

ORIGINALE

Arch. Burlotti Giovanni Battista
con studio a Sale Marasino in via Valle, 1
tel/fax. 030986607 e-mail: b.burlotti@libero.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.170/2018

CREDITORE PROCEDENTE: UNIONE BANCA ITALIANE S.P.A.

Con sede a in Bergamo piazza Vittorio Veneto n°8

C.F.:03053920165

Rappresentata dall'Avv. Massimo Iolita

Sito in Brescia via Malta 7/C

CONTRO: OMISSIS

Magistrato: Dott.essa Liliana Zaccara

Data dell'udienza d'incarico e giuramento 03/07/2018

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita 05/12/2018

Dati generali del bene

Valore Stimato: **Euro 470'000,00**

Immobile sito nel comune di: Capriolo

Distinto in catasto:

- particella n°111 sub. 1, cat. A/7, cl. 2, sup. 306, R.C. 568,10 euro;
- particella n°111 sub. 2, cat. C/6, cl 4, cons. 15 mq R.C. 33,31euro;
- particella n°111 sub. 3, cat. C/6, cl 4, cons. 15 mq R.C. 33,31euro;



TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni immobiliari.

PERIZIA DI STIMA: degli immobili siti nel Comune di Capriolo (BS) in via OMISSIS.

PREMESSA: La presente perizia è redatta dal sottoscritto Arch. Burlotti Giovanni Battista libero professionista con studio in Sale Marasino via Valle n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°436, C.F. BRL GNN 47A02 H699E, a seguito dell'incarico conferitogli dal Tribunale di Brescia ufficio esecuzioni immobiliari in data 03/07/2018 decreto n°170/2018.

OGGETTO DELLA PERIZIA: Oggetto della presente perizia sono gli immobili siti nel Comune censuario di Capriolo in via OMISSIS oggetto di pignoramento a favore dell'UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sere in Bergamo, piazza Vittorio Veneto n°8, C.F. 03053920165. Tutte le valutazioni di seguito riportate sono riferite alla data del 06/08/2018.

Le stesse sono state concretate e concluse alla luce degli elementi e dei dati di fatto e di diritto emersi dopo aver svolto i rilievi e gli accertamenti del caso.

CRITERI E METODI DI STIMA: Il sottoscritto ha esperito tutte le necessarie ed opportune indagini per accertare la situazione giuridica, catastale ed urbanistica degli immobili, nonché la loro ubicazione, accessibilità, consistenza e fruibilità, adattabilità a future esigenze e trasformazioni, dopo avere altresì esaminato le caratteristiche costruttive del fabbricato e il suo stato di manutenzione e conservazione.

E' stato adottato in genere il criterio di stima in base al valore di mercato più probabile dei beni attraverso il metodo sintetico-comparativo.

Infatti si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, accessibilità, esposizione, etc.) ed intrinseche (consistenza, vetustità, stato di manutenzione e conservazione, etc.) dalle vendite avvenute in zona per immobili simili, dell'esperienza di esercizio professionale del perito, sentito anche il parere degli esperti.



SUDDIVISIONE IN LOTTI: trattasi di immobili indivisibili.

SITUAZIONE CATASTALE: gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nel comune di Capriolo (BS) in via OMISSIS e sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Ditta:

- **OMISSIS prop. 10/20;**
- **OMISSIS prop. 10/20;**
- **Catasto fabbricati, sez. NCT foglio 12, particella 111, sub. 1, cat. A/7, cl 2, cons. 10, vani, sup. 306 mq, R.C. 568,10 €;**
- **Catasto fabbricati, sez. NCT foglio 12, particella 111, sub. 2, cat. C/6, cl 4, cons. 15 mq, R.C. 33,31 €;**
- **Catasto fabbricati, sez. NCT foglio 12, particella 111, sub. 3, cat. C/6, cl 4, cons. 15 mq, R.C. 33,31 €;**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: l'immobile si colloca in via OMISSIS in prossimità del centro storico e in vicinanza a tutti i servizi. Il Fabbricato si sviluppa su tre livelli, un piano interrato composto da un deposito e una cantina; un piano terra composto da cucina, soggiorno, pranzo, servizio igienico e porticato esterno; il primo piano composto da tre camere, due bagni, due balconi ed una terrazza; un sottotetto agibile ma non abitabile dal quale si può accedere ad una torretta; tutti i piani sono disimpegnati da una scala interna. L'immobile è stato ristrutturato nell'anno 1989. La struttura portante in muratura i solai ed il tetto sono costituiti da travetti in C.A. e pignatte, il manto di copertura è in coppi. I pavimenti sono realizzati in parquet di Lovere, in cucina e nei bagni in ceramica. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco; le facciate esterne sono rivestite in pietra di Credaro lavorata a semisecco. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, l'oscuramento con ante tinteggiate. L'impianto idrico, sanitario ed elettrico sono sottotraccia e rispettano la normativa vigente. L'impianto di riscaldamento con termosifoni con caldaia funzionante a gas metano. Le finiture sono di buona fattura e si presentano in un buono stato di conservazione e manutenzione. Esternamente al fabbricato sono ubicate due autorimesse ed un ripostiglio con accesso da OMISSIS. Il giardino ad uso esclusivo è di circa 480 mq risulta ben curato con essenze di pregio.



STATO DI POSSESSO DEL BENE: al momento del sopralluogo l'immobile è occupato da OMISSIS

VINCOLI ED ONERI:

Non esistono i vincoli di natura storico artistica, non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, servitù attive e passive.

L'immobile non è gravato da vincoli di natura condominiale.

FORMALITA': gli immobili oggetto della presente relazione risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria in data 04/01/2011 ai numeri 137/34 a favore della Banca Popolare di Bergamo S.P.A. per € 2'400'000,00;
- Ipoteca volontaria in data 20/02/2014 ai numeri 5309/878 a favore della Banca Popolare di Bergamo S.P.A. per € 200'000,00;
- Ipoteca giudiziale in data 15/01/2016 ai numeri 1241/147 a favore della Banca di Credito Cooperativo del basso Sebino soc. coop. per € 500'000,00;.

REGOLARITA' EDILIZIA:

La costruzione è stata effettuata in base alla concessione edilizia n° 1504/88 del 25/10/1988, e con variante in corso d'opera n°1581/88 del 22/03/1989. Non è mai stato richiesto il certificato di agibilità.

VALUTAZIONE:

calcolo della superficie commerciale (SEL) superficie lorda del fabbricato:

- ABITAZIONE	mq 208,55 x 100% =	mq 208,55
- BALCONI	mq 3,07 x 25% =	mq 0,76
- TERRAZZA	mq 21,70 x 35% =	mq 7,59
- PORTICATO	mq 16,50 x 35% =	mq 5,77
- SOTTOTETTO	mq 84,55 x 35% =	mq 29,59
- TORRETTA	mq 9,00 x 35% =	mq 3,15
- CANTINA E DEP.	mq 50,00 x 25% =	mq 12,50
- RIPOSTIGLIO	mq 6,80 x 25% =	mq 1,70
- AUTORIMESSA	mq 39,00 x 50% =	mq 19,50
- GIARDINO	mq 480,00 x 10% =	mq 48,00

Totale superficie commerciale mq 337,11



Effettuata un'analisi di mercato immobiliare nella zona il più probabile valore di mercato è di **1600,00 €/mq**

mq 337,11 x €/mq 1600,00 = € 539'376,00

A cui viene applicato un deprezzamento pari al 10% in quanto trattasi di valore di vendita forzata: **€ 539'376,00 x 10% = € 53'937,60**

€ 539'376,00 - € 53'937,60 = € 485'438,40

Valore finale del bene arrotondato 485'000,00 € diconsi euro (quattrocentottatacinquemila,00)

Sale Marasino 01/09/2018

IL PERITO

Arch. Burlotti Giovanni Battista

Iscritto all'Ordine Architetti

di Brescia al n. 436

Allegati:

- Copia delle Concessioni Edilizie
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Estratto mappa
- Ortofoto
- Fotografie

