Rapporto di valutazione

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 738/2019

Giudice delegato: **Dr. A. Pernigotto**

Anagrafica

Creditore procedente

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA
SOCIETA' COOPERATIVA
Con sede legale in Brescia (BS)
Va Reverberi n.1
Partita IVA 00385040175
Presidente Dott. ENNIO ZANI

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. GORIO ROBERTO
CF. GRORRT59A02B157Q
Con studio eletto in Brescia (BS)
Via Moretto, n. 67
Tel: 030/3750380
Pec: roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it

Esecutati

Sig. *Omissis*
……
……

Sig. *Omissis*
……
……

Custode Giudiziario

Avv. LAURA POGGI

Esperto incaricato

ARCH LUCIA GUERINI
Con studio in Marone (BS)
Via Vittorio Emanuele n. 19
Partita IVA 03358910176
CF. GRNLCU66S70B157W
Tel: 349/7625526
Pec: lucia.guerini@archiworldpec.it

Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1416
Albo dei CTU Tribunale di Brescia n. 897

Timbro e firma

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Date

Nomina dell'esperto:	29/gennaio/2020
Conferimento dell'incarico di stima e giuramento:	11/febbraio/2020
Data della consegna del rapporto di valutazione:	16/marzo/2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	15/aprile/2020
Richiesta prima proroga deposito perizia scadenza	30/maggio/2020
Rinvio udienza d'ufficio	11/settembre/2020
Richiesta seconda proroga deposito relazione	31/agosto/2020

1 – Fasi, accertamenti e date delle indagini

In data 29/01/2020 il Giudice dell'Esecuzione Dr. A. Pernigotto emanava decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e rimandava all'udienza del 11/02/2020 per il solo conferimento dell'incarico, inoltre fissava la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita davanti al G.O.T. Dr.ssa Liana Zaccara nell'udienza del 15/04/2020.

In data 12/febbraio/2020 la sottoscritta Architetto Lucia Guerini nata a Brescia (BS) il 30/11/1966, con studio professionale in Marone in via Vittorio Emanuele n. 19, cf. GRNLCU66S70B157W, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al numero 1416 e all'albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al numero 897, formulava il giuramento di rito onde "procedere alla determinazione del valore dell'immobile ai sensi dell'articolo 568 del c.p.c. come modificato dalla legge 27 giugno 2015 numero 83 nel quale venivano posti i seguenti quesiti:

a- Verifica della completezza dei documenti di cui all'articolo 567 del cpc;
b- Identificazione e descrizione attuale dei beni/ identificazione pregressa dei beni;
c- Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se è occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento / determinazione del valore locativo;
d- L'esistenza di formalità, di vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

e- La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di terreni). Nell'ipotesi di costruzione realizzata in violazione della normativa edilizia determini se sia o meno suscettibile di sanatoria determinandone i costi;

f- Formazione di lotti / dica se l'immobile è frazionabile ed il valore di ogni singolo lotto;

g- Valore del bene e costi / determinazione del valore commerciale degli immobili / determinazione costi di sanatoria

Il termine assegnato per il deposito era di giorni trenta antecedenti la data dell'udienza di comparizione delle parti e quindi entro il 15/03/2020.
Le operazioni di stima hanno avuto inizio in data 27/febbraio/2020 presso l'immobile sito in Comune di Concesio (BS) in via Fontanino, 29, proseguendo poi in via Giuseppe Mazzoldi n. 8, in via Silvio Pellico n.6.

Non si poteva effettuare l'accesso all'immobile in via Tronto 15 in quanto non recuperate le chiavi.

Sempre in data 27/febbraio/2020 veniva inoltrata richiesta al comune di Concesio per effettuare accesso agli atti.
Considerato che l'accesso al Comune non veniva garantito entro il termine di consegna della perizia si inoltrava al giudice istanza di proroga dei termini al 30 maggio 2020.

La successiva situazione pandemica con l'impossibilità di effettuare qualsivoglia ispezione e la chiusura temporanea degli uffici pubblici e del Tribunale di Brescia determinava il rinvio d'ufficio dell'udienza all'11/settembre/2020 e pertanto l'automatico nuovo termine per la consegna della relazione al 13 agosto 2020.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Il lungo ritardo per l'accesso agli atti del comune di Concesio ed il riscontro di situazioni anomale negli immobili ha portato la scrivente a richiedere una ulteriore proroga per il deposito della perizia al 31/agosto/2020.

Un secondo sopralluogo in data 04/agosto/2020 è stato fissato per completare la verifica con accesso all'autorimessa posta in via Mazzoldi n. 8 e a seguire concludere le operazioni presso l'immobile di via Tronto.

La proprietà esecutata, avvisata dal custode giudiziario Avv. Laura Poggi, mediante raccomandata A/R ricevuta in data 13/02/2020, interveniva al sopralluogo direttamente o per famigliari e consentiva l'accesso a tutte le unità immobiliari oggetto di perizia.

Per quanto concerne l'immobile in via Tronto l'acceso è stato nell'area pertinenziale senza ingresso nei locali abitativi.

2. Identificazione dei lotti, divisibilità degli immobili, probabile valore di mercato, giudizio sintetico di stima.

2.1 Identificazione lotti

Lotto A – Comune di Concesio, via Fontanino, 29

Descrizione sintetica: Edificio monofamiliare ad un piano fuori terra più interrato a destinazione residenziale e area esterna con autorimessa a piano terra.

Ubicazione: Comune di Concesio, via Fontanino, 29.

Ditta intestata: Omissis, proprietà per 1/1.

Ditta proprietaria: Omissis.

Occupazione: abitazione del signor Omissis.

Provenienza: atto

Identificativi catastali: Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Concesio;

Foglio NCT/29 - particella 202 subalterno 4 = unito al 335

cat. A/7, classe 3, consistenza vani 5,50, Rendita € 511.29

Foglio NCT/29 - particella 202 subalterno 5

cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 24,00, Rendita € 86.76.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Fot. 1 : Comune di Concesio area agricola LOTTO A

Lotto B - Comune di Concesio, via Giuseppe Mazzoldi n.8

Descrizione sintetica: appartamento al piano terra con corte esclusiva, a destinazione residenziale, facente parte del "condominio Mazzoldi".

Ubicazione: Comune di Concesio, via Giuseppe Mazzoldi n.8.

Ditta intestata: Omissis, proprietà per ½.

Omissis, proprietà per ½.

Ditta proprietaria: Omissis, proprietà per ½.

Omissis, proprietà per ½.

Occupazione: Signori Omissis e Omissis

Provenienza: atto

Identificativi catastali: Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Concesio;

Foglio NCT/14 - particella 932 subalterno 3 = unito al 935

cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,0, Rendita € 271.14

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Lotto C - Comune di Concesio, via Giuseppe Mazzoldi n.8

Descrizione sintetica: appartamento al piano primo, a destinazione residenziale, facente parte del "condominio Mazzoldi".

Ubicazione: Comune di Concesio, via Giuseppe Mazzoldi n.8.

Ditta intestata: Omissis, proprietà 1/1.

Ditta proprietaria: Omissis, proprietà 1/1.

Occupazione: locato ai signori Omissis scadenza contratto al 15/11/2021 registrato a Brescia il 28/11/2017 .

Provenienza: atto

Identificativi catastali: Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Concesio;

Foglio NCT/14 - particella 932 subalterno 4

cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,0, Rendita € 325.37.

Lotto D - Comune di Concesio, via Giuseppe Mazzoldi n.8

Descrizione sintetica: box al piano seminterrato, facente parte del "condominio Mazzoldi".

Ubicazione: Comune di Concesio, via Giuseppe Mazzoldi n.8.

Ditta intestata: Omissis, proprietà 1/1.

Ditta proprietaria: Omissis, proprietà 1/1.

Occupazione: utilizzato dal proprietario

Provenienza: atto

Identificativi catastali: Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Concesio;

Foglio NCT/14 - particella 932 subalterno 13

cat. C/6, classe U, consistenza mq. 223.00, Rendita € 71.27.

Alle unità immobiliari LOTTO B, LOTTO C, LOTTO D, compete la porzione di comproprietà delle parti comuni ovvero scivolo, piazzale ecc.. comuni a più unità immobiliari ed identificata sulle varie schede.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Fot. 2 : Comune di Concesio area residenziale LOTTO B-C-D

Lotto E Parte I – Comune di Concesio, via Silvio Pellico, n.6

Descrizione sintetica: edificio a destinazione artigianale abbandonato.

Ubicazione: Comune di Concesio, via Silvio Pellico, n.6.

Ditta intestata: Omissis, proprietà 1/1.

Ditta proprietaria: Omissis, proprietà 1/1.

Occupazione: edificio abbandonato e fatiscente, inutilizzabile

Provenienza: atto

Identificativi catastali: Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Concesio;

Foglio NCT/14 - particella 246 subalterno 3

cat. C/3, classe U, consistenza mq. 365.00, Rendita € 1131.04.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Foglio NCT/14 - particella 246 subalterno 4

cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 39.00, Rendita € 42.30.

Lotto E Parte II – Comune di Concesio, via Silvio Pellico, n.6

Descrizione sintetica: edificio a destinazione artigianale abbandonato.

Ubicazione: Comune di Concesio, via Silvio Pellico, n.6.

Ditta intestata: Omissis, proprietà per ½

Omissis, proprietà per ½.

Ditta proprietaria: Omissis, proprietà per ½

Omissis, proprietà per ½.

Provenienza: atto

Occupazione: edificio abbandonato e fatiscente, inutilizzabile

Identificativi catastali: Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Concesio;

Foglio NCT/14 - particella 246 subalterno 1=unito al 361=unito al 365

cat. C/3, classe U, consistenza mq. 325.00, Rendita € 1007.09

Fot. 3 : Comune di Concesio area artigianale LOTTO E

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Lotto F – Comune di Concesio, via Tronto, n.15

Descrizione sintetica: edificio a destinazione residenziale ad un piano fuori terra con pertinenza.

Ubicazione: Comune di Concesio, via Tronto, n.15.

Ditta intestata: Omissis, proprietà per ½

Omissis, proprietà per ½.

Omissis usufrutto per 1/1.

Ditta proprietaria: Omissis, nuda proprietà per ½

Omissis, nuda proprietà per ½.

Omissis usufrutto per 1/1.

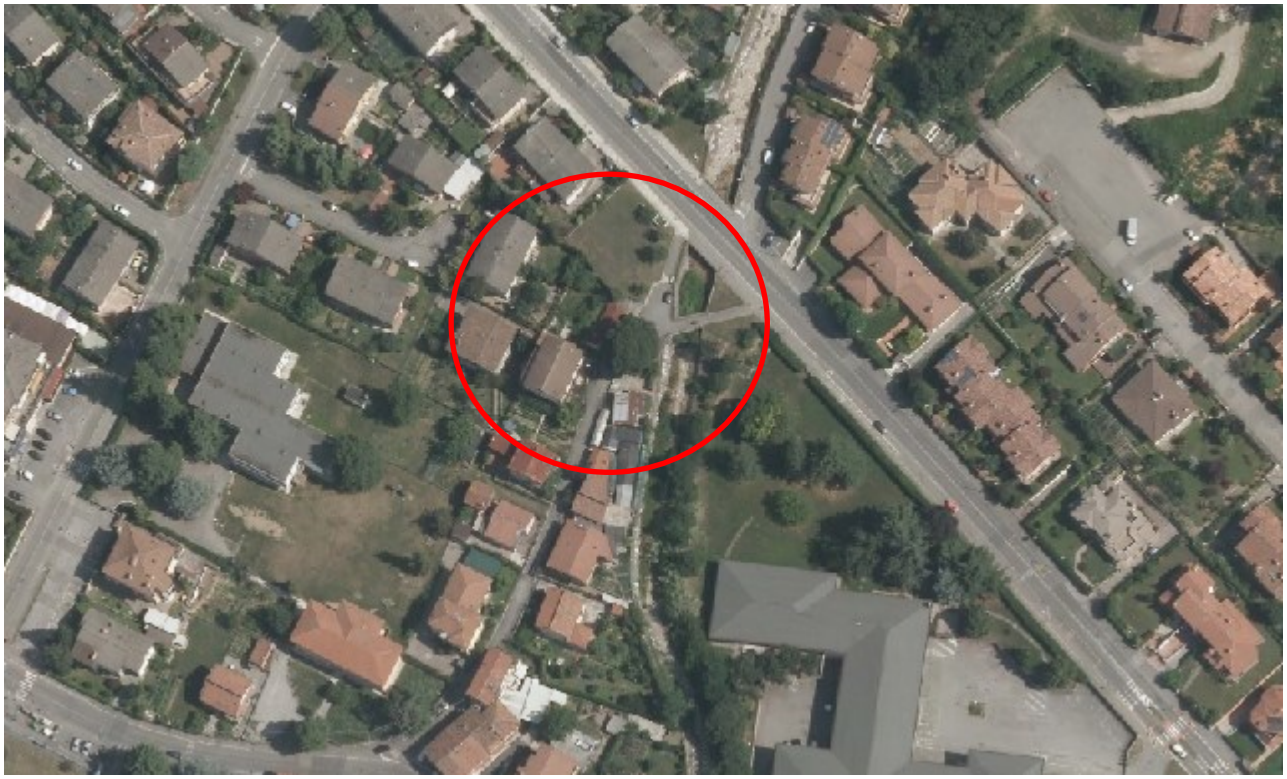
Occupazione: edificio inagibile, con aperture murate e area verde abbandonata

Provenienza: atto

Identificativi catastali: Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Concesio;

Foglio NCT/32 - particella 38

cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4.00, Rendita € 237.57



Fot. 4 : Comune di Concesio area residenziale LOTTO F

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

2.2 Divisibilità degli immobili

Le unità immobiliari **risultano già costituite in forma indipendente risultano ben identificabili e autonome.** I singoli lotti possono essere oggetto di trattative indipendenti.

Quanto agli immobili nei quali sono presenti quote di proprietari non esecutati si terrà conto della sola quota riferita agli esecutati

Per il lotto E officina abbandonata ove esiste progetto di riuso unitario dovrà essere calcolata la quota da restituire al soggetto non esecutato.

2.3 Più probabile valore in mercato libero

LOTTO A 191.050,00 (diconsi Centonovantunomilacinquanta/00 Euro) dal quale vanno detratti i costi calcolati in 8.200,00;

LOTTO B 120.480,00 (diconsi Centoventimilaquattrocentoottanta/00 Euro) di cui la metà oggetto di pignoramento

LOTTO C 154.687,00 (diconsi centocinquantaquattromilaseicento87/00 Euro);

LOTTO D 15.620,00 (diconsi quindicimilaseicentoventi/00 Euro);

LOTTO E 298.620,00 (diconsi Duecentonovantottomilaseicentoventi/00 Euro) dal quale andrà scorporato la quota di spettanza al comproprietario non esecutato quantificata nel valore di 1/4;

LOTTO F 53.560,00 (diconsi cinquantatremilacinquecentosessanta/00 Euro) di cui la metà oggetto di pignoramento quota della sola nuda proprietà

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

2.4 Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

LOTTO A

Il bene oggetto della presente perizia di stima ha una buona appetibilità dal punto di vista commerciale tenuto conto da una parte delle buone condizioni dello stesso (ristrutturato e ampliato nel 2014) e dall'altro l'area esterna oltre che la zona posta nelle vicinanze della città di Brescia.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X NO	☐ SI
Conformità catastale	☐ NO	X SI
Conformità titolarità	☐ NO	X SI

L'immobile presenta opere realizzate in difformità dal permesso a costruire non sanabili in relazione all'atto di vincolo sottoscritto con il Comune ed alle caratteristiche intrinseche degli ambienti; vi è dunque la necessità di eseguire delle opere edilizie per la messa in pristino comportanti un costo preventivato di 8.200,00 €.

La pratica catastale è stata redatta in conformità al progetto approvato e pertanto viene considerata conforme.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ NO	X SI *dal proprietario*
Spese condominiali arretrate	X NO	☐ SI *non condominio*
Servitù, vincoli, oneri pesi e gravami	☐ NO	X SI *necessaria sanatoria edilizia ed esecuzione opere ammontanti a 8.200,00 €*
Vincoli urbanistici, ambientali, paesistici	X NO	☐ SI

Limitazioni

Assunzioni limitative	X NO	☐ SI
Condizioni limitative	☐ NO	X SI necessario eseguire opere

LOTTO B

I bene oggetto della presente perizia di stima ha una discreta appetibilità dal punto di vista commerciale tenuto conto da una parte delle discrete condizioni e della presenza di un giardino esclusivo sul fronte oltre che la vicinanza alla città di Brescia.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ NO	X SI necessaria segnalazione per scala interna

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Conformità catastale	☐ NO	X SI
Conformità titolarità	☐ NO	X SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ NO	X SI dal proprietario
Spese condominiali arretrate	X NO	☐ SI
Servitù, vincoli, oneri pesi e gravami	X NO	☐ SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesistici	X NO	☐ SI

Limitazioni

Assunzioni limitative	X NO	☐ SI
Condizioni limitative	X NO	☐ SI

LOTTO C

Il bene oggetto della presente perizia di stima ha una buona appetibilità dal punto di vista commerciale tenuto conto che l'esposizione rende l'abitazione molto luminoso ed in buono stato di manutenzione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ NO	X SI
Conformità catastale	☐ NO	X SI
Conformità titolarità	☐ NO	X SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ NO	X SI locato
Spese condominiali arretrate	X NO	☐ SI
Servitù, vincoli, oneri pesi e gravami	X NO	☐ SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesistici	X NO	☐ SI

Limitazioni

Assunzioni limitative	X NO	☐ SI
Condizioni limitative	X NO	☐ SI

LOTTO D

Il bene oggetto della presente perizia di stima ha una buona appetibilità dal punto di vista commerciale trattandosi di autorimessa comoda e di buone dimensioni posta nel condominio denominato Mazzoldi.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ NO	X SI
Conformità catastale	☐ NO	X SI
Conformità titolarità	☐ NO	X SI

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ NO	X SI *dal proprietario*
Spese condominiali arretrate	X NO	☐ SI
Servitù, vincoli, oneri pesi e gravami	X NO	☐ SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesistici	X NO	☐ SI

Limitazioni

Assunzioni limitative	X NO	☐ SI
Condizioni limitative	X NO	☐ SI

LOTTO E

Il bene oggetto della presente perizia di stima ha una discreta appetibilità dal punto di vista commerciale si dovranno tenere conto dei costi di demolizione dell'edificio esistente e di bonifica per la presenza di eternit.

La sua collocazione prossima al centro cittadino la tipologia e la facile accessibilità per l'intervento sono comunque parametri considerati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ NO	X SI
Conformità catastale	☐ NO	X SI
Conformità titolarità	☐ NO	X SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	X NO	☐SI
Spese condominiali arretrate	X NO	☐ SI
Servitù, vincoli, oneri pesi e gravami	☐ NO	X *SI obbligo di bonifica amianto*
Vincoli urbanistici, ambientali, paesistici	X NO	☐ SI

Limitazioni

Assunzioni limitative	☐ NO	X SI *quota parte da assegnare al proprietario non esecutato*
Condizioni limitative	X NO	☐ SI

LOTTO F

Il bene oggetto della presente perizia di stima ha una buona appetibilità dal punto di vista commerciale tenuto conto da una parte della sua collocazione prossima al centro cittadino dalla vicinanza ad edifici che potrebbero trarre vantaggio dall'acquisizione.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ NO	X SI
Conformità catastale	☐ NO	X SI
Conformità titolarità	☐ NO	X SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	X NO	☐SI
Spese condominiali arretrate	X NO	☐ SI
Servitù, vincoli, oneri pesi e gravami	☐ NO	X SI usufrutto generale di persona non esecutata
Vincoli urbanistici, ambientali, paesistici	X NO	☐ SI

Limitazioni

Assunzioni limitative	X NO	☐ SI
Condizioni limitative	X NO	☐ SI

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

3 – Inquadramento degli immobili

3.1 - LOTTO A: Comune di Concesio, via Fontanino, 29

Gli immobili identificati come LOTTO A sono posti in Comune di Concesio (BS) in via Fontanino n. 29. Tale zona risulta periferica rispetto al centro cittadino di Concesio, in frazione San Vigilio.

L'edificio è posto a sinistra della provinciale SP19 che collega Concesio a Rodengo Saiano all'altezza del Km. 1,9. Il contesto nel quale si collocano ha una destinazione residenziale ma legata al paesaggio agrario con edificazione sparsa. La destinazione urbanistica "Agricola di salvaguardia" ben rispecchia l'area di fatto un polmone di verde che raggiunge la zona del fiume Mella.

3.2 - LOTTI B-C-D: Comune di Concesio, via Mazzoldi, 8

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono posti in Comune di Concesio (BS) in via Mazzoldi n. 8, nella frazione San Vigilio.

Il centro abitato di San Vigilio sorge nell'insenatura creata dalle colline tra Concesio, e i comuni di Cellatica, Gussago, e la frazione di Cailina del comune di Villa Carcina.

Trattasi di unità immobiliari poste in condominio.

Il contesto è prettamente residenziale con adiacenti i servizi la Chiesa, la scuola media, negozi di vario genere, la caserma dei carabinieri ed il parco pubblico. Tale complesso è speculare a quello adiacente , posti a distanza dalla comunale mantengono sul fronte uno spazio ad uso parcheggio.

3.3 - LOTTI E: Comune di Concesio, via Silvio Pellico, 6

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono posti in Comune di Concesio (BS) in via Silvio Pellico n. 6, nella frazione San Vigilio.

L'edificio con destinazione artigianale è posto a destra della provinciale SP19 che collega Concesio a Rodengo Saiano all'altezza del Km. 0.70 ed è compreso tra le vie A. Zammarchi e S. Pellico.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

3.4 - LOTTO F: Comune di Concesio, via Tronto, 15

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono posti in Comune di Concesio (BS) in via Tronto n. 15. Il lotto è posto in aderenza ad un parco comunale , in una zona prettamente residenziale posta a sud del centro di Concesio verso la Città di Brescia.
Adiacente all'immobile un parco pubblico a verde.

4 - Descrizione beni oggetto di valutazione e determinazione superfici.

4. 1 – Descrizione immobili

LOTTO A : Edificio unifamiliare con autorimessa via Fontanino

Il lotto ha forma quadrangolare con stradella di accesso da via Fontanino, sterrata nella parte terminale e di modeste dimensioni. Dalla comunale un breve viale pavimentato con erba block in cemento grigio a forma di sasso (mappale 335) conduce all'interno della proprietà con ampio piazzale sul fronte dell'edificio.
L'area di pertinenza risulta quindi in parte pavimentata ed in parte a verde con siepe di varie essenze lungo la cinta esterna. Questa è costituita da piccolo muretto con soprastante ringhiera/rete metallica.
Il fabbricato si presenta ad un piano fuori terra una parte con copertura in legno a falde inclinate e l'altra parte con copertura piana in latero cemento e soprastante guaina, la finitura esterna è in intonaco civile tinteggiato, i serramenti sono in legno con grate metalliche all'esterno e in talune aperture tapparelle in plastica.
Un piccolo marciapiede in calcestruzzo (in attesa di essere completato con idoneo materiale lapideo o ceramica) circonda l'edificio.
L'edificio presenta una destinazione totalmente residenziale abitativa sia per il piano terra che interrato.
Dal confronto con le schede catastali e la documentazione urbanistica agli atti, è emerso in tutta evidenza come la porzione destinata ad autorimessa e deposito attrezzi agricoli

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

sia stata trasformata in locali utili abitativi, senza il rispetto delle norme igienico sanitarie ed in totale contrasto con le indicazioni di piano.

La perizia di stima determinerà il valore dell'immobile nella consistenza autorizzata, con la quantificazione dei costi necessari per la messa in pristino delle destinazioni consentite.

L'ingresso principale avviene da un portico esterno con copertura in legno a vista con una falda inclinata la cui struttura poggia su due pilastri in mattoni pieni .

Dal portico esterno si accede direttamente nella stanza uso cucina e da questa al soggiorno, sul fondo una porta immette in un corridoio sul quale si aprono tre porte con due camere ed un bagno con vasca ad idromassaggio.

Laterale al soggiorno un piccolo disimpegno consente l'accesso sia ad un bagno che alla scala di collegamento al piano interrato.

La scala interna collega un locale destinato a tavernetta da quest'ultimo un disimpegno che immette al bagno-lavanderia ed alla cantina.

I pavimenti sono in gres porcellanato, forma quadrata con intarsio per la zona giorno in piastrelle quadrate grigie i restanti ambienti del piano terra ed in piastrelle quadrate color terra al piano interrato.

I serramenti sono in legno con grate esterne metalliche per la zona giorno e con tapparelle per il reparto notte; quelli del piano interrato sono in legno apribili con bocche di lupo.

Gli impianti presenti sono idrico, elettrico, di riscaldamento, fognario, climatizzazione estiva.

L'impianto di riscaldamento utilizza la caldaia incassata sulla parete esterna e con termosifoni in alluminio quali corpi scaldanti.

L'immobile è stato oggetto di recente intervento di sistemazione ristrutturazione ed ampliamento e pertanto è in ottimo stato di conservazione.

LOTTO B: Appartamento piano terra con corte in proprietà esclusiva

L'unità immobiliare abitativa è posta all'interno di un condominio, al piano terra con pertinenza esterna a verde esclusiva.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

L'ingresso all'edificio avviene dalla comunale via Mazzoldi con un vialetto piano posto a quota della strada esterna e apertura con serramento metallico su di un ampio atrio e vano scala con pavimento in piastrelle di marmo.

Da questo atrio comune si accede tramite portoncino blindato all'appartamento.

A sinistra dell'ingresso è posto il vano cucina mentre a destra il salotto; da questo un disimpegno immette nel bagno e nella camera.

Dalla cucina e dalla camera una porta finestra consente l'accesso al balcone.

I pavimenti sono in gres porcellanato formato quadrato posato in diagonale per l'intero appartamento ed in ceramica quadrata posta diritta per il bagno. I due balconi sul retro hanno pavimento in Klinker rosso formato piccolo.

I serramenti sono in alluminio verniciati di bianco con tapparelle.

Il bagno ha sanitari in porcellana bianca piastrelle quadrate a pavimento e rettangolari a rivestimento per una altezza di m. 2,00.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento con termosifoni in ghisa, climatizzazione e fognario.

Sul fronte principale l'abitazione dispone di una corte esclusiva a giardino completamente recintata e con siepe.

L'altezza utile interna è pari a 2,86 metri.

I due balconi che prospettano sul cortile interno sono stati chiusi con una struttura metallica non autorizzata.

Lo stato di conservazione è discreto, legato alla datazione della costruzione edificata nel 1974.

All'interno dell'abitazione è stata realizzata, senza autorizzazione una scala di collegamento tra due unità immobiliari.

Per la scala sarà necessaria una comunicazione al Comune e la presentazione della documentazione di accertamento statico.

LOTTO C : Appartamento piano primo locato

L'unità immobiliare abitativa è posta all'interno di un condominio, al piano primo con accesso tramite portoncino blindato dall'atrio scala comune.

L'abitazione è affittata con regolare contratto con scadenza al 15/11/2021.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Il vano scala ha finiture in marmo, due rampe per superare il livello con alzata e pedata in botticino, e ringhiera in ferro a disegno semplice; pavimento dell'atrio e dei pianerottoli con piastrelle in marmo botticino formato rettangolare; l'atrio è luminoso.
Tramite il portoncino blindato con finitura in legno si accede all'appartamento.
L'unità abitativa si presenta con buone finiture, ed ordinata: pavimenti in gres porcellanato formato quadrato posati in diagonale colore marroncino, serramenti metallici bianchi con tapparelle in plastica bianche, intonaco civile come finitura tinteggiato in bianco, porte in legno.
L'ingresso immette su di un piccolo salotto, a sinistra la cucina aperta sul soggiorno, a lato il disimpegno che immette nel bagno e nelle due camere matrimoniali,
Sono presenti tre ampi balconi accessibili da quattro ambienti attraverso porta finestra cucina, soggiorno e camera ; questi sono ampi con pavimento in piastrelle di Klinker rosso di piccolo formato, parapetto con muricciolo e soprastante ringhiera metallica.
Il bagno ha sanitari in porcellana bianca piastrelle quadrate sia a pavimento che per rivestimento, quest'ultimo per una altezza di m. 2,00.
L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento con termosifoni in ghisa, climatizzazione e fognario.
L'altezza utile interna è pari a 2,86 metri.
Lo stato di conservazione è buono.

LOTTO D : Autorimessa al piano seminterrato locato

L'unità immobiliare destinata ad autorimessa è posta al piano interrato dell'edificio.
L'accesso avviene dalla comunale via Mazzoldi attraverso un ampio scivolo posto tra i due condomini nati negli anni 70.
Tale ingresso è libero e conduce al piano seminterrato completamente pavimentato con calcestruzzo che svolge la funzione di ampio cortile o piazzale per gli stabili. La pavimentazione presenta una serie di tagli e ricuciture probabilmente legate alla ristrutturazione di tubazioni di scarico.
L'autorimessa ha una bascula metallica elettrica e una piccola luce con serramento metallico. L'impianto elettrico è presente.
Pavimento in calcestruzzo grezzo e finitura pareti con intonaco rustico tinteggiato

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

LOTTO E : Vecchia officina

Le unità immobiliari poste in via Silvio Pellico, costituiscono una unica macro proprietà con carattere artigianale ma abbandonate.

Gli edifici presenti sono inutilizzati ed inutilizzabili.

La copertura presenta eternit e a seguito di segnalazioni dei confinanti il Comune di Concesio ha inviato in data 29/07/2020 richiesta di valutazione dello stato di conservazione della copertura in cemento amianto dell'immobile.

L'edificio si presenta con un ampio piazzale ingombro di macerie, provenienti probabilmente dalla demolizione di una parte di edifici e dall'altra da una classica costruzione artigianale degli anni sessanta.

L'area posta tra le due comunali via Silvio Pellico ove si trova attualmente l'ingresso e la comunale via Zammarchi è inserita nelle norme del PGT come "Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana" e alla possibilità di trasformazione si intende riferire il valore degli immobili.

L'immobile presenta una destinazione diversa dalla residenza ma in ambito in cui il tessuto urbano consolidato è prevalente e pertanto suscettibile di riconversione e riorganizzabile sotto il profilo funzionale e tipologico

Per le norme di PGT l'area è sottoposta a disposizioni particolari : è ammessa la riconversione in destinazione residenziale a tipologia blocco edilizio isolato con volume predefinito pari a 2820 mc. con un rapporto di edificazione di 1mq./2 mc. da intendersi comprensivi delle preesistenze (volumetria definita dal PdC numero 8 del 23/01/2009) e comunque nel rispetto di tutti gli altri parametri definiti dalle presenti norme.

Dal valore dell'area andrà scorporato il costo per la demolizione dell'immobile esistente e della bonifica per la presenza di eternit.

L'immobile si configura come area edificabile, sulla quale non insistono particolari vincoli legati alla sua trasformazione se non la presenza di una doppia proprietà di cui una parte interamente intestata ad uno degli esecutati e l'altra intestata per metà alla moglie (non esecutata) di questo.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

LOTTO F : Edificio residenziale inagibile

L'area oggetto della presente perizia è un lotto posto in Comune di Concesio in via Tronto nella zona residenziale posta a confine con Brescia.

L'immobile è costituito da un piccolo edificio singolo con area di pertinenza.

Per tale immobile non è stato possibile un accesso diretto in quanto tutte le aperture risultano murate.

Il piccolo fabbricato è in usufrutto ad una anziana signora attualmente residente in casa di riposo il cui figlio ha telefonicamente raccontato come la chiusura delle aperture dello stabile con murature si sia resa necessaria dopo che lo stesso era stato abusivamente occupato da balordi della zona.

Le superfici sono state rilevate cartograficamente considerato che lo stesso versa in condizioni di inagibilità e si debba tenere conto del valore legato ad una trasformazione d'uso.

L'edificio presenta la copertura in eternit ma non risulta inserito nell'elenco redatto dalla Regione Lombardia per gli interventi di bonifica. A vista pare non decomposto ma trattato da vernice consolidante.

Il lotto ha forma quadrangolare di fatto pianeggiante anche se invaso da rovi e vegetazione spontanea impenetrabile.

4.2 Calcolo superfici

4.2.1 LOTTI A, B,C,D,E e F

Per il calcolo della superficie commerciale sono utilizzati i parametri indicati nel D.P.R. 138/98 e secondo il Codice delle valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Le superfici commerciali sotto riportate sono state ricavate da rilievo esperito in loco dal confronto con la scheda catastale e raffronto dei titoli edilizi.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Calcolo superfici di proprietà

Riferimento	*Piano*	*Destinazione*	*Superficie convenzionale*	*Coeff.*	*Superficie commerciale*
LOTTO A					
Mappale 202 sub. 4 (unito al 335)	Terra	Abitazione	57,10 mq.	1	57,10 mq.
	Terra	Portico	19,20 mq.	1/3	9,60 mq.
	Terra	Dep. attrezzi	18,45 mq.	1/2	9,25 mq.
	Interrato	Cantina	75,40 mq.	1/3	25,15 mq.
	Terra	Giardino	1.550,00 mq.	2/100	31,00 mq.
Mappale 202 sub. 5	Terra	Autorimessa	29,70 mq.	1/2	14,85 mq.
LOTTO B					
Mappale 932 sub. 3 unito al 935	Terra	Abitazione	90,00 mq.	1	90,00 mq.
	Terra	Giardino	120,00 mq.	1/15	8,00 mq.
	Terra	Balconi	9,50 mq.	1/4	2,40 mq.
LOTTO C					
Mappale 932 sub. 4	Primo	Abitazione	119,00 mq.	1	119,00 mq.
	Primo	Balconi	19,00 mq.	1/4	4,75 mq.
LOTTO D					
Mappale 932 sub. 13	Semint.	Autorimessa	28,40 mq.	1/2	14,20 mq.
LOTTO E					
Parte I					
Mappale 246 sub. 3 e 4	Terra	Area	762,00 mq.	1	762,00 mq.
Parte II					
Mappale 246 sub. 1 (unito mapp. 361 e 365)	Terra	Area	660,00 mq.		660,00 mq.
LOTTO F					
Mappale 38	Terra	Abitazione	70,00 mq.	1	70.00 mq.
	Terra	Portico	10,00 mq.	1/2	5,00 mq.
	Terra	Area verde	370,00 mq.	2/100	7,40 mq.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

5 - Audit documentale e Due DILIGENCE

5.1 - Legittimità edilizia

LOTTO A

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono stati completamente trasformati ed ampliati in virtù del Permesso di costruire numero 6 del 14/02/2014 e successive modifiche non essenziali segnalate con DIA.

Il municipio ha rilasciato certificato di abitabilità con protocollo numero 5209 del 03/03/2015 sulla scorta delle pratiche edilizie di cui sopra.

Dal confronto con la situazione urbanistica risulta quale intervento eseguito senza titolo autorizzativo la trasformazione in servizio del locale attrezzi agricoli e della realizzazione di una camera in luogo dell'autorimessa.

L' ampliamento al fabbricato originario precedentemente ristrutturato con la la ricostruzione dell'esistente e la formazione dei vani interrati, ricadendo in zona "Aree agricole di Salvaguardia" ha reso necessaria la sottoscrizione di un atto di vincolo di pertinenzialità quanto al deposito attrezzi ai sensi dell'articolo 44.3 comma 2 lettera a) delle NTA del PGT del Comune di Concesio e quanto all'autorimessa ai sensi dell'articolo 66 comma 2 della LR. 12/2005.

Tali locali, autorimessa e deposito attrezzi venivano pertanto vincolati quali pertinenza al fabbricato principale con atto Notaio Rebuffoni in data 22/01/2014 numero 44296/22740 di repertorio.

L'atto di vincolo e le caratteristiche intrinseche degli ambienti non consentono la loro trasformazione in residenza e pertanto è necessaria la messa in pristino degli stessi.

La valutazione terrà conto della destinazione d'uso autorizzata e ammissibile decurtando dal valore globale i costi delle opere necessari alla conversione degli ambienti esistenti.

a) Il piano interrato destinato a cantina è stato parzialmente trasformato in taverna con impianto di riscaldamento e finiture abitative. Tali opere sono ammissibili basterà presentare apposita segnalazione al Comune di Concesio

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

b) Il deposito attrezzi posto sul retro dell'edificio e l'autorimessa, sono state trasformate in servizio igienico sanitario e camera da letto, è necessaria la loro riconversione in locali accessori.

Lotti B, C e D facenti parte del Complesso "Condominio Mazzoldi"

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Concesio

- Licenza edilizia numero 739 protocollo 3727 del 05/12/1974.

Autorizzazione all'abitabilità rilasciata il 11/09/1979 per la pratica 765

Rispetto alla pratica edilizia presentata per quanto riguarda:

a) **Lotto B** ovvero l'abitazione al piano terra si riscontra la realizzazione di una scala in cemento armato aperta nel vano uso soggiorno con due rampe a L che consentono il collegamento con l'abitazione soprastante (non oggetto di questa perizia).

Per la realizzazione di detta opera è stata demolita parte della soletta , sarà necessaria apposita segnalazione al Comune per la autorizzazione in sanatoria e la presentazione di una attestazione di conformità statica.

Chiusura con elementi metallici e vetri trasparenti dei due balconi posti sul retro; senza autorizzazione. Sarà necessaria la rimozione.

b) **Lotto C** ovvero l'abitazione posta al piano primo: alcuni tramezzi interni sono stati demoliti, ciò non ha alterato la consistenza catastale ne si considera variazione essenziale; dal punto di vista statico non vi sono pregiudizi alla struttura.

c) **Lotto D** opera conforme modifica della basculante elettrificata.

Lotto E : officina dismessa

Gli immobili presenti su questo lotto sono degli edifici artigianali ormai dismessi ed inutilizzabili.

Per detti immobili sono stati rilasciate nel tempo delle autorizzazioni per la loro edificazione e anche sanatorie edilizia. L'impianto originariamente edificato risulta parzialmente demolito e parecchie macerie sono accumulate sull'area di pertinenza.

Per questo immobile il Comune di Concesio ha avviato procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 7 agosto 1990 numero 241 ed inerente la copertura dello stabile contenente amianto. Lo stato di degrado è stato determinato con una percentuale

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

inferiore al 10% da aggiornare, e proprio per questa ragione il comune di Concesio richiede invio della documentazione entro il 15/09/2020.

Per detto lotto nelle NTA si fa riferimento al progetto PdC numero 8 del 23/01/2009 non visionato presso l'ufficio comunale.

Lotto F

Tale immobile è stato edificato anteriormente al settembre 1967, presso gli uffici comunali non sono stati reperiti documenti.

5.2 - Situazione urbanistica

Il Comune di Concesio è dotato di Piano di Governo del Territorio ad costituito dalla seconda variante generale, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 17/06/2017 il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della regione Lombardia – BURL n. 36, Serie Avvisi e Concorsi del 06/09/2017, data della sua effettiva entrata in vigore ai sensi dell'articolo 13 comma 11, della LR 12/2005 e s.m.i.

5.21 LOTTO A

L'area ricade in zona "Aree agricole di Salvaguardia" normata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 43 delle NTA

Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da elevato valore paesistico.

Le aree agricole di salvaguardia sono da equipararsi alle aree destinate all'agricoltura ai sensi del DM n. 1444 del 2/04/68, nelle quali, limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola, si applicano i disposti dell'articolo 60 della LR 12/05 e s.m.i.

Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione

Il permesso legato all'ampliamento era gravato dalla sottoscrizione di un atto di vincolo di pertinenzialità quanto al deposito attrezzi ai sensi dell'articolo 44.3 comma 2 lettera a) delle NTA del PGT del Comune di Concesio e quanto all'autorimessa ai sensi dell'articolo 66 comma 2 della LR. 12/2005.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Tali locali, autorimessa e deposito attrezzi venivano pertanto vincolati quali pertinenza al fabbricato principale con atto Notaio Rebuffoni in data 22/01/2014 numero 44296/22740 di repertorio.

La loro trasformazione in locali destinati alla residenza con opere che hanno interessato sia l'interno che l'aspetto esteriore dovranno essere ripristinati nella consistenza come da progetto approvato.

5.22 LOTTI B, C e D : Via Mazzoldi

La destinazione urbanistica degli edifici è R2 "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale, identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione" sono parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidatosi nel tempo a ridosso dei nuclei di antica formazione. Sono ammessi gli interventi di recupero, di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria

5.23 LOTTO E officina dismessa

Per l'ambito appositamente individuato in cartografia con la lettera "a" è ammessa la riconversione in destinazione residenziale a tipologia blocco edilizio isolato con volume predefinito pari a 2.820 mc da intendersi comprensivi delle preesistenze (volumetria definita dal PdC n. 8 del 23/01/2009) e comunque nel rispetto di tutti gli altri parametri definiti dalle presenti norme.

Rientra nella destinazione di "Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana"

Per le norme di PGT l'area è sottoposta a disposizioni particolari : è ammessa la riconversione in destinazione residenziale a tipologia blocco edilizio isolato con volume predefinito pari a 2820 mc. con un rapporto di edificazione di 1mq./2 mc. da intendersi comprensivi delle preesistenze (volumetria definita dal PdC numero 8 del 23/01/2009) e comunque nel rispetto di tutti gli altri parametri definiti dalle presenti norme.

5.24 LOTTO F

Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato"

Obiettivo del piano \ Utilizzazione fondiaria (UF) % \ \ Volume predefinito Con gli ambiti di cui al presente articolo il piano individua parti del territorio che costituiscono

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

il tessuto urbano residenziale consolidatosi nel tempo. In tali ambiti rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione ecologica. Per tale complesso sarà possibile la ristrutturazione urbanistica ed edilizia dello stabile.

5.3 Dichiarazione di rispondenza edilizia e urbanistica

5.3 LOTTO A

La sottoscritta Lucia Guerini, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al numero 1416, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Concesio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

d i c h i a r a

La regolarità edilizio urbanistica della costruzione **LOTTO B, LOTTO C, LOTTO D, LOTTO F e LOTTO E** ai titoli abilitativi edilizi.

La non regolarità urbanistica della costruzione LOTTO A in quanto gli ambienti destinati a servizio igienico sanitario e camera quali ampliamento dell'impianto originario risultano privi di titolo autorizzativo e non sanabili.

Dagli accertamenti disposti presso il Comune gli uffici interni risultano privi di titolo specifico successivo alla domanda di agibilità.

La pratica necessaria per la regolarizzazione dell'immobile LOTTO A, si configura come domanda in sanatoria per la messa in pristino dello stato autorizzato con il versamento di una sanzione di Euro 1.000,00 e dei diritti di segreteria e i costi per la redazione della pratica in Euro 1200,00 oltre accessori di legge e un costo complessivo di opere pari a 6000,00 Euro

Pertanto si stima un costo complessivo di € 8.200,00 (ottomiladuecento/00 Euro)

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

5.4 Verifica della titolarità

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano attualmente intestati come segue:

LOTTO A		
Titolari	*Diritti reali*	*Rapporti proprietà*
Omissis	Proprietà	Intera proprietà
LOTTO B		
Titolari	*Diritti reali*	*Rapporti proprietà*
Omissis	Proprietà	1/2
Omissis	Proprietà	1/2
LOTTO C		
Titolari	*Diritti reali*	*Rapporti proprietà*
Omissis	Proprietà	Intera proprietà
LOTTO D		
Titolari	*Diritti reali*	*Rapporti proprietà*
Omissis	Proprietà	Intera proprietà
LOTTO E Parte I		
Titolari	*Diritti reali*	*Rapporti proprietà*
Omissis	Proprietà	Intera proprietà
LOTTO E parte II		
Titolari	*Diritti reali*	*Rapporti proprietà*
Omissis	Proprietà	1/2
Omissis	Proprietà	1/2
LOTTO F		
Titolari	*Diritti reali*	*Rapporti proprietà*
Omissis	Nuda proprietà	1/2
Omissis	Nuda proprietà	1/2
Omissis	usufrutto	Intera quota

Il presente pignoramento **ha per oggetto la quota intera di proprietà** *Omissis* ***e*** *Omissis****, mentre è esclusa quella di*** *Omissis****.***

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

I beni sono pervenuti come segue:

LOTTO A mappale 202 subalterni 4 e 5 foglio 29

- Atto di compravendita in data 12/06/1990 numero 79626 di repertorio trascritto a Brescia il 18/07/1990 numero 21535/1504428 come

- Scrittura privata Notaio Ferdinando Papa del 22/06/2000 numero 848/172 di repertorio trascritta a Brescia il 19/07/2000 da n. 29689/17315 a n. 29690/17316

- Atto Notaio Antonella Rebuffoni, in data 04/11/2013 numero 43761/22457 di repertorio, registrato a Gardone Val Trompia il 12/11/2013 al numero 3060, trascritto a Brescia il 13/11/2013 al numero 37781/26097

- Atto di rettifica dati anagrafici dell'acquirente Notaio Antonella Rebuffoni in data 23/07/2014 numero 45334/23301 di repertorio trascritto a Brescia il 30/07/2014 al numero 25186/16919

LOTTO B mappale 932 subalterno 3 = unito al 935

- Atto di compravendita 22/12/1978 numero 16685/6980 di repertorio, registrata a Brescia il 11/01/1979 numero 874 vol. 71/M, trascritta a Brescia il 17/01/1979 al numero 1728/1463

LOTTI C e D mappale 932 subalterno 4 = mappale 932 subalterno 13

- Atto di compravendita Notaio Maurizio Poli in data 09/03/2000 numero 106676/16923 di repertorio, trascritto a Brescia il 14/03/2000 al numero 10127/5196

LOTTO E parte I : mappale 246 sub. 3 e mappale 246 subalterno 4

- Atto di compravendita Notaio Ezio Cogoli in data 16/10/1974 numero 81664/4738 di repertorio, registrato a Verolanuova il 30/12/1974 al numero 10462, trascritto a Brescia il 10/01/1975 al numero 638/541

- Atto di compravendita Notaio Renato Anessi in data 15/11/1989 numero 80817 di repertorio trascritto a Brescia il 22/11/1989 al numero 32645/22433

LOTTO E parte II : mappale 246 sub. 1 mappale 361 e mappale 365 foglio 14

Atto di compravendita Notaio Maurizio Poli in data 15/04/2002 numero 108920/18306 di repertorio, trascritto a Brescia il 23/04/2002 al numero 17695/11009

LOTTO F : mappale 38 foglio 32

- Atto notaio Maurizio Poli in data 28/12/2000 numero 107619/17510 di repertorio, trascritto a Brescia il 09/01/2001 al numero 941/675

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

5.5 - Situazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono censite nel catasto fabbricati del Comune di Concesio come segue::

LOTTO A

Foglio NCT/29 - particella 202 subalterno 4 = unito al 335

cat. A/7, classe 3, consistenza vani 5,50, Rendita € 511.29

Foglio NCT/29 - particella 202 subalterno 5

cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 24,00, Rendita € 86.76.

LOTTO B

Foglio NCT/14 - particella 932 subalterno 3 = unito al 935

cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,0, Rendita € 271.14

Alla unità immobiliare compete la quota proporzionale delle parti comuni , beni comuni non censibili, indicati in ogni singola planimetria e di fatto costituenti l'area di pertinenza.

LOTTO C

Foglio NCT/14 - particella 932 subalterno 4

cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,0, Rendita € 325.37.

Alla unità immobiliare compete la quota proporzionale delle parti comuni , beni comuni non censibili, indicati in ogni singola planimetria e di fatto costituenti l'area di pertinenza.

LOTTO D

Foglio NCT/14 - particella 932 subalterno 13

cat. C/6, classe U, consistenza mq. 223.00, Rendita € 71.27.

Alla unità immobiliare compete la quota proporzionale delle parti comuni , beni comuni non censibili, indicati in ogni singola planimetria e di fatto costituenti l'area di pertinenza.

LOTTO E parte I

Foglio NCT/14 - particella 246 subalterno 3

cat. C/3, classe U, consistenza mq. 365.00, Rendita € 1131.04.

Foglio NCT/14 - particella 246 subalterno 4

cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 39.00, Rendita € 42.30.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Alle unità immobiliari compete la quota proporzionale delle parti comuni , beni comuni non censibili consistenti nell'area di ingresso

LOTTO E parte II

Foglio NCT/14 - particella 246 subalterno 1=unito al 361=unito al 365

cat. C/3, classe U, consistenza mq. 325.00, Rendita € 1007.09

Alla unità immobiliare compete la quota proporzionale delle parti comuni , beni comuni non censibili consistenti nell'area di ingresso

LOTTO F

Foglio NCT/32 - particella 38

cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4.00, Rendita € 237.57

Dichiarazione di rispondenza catastale LOTTI B, C, D, E e F

La sottoscritta Architetto Lucia Guerini, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al numero 1416, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione della documentazione visionata presso L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

d i c h i a r a

la rispondenza catastale dei beni oggetto di perizia, ovvero lo stato attuale delle unità immobiliari sono conformi alle visure ed alle schede allegate alla presente.

Dichiarazione non di rispondenza catastale LOTTO A

La sottoscritta Architetto Lucia Guerini, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al numero 1416, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione della documentazione visionata presso L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

d i c h i a r a

la non rispondenza catastale dei beni oggetto di perizia, ovvero lo stato attuale delle unità immobiliari non sono conformi alle visure ed alle schede allegate alla presente in quando accatastato un pergolato mai realizzato . Si considera che al termine delle opere

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

per la messa in pristino dello stato autorizzato le planimetrie catastali raffiguranti deposito attrezzi e autorimessa saranno rispondenti.

6 – Stato di possesso

Gli immobili oggetto della presente risultano:

- LOTTO A : occupato quale residenza dal proprietario *Omissis*
- LOTTO B : occupato quale residenza dei proprietari *Omissis* e *Omissis*
- LOTTO C : unità immobiliare residenziale affittata
- LOTTO D : autorimessa occupata dal proprietario *Omissis*
- LOTTO E : Area dismessa libera con edificio da demolire e bonificare
- LOTTO F : Edifico residenziale da ristrutturare gravato da usufrutto a favore di anziana signora residente presso casa di riposo (valore usufrutto 15%)

7 - Formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale

Costituzione di vincolo

Atto pubblico Notaio Antonella Rebuffoni in data 22/01/2014 numero 44296/22740 di repertorio per lotto A, Trascritto a brescia il 05/02/2014 al numero 2617/2415 .

Per quanto riguarda gli oneri e le ipoteche sdi rimanda integralmente alla relazione stesa dal Notaio Francesco Ambrosini in data 23/01/2020 (allegato

8 – Analisi estimativa

La sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato dei beni adottando il metodo del confronto di mercato (MCA – Market Comparision Approch) dopo aver preso in considerazione i dati relativi a compravendite di beni simili a quello oggetto di valutazione in un intorno geografico e temporale significativo.

I dati sotto riportati sono stati desunti dalle banche dati di alcune fonti a livello nazionale (Agenzia delle Entrate) dall'Osservatorio immobiliare della camera di commercio di Brescia e dall'analisi del mercato immobiliare in Comune di Concesio

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

con particolare attenzione ad immobili simili proposti in vendita anche dalle agenzie immobiliari e del Comune di Brescia e limitrofi per le aree edificabili.

Si è tenuto conto anche dello stato di conservazione degli immobili e di quanto previsto dal codice delle valutazioni immobiliari di Tecnocborsa e delle linee guida dell'ABI.

In considerazione di quanto sopra esposto si è ritenuto di attribuire agli immobili oggetto della presente stima il **valore unitario di**

LOTTO A 1.300,00 €/mq. (milletrecento/00 Euro/mq)

LOTTO B 1.200,00 €/mq. (milleduecento/00 Euro/mq)

LOTTO C 1.250,00 €/mq. (milleduecentocinquanta/00 Euro/mq)

LOTTO D 1.100,00 €/mq. (millecento/00 Euro/mq.)

LOTTO E 210,00 €/mq. (duecentodieci/00 Euro/mq)

LOTTO F 650,00 €/mq. (seicentocinquanta/00 Euro/mq.) della nuda proprietà

LOTTO		*Superficie consistenza*	*Superficie commerciale*	*Valore unitario*	*Valore complessivo*
A	*Piano Terra e interrato*	1749,85 mq.	146,95 mq.	1.300,00 €	191.050,00 €
B	*Piano Terra*	219,50 mq.	100,40 mq.	1.200,00 €	120.480,00 €
C	*Piano Primo*	138,00 mq.	123,75 mq.	1.250,00 €	154.687,00 €
D	*Piano Seminterrato*	28,40 mq.	14,20 mq.	1.100,00€	15.620,00 €
E	*Piano Terra*	1422,00 mq.	1422,00 mq.	210,00 €	298.620,00 €
F	*Piano Terra*	450,00 mq.	82,40 mq.	650,00 €	53.560,00 €

Pertanto **il valore commerciale degli immobili è pari a**

LOTTO A 191.050,00 (diconsi Centonovantunomilacinquanta/00 Euro);

LOTTO B 120.480,00 (diconsi Centoventimilaquattrocentoottanta/00 Euro);

LOTTO C 154.687,00 (diconsi centocinquantaquattromilaseicento87/00 Euro);

LOTTO D 15.620,00 (diconsi quindicimilaseicentoventi/00 Euro),.

LOTTO E 298.620,00 (diconsi Duecentonovantottomilaseicentoventi/00 Euro);

LOTTO F 53.560,00 (diconsi cinquantatremilacinquecentosessanta/00 Euro) per la nuda proprietà.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Il valore di mercato della quota pignorata viene ridotto per quanto riguarda il LOTTO A della parte di spese necessarie per la regolarizzazione delle opere da sanare stimate in complessive 8.200,00 Euro .e pertanto il valore viene arrotondato a **183.000,00 €** (centoottantatremila/00 Euro).

Il presente rapporto di valutazione è altresì finalizzato alla determinazione del più *probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata"* che secondo quanto espresso dalle Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie rappresenta " *l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene ,entro un intervallo di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."* .
In ragione della peculiarità del bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ipotizzando una sua possibile aggiudicazione al secondo incanto. Considerate le motivazioni sopraesposte,i si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 5% per il lotto A , del 10% per il lotto B ed il lotto C, del 5% per il lotto D, del 10% per il lotto E e del 5% per il lotto F..

I valori sono arrotondati a

LOTTO A 173.850,00 (diconsi Centosettantatremilsottocentocinquanta/00 Euro),
LOTTO B 108.500,00 (diconsi centoottomilacinquecento/00 Euro),
LOTTO C 139.500,00 (diconsi centotrentanovemilacinquecento/00 Euro),
LOTTO D 14.800,00 (diconsi quattordicimilaottocento/00 Euro),
LOTTO E 269.000,00 (diconsi Duecentosessantanovemila/00 Euro),
LOTTO F 51.000,00 (diconsi Cinquantunomila/00 Euro), per la nuda proprietà.

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

9 - Riepilogo dei valori di stima

LOTTO A

L'unità immobiliare residenziale con autorimessa e pertinenza a giardino, oggetto della presente stima sono vendibili in unico lotto ed è censita al catasto fabbricati del Comune di Concesio:

Foglio NCT/29 - particella 202 subalterno 4 = unito al 335

cat. A/7, classe 3, consistenza vani 5,50, Rendita € 511.29

Foglio NCT/29 - particella 202 subalterno 5

cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 24,00, Rendita € 86.76.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in 191.050,00€ (diconsi centonovantunomilacinquanta/00) cui vanno dedotti i costi per la regolarizzazione urbanistica con opere pari a 8.200,00 € circa e pertanto un valore definitivo pari a **183.000,00 €** (centoottantatremila/00 Euro).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base di asta viene quantificato in **173.850,00** (diconsi Centosettantatremilsottocentocinquanta/00 Euro),

LOTTO B

L'unità immobiliare residenziale con pertinenza a verde esclusiva, oggetto della presente stima è vendibile in unico lotto ed è censita al catasto fabbricati del Comune di Concesio:

Foglio NCT/14 - particella 932 subalterno 3 = unito al 935

cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,0, Rendita € 271.14

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato 120.480,00 € (diconsi centoventimilaquatrocentoottanta/00 Euro).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base di asta viene quantificato in 108.500,00 (diconsi centoottomilacinquecento/00 Euro), per

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

l'intera proprietà **mentre per la porzione oggetto di esecuzione 54.250,00 € (diconsi cinquantaquattromiladuecentocinquanta/00 Euro).**

LOTTO C

L'unità immobiliare residenziale posta al primo piano, oggetto della presente stima è vendibile in unico lotto ed è censita al catasto fabbricati del Comune di Concesio:

Foglio NCT/14 - particella 932 subalterno 4

cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,0, Rendita € 325.37.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato 154.687,00 € (diconsi centocinquantaquattromilaseicentoottantasette/00 Euro).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base di asta viene quantificato in **139.500,00** (diconsi centotrentanovemilacinquecento/00 Euro).

LOTTO D

L'unità immobiliare autorimessa al piano seminterrato della presente stima è vendibile in unico lotto ed è censita al catasto fabbricati del Comune di Concesio

Foglio NCT/14 - particella 932 subalterno 13

cat. C/6, classe U, consistenza mq. 223.00, Rendita € 71.27.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in 15.620,00 € (diconsi quindicimilaseicentoventi/00 Euro).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base di asta viene quantificato in **14.800,00** (diconsi quattordicimilaottocento/00 Euro).

LOTTO E

L'unità immobiliare officina dismessa da riconvertire in residenza viene considerata come area edificabile dal cui valore è già stato scorporato il costo per lo smantellamento e la bonifica,è vendibile in unico lotto ed è censita al catasto fabbricati del Comune di Concesio

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

Foglio NCT/14 - particella 246 subalterno 3

cat. C/3, classe U, consistenza mq. 365.00, Rendita € 1131.04.

Foglio NCT/14 - particella 246 subalterno 4

cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 39.00, Rendita € 42.30.

Foglio NCT/14 - particella 246 subalterno 1=unito al 361=unito al 365

cat. C/3, classe U, consistenza mq. 325.00, Rendita € 1007.09

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in 298.620,00 € (diconsi duecentonovantottomilaseicentoventi/00 Euro).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base di asta viene quantificato in 269.000,00 (diconsi Duecentosessantanovemila/00 Euro), per l'intera proprietà mentre per la porzione oggetto di esecuzione si dovranno considerare 201.750,00 (duecentounomilasettecentocinquanta/00)

La restante parte calcolata pari ad ¼ dovrà essere riconosciuto come quota alla comproprietaria Saiani Maria Laura.

LOTTO F

L'unità immobiliare edificio con area di pertinenza da risistemare della presente stima è vendibile in unico lotto ed è censita al catasto fabbricati del Comune di Concesio

Foglio NCT/32 - particella 38

cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4.00, Rendita € 237.57

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in 53.560,00 € (diconsi cinquantatremilacinquecentosessanta/00 Euro) per la quota di nuda proprietà.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base di asta viene quantificato in **51.000,00 (diconsi cinquantunomila/00 Euro),** per l'intera proprietà mentre per la porzione oggetto di esecuzione **25.500,00 € (diconsi venticinquemilacinquecento/00 Euro).**

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

10. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta Lucia Guerini, esperta incaricata dal tribunale, Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al numero 1416, con la presente

d i c h i a r a

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento,
- Di non aver agito in conflitto di interesse. ;
- Di non aver utilizzato ne 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 di valutazione 30/08/2020

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65

11 – Allegati al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica
2. Inquadramento
3. Ispezioni catastali schede e visure
4. Relazione notarile per ispezioni ipotecarie
5. Parcella

Firmato Da: GUERINI LUCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f98407b180638c83bf8acdaabe8d65