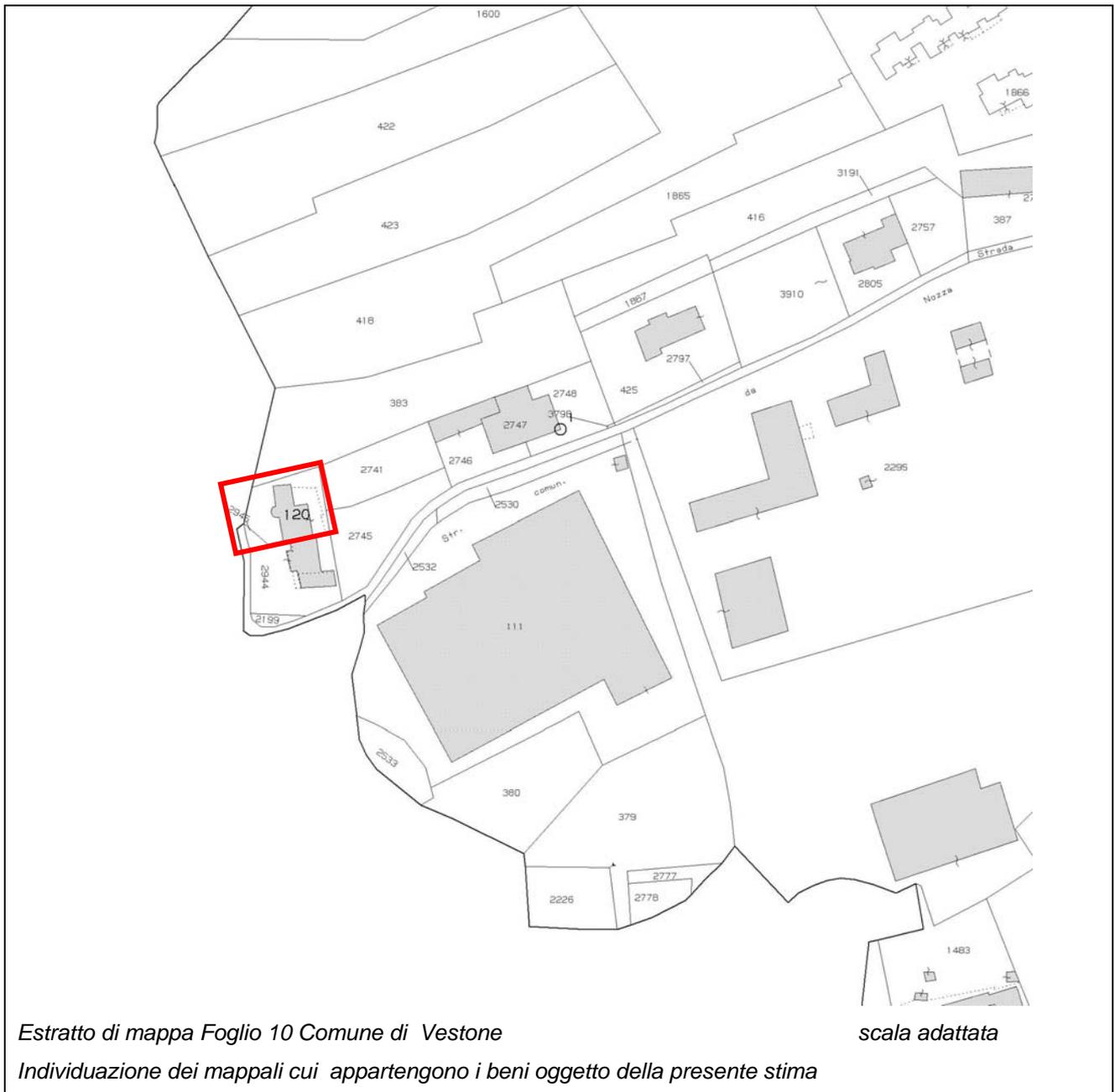
I beni menzionati risultano essere di spettanza

- del sig. [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] per quota ½ in nuda proprietà
- della [REDACTED] [REDACTED] per  
quota ½ in nuda proprietà



Vista Ortofoto – via Saline – Comune di Vestone (BS):

con evidenziazione dell'area ove sono collocati i beni oggetto della presente stima



Con riferimento agli elaborati planimetrici catastali (Allegato 01) è possibile ricostruire la seguente identificazione dei beni e dei loro confini.

1) XXXXXXXXXX abitazione di tipo civile al piano primo,

Confini:

- nord: altra proprietà;
- sud : altra proprietà;
- est : altra proprietà;
- ovest :via Saline;
- p. inferiore : stessa proprietà (sub 5 e 6).

2) [REDACTED], *abitazione di tipo civile al piano terra,*

Confini:

- nord: stessa proprietà (sub. 6);
- sud : altra proprietà;
- est : altra proprietà;
- ovest : corte comune;
- p. superiore : stessa proprietà (sub. 3).

3) [REDACTED], *autorimessa al piano terra*

Confini:

- nord: terrapieno;
- sud : stessa proprietà (sub. 5);
- est : altra proprietà;
- ovest : corte comune;
- p. superiore : stessa proprietà ( sub.3).

4) [REDACTED], *(in estratto di mappa indicata con il num. 2945)*

- nord: corte comune;
- sud : altra proprietà;
- est : corte comune;
- ovest : via Saline;

## **1.2) DESCRIZIONE DEL BENE**

### **1.2.1) DESCRIZIONE DEL CONTESTO**

Il contesto, caratterizzato dalla commistione di residenze isolate e di attività produttive ed artigianali, è localizzato nella porzione ovest del territorio Comunale di Vestone (BS); si tratta di una zona sviluppatasi in anni recenti in un'area di poco esterna al centro del paese.

### **1.2.2) DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO E LOCALIZZAZIONE DEI CESPITI**

Il complesso cui appartengono i beni oggetto della presente stima, è costituito da una grande villa bifamiliare, di cui la porzione nord oggetto di stima.

Si tratta di tre unità immobiliari costituite da un appartamento e una autorimessa al piano terra e un'appartamento con terrazza e balcone al piano primo.

Gli accessi pedonali si trovano in lato ovest; l'accesso carraio insiste su un'area urbana comune alla porzione sud del complesso edilizio.

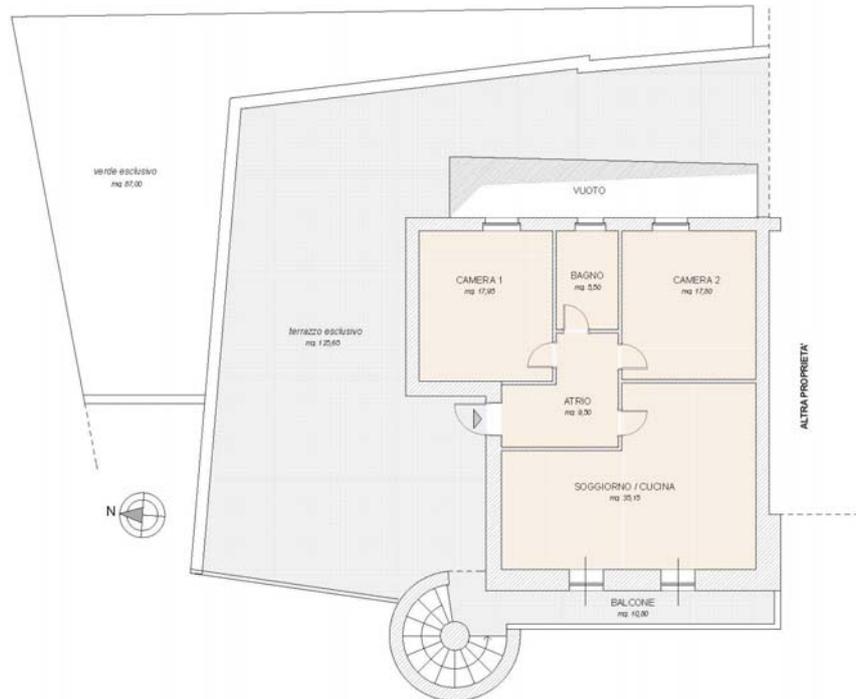
Materiali di finitura:

- I paramenti esterni sono in al civile e intonacati e in parte con rivestimento in pietra con posa a semisecco,
- La copertura è a falde con gronde in legno e rivestimento in tegole , pluviali e lattoneria sono in lamiera preverniciata:
- I serramenti sono in legno con ante esterne in legno verniciate all'acqua in colore marrone;
- I parapetti delle terrazze sono in calcestruzzo i balconi in c.a. hanno parapetto in parte in muratura rivestite esternamente in pietra e in parte con ringhiere di in ferro;
- I muretti di cinta sono in c.a. con rivestimento in pietra e ringhiera in ferro verniciata.
- Il vano scala esterno che collega i due piani ha forma cilindrica, è rivestito esternamente in pietra dotato di piccole finestrelle ad anta singola e coperto da un tetto a falde con struttura in legno;

### 1.2.3) DESCRIZIONE DEI CESPITI

A seguito di sopralluogo in data, 26/04/2014 e con riferimento le indagini catastali e urbanistiche allegate è possibile effettuare la seguente descrizione dei cespiti :

#### LOTTO "A": ABITAZIONE AL PIANO PRIMO (sub. 3)



stato di fatto come da da sopralluogo

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI

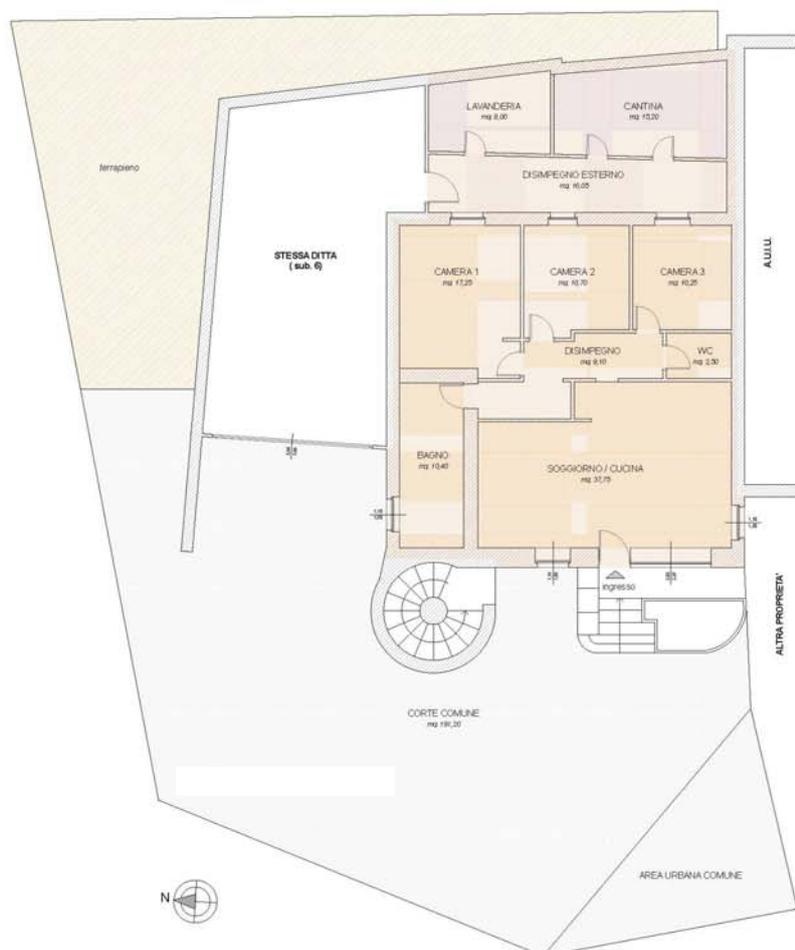
soggiorno / cucina	mq.	35,15
atrio	mq.	9,50
camera 1	mq.	17,95
camera 2	mq.	17,80
bagno	mq.	5,50
<b>TOTALE sup. utile calpestabile</b>	<b>mq.</b>	<b>85,90</b>

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

sup comm. abitazione (compresi muri)	mq.	106,35
sup. balcone e terrazzo esclusivi	mq.	135,45
verde esclusivo	mq.	87,00
<b>superficie corte esterna comune al p.t.</b>	<b>mq.</b>	<b>191,20</b>

<i>Descrizione</i>	Si tratta di appartamento al piano primo con terrazzo e balcone esclusivi
<i>Consistenza</i>	L'unità immobiliare è così composta :  (al piano primo) un atrio d'ingresso, un soggiorno con cucina, due camere, un bagno una terrazza esterna in lato nord ed ovest e un balcone in lato est;
<i>Finiture dei locali</i>	i locali della zona giorno e l'atrio d'ingresso hanno pavimento in piastrelle pareti e soffitto sono intonacati; il bagno di servizio ha pavimento in piastrelle e rivestimento ceramico fino all'altezza di m. 1,70 circa ed è dotato di vaso, lavabo e vasca e con predisposizione per la lavatrice; le camere hanno pavimento in parquet disposto a correre, pareti e soffitto sono intonacati. L'immobile è dotato di impianto elettrico condiviso con il resto del complesso, dotato di riscaldamento autonomo con radiatori a parete e caldaia a metano posizionata all'interno al piano terra. All'esterno la terrazza e il balcone hanno pavimento in piastrelle; è presente un manto in erba sintetica che copre gran parte della terrazza. Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata ( Allegato 08 )
<i>Grado di manutenzione</i>	L'abitazione in buono stato di manutenzione. Non si riscontra alcuna necessità di intervento se non di manutenzione ordinaria

**LOTTO "A": ABITAZIONE AL PIANO TERRA (sub. 5)**



**PIANTA PIANO TERRA**

stato di fatto come da sopralluogo

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

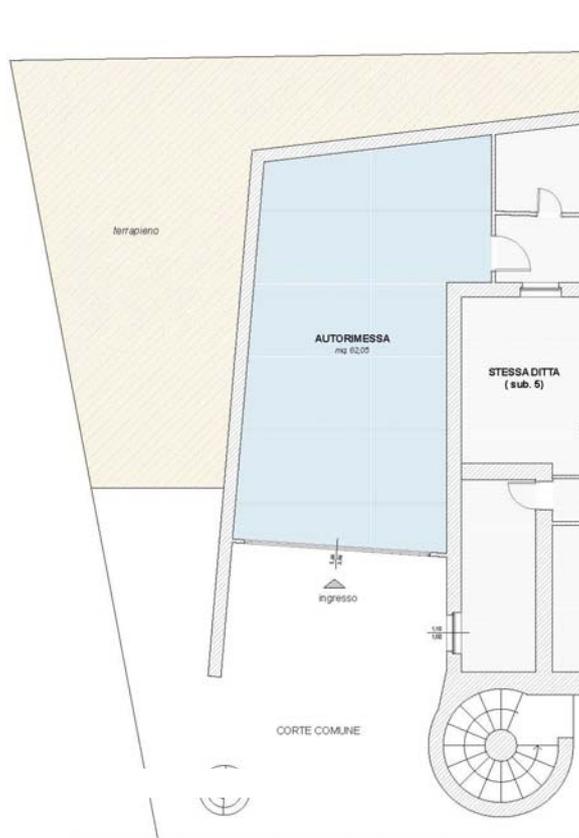
soggiorno / cucina	mq.	37,75
disimpegno	mq.	9,10
camera 1	mq.	17,25
camera 2	mq.	10,70
camera 3	mq.	10,25
wc	mq.	2,50
bagno	mq.	10,40
disimpegno esterno	mq.	16,05
lavanderia	mq.	9,00
cantina	mq.	15,20
<b>TOTALE sup. utile calpestabile</b>	<b>mq.</b>	<b>138,20</b>

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

sup comm. abitazione (compresi muri)	mq.	118,85
sup. disimpegno esterno	mq.	19,02
superficie lavanderia e cantina esterni	mq.	29,35
<b>superficie corte esterna comune</b>	<b>mq.</b>	<b>191,20</b>

<i>Descrizione</i>	Si tratta di appartamento al piano terra con cantina e lavanderia esterni
<i>Consistenza</i>	L'unità immobiliare è così composta :  (al piano terra) un soggiorno con cucina, tre camere, un bagno, un w.c. un disimpegno;  (all'esterno) un disimpegno scoperto, una lavanderia e una cantina
<i>Finiture dei locali</i>	Attraverso la scala in porfido esterna si accede da una porta affiancata da una grande vetrata ai locali della zona giorno; si tratta di un unico ambiente di discrete dimensioni con cucina a vista caratterizzato da pavimenti in gres porcellanato con finitura effetto cotto e caratterizzato da inserti decorati, le pareti sono intonacate con finitura a gesso e il soffitto è in legno con travetti a vista, probabilmente senza funzione strutturale; è presente un fuoco a legna.  Un disimpegno di grandi dimensioni da accesso alla zona notte caratterizzato da pavimento in ceramica e pareti e soffitto intonacati.  Il locale wc ha pavimento in piastrelle e rivestimento ceramico a tutt'altezza ,dotato di vaso e lavabo e vasca e sprovvisto di finestra ma dotato di ventola estrattore.  Due camere hanno pavimento in parquet disposto a correre la terza in ceramica, pareti e soffitto sono intonacati mentre una presenta un rivestimento in mattoni faccia vista.  Il bagno principale, di grandi dimensioni ha rivestimento in piastrelle a tutt'altezza ed è dotato di lavabo, vaso, bidet doccia e vasca separati.  I locali esterni sono accessibili dalla porta interna all'adiacente autorimessa. Il disimpegno è a cielo aperto sulla terrazza soprastante con pavimento in laterizio;esso costituisce un cavedio cui affacciano le finestre delle tre camere. Si accede anche alla lavanderia caratterizzata da rivestimento in piastrelle e dotato di vaso e vasca lavatoio e ad una cantina finita al rustico.  L'immobile è dotato di impianto elettrico condiviso con il resto del complesso, dotato di riscaldamento autonomo con radiatori a parete e caldaia a metano.  Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata ( Allegato 08 )
<i>Grado di manutenzione</i>	L'abitazione allo stato dei luoghi si trova in buono stato di manutenzione.  Non si riscontra alcuna necessità di intervento se non di manutenzione ordinaria.  I locali esterni necessitano piccoli interventi comunque di ordinaria manutenzione.

LOTTO "A": AUTORIMESSA AL PIANO TERRA (sub. 6)



PIANTA PIANO TERRA

stato di fatto come da sopralluogo

CALCOLO DELLE SUPERFICIE

autorimessa	mq.	62,05
<b>TOTALE sup. utile calpestabile</b>	<b>mq.</b>	<b>62,05</b>

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

sup comm. abitazione (compresi muri)	mq.	70,40
superficie corte esterna comune	mq.	191,20

<i>Descrizione</i>	Si tratta autorimessa al piano terra
<i>Consistenza</i>	L'unità immobiliare è così composta :  (al piano terra) un unico ambiente autorimessa
<i>Finiture dei locali</i>	Attraverso la corte comune in lato ovest, attraverso la serranda carraia si accede ad un unico ambiente di grandi dimensioni pavimento in cemento , pareti intonacate e soffitto in tavelloni laterizi a vista. Una porta posta in lato sud est da accesso al cavedio esterno (sub. 5)

	L'immobile è dotato di impianto elettrico condiviso con il resto del complesso, Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata ( Allegato 08 )
<i>Grado di manutenzione</i>	L'abitazione allo stato dei luoghi si trova in discreto stato di manutenzione. Non si riscontra alcuna necessità di intervento se non di manutenzione ordinaria.

### **1.3 ) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Dai documenti relativi alle ispezioni ipocatastali in atti e dagli accertamenti svolti dal sottoscritto, si rileva che, alla data dell'indagine, il debitore risultava proprietario dei beni in virtù dei titoli di seguito descritti:

#### RISULTANZA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Gli immobili in Comune di Vestone (BS) risultano essere di spettanza

- [REDACTED]  
[REDACTED] per quota ½ in nuda proprietà
  - [REDACTED] per quota ½ in nuda proprietà
- gli stessi immobili risultano gravanti dal diritto d'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento a favore [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

Con Atto di donazione e compravendita in data 23/03/1989 rep. n. [REDACTED], raccolta n. [REDACTED], trascritto in Salò il [REDACTED] redatto dal dott. Giuseppe Mattiello notaio in Brescia (vedasi allegato 02), ove:

#### in primo luogo

[REDACTED], riservandosi il diritto d'usufrutto generale evitalizio con diritto di accrescimento, hanno donato al figlio [REDACTED] per la quota di 5/9 ed alle [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/9 ciascuna la nuda proprietà in Vestone dei [REDACTED], nonché la quota di ½ dell'area adiacente mappale [REDACTED]  
" [REDACTED] dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni con la signora [REDACTED] [REDACTED] La parte donante dichiara e specifica che quanto donato viene attribuito alla comunione legale esistente tra il citato [REDACTED] ed il suo coniuge a favore del quale i componenti autorizzano la trascrizione e la voltura dell'atto".

#### in secondo luogo

[REDACTED] per la quota di 2/9 ciascuna in nuda proprietà hanno venduto al fratello [REDACTED] che ha acquistato la quota di 4/9 in nuda proprietà degli immobili in Vestone sopra descritti.  
"Il sig. [REDACTED] dichiara di essere coniugato con la signora [REDACTED] e di essere in regime di comunione legale dei beni, ciò stante rientrano il presente acquisto nella comunione legale i componenti autorizzano la trascrizione e la voltura dell'atto a favore della citata signora [REDACTED]".

Precisazioni:

1. Il mappale [REDACTED] (solo catastalmente) riporta la seguente intestazione:

- [REDACTED],
- [REDACTED],

per la quota di 1/2 ciascuno in diritto d'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento

- [REDACTED],
- [REDACTED]

per la quota di 40/180 cadauna

- [REDACTED],
- [REDACTED]

per la quota di 5/18 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

2. Per quanto riguarda il mappale [REDACTED] si precisa che trattandosi di ente urbano la partita catastale non risulta intestata inoltre si precisa che in estratto di mappa esso risulta indicato con il numero [REDACTED]. Il mappale [REDACTED] risulta far riferimento alla porzione di edificio posta a sud avente proprietari differenti dagli esecutati e dimostrato nell'elaborato relativo la Concessione n°12/86 prot 1096 depositata presso il Comune di Vestone ove chiaramente viene indicato come proprietà [REDACTED] il mappale [REDACTED] come proprietà [REDACTED] [REDACTED]" e come proprietà comune il mappale "c" ([REDACTED]). A suffragio si riporta anche che la superficie indicata di mq. 50 circa risulta palesemente diversa dal mappale [REDACTED], indicato in mappa.

[REDACTED] Per i mappali [REDACTED] viene riportato erroneamente il nome [REDACTED] [REDACTED]

4. L'intestatario [REDACTED], risulta attualmente deceduto, pertanto in virtù del diritto di accrescimento dell'usufrutto la quota di usufrutto a favore di [REDACTED] sale a quota 1/1.

5. Nella planimetria catastale del sub.3 la C.T. al piano terra in verità corrisponde al bagno dell'appartamento al piano inferiore (sub. 6).

RISULTANZE IN ANAGRAFE TRIBUTARIA

Allo stato attuale i beni di proprietà dei debitori risultano occupati dagli stessi e dalla signora [REDACTED] [REDACTED] in qualità di usufruttuaria.

In data 29/04/2014 il tecnico si recava all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Salò con richiesta di ricerca relativa alla registrazione di contratti di locazione a nome dei proprietari dei beni; lo stesso giorno riceveva risposta mezzo e-mail dove si certificava l'assenza di qualunque contratto di locazione gravante sui citati immobili

## **1.4) FORMALITA', VINCOLI e ONERI GRAVANTI SUL BENE che resteranno a carico dell'acquirente**

### **1.4.1) Vincoli e formalità condominiali**

Il complesso edilizio, poiché costituito da sole due unità immobiliari indipendenti non prevede alcuna gestione di natura condominiale.

### **1.4.2) Vincoli e Servitù sulle parti comuni**

Con riferimento all'atto di compravendita ( Allegato 02 ) si evince che oltre ai beni già indicati, si precisa che l'esecutato è comproprietario per quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato (beni comuni non censibili) contraddistinti nell'estratto di mappa al numero [REDACTED]

### **1.4.3) Vincoli e Servitù sui beni di proprietà esclusiva**

Con riferimento ai beni di proprietà esclusiva oggetto della presente stima non risultano vincoli o servitù di natura civilistico-urbanistica.

## **1.5) FORMALITA', VINCOLI e ONERI GRAVANTI SUL BENE non opponibili dell'acquirente**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ( Allegato 04 )

Dagli accertamenti svolti dal perito e con riferimento ai certificati notarili agli atti della procedura esecutiva, si rileva che, alla data dell'indagine, gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli :

1. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2007 - Registro Particolare 1015 Registro Generale 4613  
Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 76571/20058 del 05/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in PROVAGLIO VAL SABBIA(BS), VESTONE(BS)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2009 - Registro Particolare 625 Registro Generale 3440  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 6471/22 del 07/05/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in VESTONE(BS)  
SOGGETTO DEBITORE
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2010 - Registro Particolare 1528 Registro Generale 7050  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 16685/22 del 07/10/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in VESTONE(BS)  
SOGGETTO DEBITORE
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2013 - Registro Particolare 4211 Registro Generale 5874  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 14118 del 24/09/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PROVAGLIO VAL SABBIA(BS), VESTONE(BS)

## **1.6) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA e AGIBILITA'**

### **1.6.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI**

Il Comune di Vestone (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con delibera n°23 del 25/05/2010 e con variante successivamente adottata con delibera n°6 del 21/03/2013. Alla data della costruzione (anno 2001) era in vigore il vecchio Piano Regolatore Generale.

L'area sulla quale insistono i beni in oggetto rientra in zona dei *Tessuti urbani di recente formazione*, B2 *Ambiti di completamento*. (vedasi all. 06)

### **1.6.2) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

In data 14/04/2014 il sottoscritto presentava all'ufficio Tecnico del Comune Vestone richiesta di accesso agli atti al fine di prendere visione dei documenti amministrativi relativi ai cespiti oggetto della presente stima. Nello specifico, con riferimento a quanto riportato nell'atto notarile di compravendita redatto dal dott. Giuseppe Mattiello rep. n. ■■■■■, raccolta n. ■■■■■, si formulava richiesta di accesso dei documenti amministrativi depositati.

Dalle verifiche effettuate in data 29/04/2014 presso l'Ufficio Tecnico, con l'assistenza dei responsabili dell'area tecnica è stato possibile stabilire che gli Immobili identificati nella presente perizia quali "LOTTO A" sono assentiti a seguito dei seguenti atti amministrativi (allegato 05) :

- **Concessione Edilizia n° 74/79 prot. n° 5062 del 22.11.1979**  
nuova costruzione edificio destinato a "laboratorio artigiano con abitazione custode";
  
- **Concessione Edilizia n° 78/80 prot. n° 4250 del 27.11.1980**  
"divisione Concessione Edilizia 74/79 del 22/11/1979 del costruendo fabbricato da adibirsi ad uso civile abitazione";
  
- **Concessione Edilizia n° 12/86 prot. n° 1096 del 02.05.1986**  
"ampliamento fabbricato al piano terra ad uso magazzino";
  
- **Concessione Edilizia n° 6/94 prot. n° 2563 del 24.03.1994**  
**P.E. 21/94**  
"trasformazione P.T. e costruzione garage ad uso civile abitazione";
  
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' n° 21/83, P.E. 91/80 del 09/11/1983**

### 1.6.3) VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA GLI ELABORATI AUTORIZZATI E LO STATO DI FATTO

Il sopralluogo del 19/02/2014 ha permesso di valutare la corrispondenza di quanto assentito con lo stato di fatto.

Delle verifiche e misurazioni effettuate è emerso quanto segue:

- 1) **Il Complesso edilizio:** risulta conforme a quanto assentito nelle pratiche edilizie depositate.

Va segnalato che per quanto riguarda la documentazione catastale il mappale ■■■■, risulta indicato con il numero ■■■■. Il mappale ■■■■ risulta far riferimento alla porzione di edificio posta a sud avente proprietari differenti dagli esecutati e dimostrato nell'elaborato relativo la Concessione n°12/86 prot 1096 depositata presso il Comune di Vestone ove chiaramente viene indicato come proprietà Sforza Sergio il mappale ■■■■ (ora sub. ■■■■) come proprietà ■■■■ il mappale ■■■■" e come proprietà comune il ■■■■ ( indicato in estratto di mappa col numero ■■■■). A suffragio si riporta anche che la superficie indicata di mq. 50 circa risulta palesemente diversa dal mappale ■■■■, indicato in mappa.

- 2) **L'abitazione al piano primo:** I locali sono distribuiti così come da progetto; le misure interne corrispondono.

Si precisa che nella planimetria catastale del sub.3 la C.T. al piano terra in verità corrisponde al bagno dell'appartamento al piano inferiore (sub. 6).

- 3) **L'abitazione al piano terra:** I locali sono distribuiti così come da progetto; le misure interne corrispondono.
- 4) **L'autorimessa al piano terra:** I locali sono distribuiti così come da progetto nelle pratiche edilizie depositate.

## 2) LOTTO B1 ( Edificio rurale in Comune di Provaglio Valsabbia )

### LOTTO B2 ( Terreni adiacenti in Comune di Provaglio Valsabbia )

#### 2.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

##### Lotto B1

- sez. urbana PST Fg. 3 , mappale 205 (edificio rurale )

##### Lotto B2

- Catasto terreni sez. Provaglio Sotto, Fg. logico [REDACTED] [REDACTED], bosco ceduo mq. 830,00;
- Catasto terreni sez. Provaglio Sotto, Fg. logico [REDACTED] [REDACTED], bosco ceduo, mq. 4.890,00;
- Catasto terreni sez. Provaglio Sotto, Fg. logico [REDACTED] [REDACTED], prato, mq. 4.072,00;
- Catasto terreni sez. Provaglio Sotto, Fg. logico [REDACTED], prato, mq. 2.328,00;
- Catasto terreni sez. Provaglio Sopra, Fg. logico [REDACTED], bosco ceduo, mq. 3.720,00.

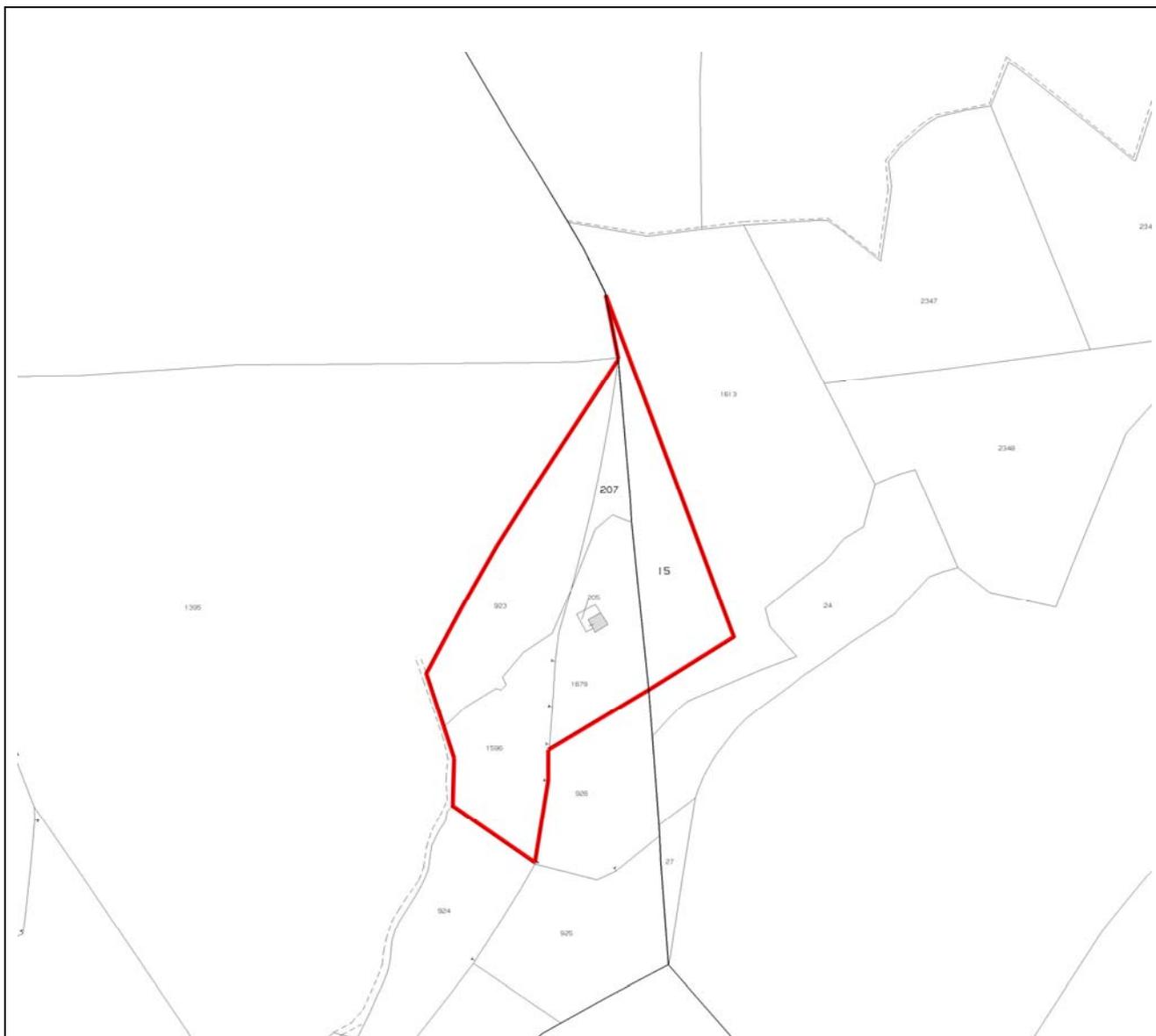
I beni menzionati risultano essere di spettanza:

- [REDACTED]  
[REDACTED] per quota ½ in regime di comunione legale dei beni,
- [REDACTED] per  
quota ½ in regime di comunione legale dei beni,



Vista Ortofoto – località Dase – Comune di Provaglio Valsabbia (BS):

con evidenziazione dell'area ove sono collocati i beni oggetto della presente stima



*Estratto di mappa Foglio 1 e 9 Comune di Provaglio Valsabbia  
Individuazione del mappali oggetto della presente stima*

*scala adattata*

Con riferimento agli elaborati planimetrici catastali (Allegato 01) é possibile ricostruire la seguente identificazione dei beni e dei loro confini.

1) **LOTTO B1 - Foglio 3, mappale 205** ( edificio rurale )

Confini:

- nord: stessa proprietà ( mapp.1679);
- sud : stessa proprietà ( mapp.1679);
- est : stessa proprietà ( mapp.1679);
- ovest : stessa proprietà ( mapp.1679);

2) **LOTTO B2 - Foglio logico 9, mappale 207 ( terreno )**

Confini:

- nord: stessa proprietà ( mapp.15);
- sud : stessa proprietà ( mapp.1679);
- est : stessa proprietà ( mapp.15);
- ovest : stessa proprietà ( mapp.923);

3) **LOTTO B2 - Foglio logico 9, mappale 923 ( terreno )**

Confini:

- nord: altra proprietà ( mapp.1395);
- sud : stessa proprietà ( mapp.1596);
- est : stessa proprietà ( mapp. 1679 e 207);
- ovest : altra proprietà ( mapp.1395);

4) **LOTTO B2 - Foglio logico 9, mappale 1596 ( terreno )**

Confini:

- nord: stessa proprietà ( mapp.923);
- sud : altra proprietà ( mapp.924);
- est : stessa proprietà ( mapp.1679), altra proprietà ( mapp.926);
- ovest : altra proprietà ( mapp.1395);

5) **LOTTO B2 - Foglio logico 9, mappale 1679 ( terreno )**

Confini:

- nord: stessa proprietà ( mapp.207);
- sud : altra proprietà ( mapp.926);
- est : stessa proprietà ( mapp.15);
- ovest : stessa proprietà ( mapp.923,1596);
- internamente: stessa proprietà ( mapp. 205)

6) **LOTTO B2 - Foglio logico 1, mappale 15 ( terreno )**

Confini:

- nord: altra proprietà ( mapp.1613);
- sud : altra proprietà ( mapp.1613);
- est : altra proprietà ( mapp.1613);
- ovest : stessa proprietà ( mapp.207 e 1679)

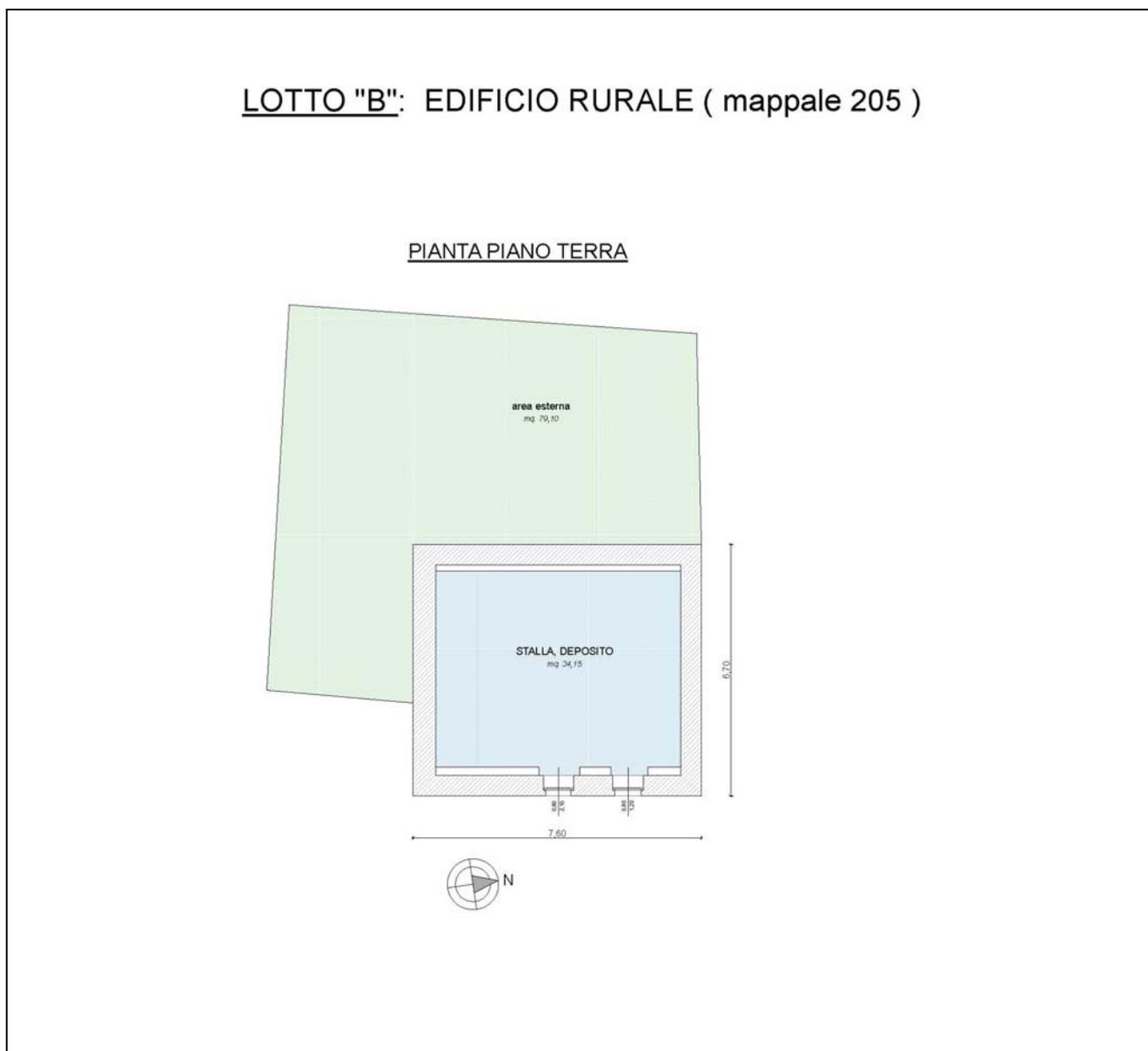
## 2.2) DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.2.1) DESCRIZIONE DEL CONTESTO

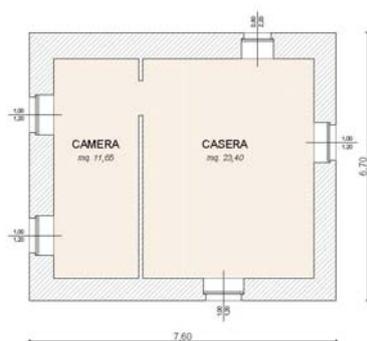
L'area cui fanno parte i cespiti è localizzata nella porzione nord del territorio Comunale di Provaglio Valsabbia (BS) nella località Monte Colmo o Dase al di là della cresta del monte, si tratta di una località montana impervia accessibile unicamente con automezzi fuoristrada vista la natura e l'elevata pendenza delle strade che la collegano.

### 2.2.2) DESCRIZIONE DEI CESPITI

A seguito di sopralluogo in data, 15/04/2014 e con riferimento le indagini catastali e urbanistiche allegate è possibile effettuare la seguente descrizione dei cespiti :



**PIANTA PIANO RIALZATO**



stato di fatto come da sopralluogo

CALCOLO DELLE SUPERFICI

stalla / deposito (p.t.)	mq.	34,15
casera	mq.	23,40
camera	mq.	11,65
<b>TOTALE sup. utile calpestabile</b>	<b>mq.</b>	<b>69,20</b>

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

sup comm. abitazione (compresi muri)	mq.	50,90
sup. stalla e deposito (compresi i muri)	mq.	50,90
area esterna	mq.	79,10

<i>Descrizione</i>	Si tratta edificio rurale a due piani fuori terra
<i>Consistenza</i>	L'unità immobiliare è composta da una stalla deposito atrezzi al piano terra e di una casera e una camera al piano rialzato.
<i>Finiture dei locali</i>	Esternamente l'edificio si presenta come un corpo compatto a base quadrata disposto su due piani non collegati tra loro e ognuno con il proprio accesso. La struttura è a muratura portante in sassi e pietre con paramenti esterni intonacati copertura a due falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi. L'interno è al rustico: al piano terra il pavimento è in cemento le pareti sono intonacate al rustico. Gli infissi esterni sono in metallo con vetri semplici e sprovvisti di elementi oscuranti. L'edificio è dotato di impianto elettrico ma non allacciato alla rete, l'impianto di riscaldamento è assente; è presente traccia di una stufa al piano primo con una canna fumaria improvvisata visibile in copertura. Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata ( Allegato 08 )
<i>Grado di manutenzione</i>	L'immobile alla data del sopralluogo si trova in stato di abbandono e necessita di un intervento di ristrutturazione generale. In particolar modo necessita di intervento la copertura, gli infissi esterni, le finiture interne e la parte impiantistica andrebbe adeguata alle norme vigenti.

Per quanto concerne i terreni adiacenti si tratta di porzioni di territorio montano in parte a bosco ed in parte a prato. Alla data del sopralluogo essi si presentano difficilmente individuabili poiché privi di riferimenti di confine.

Essi si trovano in stato di incurie, e non viene fatta manutenzione da tempo dimostrato anche dalla presenza di rifiuti di varia natura in loco.

Parte di essi sono attraversati dalla strada carraia sterrata che porta al sito in oggetto.

Per una maggiore comprensione vedasi la documentazione fotografica allegata.

## **2.3 ) STATO DI POSSESSO DEI BENI**

### RISULTANZA DALLE VISURE STORICHE

I beni menzionati risultano essere di spettanza:

- [REDACTED]  
per quota ½ in regime di comunione legale dei beni,
- [REDACTED]  
per quota ½ in regime di comunione legale dei beni.

Si precisa come evidenziato nella relazione ventennale in atti che il mappale 15 catastalmente riporta ancora l'intestazione del precedente proprietario, inoltre nella documentazione in atti relativa al pignoramento vengono riportate invertite le consistenze dei mappali 205 e 207.

### RISULTANZA DAGLI ATTI NOTARILI

In data 30/04/2014 il tecnico mezzo telefonata, il sottoscritto richiedeva copia degli atti di compravendita relativi gli immobili in Comune di Provaglio Valsabbia copia dell'atto veniva trasmesso via mail in data 05/05/2014.

Con Atto in data [REDACTED] dott. Luigi Zampaglione notaio in Vestone [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto ai [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Comune di Provaglio Valsabbia mappali 205, 207, 923, 1596, 1679 e 15.

### RISULTANZE IN ANAGRAFE TRIBUTARIA

Allo stato attuale i beni di proprietà dei debitori risultano da tempo in stato di abbandono e incuria.

In data 29/04/2014 il tecnico si recava all'Agenzia delle Entrate , ufficio di Salò con richiesta di ricerca relativa alla registrazione di contratti di locazione a nome dei proprietari dei beni; lo stesso giorno riceveva risposta mezzo e-mail dove si certificava l'assenza di qualunque contratto di locazione gravante sui citati immobili.

## **2.4) FORMALITA', VINCOLI e ONERI GRAVANTI SUL BENE che resteranno a carico dell'acquirente**

### **2.4.1) Vincoli e formalità condominiali**

Il complesso edilizio non prevede alcuna gestione di natura condominiale.

### **2.4.2) Vincoli e Servitù sulle parti comuni**

Non risultano presenti vincoli e servitù sulle parti comuni.

### **2.4.3) Vincoli e Servitù sui beni di proprietà esclusiva**

Con riferimento ai beni di proprietà esclusiva oggetto della presente stima non risultano vincoli o servitù di natura civilistico-urbanistica.

## **2.5) FORMALITA', VINCOLI e ONERI GRAVANTI SUL BENE non opponibili dell'acquirente**

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ( Allegato 04 )**

Dagli accertamenti svolti dal perito e con riferimento ai certificati notarili agli atti della procedura esecutiva, si rileva che, alla data dell'indagine, gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli :

1. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2007 - Registro Particolare 1015 Registro Generale 4613  
Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 76571/20058 del 05/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in PROVAGLIO VAL SABBIA(BS), VESTONE(BS)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2013 - Registro Particolare 4211 Registro Generale 5874  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 14118 del 24/09/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PROVAGLIO VAL SABBIA(BS), VESTONE(BS)

## **2.6) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA e AGIBILITA'**

### **2.6.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI**

Il Comune di Provaglio Valsabbia (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) con delibera n°17 del 27/05/2010 .

In data 15/04/2014 il sottoscritto faceva richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico.

Dalla documentazione pervenuta si evince:

- il mappale 15 e 207 sono individuati come Articolo 63 – Ambiti agro- silvo-pastorali: aree a bosco;

- il mappali 205,1679, 923 e 1596 sono individuati  
in parte come Articolo 63 – Ambiti agro- silvo-pastorali: aree a bosco  
in parte come Articolo 64 – Ambiti agro- silvo-pastorali: prati e pascoli

L'area sulla quale insistono i beni in oggetto rientra in zona C1 "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale". (vedasi all. 06)

## **2.6.2) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

In data 15/04/2013 il sottoscritto presentava all'ufficio Tecnico del Comune di Provaglio Valsabbia richiesta di accesso agli atti al fine di prendere visione dei documenti amministrativi relativi ai cespiti oggetto della presente stima. Nello specifico, con riferimento a quanto riportato nell'atto notarile di compravendita redatto in data [REDACTED] Luigi Zampaglione notaio in Vestone si apprendeva che l'edificio rurale era antecedente al 01 settembre 1967; si formulava comunque richiesta di accesso dei documenti amministrativi depositati.

Dalle verifiche effettuate con l'assistenza dei responsabili dell'area tecnica è stato possibile rinvenire la seguente documentazione:

- Concessione edilizia con contributo - reg. costr. n° 649 rilasciata in data 13/10/1982  
Ristrutturazione fabbricato rurale da adibirsi a deposito attrezzi-casera-camera in località Dase

## **2.6.3) VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA GLI ELABORATI AUTORIZZATI E LO STATO DI FATTO**

Da quanto verificato in data di sopralluogo si può affermare che nella sostanza l'edificio rispetta quanto descritto negli elaborati depositati, si precisa però che seppur presenti le aperture sono state realizzate in posizioni differenti da quanto depositato.

Si precisa inoltre che catastalmente l'edificio rurale è stato identificato in mappa al Catasto fabbricati a Foglio 3 mappale 205 Sezione Urbana PST; manca comunque la planimetria catastale dell'edificio.

### 3) CRITERI DI STIMA

Per la valutazione degli immobili, il perito ritiene opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo " Valore Commerciale ". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione del cespite.

A seguito delle analisi di mercato effettuate, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione e il contesto, le dotazioni o le mancanze ecc. si è ritenuto opportuno adottare i seguenti valori unitari:

Si precisa:

- per gli immobili in comune di Vestone per distribuzione ed essendo le utenze comuni sono stati accorpati in un unico denominato **Lotto A**
- Per gli immobili in comune di Provaglio Valsabbia non avendo accessi individuali su strade pubbliche sono stati accorpati in un unico denominato **Lotti B**

#### LOTTO A

- €/mq. 1.100,00 per abitazione e pertinenze
- €/mq. 530,00 per l'autorimessa

#### LOTTO B1

- €/mq. 250,00 per il fabbricato rurale

#### LOTTO B2

- €/ha 11.000,00 per le aree abosco ceduo (1,1 €/mq.)
- €/ha 32.000,00 per le aree a prato (3,2 €/mq.)

### DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

La superficie commerciale è stata determinata adottando i seguenti coefficienti correttivi.

Superficie civile abitazione		100 %
Balconi e terrazze		30%
Cantine e lavanderie		50 %
Depositi e stalle		50 %
Giardini e spazi comuni	(fino alla superficie dell'abitazione)	10%
Giardini e spazi comuni	(oltre alla superficie dell'abitazione)	3%

#### 4) STIMA IN BASE AL "VALORE COMMERCIALE"

##### LOTTO A (sub. 3):

Abitazione	mq	106,35	x	100%	=	mq	106,35	
Balconi e terrazze	mq	135,45	x	30%	=	mq	40,63	
Verde esclusivo fino alla sup. dell'alloggio	mq	87,00	x	10%	=	mq	8,70	
<i>Totale superficie ragguagliata pari a :</i>							mq	155,58

Valore commerciale €/mq utilizzato per la valutazione = €/mq. 1.100,00

Quindi mq. 155,58 x €/mq. 1.100,00 = € 171.248,00 (valore commerciale intero immobile)

Valore della piena proprietà	€ 171.248,00
Età dell'usufruttuario	85 anni
Tasso di interesse legale	1,00%
Coefficiente moltiplicatore	20
Valore dell'usufrutto	€ 34.249,60
Valore della nuda proprietà	€ 136.998,40

Il valore commerciale della nuda proprietà pignorata è pari **€ 136.998,40**

##### LOTTO A (sub. 5):

Abitazione	mq	118,85	x	100%	=	mq	118,85	
Cantine e lavanderia	mq	29,35	x	50%	=	mq	14,67	
Disimpegno esterno	mq	19,02	x	30%	=	mq	5,70	
<i>Totale superficie ragguagliata pari a :</i>							mq	139,22

Valore commerciale €/mq utilizzato per la valutazione = €/mq. 1.100,00

Quindi mq. 139,22 x €/mq. 1.100,00 = € 153.142,00 (valore commerciale intero immobile)

Valore della piena proprietà	€ 153.142,00
Età dell'usufruttuario	85 anni
Tasso di interesse legale	1,00%
Coefficiente moltiplicatore	20
Valore dell'usufrutto	€ 30.628,40
Valore della nuda proprietà	€ 122.513,60

Il valore commerciale della nuda proprietà pignorata è pari **€ 122.513,60**

LOTTO A (sub. 6):

Autorimessa	mq	70,40	x	100%	=	mq	70,40
						Totale superficie ragguagliata pari a :	mq 70,40

Valore commerciale €/mq utilizzato per la valutazione = €/mq. 530,00

Quindi mq. 70,40 x €/mq. 530,00 = € 37.312,00 (valore commerciale intero immobile)

Valore della piena proprietà	€ 37.312,00
Età dell'usufruttuario	85 anni
Tasso di interesse legale	1,00%
Coefficiente moltiplicatore	20
Valore dell'usufrutto	€ 7.462,40
Valore della nuda proprietà	€ 29.849,60

Il valore commerciale della nuda proprietà pignorata è pari **€ 29.849,60**

LOTTO A (corte comune e quota ½ area urbana esterna):

Corte comune	mq	191,20	x	3%	=	mq	5,73	
Area urbana esterna (quota ½)	mq	25	x	3%	=	mq	0,75	
Totale superficie ragguagliata pari a :							mq	6,48

Valore commerciale €/mq utilizzato per la valutazione = €/mq. 1.100,00

Quindi mq. 6,48 x €/mq. 1.100,00 = € 7.128,00 (valore commerciale intero immobile)

Valore della piena proprietà	€ 7.128,00
Età dell'usufruttuario	85 anni
Tasso di interesse legale	1,00%
Coefficiente moltiplicatore	20
Valore dell'usufrutto	€ 1.425,60
Valore della nuda proprietà	€ 5.702,40

Il valore commerciale della nuda proprietà pignorata è pari a **€ 5.702,40**

Nel complesso il valore complessivo della nuda proprietà **LOTTO A** è pari a **€ 295.064,00**

( diconsi euro **duecentonovantacinquesessantaquattro/00** )

LOTTO B1 ( edificio rurale):

Camera e casera	mq	50,90	x	100%	=	mq	50,90	
Stalla e deposito atrezzi	mq	50,90	x	50%	=	mq	25,45	
Area esterna fino alla sup. dell'alloggio	mq	79,10	x	10%	=	mq	7,91	
Totale superficie ragguagliata pari a :							mq	84,26

Valore commerciale €/mq utilizzato per la valutazione = €/mq. 250,00

Quindi mq. 84,26 x €/mq. 250,00 = € 21.065,00 (valore commerciale intero immobile)

Il valore commerciale della quota pignorata è stabilito in **€ 21.065,00**

LOTTO B2 ( terreni):

<i>Fg 9, mappale 207 (bosco ceduo)</i>	<i>mq</i>	<i>830,00</i>	<i>x</i>	<i>€/mq</i>	<i>1,10</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>913,00</i>	
<i>Fg 9, mappale 923 (bosco ceduo)</i>	<i>mq</i>	<i>4.890,00</i>	<i>x</i>	<i>€/mq</i>	<i>1,10</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>5.379,00</i>	
<i>Fg 9, mappale 1596 (prato)</i>	<i>mq</i>	<i>4.072,00</i>	<i>x</i>	<i>€/mq</i>	<i>3,20</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>13.030,40</i>	
<i>Fg 9, mappale 1679 (prato)</i>	<i>mq</i>	<i>2.328,00</i>	<i>x</i>	<i>€/mq</i>	<i>3,20</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>7.449,60</i>	
<i>Fg 9, mappale 15 (bosco ceduo)</i>	<i>mq</i>	<i>3.720,00</i>	<i>x</i>	<i>€/mq</i>	<i>1,10</i>	<i>=</i>	<i>€</i>	<i>4.092,00</i>	
<i>Totale euro</i>								<i>€</i>	<i>30.864,00</i>

*Il valore commerciale della quota pignorata è stabilito in € 30.864,00*

*Nel complesso il valore complessivo della nuda proprietà **LOTTI B** è pari a € 51.929,00*

*( dicono euro **cinquantunomilanovecentoventinove/00** )*

**VALORE di VENDITA FORZATA**

*Preso atto che il valore sopra riportato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, considerato che, nel quesito formulato dal Sig. Giudice Dott. G. Sabbadini, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo".*

*Si ritiene quindi che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata"*

*Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 4%*

LOTTO A

*€ . 295.064,00 - 4% = € . 283.261,40*

LOTTI B

*€ . 51.929,00 - 4% = € . 49.851,84*

## 5) CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto Arch. Ivan Armanelli, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter valutare gli immobili oggetto della presente stima in base ai valori dei costi in :

<p><b><u>LOTTO A</u></b> nuda proprietà in comune di Vestone</p>	<p style="text-align: right;"><b>€. 283.260,00</b> Valore arrotondato</p> <p><i>diconsi euro</i> <b>duecentottantatremiladuecentosessanta/00</b></p>
<p><b><u>LOTTI B</u></b> edificio rurale e terreni in Comune di Provaglio Valsabbia</p>	<p style="text-align: right;"><b>€. 49.850,00</b> Valore arrotondato</p> <p><i>diconsi euro</i> <b>quarantanovemilaottococinquanta/00</b></p>

Il risultato di stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e , in quanto valore di previsione medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

*Architetto Ivan Armanelli*



*Erbusco, li 19.05.2014*

*Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso , alle somme valutative in esso contenute e al nomi del valutatore.*