



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Giovanni Bortolameolli, dopo il ricevimento dell'incarico affidatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, provvedeva a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, come di seguito relazionato, ed eseguiva sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento, in data 06/03/2019.

Si riferisce che in data 14/02/2019 veniva inviata lettera Raccomandata all'esecutato per fissare sopralluogo per il giorno 21/02/2019. [REDACTED]

[REDACTED] è fatto trovare e pertanto è stata lasciata lettera nella cassetta della posta invitandolo a contattarci per fissare nuovo sopralluogo. In data 04/03/2019 il

[REDACTED] pertanto è stato possibile fissare nuovo sopralluogo per accedere ai locali per il giorno 06/03/2019.

Si precisa che per comodità di lettura si è riportato il quesito dell'Ill.mo Sig. Giudice al quale segue cronologicamente la relativa risposta per ogni singolo punto.

“A)

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 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 d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure 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.

- 1) Verificato e richiesto quanto necessario.
- 2) Come da “Relazione Notarile Catastale – Ipotecaria Ventennale allegata agli atti si evince che i beni oggetto del pignoramento sono di piena proprietà del Sig. [REDACTED] aniele in virtù di atto di Compravendita per Scrittura Privata autenticata in data 21 Febbraio 2007 al n° 131.254/37.600 di repertorio Notaio Franco Treccani di Brescia, trascritto a Brescia il 12 Marzo 2007 ai numeri





14376/8430. Con tale Scrittura Privata la D

piena ed esclusiva proprietà degli immobili

(vedi scrittura privata allegata)

3a) Non richiesto. Gli immobili risultano di esclusiva proprietà dell'Assicurato.

3b) Trattandosi di una persona fisica non si è richiesta visura camerale storica.

- 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 rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

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 difformità 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 della 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, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della 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 via 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.

Identificazione e descrizione attuale dei beni:

Comune di Bedizzole (BS)

Foglio 9 mapp. 228 Sub. 2 (Abitazione Civile)

Cat. A/3 - Cl. 2 - Vani 6

Intestatari : Partesana Daniele Proprietà 1/1

Foglio 9 mapp. 272 Sub. 5 (Box Auto)

Cat. C/6 - Cl. 3 – Consistenza m2 13,00

Intestatari : Partesana Daniele Proprietà 1/1





Foglio 9 mapp. 272 Sub. 2 (Locale Deposito e Cantina)

Cat. C/2 - Cl. 3 – Consistenza m2 37,00

Intestatari : Partesana Daniele Proprietà 1/1

Punto 1)

Descrizione Generale dell'immobile:

Gli immobili oggetto di stima sono siti in Via Giuseppe Mazzini n. 20 in zona residenziale del Comune di Bedizzole (BS).

Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di fabbricato a corte elevato a due piani fuori terra e sottotetto. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esclusiva chiusa con cancello in ferro. L'appartamento è composto da ampio salone con fuoco, cucina, corridoio, due camere e due bagni ed un sottotetto accessibile da scala esterna comune con diritto di passaggio ad altra proprietà. Il box auto, il deposito/ripostiglio e la cantina sono ubicati in fabbricato adiacente non contiguo.

I corpi di fabbrica sono elevati a due piani fuori terra ed ogni unità immobiliare ha ingresso indipendente sia pedonale che carraio di accesso al box auto. Sono presenti inoltre aree che risultano bene comune come la strada di ingresso e lo scivolo di accesso ai box auto. Gli altri appartamenti del Complesso risultano abitati.

N.B. Si riferisce che l'appartamento abbisogna di alcuni lavori di manutenzione in quanto non abitato da qualche tempo. Tinteggiature, rifacimento impianto elettrico e piccoli lavori di sistemazione nonché sostituzione sanitari nel bagno e sostituzione infissi in quanto datati e privi di vetro-camera (intervento previsto sistemazioni interne € 25.000,00 ed esterne € 5.000,00 come indicato nella specifica delle stime degli MCA).





Lotto Unico **Foglio 9 mapp. 228 Sub. 2** (Abitazione Civile)
Foglio 9 mapp. 272 Sub. 5 (Box Auto)
Foglio 9 mapp. 272 Sub. 2 (Deposito/Ripostiglio PT e Cantina
 PS1 con annessa area esclusiva)

Punto 3)

Non è stato richiesto alcun Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di Ente Urbano e non di terreno.

Per avere un'immagine chiara degli immobili si allegano:

- Planimetrie catastali acquisite tramite Geoweb;
- Estratto di Mappa acquisito tramite Geoweb;
- Documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo.

Identificazione pregressa dei beni:

- Vedi certificato notarile allegato agli atti.

- 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 dall'esecutato 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. 155 quater 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.

Punto 1)

Gli immobili oggetto di stima risultano attualmente **non occupati**.

Punto 2)

A seguito di richiesta inviata dallo scrivente Studio, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia, dichiarava che *“dai dati dell'anagrafe tributaria per i contribuenti in oggetto non risultano contratti di locazione”*.

Punto 3)

Vista la natura dell'immobile si ritiene equo applicare un rendimento locativo pari al 3,50%, pertanto avremo;

€ 172.000,00 x 3,50% = €/anno 6.106,00

€/anno 6.106,00 / 12 mesi = €/mese 508,80



- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli 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 ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e 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 specificamente 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 alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, 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 etc) 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 dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite 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.

Punto 1)

Non risulta vi sia alcunché in materia di vincoli.

Punto 2-3)

Per quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e dalla documentazione reperita, gli immobili oggetto di pignoramento non sono inseriti in alcun fabbricato condominiale e pertanto non risultano pendenze.

- 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 siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive 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 autorizzativi 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 lo stesso 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 Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, 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 giusta gli artt. 40 della legge 47/83 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o 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, segnalandole immediatamente al GE 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 D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e 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.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

Punto 1)

Dalla disamina della documentazione reperita presso l'archivio del Comune di Bedizzole mediante l'Ufficio preposto "Accesso agli atti"; si è accertata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- "Pratica Edilizia" n° 30/61 rilasciata dal Comune di Bedizzole (BS) per "Costruzione Casa ad uso abitazione e Casa ad uso abitazione con laboratorio" i [redacted] ro" e relativa domanda corredata di elaborati grafici.
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Bedizzole in data 07/07/1971 relativo alla Pratica Edilizia n° 30/61 e relativa domanda di Abitabilità.
- "Licenza di Costruire" n° 15 del 19/04/1967 rilasciata dal Comune di Bedizzole relativa a "sopralzo e sistemazione fabbricato esistente" intestata al Sig. [redacted] iva domanda corredata di elaborati grafici.





- “Autorizzazione all’Abitabilità” rilasciata dal Comune di Bedizzole in data 15/11/1968 e relativa richiesta del Certificato di Abitabilità.
- “Licenza di Costruire” n° 43 del 06/05/1969 rilasciata dal Comune di Bedizzole relativa a “Sistemazione e Portico esistenti” intestata [REDACTED]

[REDACTED] manda corredata di elaborati grafici.

- Concessione Edilizia n° 81/77 rilasciata dal Comune di Bedizzole relativa a “Costruzione locali accessori all’Abitazione” (box-cantine e ripostigli) intestata [REDACTED]
domanda corredata di elaborati grafici.
- “Concessione gratuita” n° 20 del 08/03/1984 rilasciata dal Comune di Bedizzole relativa a “Sistemazione loggia fabbricato unifamiliare esistente con suo tamponamento” intestata [REDACTED] e relativa domanda corredata di elaborati grafici.
- “Pratica per Condono Edilizio” presentata dal [REDACTED] a [REDACTED]
“diversa distribuzione interna con modifiche di muri divisorii e porte.

Gli immobili di cui al Foglio 9 Mapp. 228 sub. 2 – Mapp. 272 sub 2 e sub 5 oggetto del pignoramento, sono conformi alle planimetrie catastali ed ai disegni di progetto reperiti presso il Comune di Bedizzole (BS).

N.B. Risulta una piccola incongruenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale reperita del mappale 228 sub. 2 (appartamento). Nella planimetria catastale è inserita una tramezza divisoria nel corridoio che in realtà non è presente.





La destinazione d'uso degli immobili è quella di abitazione e quindi compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e corrisponde con quella espressa nel titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Punto 2)

Non è stata accertata alcuna costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme edilizie.

Punti 3)

Non è stata accertata alcuna irregolarità urbanistica.

Punto 4)

Non è stato richiesto alcun Certificato di Destinazione Urbanistica.

Punto 5)

- “Dichiarazione Fine Lavori” presentata presso il Comune di Bedizzole in data 06/07/1998 da [REDACTED] Certificato di Abitabilità/Agibilità.
- “Richiesta di “Certificato di Abitabilità/Agibilità” presentata presso il Comune di Bedizzole in data 06/07/199 [REDACTED] Generali”.

- 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 singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in 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 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).





Punto 1) e 2)

Come sopra riportato si ritiene dover accorpate gli immobili in unico lotto:

Lotto Unico

Quota di proprietà: **PARTESANA DANIELE** Proprietà per 1/1

Immobile sito nel Comune di : **Bedizzole (BS), Via Mazzini n. 24/a**

Distinto in Catasto : **Fg. 9 sez. NCT mapp. 228 sub 2**

P.1-Sott., cat A/3 (appartamento), Classe 2, Vani 6

Comproprietari : no

Divisibilità degli immobili : no

Distinto in Catasto : **Fg. 9 sez. NCT mapp. 272 sub 5**

P.T., cat C/6 (Box), Classe 3, Consist. m2 13,00

Comproprietari : no

Divisibilità degli immobili : no

Distinto in Catasto : **Fg. 9 sez. NCT mapp. 272 sub 2**

P.T-Int., cat C/2 (Deposito-Cantina), Classe 3, Consist. m2 37,00

Comproprietari : no

Divisibilità degli immobili : no

Valore Stimato € 172.000,00

(EuroCentosettantaduemila/00)

Punto 3)

Si procede a stimare i lotti come sopra descritti

Punto 4)

Non esistono vincoli e/o altro.

-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 compiuta indicazione del criterio di stima.

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

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di



valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità 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 decurtazioni 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 di 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 disp. 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.

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, si è svolta un'indagine conoscitiva nella zona cercando beni simili da poter prendere a campione. Si è inoltre consultato il Listino Immobiliare della CCIAA di Brescia ed i valori indicati dall'Agenzia del Territorio nella Banca dati delle Quotazioni immobiliari.

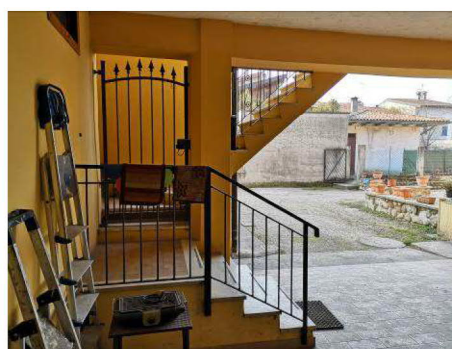
Si è potuto accertare che nel Comune e limitrofi sono reperibili altri beni della tipologia di quelli in oggetto e la valutazione viene eseguita tenendo conto di quali sono i valori medi degli immobili in Bedizzole (BS).

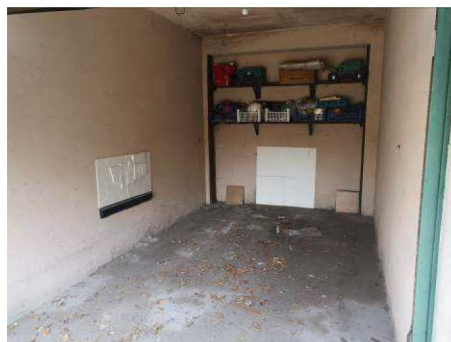
Trattasi di n° 3 unità immobiliari e si ritiene opportuno per la vendita accorparli in unico lotto come sopra specificato.



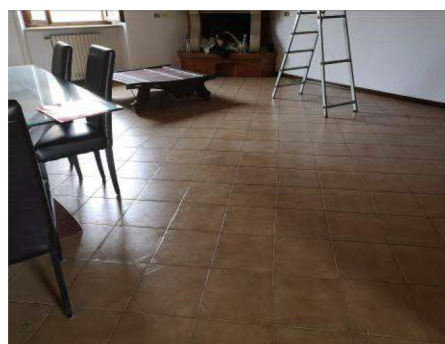
Documentazione Fotografica

Vista esterna





Soggiorno / Ingresso





Cucina



Bagni



Bagno cieco zona giorno



Bagno zona notte



Camere



Matrimoniale





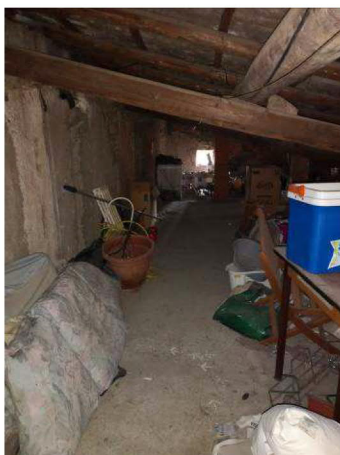
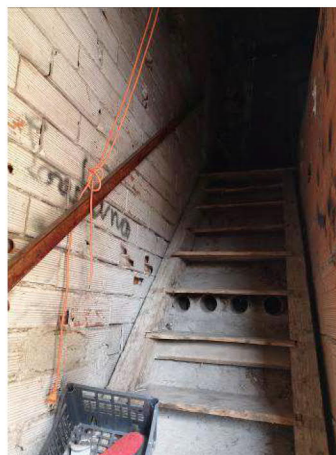
Singola



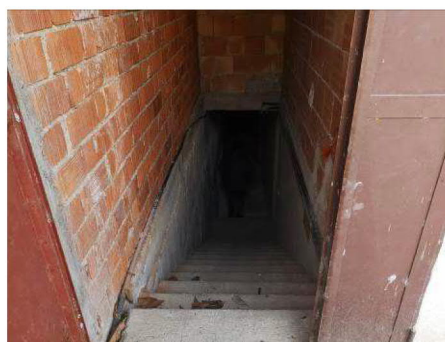
Corridoio

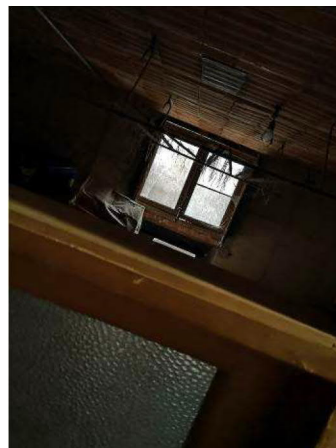


Sottotetto



Cantina





Descrizione generale

(Fabbricato ultimato nel 1961, come da concessioni edilizie reperite)

L'immobile in oggetto è situato nella prima periferia del Comune di Bedizzole nella frazione di S. Rocco in contesto residenziale e molto tranquilla.

La zona è servita da negozi e altri servizi primari che si trovano nel centro e raggiungibili in auto. Sono presenti anche le fermate dei bus extra-urbani che collegano la frazione con il paese.

Pertanto, si ritiene che l'immobile sia in una posizione favorevole per l'appetibilità del mercato immobiliare in quanto zona immersa nel verde delle colline; tuttavia, l'attuale momento di difficoltà economica lo penalizza notevolmente.

Per la determinazione del Valore di Stima si è utilizzato il metodo di valutazione in base agli Standard internazionali e più precisamente si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach) utilizzando gli ASKIN PRICE, reperiti presso Tecnocasa, di immobili siti nella zona di simili caratteristiche.





- **Lotto Unico Mapp. 228 Sub. 2**
Mapp. 272 Sub. 2
Mapp. 272 Sub. 5

App. posto al P.1° e 2° + Box P. Terra + Ripostiglio P.T e Cantina P. Int.

Superficie Appartamento : m2 135,00

Superficie Sottotetto : m2 45,00

Superficie Terrazzo : m2 6,00

Superficie Box Auto : m2 13,00

Superficie Deposito/Ripostiglio : m2 25,00

Superficie Area pertinenziale : m2 17,00

Superficie Cantina : m2 18,00

Comparabili:

A) App.to in fabbricato a due piani in Via Gioia Bedizzole (BS)

Superficie m2 130,00

Box Auto m2 18,00

Offerta di vendita € 195.000,00

B) Villetta in fabbricato a tre piani in Via Sonvigo Bedizzole (BS)

Superficie m2 94,00

Terrazzo m2 29,40

Box Auto m2 25,00

Cantina m2 12,00

Offerta di vendita € 182.000,00





C) Appartamento in Bedizzole (BS)

Superficie m2 114,00

Box Auto m2 20,00

Area Pertinenziale m2 20,00

Offerta di vendita € 170.000,00

pertanto

Dal calcolo effettuato in basa all'MCA (allegato) risulta che il valore dell'immobile oggetto di stima è di **€ 172.000,00 (EuroCentosettantaduemila/00)**

N.B. Le misure, seppur precise, sono indicative poiché ricavate dalle planimetrie catastali e pertanto l'immobile si intende sempre valutato a corpo e non a misura.

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica eseguita durante sopralluogo (già allegata)
- 2) Estratto mappa
- 3) Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali
- 4) Visure Catastali
- 5) Pratica Edilizia n° 30/61 rilasciata dal Comune di Bedizzole (BS) per “Costruzione Casa ad uso abitazione e Casa ad uso abitazione con laboratorio”
- 6) Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Bedizzole in data 07/07/1971 relativo alla Pratica Edilizia n° 30/61
- 7) Licenza di Costruire n° 15 del 19/04/1967 rilasciata dal Comune di Bedizzole relativa a “Sopralzo e sistemazione fabbricato esistente”





- 8) Autorizzazione all'Abitabilità rilasciata dal Comune di Bedizzole in data 15/11/1968
- 9) Licenza di Costruire n° 43 del 06/05/1969 rilasciata dal Comune di Bedizzole relativa a "Sistemazione e Portico esistenti"
- 10) Concessione Edilizia n° 81/77 rilasciata dal Comune di Bedizzole relativa a "Costruzione locali accessori all'Abitazione" (box-cantine e ripostigli)
- 11) Concessione gratuita n° 20 del 08/03/1984 rilasciata dal Comune di Bedizzole relativa a "Sistemazione loggia fabbricato unifamiliare esistente con suo tamponamento"
- 12) Pratica per Condono Edilizio presentata dalla Ditta Gestauo S.r.l. relativa a "Diversa distribuzione interna con modifiche di muri divisori e porte"
- 13) Lettera RR per fissare sopralluogo e ricevuta di pagamento
- 14) Richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Bedizzole (BS)
- 15) Ricevuta di pagamento per accesso agli atti
- 16) Richiesta presso l'Agenzia delle Entrate per esistenza contratti di locazione
- 17) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.
- 18) Calcolo di comparazione con metodo MCA.

Certo di aver ben espletato l'incarico conferitomi, non avendo altro da aggiungere, consegno la relazione e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Brescia, 02 Maggio 2019

Il C.T.U.

GEOM. GIOVANNI BORTOLAMEOLLI





N=5039900

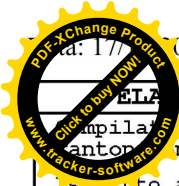
E=1610600

1 Particella: 228



Regione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GENEROSO BIONDI

Vis. tel. (0.90 euro)

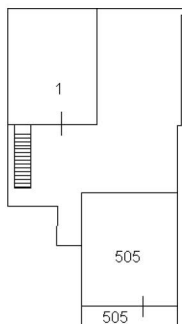


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Gentile Medeo	
Inviato all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 04402

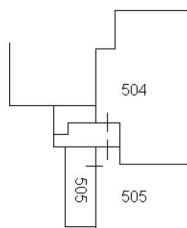
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Comune di Bedizzole	Protocollo n. BS0197703 del 16/09/2013
Sezione: NCT Foglio: 9 Particella: 228	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

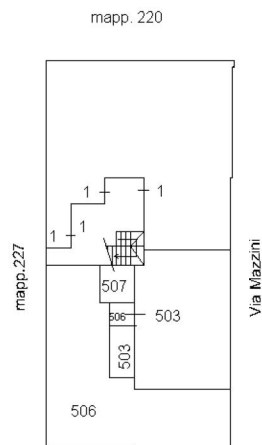
ELABORATO PARZIALE. SI RISPONDE DEL SOLO SUBALTERNO OGGETTO DELLA VARIAZIONE



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 17/12/2018 - n. T289878 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile