

PERIZIA DI VALUTAZIONE

ORIGINALE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 982/2018

Giudice delegato: **Dr.ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

CREDITORE PROCEDENTE:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.
P.za Vittorio Veneto,8
24122 BERGAMO
(CF/PIVA 03053920165)

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO

RAFFAELLA MORETTI
via Brigata lupi,7
24122 BERGAMO
raffaella.moretti@bergamo.pecavvocati.it

DITTA ESECUTATA:

CITRONI SILVIO MARCELLO - geometra
Via Guglielmo Marconi,6
25040 CEVO (BS)

ESPERTO INCARICATO

CF CTRSVM58A18L816E
Tel 3358046477
Fax 0364634357
Mail citro20@inwind.it
Pec silviomarcello.citroni@geopec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia al n. 4320.



Date

Data Nomina dell'esperto		23/04/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento		09/05/2019
Data udienza		13/11/2019
Data consegna perizia	entro	10/09/2019



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Col decreto sopra citato al sottoscritto geometra Silvio Marcello Citroni, libero professionista con studio in Cevo (BS) Via Guglielmo Marconi,6, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Brescia al N. 4320, veniva conferito l'incarico per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva sopra evidenziata;

il sottoscritto prestava giuramento in data 09/05/2019;

l'incarico prevedeva l'espletamento delle seguenti operazioni:

-A-

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

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567. 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure il suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene *jure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea presentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati dalle persone occupanti degli immobili pignorati e delle pertinenze.

- 2) Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del DPR 06/06/2001, n. 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difficoltà emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n.78 convertito in Legge 30/07/2010, n. 122 e relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.



3) Determini il valore locativo del bene

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 *sexies c.c.*

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

-D-

Esistenza di formalità. Vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità ed oneri di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti quali a solo titolo esemplificativo:

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento e all'attualità;
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso.

Vincoli di ogni natura e tipo con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

- Sequestri penali ed amministrativi.
- Canoni, livelli, diritti demaniali, (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alle affrancazioni di canoni, livelli, riscatti, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione, ovvero



limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- 3) Accerti altresì con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione da parte dello stesso, l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 *quater c.p.c.* la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il comune di competenza con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi. Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se sono stati costruiti prima dell'1/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942) In caso di costruzione successiva a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti) ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti rilasciati allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se l'illecito sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Dlgs. 42/2004 e s.m.i. precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità di cui agli artt. 36 e 37 DPR 380/2001 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusto gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati dal D.L. 30 settembre 2003, n. 269 convertito con modifiche in Legge 24/11/2003, n. 326 indicando in questo ultimo caso se sussistono

tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte, approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà:

- Verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94 segnalandone immediatamente al G.I. prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6-6-2001 n.380.

Per i fabbricati rurali insistenti su terreni verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 e successive modifiche ed integrazioni ed indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

-F-

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo all'identificazione dei beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota se essi siano divisibili la natura, e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.

Proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli artt. 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

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compita indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima indicandole singolarmente e ed analiticamente onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex DM di adeguamento delle modalità di calcolo di cui all'imposta di Registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione e 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.

2) nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

- il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale) l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali documentazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel

corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis dis. Att. C.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015”

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

Con lettera raccomandata in data 13/05/2019 il sottoscritto comunicava alle parti che in data 06/06/2019 avrebbe avuto luogo il sopralluogo agli immobili oggetto di stima, con invito a presenziare per consentire l'accesso e per produrre eventuali copie di disegni, planimetrie ecc.

In data 06/06/2019 il sottoscritto ha quindi effettuato il sopralluogo agli immobili ma non vi poteva accedere a causa dell'assenza del personale addetto della ditta esecutata.

A seguito di successive sollecitazioni si è riusciti a concordare un successivo sopralluogo il 10 luglio alle ore 9 che è regolarmente avvenuto alla presenza del sig. ~~XXXX~~ e del mio collaboratore geom. A. Piazzani, raccogliendo tutte le informazioni necessarie a completare la descrizione generale degli immobili.

Lo scrivente, eseguite le possibili operazioni preliminari, risponde ai quesiti suddividendo la perizia secondo due lotti ben distinti essendo commerciabili separatamente e peraltro ubicati in due comuni diversi.

LOTTO 1

Comune di Marone Sez. MAR foglio 15 (quindici)

Mapp . 348, cat. A/4, vani 18,5, classe 1, e mapp. 2094, graffiati;

Mapp . 1389 Sub . 1, cat.A/5, vani 3,5 classe 2;

Mapp. 1389 Sub. 2, cat. A/5, vani 4, classe 2;

Mapp. 1389 Sub. 3, cat.A/5, vani 3,5, classe 2;

Mapp.1389 Sub. 4, cat.A/5, vani 5, classe 2;

Mapp. 1389 Sub.5, cat.A/5, vani 5, classe 2.

Mappale 5401 area urbana mq. 5,00;



Foglio 1, mappale 5402, centiare 91, R.D. Euro 0,61 R.A. Euro 0,35;

Foglio 1, mappale 5403 centiare 16, R.D. Euro 0,11 R.A. Euro 0,06;

Foglio 1, mappale 5404, centiare 1, R.D. Euro 0,01 R.A. Euro 0,01;

Foglio 1, mappale 5405, centiare 2, R.D. Euro 0,01 R.A. Euro 0,01;

Si precisa che i mappali 5401, 5402, 5403, 5404 e 5405 derivano dai mappali 348 e 2094 graffati e dal mappale 350 in forza di frazionamento del 18/11/2013, protocollo n. BS0260574.

LOTTO 2

Comune di Sale Marasino Sez. Urbana foglio 14 (quattordici)

mappale 1613 sub. 1 Via Saletto p.T cat A/7 cl.1 vani 6,5 RC € 335,70

mappale 1613 sub. 2 Via Saletto p.S1 cat C/6 cl.3 mq. 48 RC € 44,62

SINTESI DELLA VALUTAZIONE

Lotto n. 01

in comune di Marone

Sez. Urbana Mar foglio 15 (quindici)

Mapp . 348, cat. A/4, -vani 18,5, classe 1, e mapp. 2094, graffati;

Mapp . 1389 Sub . 1, cat.A/5, vani 3,5 classe 2;

Mapp. 1389 Sub. 2, cat. A/5, vani 4, classe 2;

Mapp. 1389 Sub. 3, cat.A/5, vani 3,5, classe 2;

Mapp.1389 Sub. 4, cat.A/5, vani 5, classe 2;

Mapp. 1389 Sub.5, cat.A/5, vani 5, classe 2.

Mappale 5401 area urbana mq. 5,00;

Foglio 1, mappale 5402, centiare 91, R.D. Euro 0,61 R.A. Euro 0,35;

Foglio 1, mappale 5403 centiare 16, R.D. Euro 0,11 R.A. Euro 0,06;

Foglio 1, mappale 5404, centiare 1, R.D. Euro 0,01 R.A. Euro 0,01;

Foglio 1, mappale 5405, centiare 2, R.D. Euro 0,01 R.A. Euro 0,01;

Si precisa che i mappali 5401, 5402, 5403, 5404 e 5405 derivano dai mappali 348 e 2094 graffati e dal mappale 350 in forza di frazionamento del 18/11/2013, protocollo n. BS0260574.



Descrizione sintetica

Trattasi di un complesso immobiliare interessante 2 fabbricati costituito da n. 16 appartamenti collocati su due fabbricati e derivanti da un piano di recupero attualmente scaduto e non concluso.

Ubicazione Immobili

Comune di Marone via Monte Nero

Valore di mercato

€. 924.399,00

Proprietà

Quota di proprietà

intera proprietà

Note particolari

Il lotto comprende anche le aree esterne e il piano terra del fabbricato alto che dovrebbe essere destinato ad autorimesse ma che risulta attualmente essere adibito a n. 4 unità abitative prive di titolo edilizio. Gli immobili sono liberi e non ancora totalmente ultimati e soggetti a completamento del piano di Recupero attualmente scaduto;

Lotto n. 02

in comune di Sale Marasino

Sez. Urbana foglio 14 (quattordici)

mappale 1613 sub. 1 Via Saletto p.T cat A/7 cl.1 vani 6,5 RC €. 335,70

mappale 1613 sub. 2 Via Saletto p.S1 cat C/6 cl.3 mq. 48 RC €. 44,62

Descrizione sintetica

Trattasi di villetta realizzata alla fine degli anni 60 del secolo scorso in stato di disuso, a cui è annessa anche la pertinente autorimessa.

Ubicazione Immobile

Comune di Sale Marasino(BS) via Saletto,5

Valore di mercato

€. 216.678,00

Proprietà

Quota di proprietà

intera proprietà

Note particolari

Il lotto comprende anche l'area di pertinenza e nel complesso risulta in grave stato di abbandono e degrado generalizzato.

IMMOBILI IN COMUNE DI MARONE LOTTO 1

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI

Problematiche e note particolari

Conformità edilizia

si

no

Conformità catastale

si

no

Conformità titolarità

si

no

Giudizio sintetico di commerciabilità:

Per il fatto che l'immobile è incompleto e vi è la necessità della regolarizzazione edilizio/urbanistica ragione per cui la stima riguarda e raggruppa l'intero complesso in un solo lotto.



Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una grave situazione di recessione del mercato immobiliare che ne limita altresì l'immediata commerciabilità.

PRESENZA DI FORMALITA' O VINCOLI OPPONIBILI ALL' ACQUIRENTE

Spese condominiali arretrate si no
Servitù, oneri, pesi, gravami si no
Vincoli Urbanistici, ambientali, paesaggistici
Limitativi rispetto alla destinazione attuale si no
Data 02/09/2019

IL VALUTATORE INCARICATO
Silvio Marcello Citroni



Idice

1. Descrizione Sommaria.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1 - DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni oggetto della presente fanno parte di due corpi di fabbrica interamente adibiti ad uso residenziale e costituiti da n. 16 unità abitative oltre agli spazi comuni sia interni che esterni. Il complesso immobiliare è ubicato in via Monte Nero, al limite nord del comune di Marone (BS). La via Monte Nero è una stretta viuzza che originariamente si inerpicava dalla sottostante via Polzano, ora a seguito dell'intervento del piano di recupero è facilmente raggiungibile grazie alla bretella di collegamento con la via Zone.



(vista dei fabbricati ripresa dal municipio di Marone)

Gli immobili sono di vecchio impianto, la completa ristrutturazione risale agli anni 2007-2012 e allo stato attuale non risultano totalmente ultimati.



(vista d'insieme dei due corpi di fabbrica)



Il complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica denominati in fabbricato alto e fabbricato basso sono accessibili direttamente dalla strada descritta precedentemente.

L'area anche grazie al piano di recupero è completamente urbanizzata e servita da fognatura, acquedotto, illuminazione e metanizzazione.

La bella posizione dei fabbricati è caratterizzata dalla vista panoramica sul sottostante lago d'Iseo, monte Isola ecc. Unico neo è la vicinanza con la cava di estrazione dell'azienda Dolomite-Franchi



(vista panoramica)

La tipologia costruttiva del fabbricato è classica con forme tipiche monolitiche dei fabbricati risalenti all'epoca di costruzione con finiture esterne di sicuro valore architettonico, quali cornici ed elementi in pietra presenti nel fabbricato basso. Le murature portanti sono in pietrame, calcestruzzo, mattoni; i solai prevalentemente son in calcestruzzo collaborante con travi in legno; i tetti con struttura in legno con copertura in coppi con lattoneria, canali e pluviali in lamiera di rame. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore rosso mattone sul fabbricato alto e in colore beige su quello basso. Il fabbricato basso esternamente è caratterizzato dai contorni delle finestre dell'originaria ed inalterata pietra serena.

I serramenti esterni di ottima fattura sono in legno dotati di vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con termosifoni in lega d'alluminio con previsione di impianto autonomo gestito da caldaie (non presenti) alimentate a metano per ogni singolo appartamento.

Esternamente, l'area in proprietà è totalmente pavimentata in elementi di porfido con scala in marmo, muri di sostegno in pietrame di buona finitura.

Anche la parte inerente la collocazione dei vani per le utenze è ben servita ed ubicata lungo la via Monte Nero e vi è la presenza dei vani per alloggio contatori inerenti tutte le utenze domestiche.

Le ringhiere esterne sono in ferro ad elementi verticali con tinteggiatura grigia ferro-micacea.



(vano contatori metano)



Confini

Indicare i confini catastali

- Nord mappali 351 - 323-strada comunale
- Sud strada comunale via monte Nero
- Est strada comunale via monte Nero
- Ovest mappale 351

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia

Brescia

Comune

Marone

Via

Monte Nero

Civico n.

Zona

Urbana

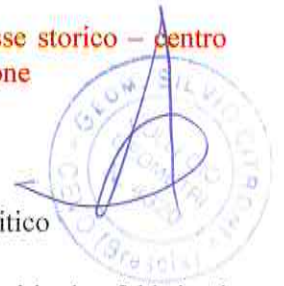
Mappa geografica





(foto aerea geoportale provincia di Brescia - contornato da pennarello rosso immobili oggetto di perizia)

<p><input checked="" type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tipologia immobiliare</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliari</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Dimensione unità immob. abitative</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forma di mercato</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Filtering</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare</p>	<p>Zona A tessuto urbano di interesse storico – centro storico e nucleo d'antica formazione</p> <p>Fabbricati di tipo condominiale</p> <p>tradizionale doppio blocco monolitico</p> <p>appartamenti di discrete dimensioni in due fabbricati multipiano</p> <p>buone</p> <p>media da un minimo di 30 a un massimo di 100 mq.</p> <p>ipotetico acquirente → impresa</p> <p>ipotetico venditore → impresa</p> <p>oligopolio</p> <p>assente</p> <p>contrazione : livello di domanda scarso</p>
--	--



3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Come descritto precedentemente, il fabbricato nel suo complesso è composto da 16 abitazioni contraddistinte in due corpi di fabbrica denominati rispettivamente fabbricato alto l'uno e fabbricato basso l'altro.

Le unità abitative sostanzialmente hanno lo stesso tipo di caratteristiche sia tipologiche che di finiture pertanto la descrizione riguarderà sostanzialmente le parti univoche evitando di descrivere in maniera ripetitiva ogni singolo appartamento differenziandole solo tra fabbricato alto e fabbricato basso.

FABBRICATO ALTO

Il fabbricato alto è situato su tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto). Al suo interno vi sono 11 unità abitative poste ai piani terra, primo e secondo ed hanno accesso diretto per ogni piano.



(fabbricato alto)

Al piano terra vi è la presenza di n. 4 unità abitative. I titoli edilizi però al piano terra prevedevano la presenza di autorimesse atte a garantire i requisiti minimi di legge per le aree a parcheggio. Ad ogni modo ora vi è la presenza di queste unità abitative ancora in via di definizione e per le quali lo scrivente attribuirà il solo valore quali autorimesse anche perchè l'eventuale sanatoria comporterebbe costi aggiuntivi tali che non dovrebbe discostarsi di molto da quanto stimato. Le unità abitative del piano terra hanno tutte accesso diretto dal cortile esterno.





(fronte con accesso appartamento piano terra)

L'interno degli alloggi posti al piano terra denotano la mancata ultimazione con l'assenza dei serramenti interni, sanitari, caldaia, placche impianto elettrico, battiscopa ed in alcuni casi anche la mancanza di parti di pavimento dovute presumibilmente, in questo caso, ad atti vandalici.

Gli altri tre appartamenti al piano terra sono accessibili dal cortile in fronte ovest che serve anche da accesso al sottotetto del cosiddetto fabbricato basso.



(fronte ovest del fabbricato alto-cortile accesso)

Si nota anche dalle fotografie che lo stato manutentivo soprattutto del piano terra a causa dall'ormai decennale abbandono della struttura che è anche stata oggetto di atti di sciacallaggio con furti vari riguardanti in modo particolare l'impianto elettrico e danni ad alcuni serramenti esterni oggetto di tentativi di scasso.

Al piano primo si accede direttamente dalla via Monte Nero attraverso un portoncino che scendendo tramite tre gradini in marmo dà sul disimpegno che poi serve le 4 unità immobiliari poste sul piano primo.



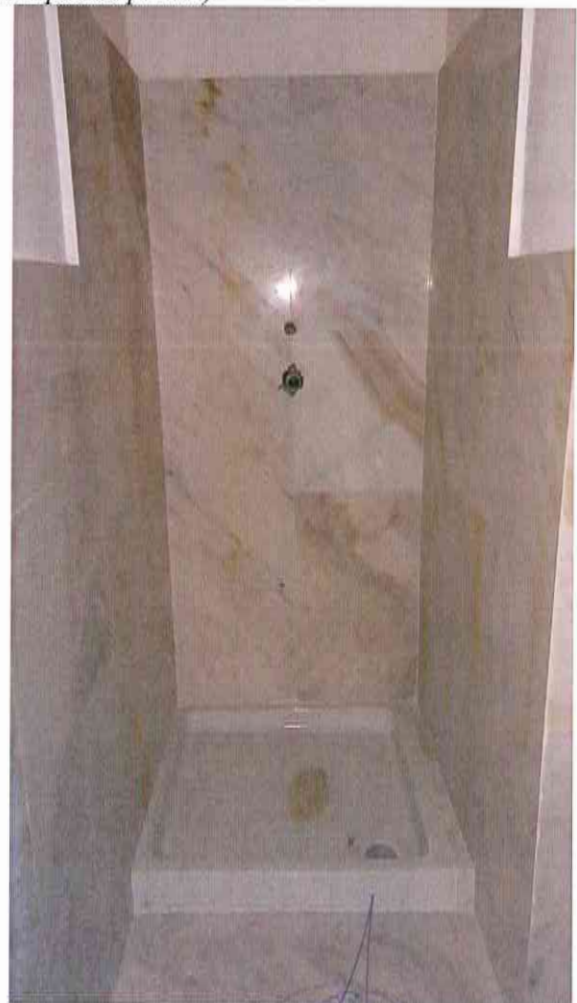
(L'accesso al piano primo)

Le quattro unità immobiliari del primo piano contraddistinte nella planimetria di rilievo con i n. 2-3 4 e 5 sono protette da un portoncino d'accesso del tipo blindato.

Il livello di finitura delle unità è buono con pavimenti in legno pregiato per le stanze da letto, rivestimenti bagno in marmo e serramenti esterni in legno di ottima fattura. Il soffitto è anch'esso in legno con travi di abete e assito dello stesso materiale tinteggiato con impregnate chiaro.



(interno di un appartamento piano primo)



(interno di un locale bagno al piano primo)

Gli appartamenti verso il fronte Ovest/vista lago sono dotati di portafinestra con un mini balconcino costituito da struttura metallica



(particolare del mini balconcino)

Le tre unità immobiliari del secondo piano (mansarda) contraddistinte nella planimetria di rilievo con i n. 6-7 e 8 sono protette da un portoncino d'accesso del tipo blindato posto lungo la salita della via Monte Nero, successivo a quello del piano primo. Anche qui si noti la presenza di umidità ascensionale e dovuta all'esposizione a nord/est della facciata.



(L'accesso al piano secondo)

Anche per queste unità il livello di finitura è buono con pavimenti in legno pregiato per le stanze da letto, rivestimenti bagno in marmo e serramenti esterni in legno di ottima fattura. Il soffitto inclinato, con altezze variabili da un minimo di 1,80 in gronda ad un massimo di 3,00 in colmo, è anch'esso in legno con travi di abete e assito dello stesso materiale tinteggiato con impregnate chiaro.





(interno di un appartamento piano secondo-mansarda)



(interno di un locale bagno)



Anche questi appartamenti verso il fronte Ovest/vista lago sono dotati di portafinestra con un mini balconcino costituito da struttura metallica.

FABBRICATO BASSO

Il fabbricato basso per la parte in proprietà dell'esecutato, è situato su tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto). Al suo interno vi sono 9 unità abitative poste ai piani terra, primo e secondo ed hanno accesso diretto ed indipendente per ogni piano.



(fabbricato basso)



(fronte con accesso appartamenti piano terra)

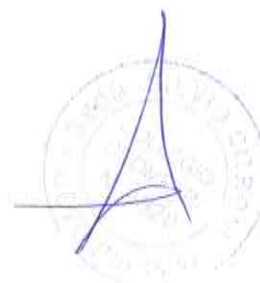


Al piano terra vi è la presenza di n. 3 unità abitative contraddistinte nell'allegato rilievo con i n. 1-2-3.

Le unità abitative del piano terra hanno tutte accesso da un ingresso comune al quale si accede dal dall'esterno a mezzo del cortiletto esterno. Una di esse, quella contraddistinta con il n. 1 ha anche accesso diretto dall'esterno.

Come per il fabbricato alto l'interno degli alloggi posti al piano terra denotano la mancata ultimazione con l'assenza di alcuni serramenti interni, sanitari, caldaia, placche impianto elettrico, battiscopa ed in alcuni casi anche la mancanza di parti di pavimento dovute presumibilmente anche in questo caso ad atti vandalici.

Si nota anche dalle fotografie che lo stato manutentivo è carente soprattutto delle pareti contro terra segnate dall'umidità ascensionale dei muri e in parte dovute all'ormai decennale abbandono della struttura che è anche stata oggetto di atti di sciacallaggio con furti vari riguardanti in modo particolare l'impianto elettrico e danni ad alcuni serramenti esterni oggetto di tentativi di scasso.



(vista dall'interno dell'accesso al disimpegno piano terra)

A questo livello, vi sono due cantine con accesso indipendente caratterizzate da soffitto a volta e a cui si accede dal disimpegno/ingresso comune salendo tre gradini



(vista dall'interno dell'accesso alle cantine)

Il livello generale di finitura delle unità è buono con pavimenti in legno pregiato per le stanze da letto, rivestimenti bagno in marmo e serramenti esterni in legno di ottima fattura. Il soffitto è anch'esso in legno con travi di abete e assito dello stesso materiale tinteggiato con impregnate chiaro.





(ingresso di un appartamento piano terra)



(interno di un locale bagno al piano terra)

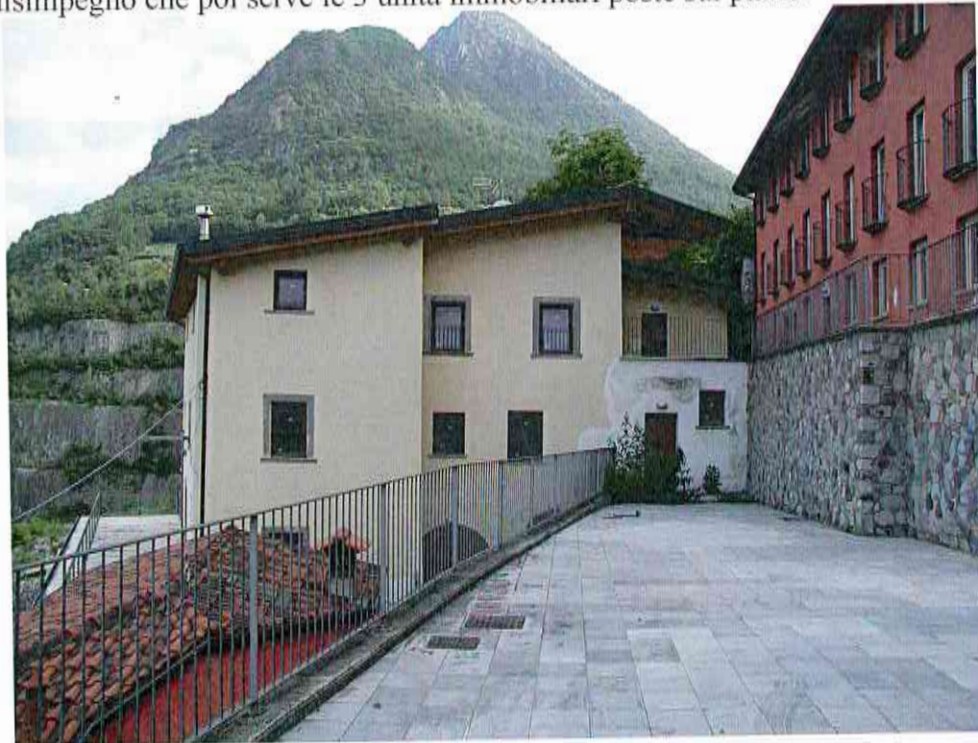
I tre appartamenti del piano terra sono dotati di ampi terrazzi di cui i due sul fronte ovest hanno una magnifica vista sul lago



(Il terrazzo nord/ovest)

I terrazzi in fronte Ovest che sarebbero di pertinenza degli appartamenti 1 e 2 non sono oggetto di pignoramento e pertanto sono esclusi dalla presente perizia.

Al piano primo si accede sempre dal piazzale esterno posto su livello superiore, che funge anche da parcheggio con accesso diretto dalla via Monte Nero. Si passa attraverso un portoncino esterno e si accede nel disimpegno che poi serve le 3 unità immobiliari poste sul piano.



(L'accesso al piano primo)

Le tre unità immobiliari del primo piano contraddistinte nella planimetria di rilievo con i nn. 4-5-e 6 sono protette da un portoncino d'accesso del tipo blindato.

Il livello di finitura delle unità è buono con pavimenti in legno pregiato per le stanze da letto, rivestimenti bagno in marmo e serramenti esterni in legno di ottima fattura. Il soffitto è anch'esso in legno con travi di abete e assito dello stesso materiale tinteggiato con impregnate chiaro.



(interno di un appartamento piano primo)



(interno di un locale bagno al piano primo)



(stanza da letto- piano primo)



Le tre unità immobiliari del secondo piano (mansarda) contraddistinte nella planimetria di rilievo con i n. 7-8 e 9 hanno accesso indipendente e diretto dal terrazzo in comune con il fabbricato alto.

L'accesso è protetto e riparato esternamente dalla gronda del tetto. Anche in questo caso si noti la presenza di umidità ascensionale e dovuta all'esposizione a nord/est della facciata.



(L'accesso ai tre appartamenti del piano secondo)

Anche per queste unità il livello di finitura è buono con pavimenti in legno pregiato per le stanze da letto, rivestimenti bagno in marmo e serramenti esterni in legno di ottima fattura. Il soffitto inclinato, con altezze variabili da un minimo di 1,80 in gronda, è anch'esso in legno con travi di abete e assito dello stesso materiale tinteggiato con impregnate chiaro.



(interno di un appartamento piano secondo-mansarda)



(interno di un locale bagno) (interno stanza da letto)

Alcuni locali oltre all'illuminazione diretta sono anche dotati di finestre a tetto che danno un'ottima luminosità ai locali.

Calcolo superfici di proprietà

Come già relazionato precedentemente il lotto deve essere valutato nella sua interezza anche se per ragioni di una migliore comprensione vengono suddivisi secondo le unità immobiliari presenti, ad esclusione del piano terra destinato ad autorimesse e distinti tra fabbricato alto e fabbricato basso:

FABBRICATO ALTO

Piano Terra

1 - Autorimesse superficie principale e commerciale $m^2 228,00 \times 0,33 = m^2 75,24$

Piano Primo

2 Appartamento n. 2 superficie principale e commerciale $m^2 68,00$

3 Appartamento n. 3 superficie principale e commerciale $m^2 7300$

4 Appartamento n. 4 superficie principale e commerciale $m^2 29,00$

5 Appartamento n. 5 superficie principale e commerciale	m ²	45,00
<u>Piano Secondo –Mansarda</u>		
6 Appartamento n. 6 superficie principale e commerciale	m ²	78,00
7 Appartamento n. 7 superficie principale e commerciale	m ²	63,00
8 Appartamento n. 8 superficie principale e commerciale	m ²	98,00
<hr/>		
Totale superficie fabbricato alto	m ²	529,24

FABBRICATO BASSO

Piano Terra

1 Appartamento n. 1 superficie principale e commerciale	m ²	55,00
2 Appartamento n. 2 superficie principale e commerciale	m ²	56,00
3 Appartamento n. 3 superficie principale e commerciale	m ²	85,00
Terrazzo m ² 49,00 x 0,33	m ²	16,17
<u>Cantine</u> m ² 33,00 x 0,33	m ²	10,89

Piano Primo

4 Appartamento n. 4 superficie principale e commerciale	m ²	70,00
5 Appartamento n. 5 superficie principale e commerciale	m ²	73,00
6 Appartamento n. 6 superficie principale e commerciale	m ²	101,00

Piano Secondo –Mansarda

7 Appartamento n. 7 superficie principale e commerciale	m ²	81,00
8 Appartamento n. 8 superficie principale e commerciale	m ²	56,00
9 Appartamento n. 9 superficie principale e commerciale	m ²	93,00

Totale superficie fabbricato alto m² 697,06

Area spazi comuni m² 400,00 x 0,10 = m² 40,00

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA IMMOBILI IN MARONE m² 1266,30



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica



Anno di costruzione

- Fabbricati precedenti 01/09/1967 completamente ristrutturati nel periodo 2007/2013

Titoli autorizzativi esaminati

Dalla richiesta effettuata in data 17/05/2019 e dalla successiva ispezione avvenuta in data 07/06/2019 e 29/08/2019, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Marone, risultano le seguenti pratiche edilizie elencate in ordine cronologico:

- Permesso di Costruire Registro Costruzioni n. 3912 prot. 1124 rilasciato in data 06/02/2007 alla Signora _____ per conto della _____ per la ristrutturazione del fabbricato Alto mappali 348 e 2094, secondo quanto previsto dal piano di recupero.
 - Permesso di Costruire registro Costruzioni n. 3913 prot. 1125 rilasciato in data 06/02/2007 alla Signora _____ per conto della _____ per la ristrutturazione del fabbricato BASSO mappali 1389 e 350, secondo quanto previsto dal piano di recupero.
 - Permesso di Costruire registro Costruzioni n. 3911 prot. 1621 rilasciato in data 06/02/2007 alla Signora _____ per conto della _____ per la realizzazione della strada di accesso e sistemazione aree esterne ai fabbricati. Denuncia di inizio Attività (DIA) in data 31/07/2008 prot. 6093 per variante in corso d'opera ex Permesso di Costruire n. 3913 - fabbricato Basso;
 - Denuncia di inizio Attività (DIA) in data 31/07/2008 prot. 6094 per variante in corso d'opera ex Permesso di Costruire n. 3912 - fabbricato Alto;
 - Permesso di Costruire registro Costruzioni n. 4550 prot. 4126 rilasciato in data 04/06/2013 alla _____ per la realizzazione delle opere di ripristino strada via Monte Nero a seguito di danneggiamento;
- A tutt'oggi non risultano altre pratiche edilizie in corso o in fase di avvio aventi validità.

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 37 del 29/09/2014
- Convenzione Urbanistica sì
- Cessioni diritti edificatori no

Limitazioni urbanistiche di forte rilevanza

- | | |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | no |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | no |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | si |

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Citroni Silvio Marcello, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Brescia al nr. 4320, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Marone (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica delle costruzioni e la conformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

- Mancata realizzazione autorimesse al piano terra del fabbricato Alto, e difformità sulla disposizione e distribuzione delle unità immobiliari previste su entrambi i fabbricati.

Le opere potranno essere sanate con il ripristino delle condizioni autorizzative derivanti dal piano di Recupero autorizzato e la conseguente richiesta di sanatoria per la modifica delle unità immobiliari.

Come già specificato, il tutto dovrà riguardare l'intero complesso immobiliare.

- La verifica urbanistica dei beni si limitano ad un controllo sommario dei soli aspetti piano - volumetrici e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione.

05/09/2019

IL PERITO
(Citroni Silvio Marcello)



4.2 Rispondenza catastale

documentazione visionata

- Elenco documentazione visionata
- Direttamente presso l’Agenzia del Territorio
 - Visura storica terreni
 - Visura immobili
 - Schede catastali
 - Elaborato planimetrico
 - Elenco immobili
 - Estratto mappa

Data verifica catastale 20 / 05 / 2019 (vedi documentazione allegata)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Citroni Silvio Marcello, iscritto all’Albo dei geometri della Provincia di Brescia al nr. 4320, 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 degli immobili;

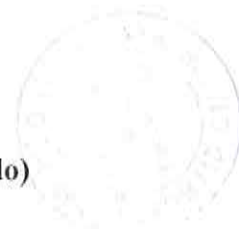
la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

mancano tutte le schede catastali degli immobili a seguito della ristrutturazione oltre al corretto inserimento in mappa.

I costi per la variazione della pratica catastale potranno aggirarsi nella spesa massima di €. 7.000,00 oltre ad IVA e cassa.

20/05/2019

IL PERITO
(Citroni Silvio Marcello)



4.3 Verifica della titolarità

Da un esame della documentazione esistente e specificatamente dalla relazione ventennale del notaio Antonio Trotta alla data del 23/11/2018, i titoli di provenienza degli immobili corrispondono all’intestazione catastale in forza di atto di compravendita in data 05/02/2007 repertorio n. 110564//31384 notaio Ambrosini Dario, trascritto a Brescia 23/02/2007 ai nn. 10655/6303 la

con sede in acquistava da tutti i beni in oggetto;

Si precisa che in data 05/02/2007 con atto repertorio n. 1 10563/3 1 383 notaio Ambrosini Dario è stata sottoscritta convenzione urbanistica per piano di recupero trascritta a Brescia il 23/02/2007 ai nn. 10654/6302 modificata ed integrata in data 23/04/2013 Rep. 121 419/37457 e trascritta a Brescia il 09/05/2013 ai nn. 15981/11329;

Si precisa che i terrazzi relativi agli appartamenti 1 e 2 del fabbricato basso sono stati acquistati successivamente con atto del notaio Trapani rep. 90889 del 03/10/2013 e quindi non fanno parte della presente stima.

A tutt'oggi non risultano mutamenti di proprietà.

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> intera per ogni lotto |
| <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| <input type="checkbox"/> Nuda proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> no |



Condizioni limitanti

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | Come da piano di Recupero approvato e convenzionato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri | Come da piano di Recupero approvato e convenzionato |
| <input type="checkbox"/> Pesi | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| <input type="checkbox"/> Gravami | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| <input checked="" type="checkbox"/> Attestato di certificazione energetica | <input checked="" type="checkbox"/> non presente |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

All'atto del sopralluogo le unità residenziali risultano non ultimate e libere
A seguito di richiesta inviata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia in data 16/05/2019 - a tutt'oggi non è pervenuta alcuna comunicazione in merito.

5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Non si rilevano formalità o vincoli a carico dell'acquirente se non quelli normali di natura convenzione urbanistica e servitù fognari.

6 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Da un esame della documentazione esistente e specificatamente dalla relazione ventennale del notaio Antonio Trotta alla data del 23/11/2018, dalle ispezioni catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio sia ai servizi Catastali che ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri immobiliari) di Brescia, tutti gli immobili di cui alla presente perizia risultano regolarmente intestati alla ditta eseguita per intero, con le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA - ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 23/2/2007 ai n.ri 10658/2121 in forza di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Dario Ambrosini in data 5/2/2007, Rep. n. 110566 / 31386, per complessivi Euro 2.000.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 1.000.000,00, sui beni in oggetto di nella loro originaria consistenza, a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI con sede a Brescia e domicilio ipotecario eletto a Brescia, in Corso Martiri della Libertà 13, Codice Fiscale: 03480180177, a carico di [redacted] con sede [redacted], Codice Fiscale: [redacted]

ATTO CAUTELARE trascritto a Brescia il 9/2/2017 ai n.ri 5307/3299 in forza di sequestro preventivo del Tribunale di Brescia 30/01/2017, n. 3871/2015, tra l'altro sui beni in oggetto, a favore di ERARIO DELLO STATO con sede a Roma, Codice Fiscale: 80207790587, a carico, tra l'altro, di [redacted] con sede [redacted] Codice Fiscale: [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà. Si precisa che in detto sequestro preventivo i beni in Comune di Marone sono riportati in modo errato, e precisamente come sussistenti al Foglio 5, anziché al Foglio 15 come nella realtà.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 09/11/2018 n. 12726 di rep., trascritto a Brescia in data 23/11/2018 ai nn. 51501/32568 a favore di "UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A." con sede a Bergamo e contro [redacted]

Si precisa che in data in data 05/02/2007 è stata sottoscritta convenzione urbanistica per piano di recupero con atto notaio Ambrosini trascritta a Brescia il 23/02/2007 ai nn. 10654/6302 modificata ed integrata in data 23/04/2013 Rep. 121419/37457 e trascritta a Brescia il 09/05/2013 ai nn. 15981/11329;

Non esistono nel ventennio e comunque anteriormente al 23/11/2018 altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

7 Analisi estimativa

Attraverso valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari degli immobili oggetto di stima eseguite attraverso indagini effettuate in rete, sul web per immobili simili in Comune di Marone. In particolare si è tenuto conto dell'ubicazione, della superficie delle condizioni esterne ed interne. Emergono i seguenti risultati

Proposte di vendita				
n. proposta	ubicazione	Mq.	Prezzo richiesto	Prezzo al mq.
1	Non indicata	55,00	109.000,00	€. 1.980,00
2		60,00	85.000,00	€. 1.416,00
3		125,00	219.000,00	€. 1.750,00
4	Via Grumello	95,00	145.000,00	€. 1.526,00
5		140,00	148.000,00	€. 986,00

Riportando il valore della media aritmetica delle proposte riportate in tabella si ha la somma arrotondata di €. 1.500,00 per mq.

Per quanto riguarda la vendita, i prezzi di richiesta esposti dalle agenzie, si ritiene di applicare una detrazione di almeno il 15% che include un margine di trattabilità da parte del cliente e le provvigioni dell'agenzia per cui il suo più probabile valore è di €. 1.275,00 per mq. E tenuto conto che circa altre 500 € al mq. vanno tolte per l'ultimazione dei lavori e le pertinenti pratiche edilizie catastali, il prezzo è determinato in €. 725,00 per mq.

Pertanto le valutazioni prese in considerazione son da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e di un parziale sconto di trattabilità, e dunque pressoché vicine alla libera contrattazione di mercato

Attraverso valutazioni di mercato

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito ufficiale, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale lorda ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare sino ad uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima di del 50% e pertanto sino allo spessore massimo di cm. 25.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali cortile, scale, rampa.

La superficie viene arrotondata a mq. per difetto o per eccesso (Dpr 138198).

Al fine di rendere comprensibile la stima del compendio immobiliare si precisa che sono stati introdotti i seguenti indici mercantili e delle dinamiche in uso da parte del mercato immobiliare locale

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ● abitazione. sup. principale | si computa il 100% della superficie |
| ● balconi, terrazze, verande chiuse | si computa il 33% della superficie |
| ● terreno esclusivo adiacente | si computa il 10% della superficie |
| ● caldaia/cantine | si computa il 33% della superficie |



I valori unitari di mercato vengono espressi in Euro/mq. e possono fare riferimento alla superficie netta (N) oppure lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione degli immobili ottimo, normale o scadente.

Considerando i dati dell'Osservatorio (anno 2018 semestre 2) risulta che il valore di mercato espresso in euro/mq. per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Brescia, ubicate nel comune di Marone in zona Periferica /centro abitato con stato conservativo normale sia al massimo di € 1.250,00 per mq. di superficie lorda a cui vanno detratte le spese di 500,00 € per l'ultimazione, relative pratiche edilizie e catastali.

Calcolando una media tra il valore determinato dalle offerte del mercato immobiliare e quello medio dell'osservatorio si ha un valore che si arrotonda a 730,00 €. per mq.

Dalle analisi di cui sopra si ritiene che il valore di mercato sia quindi di **€ 730,00** per mq.

8 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N. 1..

SINTESI DELLA VALUTAZIONE

Lotto n. 01

in comune di Marone

Sez. MAR foglio 15 (quindici)

Mapp . 348, cat. A/4, vani 18,5, classe 1, e mapp. 2094, graffati;

Mapp . 1389 Sub . 1, cat.A/5, vani 3,5 classe 2;

Mapp. 1389 Sub. 2, cat. A/5, vani 4, classe 2;

Mapp. 1389 Sub. 3, cat.A/5, vani 3,5, classe 2;

Mapp.1389 Sub. 4, cat.A/5, vani 5, classe 2;

Mapp. 1389 Sub.5, cat.A/5, vani 5, classe 2.

Mappale 5401 area urbana mq. 5,00;

Foglio 1, mappale 5402, centiare 91, R.D. Euro 0,61 R.A. Euro 0,35;

Foglio 1, mappale 5403 centiare 16, R.D. Euro 0,11 R.A. Euro 0,06;

Foglio 1, mappale 5404, centiare 1, R .D. Euro 0,01 R.A. Euro 0,01;

Foglio 1, mappale 5405, centiare 2, R .D. Euro 0,01 R .A. Euro 0,01;

Si precisa che i mappali 5401, 5402, 5403, 5404 e 5405 derivano dai mappali 348 e 2094 graffati e dal mappale 350 in forza di frazionamento del 18/11/2013, protocollo n. BS0260574.



Superficie commerciale come sopra determinata m² 1266,30 x 730,00 = **€ 924.399,00**

Il più probabile valore viene di fatto quantificato in **€ 924.399,00**

diconsi Euro novecentoventiquattromilaetrecentonovantanove/00

LOTTO 2

IMMOBILI IN COMUNE DI SALE MARASINO

Sez. Urbana foglio 14 (quattordici)

mappale 1613 sub. 1 Via Saletto p.T cat A/7 cl.1 vani 6,5 RC €. 335,70

mappale 1613 sub. 2 Via Saletto p.S1 cat C/6 cl.3 mq. 48 RC €. 44,62

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI

Problematiche e note particolari

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no

Giudizio sintetico di commerciabilità:

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una grave situazione di recessione del mercato immobiliare che ne limita altresì l'immediata commerciabilità.

PRESENZA DI FORMALITA' O VINCOLI OPPONIBILI ALL' ACQUIRENTE

Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
Servitù, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
Vincoli Urbanistici, ambientali, paesaggistici Limitativi rispetto alla destinazione attuale	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no

Data 02/09/2019

IL VALUTATORE INCARICATO
Silvio Marcello Citroni



Indice

1. Descrizione Sommaria.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione



1 - DESCRIZIONE SOMMARIA

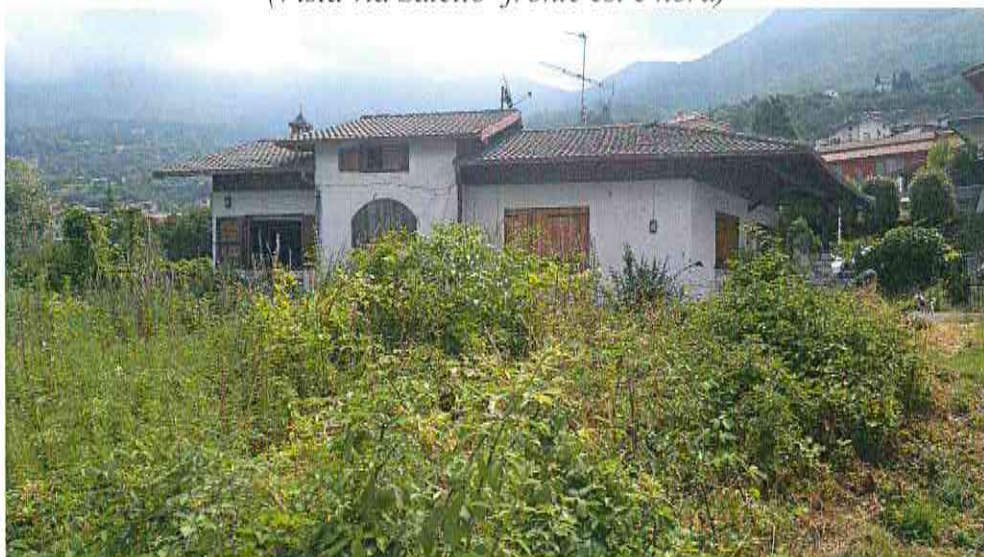
I beni oggetto della presente sono ubicati in via Saletto, 5 in Comune di Sale Marasino (BS) nella località denominata Saletto. Gli immobili in argomento sono ubicati poco sopra la strada Provinciale che scende verso Sulzano in direzione Brescia.



(vista dalla via Saletto)



(Vista via Saletto- fronte est e nord)



(fronte ovest vista lago)



(Vista fronte est)



Il fabbricato è posto come detto nella località Saletto vicino al comune di Sulzano, ed è in una zona residenziale contornata da tantissime ville realizzate dagli anni 60 in poi.

La zona è servita dalla rete di distribuzione dell'acquedotto, fognatura mista e da una sufficiente viabilità di accesso.

La tipologia costruttiva del fabbricato è classica quale villetta ad uso turistico realizzata alla fine degli anni sessanta.

Le strutture portanti sono in muri di pietra e mattoni, in calcestruzzo per la parte di cantinato-box, i solai in latero-cemento, il tetto in legno con copertura in tegole finto coppo con lattoneria, canali e pluviali in lamiera. Le facciate sono intonacate al rustico tinteggiate di bianco e in buona parte rivestite in pietra. I serramenti esterni sono in legno con ante d'oscuro in pino.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gasolio e è costituito da elementi radianti in ghisa.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord mappali 1549-2013 fg. 14
- Sud mappale 2994 fg.14
- Est mappali 2013 fg. 14
- Ovest mappale 4610 fg. 14

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia

Brescia

Comune

Sale Marasino

Via

Saletto

Civico n.

5



Zona

Periferica

Mappa geografica



(foto aeree geoportale provincia di Brescia)

<input checked="" type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile	Zona a verde privato dove è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti sino ad un massimo del 20%. (art 22 del Piano delle Regole)	
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia immobiliare	Fabbricato unifamiliare indipendente	
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati	tradizionale	
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliari	abitazione con autorimessa	
<input checked="" type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile	scadenti	
<input checked="" type="checkbox"/> Dimensione unità immob. abitative	oltre i 100 m ² .	
<input checked="" type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta	ipotetico acquirente	→ privato/società o impresa
	ipotetico venditore	→ privato
<input checked="" type="checkbox"/> Forma di mercato	oligopolio	
<input checked="" type="checkbox"/> Filtering	assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare	Recessione : livello di domanda scarso	

5. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

LOTTO n. 1

Come indicato in premessa gli immobili vengono valutati nel loro complesso in quando difficilmente vendibili separatamente e comunque facenti parte di una casa unifamiliare con relative pertinenze.

DATO IMMOBILIARE

Comune di Sale Marasino Sez. Urbana foglio 14 (quattordici)

mappale 1613 sub. 1 Via Saletto p.T cat A/7 cl.1 vani 6,5 RC €. 335,70

mappale 1613 sub. 2 Via Saletto p.S1 cat C/6 cl.3 mq. 48 RC €. 44,62



L'accesso all'immobile avviene dalla via Saletto mediante cancello pedonale e adiacente accesso carrale della rampa box.

L'ingresso pedonale è costituito da un cancello in ferro sostenuto da muretto in pietra che alloggia anche l'impianto citofonico e la cassetta della posta

Oltre il cancello d'ingresso si accede direttamente all'abitazione tramite un percorso pavimentato in lastre di porfido che peraltro caratterizzano anche il terrazzo parzialmente coperto e l'area esterna antistante il fabbricato



(veduta ingresso)

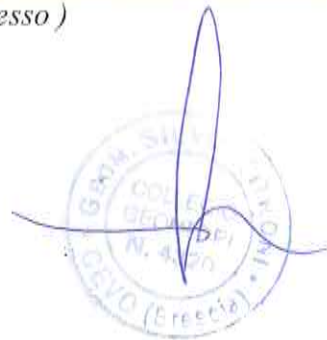
L'ingresso al fabbricato avviene da un portoncino in legno di pino o similare della stessa foggia di tutti i serramenti esterni.

Come si potrà notare dalle fotografie, l'immobile è completamente abbandonato e privo di arredi.

L'ingresso avviene direttamente alla zona giorno caratterizzata da un ampio e luminoso locale con caminetto ad angolo in pietra e rivestimento ligneo delle pareti



(soggiorno - lato ingresso)





(il locale pranzo/soggiorno)

Il pavimento del soggiorno come quello della cucina e del disimpegno è in piastrelle in monocottura risalenti all'epoca di costruzione, le pareti dove non è presente il rivestimento ligneo sono intonacate con finitura al civile e tinteggiate di bianco.

Come si descriveva prima, i locali sono anche privi di corpi illuminanti segno di abbandono. Dal locale soggiorno si accede anche direttamente al locale cucina



(la cucina)



La cucina ha rivestimento in piastrelle di ceramica in colore chiaro.

Il corridoio centrale fa da impianto distributivo per la zona letto e l'unico bagno presente.



(il bagno)



Il bagno, risalente all'epoca di costruzione ma sicuramente oggetto di successivi interventi di adeguamento è dotato di lavabo, wc, bidet in ceramica bianca e vasca con rubinetteria monocomando in ottone cromato. Il pavimento è in piastrelle di ceramica azzurra e anche il rivestimento è in ceramica chiara con la presenza di alcuni elementi di decoro.

Al piano ci sono le tre camere da letto che sostanzialmente hanno dimensioni matrimoniali e tutte hanno pavimento in listelli di legno "parquet" con rivestimenti alle pareti in carta da parati



(la camera da letto lato ovest)



(la camera nord/ovest)



(la camera da letto lato nord/est)



In posizione centrale, il tetto ha una parte sopraelevata dove vi è una soffitta che però non è stato possibile salire a causa della mancanza della scala presumibilmente, data la poca altezza interna utile sarà stata adibita a ripostiglio.

Per mezzo di una scaletta esterna ubicata in fronte ovest o la rampa di accesso ai Box in fronte est si accede al piano interrato.



(la scaletta che porta al piano interrato)

Il piano interrato è adibito in parte a lavanderia, in parte ad autorimessa e una parte a cantina. Scendendo dalla scaletta esterna si accede alla zona ripostiglio lavanderia che dall'esterno è protetta da un cancello in ferro.



(la zona ripostiglio/lavanderia)

Il locale si presenta in grave stato di degrado a causa dell'abbandono generale e per il fatto che essendo interrato sono evidenti più che in ogni altra parte le tracce di umidità.

In questo locale è presente anche un piccolo vano che alloggia una doccia e un w.c.

Il vano doccia/wc e la parte adiacente dove vi è la fontanella in ceramica, sono rivestite in piastrelle di ceramica. Il resto del locale è tinteggiato bianco e protetto per la parte contro-terra da un rivestimento in cartongesso,



(il vano doccia/w.c.)

A fianco con comunicazione diretta e divisi da una parete in cartongesso vi è l'autorimessa vera e propria che peraltro vede nello stesso spazio anche la collocazione della caldaia a gasolio per il riscaldamento dell'intero fabbricato.





(il vano box- zona caldaia.)



(il vano box)

Come si potrà notare dalla foto, l'autorimessa si presenta con i calcestruzzi delle pareti contro-terra in grave stato di degrado che peraltro è anche evidente nel soffitto. Il tutto causato dalle infiltrazioni umide e presumibilmente a causa della vetustà delle opere di impermeabilizzazione.

La porta dell'autorimessa è costituita in lamiera coibentata con apertura a pacchetto.





(La rampa e il fronte ingresso autorimessa)

A fianco dell'autorimessa vi è una piccola cantina con accesso diretto dall'esterno e precisamente dalla rampa di accesso all'autorimessa.



(L'ingresso della cantina)

La porta di accesso è in legno in degrado, all'intero i livelli di finitura sono al rustico con pavimento in battuto di cemento. In prolungamento a detto locale, risulta essere stati realizzati dei lavori di scavo successivo con realizzazione di contrafforti a sostegno delle strutture di fondazione che ne hanno conseguentemente consentito il ricavo di questo ulteriore vano che risulta peraltro privo di titolo edilizio.





(La parte di cantina di più recente realizzazione)

L'area intorno al fabbricato risulta in stato di completo abbandono con presenza di rovi ecc.; essa risulta comunque recintata e delimitata con una recinzione costituita da rete metallica romboidale sostenuta da piantoni in ferro a T

Consistenza

Rilievo

a vista interno ed esterno

Solo esterno

Data del sopralluogo

06 giugno 2019

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

planimetria di rilievo

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)



Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	abitazione	m ²	97,00=	m ²	97,00
Superficie secondarie					
Destinazione		Superficie	Indice mercantile		
Terrazzo esterno ingresso		m ²	34,00	33 %	m ² 11,22
Autorimessa/lavanderia		m ²	58,00	50 %	m ² 29,00
Cantine		m ²	22,00	33 %	m ² 7,26
Area di pertinenza giardino		m ²	525,00	10 %	m ² 52,50

Superficie commerciale



m² 196,98

6. Audit documentale e Due Diligence

8.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

1968

Titoli autorizzativi esaminati

Dalla richiesta effettuata in data 17/05/2019 e dalle successive ispezioni avvenute in data 04/06/2019 e 05/06/2019, presso l'Ufficio Tecnico del comune di SALE MARASINO risultano le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'immobile in argomento.

- Licenza di costruzione in data 31/08/1968 Registro Costruzioni n. 162 per costruzione nuovo edificio in via Saletto, rilasciata a [redacted].
- Autorizzazione all'Abitabilità in data 04/07/1972;
- Autorizzazione Edilizia in data 04/03/1991, pratica Edilizia n. 12/91 protocollo 1016 rilasciata a [redacted] per opere di prolungamento box auto.
- Autorizzazione Edilizia in data 10/01/1995, pratica Edilizia n. 1994//0059 protocollo 445 rilasciata a [redacted] per opere di costruzione scala esterna interrata di accesso all'autorimessa e pavimentazione esterna.

Nel 2008 sono state presentate alcune Denunce d'inizio attività finalizzate all'ampliamento del fabbricato, sua demolizione e ricostruzione, alla realizzazione di piscina, che però non hanno mai avuto attuazione tanto che il fabbricato si trova nelle condizioni di cui all'autorizzazione del 1995.

Alla data dell'accesso agli atti non risulta altra documentazione presentata al Comune.

Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | Piano di Governo del Territorio vigente n. 17 del 16/04/2009 e successiva varianti di cui una del 2018 in itinere; |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | no |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | no |

Limitazioni urbanistiche di forte rilevanza

- | | |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | no |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | si |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli Geologici | no |
| <input checked="" type="checkbox"/> Zona Sismica | 3 |



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Citroni Silvio Marcello, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Brescia al nr. 4320, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sale Marasino ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la sostanziale REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. **Fatto salvo il locale cantina ampliato.**

Secondo la normativa attuale, la difformità può essere sanabile a seguito di accertamento di conformità di cui agli artt. 36 e 37 DPR 380/2001, anche a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento con.

La verifica urbanistica dei beni si è limitata ad un controllo sommario dei soli aspetti piano -volumetrici e non comprende il puntuale riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione.

02/09/2019

IL PERITO
(Citroni Silvio Marcello)



8.2 Rispondenza catastale

DATO IMMOBILIARE

Comune di Sale Marasino Sez. Urbana foglio 14 (quattordici)

mappale 1613 sub. 1 Via Saletto p.T cat A/7 cl.1 vani 6,5 RC €. 335,70

mappale 1613 sub. 2 Via Saletto p.S1 cat C/6 cl.3 mq. 48 RC €. 44,62

documentazione visionata

Elenco documentazione visionata

- Direttamente presso l'Agenzia del Territorio
- Visura storica terreni
- Visura immobili
- Schede catastali
- Elaborato planimetrico
- Elenco immobili
- Estratto mappa

Data verifica catastale 20/05/2019 (vedi documentazione allegata)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Citroni Silvio Marcello, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Brescia al nr. 4320, 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 sostanziale REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato secondo la situazione reale ed edilizia/autorizzata con particolare riferimento alla necessità che vi sia comunque la **regolarizzazione del locale cantina e dell'autorimessa/lavanderia.**

I i costi per la variazione della pratica catastale potranno aggirarsi nella spesa massima di €. 800,00 oltre ad IVA e cassa.

02/09/2019

IL PERITO
(Citroni Silvio Marcello)



4.3 Verifica della titolarità

Da un esame della documentazione esistente e specificatamente dalla relazione ventennale del notaio Antonio Trotta alla data del 23/11/2018, i titoli di provenienza degli immobili corrispondono all'intestazione catastale in forza di atto di compravendita in data 16/05/2007 repertorio n. 111052/31711 notaio Ambrosini Dario, trascritto a Brescia 30/05/2007 ai nn. 31049/18081 la con sede in _____ acquistava tutti i beni in oggetto;

A tutt'oggi non risultano mutamenti di proprietà.

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> intera per ogni lotto |
| <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| <input type="checkbox"/> Nuda proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> no |

Condizioni limitanti

- | | |
|----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input checked="" type="checkbox"/> no |
|----------------------------------|--|

- Vincoli no
- Oneri no
- Pesì no
- Gravami no



- Attestato di certificazione energetica non presente

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

All'atto del sopralluogo le unità residenziali risultano libere in stato di abbandono.

A seguito di richiesta inviata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia in data 16/05/2019 - a tutt'oggi non è pervenuta alcuna comunicazione in merito.

9 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Non si rilevano formalità o vincoli a carico dell'acquirente

10 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Da un esame della documentazione esistente e specificatamente dalla relazione ventennale del notaio Antonio Trotta alla data del 23/11/2018, dalle ispezioni catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio sia ai servizi Catastali che ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri immobiliari) di Brescia, tutti gli immobili di cui alla presente perizia risultano regolarmente intestati alla ditta eseguita per intero, con le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA - ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 30/05/2007 ai n.ri 31049/18081 in forza di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Dario Ambrosini in data 16/05/2007, Rep. n. 111053/31712, per complessivi Euro 600.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 300.000,00, sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza, a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI con sede a Brescia e domicilio ipotecario eletto a Brescia, in Corso Martiri della Libertà 13, Codice Fiscale: 03480180177, a carico di [redacted] con sede [redacted] Codice Fiscale: [redacted], [redacted]

ATTO CAUTELARE trascritto a Brescia il 9/2/2017 ai n.ri 5307/3299 in forza di sequestro preventivo del Tribunale di Brescia 30/01/2017, n. 3871/2015, tra l'altro sui beni in oggetto, a favore di ERARIO DELLO STATO con sede a Roma, Codice Fiscale: 80207790587, a carico, tra l'altro, di [redacted] con sede [redacted], Codice Fiscale: [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 09/11/2018 n. 12726 di rep., trascritto a Brescia in data 23/11/2018 ai nn.

51501/32568 a favore di "UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A." con sede a Bergamo e contro " " con sede " ".

Non esistono nel ventennio e comunque anteriormente al 23/11/2018 altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

5 Analisi estimativa

Attraverso valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona (SALE MARASINO)

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari degli immobili oggetto di stima eseguite attraverso indagini effettuate in rete, sul web per immobili simili in Comune di Sale Marasino. In particolare si è tenuto conto dell'ubicazione, della superficie delle condizioni esterne ed interne. Emergono i seguenti risultati

Proposte di vendita				
n. proposta	ubicazione	Mq.	Prezzo richiesto	Prezzo al mq.
1	Via provinciale	168,00	350.000,00	€. 2.083,00
2	Via V. Veneto	411,00	422.000,00	€. 1.027,00
3	Non indicata	400,00	380.000,00	€. 950,00

Riassumendo il valore medio è pari a 1.353,00 €. per mq.

Per quanto riguarda la vendita, i prezzi di richiesta esposti dalle agenzie, si ritiene di applicare una detrazione di almeno il 15% che include un margine di trattabilità da parte del cliente e le provvigioni dell'agenzia per cui il suo più probabile valore è di €. **1.150,00** per mq.

Pertanto le valutazioni prese in considerazione son da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e di un parziale sconto di trattabilità, e dunque pressoché vicine alla libera contrattazione di mercato

Attraverso valutazioni di mercato

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito ufficiale, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale lorda ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare sino ad uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima di del 50%.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali cortile, scale e androne d'ingresso.

La superficie viene arrotondata a mq. per difetto o per eccesso (Dpr 138198).

Al fine di rendere comprensibile la stima del compendio immobiliare si precisa che sono stati introdotti i seguenti indici mercantili e delle dinamiche in uso da parte del mercato immobiliare locale



- abitazione. sup. principale
- balconi, terrazze, verande chiuse
- portico
- taverna
- autorimesse
- terreno esclusivo adiacente
- caldaia/cantine
- terreno non di stretta pertinenza

si computa il 100% della superficie
 si computa il 33% della superficie
 si computa il 25% della superficie
 si computa l' 80% della superficie
 si computa il 50% della superficie
 si computa il 10% della superficie
 si computa il 33% della superficie
 si computa 10 % della superficie



I valori unitari di mercato vengono espressi in Euro/mq. e possono fare riferimento alla superficie netta (N) oppure lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione degli immobili ottimo, normale o scadente.

Considerando i dati dell'Osservatorio (anno 2018 semestre 2) risulta che il valore di mercato espresso in euro/mq. per abitazioni civili/ville e villini con destinazione residenziale in provincia di Brescia, ubicate nel comune di Sale Marasino in zona D1 periferica con stato conservativo normale sia comprese tra i 1.250,00 e i 1.700,00 €. per mq. di superficie lorda.

Calcolando anche lo stato di abbandono dell'immobile si ritiene di applicare il valore minimo ulteriormente ridotto si ha un valore che si arrotonda a **€. 1.100,00** per mq.

Dalle analisi di cui sopra calcolando che il livello di finitura, i dati dell'osservatorio che sembrano i più verosimili anche perché il mercato immobiliare non offre immobili simili nella giacitura e finitura, si ritiene che il valore di mercato sia di **€. 1.100,00** per mq.

6 Riepilogo dei valori di stima

Unità immobiliari in Comune di Sale Marasino come sotto identificate

Sez. Urbana foglio 14 (quattordici)

mappale 1613 sub. 1 Via Saletto p.T cat A/7 cl.1 vani 6,5 RC €. 335,70

mappale 1613 sub. 2 Via Saletto p.SI cat C/6 cl.3 mq. 48 RC €. 44,62

superficie commerciale mq. 196,98 x 1.100,00 = €. 216.678,00

Il più probabile valore viene di fatto quantificato in €. 216.678,00

diconsi Euro duecentosediciomilaeseicentosestantotto/00

11 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Citroni Silvio Marcello, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Brescia al nr. 4320, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, 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

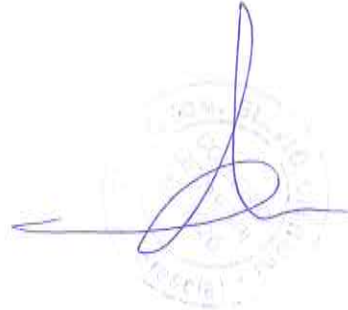


Data rapporto valutazione: 02/09/2019

12 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

IMMOBILI IN COMUNE DI MARONE

- 1) visura catastale
- 2) estratto mappa fg. 115
- 3) elenco di subalternazione particella 1389
- 4) n. 4 schede catastali particella 1389 subalterni da 1 a 4
- 5) elaborato planimetrico particella 348
- 6) scheda catastale particella 348
- 7) elaborato planimetrico particella 351
- 8) Planimetrie di rilievo fabbricato basso
- 9) Planimetrie di rilievo fabbricato alto
- 10) Convenzione urbanistica
- 11) Permesso di costruire RG 3912
- 12) Permesso di costruire RG 3913
- 13) Permesso di Costruire RG 3911
- 14) DIA prot 6093
- 15) DIA prot 6094
- 16) Permesso di Costruire RG 4550
- 17) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 18) Titolo di proprietà
- 19) Visura Camera di Commercio
- 20) Ispezione ipotecaria
- 21) Atto notaio trapani
- 22) Atto di Modifica alla Convenzione Urbanistica
- 23) Atto costituzione servitù fognaria



IMMOBILI IN COMUNE DI SALE MARASINO

- 24) Visura storica terreni
- 25) Visura catasto urbano
- 26) Estratto mappa fg. 9
- 27) Elenco di subalternazione particella 1613
- 28) Scheda catastale 1613 sub 1
- 29) Scheda catastale 1613 sub 2
- 30) Titolo di proprietà
- 31) Planimetrie di rilievo
- 32) Licenza Edilizia RG. 162
- 33) Autorizzazione Edilizia prot 1016/1991
- 34) Autorizzazione Edilizia prot 445/95
- 35) Autorizzazione abitabilità