

COMUNE: PRALBOINO (BS)
VIA GIACOMO MATTEOTTI 37

OGGETTO : PERIZIA IMMOBILIARE
NCT FOGLIO 07 PART. 636 SUB. 502 CAT A3 CLASSE 3 VANI 8.50
PROCEDURA 873/2018



& Studio tecnico
PROGETTAZIONE
DOTT. ALESSANDRO ING. FROSIO

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI BRESCIA N. 3290 – CONSULENTE TRIBUNALE DI BRESCIA N° 553/05
STUDIO TECNICO: VIA VERONA N°230 - 25010 SIRMIONE (BS)
TEL / FAX 030 / 91 92 41 (CELL. 329 / 73 76227) - email alessandro.frosio@virgilio.it
C.F. FRS LSN 72M 07D 284B - P.I. 022 885 809 84

Sirmione 15/01/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DR. ALESSANDRO PERNIGOTTO

PROCEDURA IMMOBILIARE : 873/2018 Es. Immobiliari

CONFERIMENTO INCARICO: 11/12/2018

UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA: 24/04/2019

Creditore Procedente -----	Esecutati ---
-------------------------------	------------------

IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

COMUNE DI PRALBOINO (BS) – VIA GIACOMO MATTOTTI 37

Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Vani
NCT	07	636	502	A3	3	8.50

EDIFICIO TERRA/CIELO

PARTI COMUNI:

NESSUNA

CONFERIMENTO INCARICO E GIURAMENTO

Con provvedimento 873/2018 Esecuzioni Immobiliari il FUNZIONARIO GIUDIZIARIO DR.SSA ANNALISA CICIRIELLO ha nominato il sottoscritto Ing. Frosio Alessandro, con studio in Sirmione (Bs) in via Verbano n°15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3290, esperto per la stima dell'immobile nella procedura esecutiva in oggetto.

In data 11/12/2018, ho presentato giuramento con formula di rito "giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatami".

INTRODUZIONE

Nell'espletamento dell'incarico conferitomi, io sottoscritto, dopo aver eseguito sopralluogo, effettuato tutte le verifiche necessarie, assunta ogni informazione utile per rispondere al quesito a me richiesto, ho sintetizzato quanto segue:

PUNTO A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

In allegato

Ho verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro 60 GG dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso

- l'estratto del catasto e delle mappe censuarie
- il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a 03 MESI dal deposito del ricorso
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

e risulta

SI COMPLETA

NO INCOMPLETA

TITOLO D'ACQUISTO in favore del debitore oppure del suo dante in causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*

SI COMPRAVENDITA - SCRITTURA PRIVATA NOTAIO NICOLI FRANCESCO DEL 22/04/2004 REP. 9890/2913 TRASCRITTA PRESSO CONSERVATORIA DI BRESCIA IL 24/04/2004 NN. 20434/12175

NO

ESTRATTO DI MATRIMONIO con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto, se l'intestatario del bene risulti persona giuridica allora visura camerale storica

SI DI ENTRAMBI GLI INTESTATARI

NO

Se L'ESECUTATO è **PERSONA GIURIDICA** è presente visura camerale storica

SI

NO PERSONE FISICHE

PUNTO B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

In allegato

Dati catastali attuali del bene

COMUNE DI PRALBOINO (BS) – VIA GIACOMO MATTOTTI 37

Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Vani
NCT	07	636	502	A3	3	8.50

EDIFICIO TERRA/CIELO

PARTI COMUNI:

NESSUNA

DATI CONFINI

NORD DIVERSA PROPRIETA' (EDIFICIO CONTIGUO)

OVEST DIVERSA PROPRIETA' (CORTE INTERNA)

EST VIA MATTEOTTI

SUD DIVERSA PROPRIETA' (EDIFICIO CONTIGUO)

Le schede catastali **ATTUALI** sono riportate in allegato

SI

NO

Le schede catastali **STORICHE** sono riportate in allegato

SI

NO L'EDIFICIO RISALE AL 1961 E NON HA MAI SUBITO RISTRUTTURAZIONI – NON CI SONO SCHEDE STORICHE DIVERSE DALL'ATTUALE

AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

NON ESISTE AMINISTRATORE CONDOMINIALE

Esistenza del **REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

SI

NO NON ESISTE REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Le **PLANIMETRIE DI PROGETTO** (atti autorizzativi comunali) – anche delle pertinenze, parti comuni e condominiali, accessori ecc. - sono riportate in allegato

SI TAVOLE AUTORIZZATIVE PRATICA EDILIZIA 33/1961

NO

RELAZIONE FOTOGRAFICA

SI IL SOPRALLIUGO E' STATO ESEGUITO IL GIORNO 15/01/2019

NO

DESCRIZIONE IN SINTESI DEL BENE PIGNORATO

EDIFICI IN CENTRO STORICO A PRALBOINO.

IL BENE IN PERIZIA E' UN EDIFICIO TERRA/CIELO DI EPOCA 1961 (PRATICA EDILIZIA 33/61) E NON HA MAI SUBITO NEGLI ANNI SUCCESSIVI RISTRUTTURAZIONI SIGNIFICATIVE.

DURANTE IL SOPRALLUOGO E' EMERSO:

PIANO TERRA

LA GEOMETRIA DELLA CASA RISPICCHIA L'EPOCA DI COSTRUZIONE, IN MURATURA PORTANTE, CON AMPIO CORRIDOIO CENTRALE AI LATI DEL QUALE SI TROVANO LE STANZE (CUCINA /SALA/SALOTTO ECC)

SUL FONDO DEL CORRIDOIO TROVIAMO LA SCALA CHE PORTA AL PIANO PRIMO

PIANO PRIMO

SEMPRE CORRIDOIO CENTRALE CON LE VARIE STANZE (CAMERE) AI LATI

NUOVA SCALA CHE PORTA AL SOTTOTETTO

GLI AMBIENTI SONO DI AMPIA METRATURA MA LE FINITURE E L'IMPIANTISTICA SONO ANNI 60.

I PAVIMENTI SONO IN GRANIGLIA/MARMETTONI, FINESTRE IN LEGNO CON VETRO SEMPLICE (5 MM), ESTERNAMENTE ULTERIORE FINETRE IN ALLUMINIO CON VETRO CAMERA DI SCARSO INTERESSE (DI INIZIO ANNI 80).

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' FORMATO DA CALDAIA A GAS E CALORIFERI IN GHISA MA NON VENGONO UTILIZZATI DA ANNI, LE VARIE STANZE (ALCUNE) SONO RISCALDATE DA STUFE A LEGNA.

L'IMPIANTO ELETTRICO E' FACISCENTE.

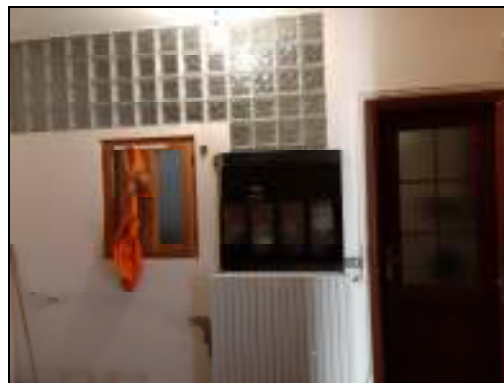
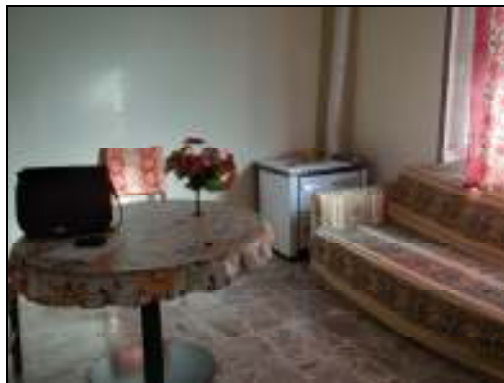
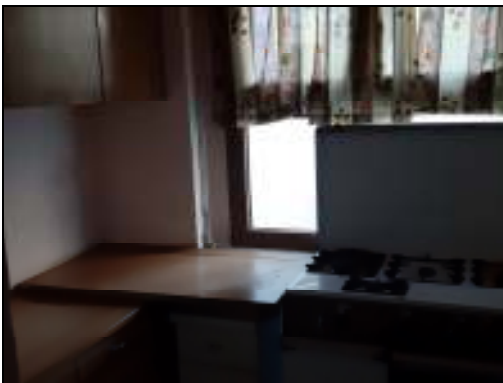
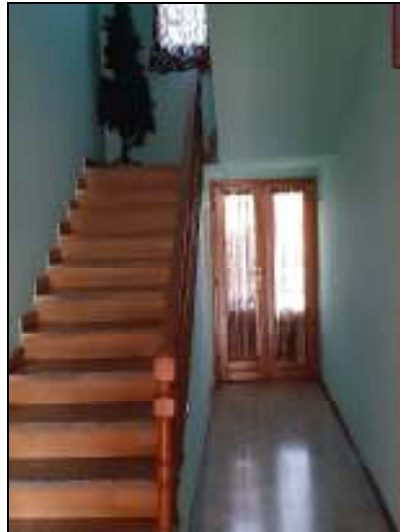


FACCIATA SU VIA MATTEOTTI



PARCHEGGIO PUBBLICA DI FRONTE

PIANO TERRA





PIANO PRIMO





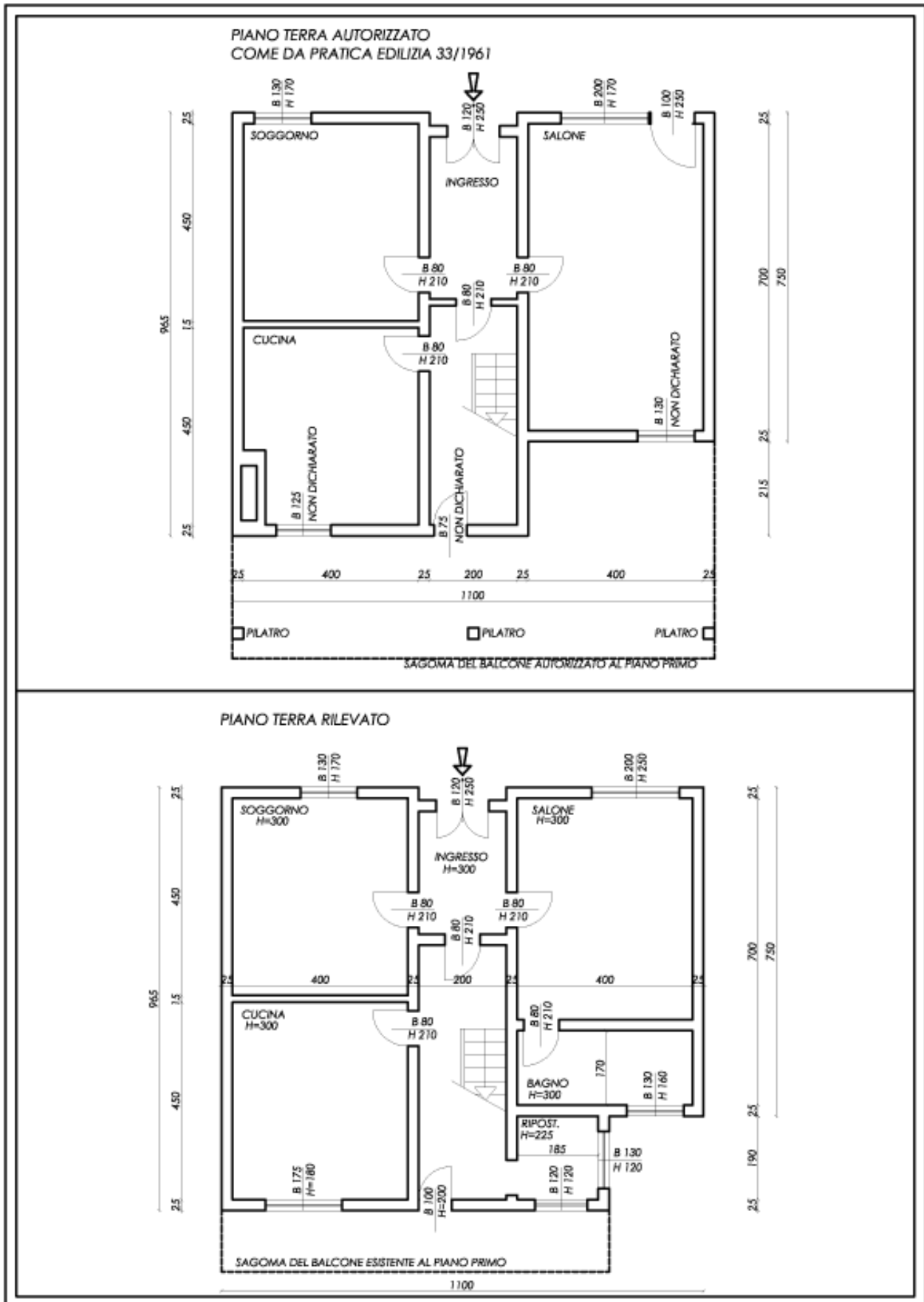
BALCONCINO

SOTTOTETTO

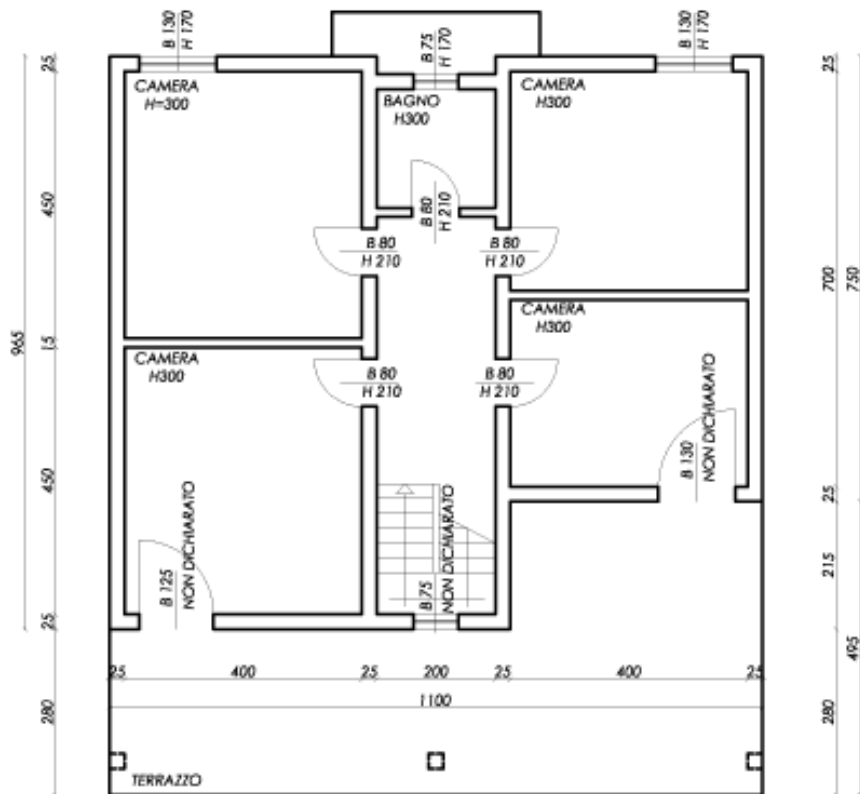


INOLTRE

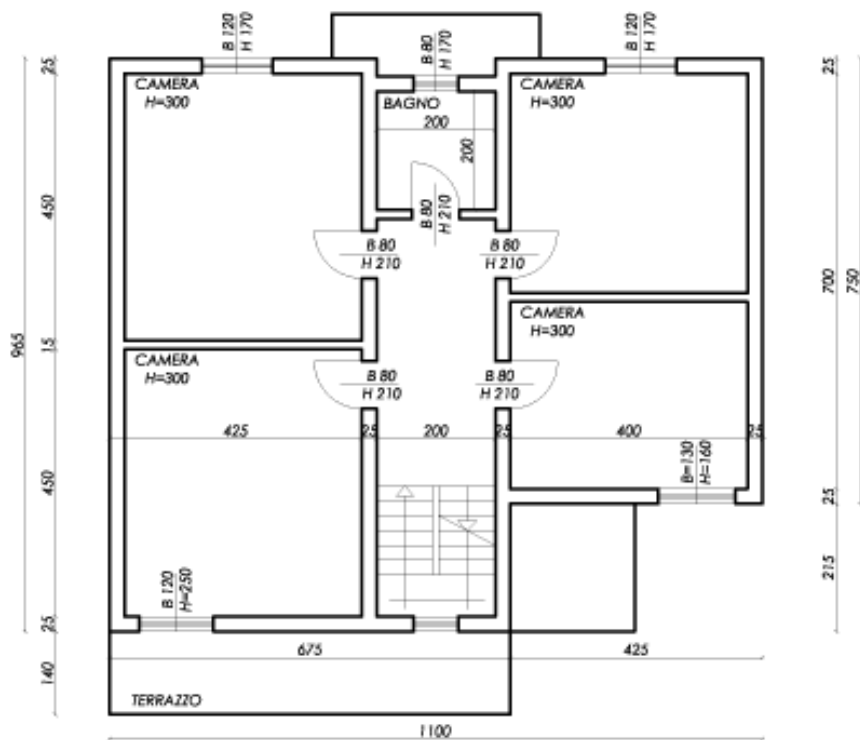
IN FASE DI SOPRALLUOGO SONO EMERSE DELLE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATIVO DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE

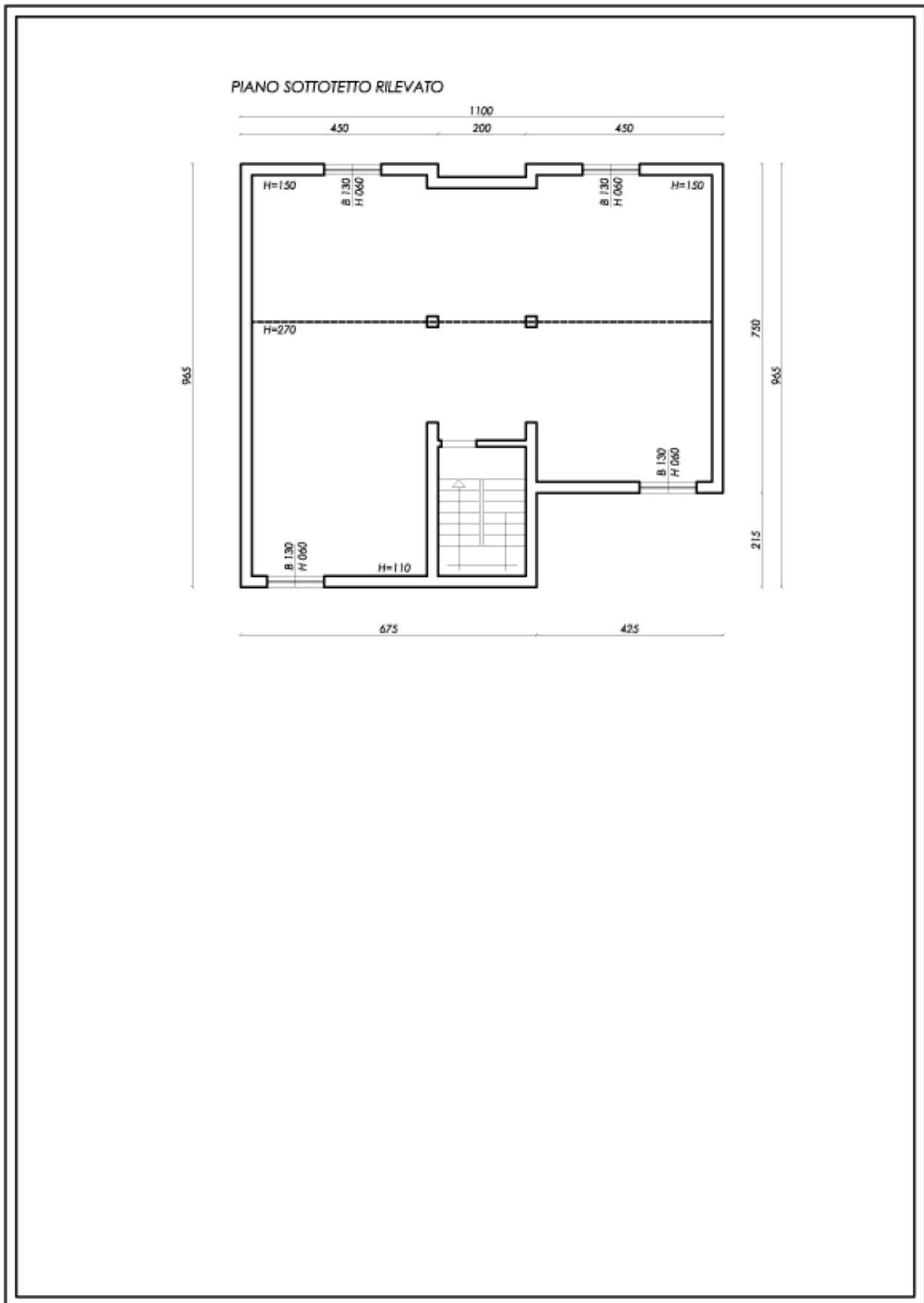


PIANO PRIMO AUTORIZZATO
 COME DA PRATICA EDILIZIA 33/1961



PIANO PRIMO RILEVATO





NELLO SPECIFICO SI RIPORTA:

- IN TUTTI I PIANI LE FINESTRE/PORTE FINESTRE HANNO DIMENSIONI/POSIZIONI DIFFERENTI RISPETTO ALL'AUTORIZZATO
- PIANO TERRA
 - + ESISTE UN RIPOSTIGLIO NON AUTORIZZATO (INCREMENTO DI VOLUME)

+ IL SALONE NON E' UN AMBIENTE UNICO MA E' STATO DIVISO PER FORMARE UN BAGNO

+ IN FONDO AL CORRIDOIO E' PRESENTE UNA PORTA CHE PRESUMIBILMENTE PORTAVA AD UN CORTILE INTERNO COMUNE CON LE ALTRE ABITAZIONI, ATTUALMENTE ESISTE LA PORTA MA IL CORTILE E' PRIVATO E NON VI SI PUO' ACCEDERE.

- PIANO PRIMO

+ LA DIFFORMITA' PIU' IMPORTANTE RIGUARDA IL BALCONE. NELLA CONCESSIONE EDILIZIA E' AMPIO E POGGIA SU N°3 PILASTRI VIISIBILE AL PIANO TERRA (CHE DAVANO ACCESSO AL CORTILE INTERNO), NELLA REALTA' IL BALCONE E' DI PIU' MODESTE DIMENSIONI E A SBALZO.

- PIANO SOTTOTETTO

+ NELLE CONCESSIONE EDILIZIA NON ESISTE UNA PIANTA RIFERITA AL SOTTOTETTO MA DALLE SEZIONI DI PROGETTO SI VEDE CHE ESISTE.
LA PIANTA E' PRESENTE NELLE SCHEDE CATASTALI.

PER TERRENI PIGNORATI

IN PERIZIA NON CI SONO TERRENI PIGNORATI

Dati catastali

<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Piano</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>rendita</i>
-	-	-	-	-	-	-	-

DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

Relazione descrittivi dei beni pignorati, comprensiva di pertinenze, immobili urbani

Gli **ESTRATTI DI MAPPA** sono riportate in allegato

SI

NO PERCHE'

Sono presenti i **CERTIFICATI DEI DESTINAZIONE D'USO CDU** (DA DEPOSITARE IN ORIGINALE)

SI

NO PERCHE'

PUNTO C – IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

In allegato C

Confronto dettagliato in termini di descrizione e identificazione, dei beni pignorati e delle pertinenze, risultante dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti e dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra riportate e ciò non solo al fine della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modifiche urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria del ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, 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.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della 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.

I beni pignorati hanno subito **VARIAZIONE NEL VENTENNIO** in merito ai **DATI CATASTALI** rispetto allo stato di fatto

- SI
 NO

I beni pignorati hanno subito variazione nel ventennio in merito alle **SCHEDE CATASTALI** rispetto allo stato di fatto

- SI
 NO

se **SI**

Le variazioni nelle **SCHEDE CATASTALI / ESTRATTO DI MAPPA** beni pignorati **SONO LEGITTIME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO**

- SI
 NO PERCHE'

I costi necessari per regolarizzare le **SCHEDE CATASTALI / ESTRATTO DI MAPPA** ammontano a:

Sono in allegato le **VISURE/SCHEDE CATASTALI** storiche del bene pignorato

- SI**
 NO

I **DATI CATASTALI** dei beni pignorati sono riportati correttamente nei **REGISTRI IMMOBILIARI**

- SI**

NO

L'immobile risulta **AFFITTATO**

SI

NO - VERIFICA CONDOTTA PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI MONTICHIARI

L'immobile è pervenuto a quest'ultimo **IURE HEREDITATIS**

NO

SI l'esecutato lo occupa da anni

è stato possibile allegare dichiarazione scritta del possessore sugli anni di possesso del bene con copia del documento di identità SI NO

L'immobile è pervenuto a quest'ultimo **PER DONAZIONE**

SI

NO

L'immobile dell'esecutato è pervenuto **DA COMPRAVENDITA**

SI NOTAIO NICOLI FRANCESCO REP. 9890/2913 DEL 22/04/2004 TRASCRITTO A BRESCIA IL 24/04/2004 RP 12175 RG 20434

NO

L'immobile risulta **OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE** del debitore esecutato

SI risulta la trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. nei PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI SI NO

NO

ESISTENZA DI PRELIMINARI DI VENDITA ANTECEDENTI O MENO LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

SI

NO

PUNTO D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Verifica di vincoli ed oneri alla data di trascrizione del pignoramento

Esistenza di diritti reali quali **USUFRUTTO – SUPERFICIE – ENFITEUSI**

SI **NO**

Esistenza di diritti personali quali **USO – ABITAZIONE - ASSEGNAZIONE**

SI **NO**

Esistenza di **SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE**

SI **NO**

FORMALITÀ IPOTECARIE di qualsiasi tipo e natura

SI NO

IN ALLEGATO

ISPEZIONI IPOTECARIE / CERTIFICATO NOTARILE STORICO

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI in corso

SI **NO**

L'immobile di perizia è soggetto **A VINCOLO**

STORICO-ARTISTICO SI **NO**

PIANI DI RECUPERO SI **NO**

ARCHITETTONICO SI **NO**

PAESAGGISTICO SI **NO**

ARCHEOLOGICO SI **NO**

IDROGEOLOGICO SI **NO**

PARTICOLARI VINCOLI URBANISTICI E/O AMMINISTRATIVI

SI **NO**

alle ACQUISIZIONI al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche

SI **NO**

L'immobile di perizia è soggetto a sequestri penali ed amministrativi

SI **NO**

L'immobile è vincolato a canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

SI **NO**

Quali vincoli **CONTINUERANNO** a gravare sul bene in vendita (e relativi costi) e quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario

NESSUNO

Quali potranno **ESSERE CANCELLATI** ex art 586 cpc (**ex TRASCRIZIONI DI MUTUI, PIGNORAMENTI ecc.**) ed i relativi oneri e tasse di cancellazione

CANCELLAZIONE DI OGNI TRASCRIZIONI PIGNORAMENTI

L'immobile è in **EDILIZIA CONVENZIONATA**

SI l'immobile è in diritto di superficie o proprietà:

PROPRIETÀ

SUPERIFICIE

se di **SUPERICIE**

è prevista dall'AMMINISTRAZIONE COMUNALE la conversione da diritto di superficie in diritto di proprietà

SI AL COSTO DI

NO PERCHE'

NO

Presso **L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE**

sono presenti oneri o vincoli particolari

SI

NO

NON ESISTE AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Sono presenti **VINCOLI DI DESTINAZIONE**

ossia **LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

SI

NO

Nel **REGOLAMENTO CONDOMINIALE** viene riportato esistenza di beni condominiali e in che percentuale di millesimi sono riferiti all'immobile di perizia

NON ESISTE REGOLAMENTO CONDOMINIALE

E' presente in Allegato attestazione rilasciata dall'**AMMINISTRATORE CONDOMINIALE**

in merito a

SI

NO

PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE

PRATICA EDILIZIA 33/1961

CERTIFICATO DI AGIBILITA' IN DATA 22/09/1967

CONDONI EDILIZI

NON SONO STATE PRESENTATE CONDONI EDILIZI

che risultano

approvate e le pratiche sono CHIUSE

approvate e le pratiche sono APERTE

respinte

in corso di approvazione

È possibile stabilire i costi necessari per il completamento della pratica per arrivare al rilascio del CONDOMO EDILIZIO SI NO

ammontano a euro

L'immobile / appartamento risulta **CONFORME** alle Autorizzazioni o Concessioni Amministrative

SI

NO

- **IN TUTTI I PIANI LE FINESTRE/PORTE FINESTRE HANNO DIMENSIONI/POSIZIONI DIFFERENTI RISPETTO ALL'AUTORIZZATO**
- **PIANO TERRA**
 - + **ESISTE UN RIPOSTIGLIO NON AUTORIZZATO (INCREMENTO DI VOLUME)**
 - + **IL SALONE NON E' UN AMBIENTE UNICO MA E' STATO DIVISO PER FORMARE UN BAGNO**
 - + **IN FONDO AL CORRIDOIO E' PRESENTE UNA PORTA CHE PRESUMIBILMENTE PORTAVA AD UN CORTILE INTERNO COMUNE CON LE ALTRE ABITAZIONI, ATTUALMENTE ESISTE LA PORTA MA IL CORTILE E' PRIVATO E NON VI SI PUO' ACCEDERE.**
- **PIANO PRIMO**
 - + **LA DIFFORMITA' PIU' IMPORTANTE RIGUARDA IL BALCONE. NELLA CONCESSIONE EDILIZIA E' AMPIO E POGGIA SU N°3 PILASTRI VIISIBILE AL PIANO TERRA (CHE DAVANO ACCESSO AL CORTILE INTERNO), NELLA REALTA' IL BALCONE E' DI PIU' MODESTE DIMENSIONI E A SBALZO.**
- **PIANO SOTTOTETTO**
 - + **NELLE CONCESSIONE EDILIZIA NON ESISTE UNA PIANTA RIFERITA AL SOTTOTETTO MA DALLE SEZIONI DI PROGETTO SI VEDE CHE ESISTE.**
 - + **LA PIANTA E' PRESENTE NELLE SCHEDE CATASTALI.**

A PAGINA 9-10-11 SONO RIPORTATE LE PIANTINE AUTORIZZATE/RILEVATE

E' presente **LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ E/O ABITABILITÀ**

SI CERTIFICATO DI AGIBILITA' IN DATA 22/09/1964

NO

E' presente in **LA DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE CDU**

SI

NO PERCHE IL COMUNE NON RILASCIATA CDU PER IMMOBILI MA SOLO PER TERRENI

La **DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE** è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita dal catasto

SI

NO

L'immobile presenta parti in violazione alla legislazione vigente - **ABUSO EDILIZIO**

SI

L'ABUSO può essere regolarizzato con una SANATORIA a seguito di conformità ex artt 36-37 DPR 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 (di PUBBLICA UTILITÀ) e 46 comma 5° di DPR 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n°263, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003 n°326

SI l'aggiudicatario può procedere la detta SANATORIA

SI VARIAZIONI INTERNE E DI FACCIATA (FINESTRE/PORTEFINESTRE) NON SI RITIENE ESISTANO PARTICOLARI PROBLEMI PER SANABILI

PER QUANTO RIGUARDA IL RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA, IN QUESTO CASO ABBIAMO UN ABUSO CON INCREMENTO DI VOLUME CHE NON E' STATO NEMMENO CONDONATO. IL COMUNE SI E' RISERVATO DI RISPONDERE A SEGUITO DI DEPOSITO DI PROGETTO DI SANATORIA ... (COMUNQUE VERAMENTE DI MODESTE DIMENSIONI E RISALENTE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE – PRIMA DEL 1967)

NO

NO

E' possibile stabilire i costi per la realizzazione di una SANATORIA ad opera di tecnico abilitato (Geom. – Ingegnere Civile/Edile – Architetto) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessi)

SI

NO

PER LE MODIFICHE INTERNE ESISTE UNA PENALE DI € 1000,00 AI QUALE VA AGGIUNTO IL COSTO DELLE NUOVE SCHEDE CATASTALI, IL PROGETTO DI SANATORIA ESEGUITO DA TECNICO ABILITATO (IPOTETICO 1500,00+IVA DA AGGIUNGERE QUINDI ALLA PENALE)

PER LE MODIFICHE DI FACCIATA IL COMUNE SI E' RISERVATO DI DECIDERE AL MOMENTO DEL DEPOSITO DELLA SANATORIA (IPOTETIZZO € 1000,00)

PER INCREMENTO DI VOLUME IL COMUNE NON HA DATO RISPOSTA (MA E' DI MODESTA ENTITA' ...) – SE NON SANABILE SI DEMOLISCE.

Esistono procedure di **ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE** e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94

SI

NO

PER TERRENI AGRICOLI

NON SONO PRESENTI IN PERIZIA TERRENI AGRICOLI

La **DESTINAZIONE D'USO DEL TERRENO** è conforme a quella risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui art. 30 TU DPR 380/2001 (o siamo in presenza a LOTTIZZAZIONE ABUSIVA)

SI CONFORME

NO SIAMO IN PRESENZA A DI LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

Esistono **FABBRICATI RURALI** all'interno del terreno oggetto di perizia

SI

NO

se **SI**

persistono i requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 (artt. 3 bis – 9) e successive mod. ed integrazioni

SI

NO

se **NO**

mancanza dei requisiti di ruralità,

I COSTI PER IL CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL CATASTO FABBRICATI

ammontano a €

ESISTONO LE CONDIZIONI DI REGOLARITÀ EDILIZIA PER GLI IMMOBILI URBANI (EX RURALI)

.....

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

E' possibile vendere i beni pignorati in più lotti

SI

NO

SE POSSIBILE LA FORMAZIONE DI LOTTI

STATO ATTUALE - CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ---

Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	MQ	R.C.

PARTI COMUNI:

FORMAZIONE NUOVI LOTTI

NUOVI LOTTI - CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ---

Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	MQ	R.C.	

PARTI COMUNI:

L'immobile è **PIGNORATO PER INTERO (1000/1000) O PRO-QUOTA**

PER INTERO 1000/1000

PRO-QUOTA

Pro - quota

Il bene è divisibile in natura SI NO

se **SI**

a seguito di autorizzazione del GE definire i costi per la formazione dei singoli nuovi lotti, indicando valore di ognuno di essi, delle quote dei singoli comproprietari, definendo eventuali conguagli in denaro, procedere ai frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche

se **NO**

procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto art. 577 cpc art. 720-722-727-1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G – VALORE DEL BENE E COSTI

Determinazione del valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciali 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 591 bis n.ro1 relative a:

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto – uso – abitazione) da valutarsi in ragione dell'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 opportunità 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*

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicando singolarmente:

- *il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita dal patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio*
- *indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni*

Qualora gli immobili siano stati pignorato pro-quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO PRIVO DI POSTO AUTO/GARAGE/CANTINA**CRITERIO UTILIZZATO:****COMPARAZIONE CON****BANCA DATI QUOTAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE NEL PERIODO ANNO 2018 – 1 SEMETRE****ZONA DI RIFERIMENTO:**

PROVINCIA:	BRESCIA
COMUNE:	PRALBOINO (BS)
FASCIA	CENTRALE
CODICE ZONA:	B1
MICROZONA:	1
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZ. CIVILI
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI SULLA PIAZZA DI BRESCIA E PROVINCIA (CAMERA DI COMMERCIO DI BRESCIA)

AGENZIE IMMOBILIARI

SUPERFICIE COMMERCIALE:	101.00 mq	PIANO TERRA (COMPRESO DEL RIPOSTIGLIO)
	96.40 mq	PIANO PRIMO
	9.45 mq	BALCONE (ESISTENTE)
	96.40 mq	SOTTOTETTO

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO			
LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI SULLA PIAZZA DI BRESCIA E PROVINCIA RILEVATI DALLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA – EMANATO DA CAMERA DEL COMMERCIO DI BRESCIA			
	SUPERFICIE SLP mq	SUPERFICIE PONDERALE mq	DESCRIZIONE
SUPERFICIE AL 100%	101.00 + 96.40	197.40	PIANO TERRA + PRIMO
SUPERFICIE AL 50%	-	-	-
SUPERFICIE AL 25%	96.40	24.10	SOTTOTETTO
SUPERFICIE AL 50%	-	-	-
SUPERFICIE AL 20%	9.45	1.89	TERRAZZA
SUPERFICIE AL 10%	-	-	GIARDINO
SUPERFICIE AL 5%	-	-	GIARDINO
	TOTALE	223.39 mq	SUPERIFICIE COMMERCIALE

Piano con ascensore	-	-
Piano senza ascensore	PIANO RIALZATO	1.00
Orientamento	EST – OVEST	0.95
Esposizione	SU DUE LATI	1.00
Affaccio	SU STRADA	1.00
Taglio	> 100 mq CON N° 2 BAGNO	1.05
Balconi / PORTICI	1 BALCONE	1.00
Distribuzione	MEDIOCRE	0.975
Luminosità	NORMALE	1.00
Vetustà	1964	0.70
Finiture	MEDIOCRE	0.90
Manutenzione immobile	MEDIOCRE	0.85
Riscaldamento	AUTONOMO A GAS	1.05
Efficienza energetica	NORMALE PER L'EPOCA DI COSTRUZIONE (E IN LINEA CON LE CASE CIRCOSTANTI)	1.00
LOCAZIONE	LIBERO	1.00
Stabile	ECONOMICO	0.95
Parcheggio	PIU FACILE	1.10
Trasporti	VICINI	1.05
POSIZIONE	CENTRO STORICO	1.20
Zona	NELLA MEDIA DELLA ZONA	1.00
	Coefficiente correttivo	0.72

VALORE ZONA mq: 500.00 €/mq - VALORE PER RISTRUTTURATO

COEFFICIENTE CORRETTIVO 0.72

SUPERFICIE COMMERCIALE 223.39 mq

VALORE IN LIBERO MERCATO € 80.420.40

QUINDI € 80.500,00

**DEFINIZIONE DELLE SPESE GENERALI CHE ANDRANNO
A PENALLIZZARE IL VALORE DELL'IMMOBILE**

ALLO STATO ATTUALE NON DEFINIBILI

VALORE DI LOCAZIONE:

CRITERIO UTILIZZATO:

COMPARAZIONE CON

**LISTINO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI SULLA PIAZZA DI BRESCIA E
PROVINCIA**

VALORE COMMERCIALE € 80.500,00

SUPERFICIE COMMERCIALE 223.39 mq

VALORE LOCAZIONE 3.00%

VALORE LOCAZIONE ANNUO € 2415.00

RIASSUMENDO:

VENDITA IN LOTTO UNICO

VALORE DI MERCATO = € 80.500,00

SPESE GENERALI = NON DEFINIBILI ALLO STATO ATTUALE

VALORE IN REGIME DI VENDITA FORZATA (-20%)

€ 64.400,00

VALORE DI LOCAZIONE = € 2415,00 ANNUI