

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento n. **05/2018 =27/2018**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c, come modificato per effetto del D.L. 83/2015

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2016), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).

Giudice Delegato : **Dott. Gianni Sabbadini.**

Liquidatore : **Dott. Andrea Astori.**
Dottore Commercialista e Revisore Legale
Via San Giovanni Bosco, 1/E 25125 Brescia - Tel. + 39 030 242 5912

Gavardo (BS) _ Appartamento al piano primo inserito all'interno di una palazzina plurifamiliare



Della valutazione: 22/06/2018

Del rapporto valutazione: 09/10/2018

Esperto incaricato
Geometra **Matteo Negri**
Sede operativa: viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)
Tel. e fax + 39. 030.7402172
Pec: matteo.negri@geopec.it

Qualifiche:
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarccheck Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione _ EVS 2012, cap. 5 art.4.3.1)

LOTTO N. 01 di 01

Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento trilocale al piano primo parzialmente arredato, composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, una camera da letto, bagno e balcone.

Localizzazione: comune di Gavardo, via Roma n. 71.

Identificativi catastali della proprietà

Abitazione esclusiva di cui al **Foglio 16, Sez. NCT, mappale 2995/08**, (Ex Fg. 07 sez. GAV, mappale 2995/08), via Roma 37, PT-1, Cat. A/2, classe 2, Consistenza Vani 4, Superficie Catastale m² 72 e Rendita Catastale € 150,81.

Autorimessa in comproprietà per 83,65/1000, di cui al **Foglio 16, Sez. NCT, mappale 2995/13**, (Ex Fg. 07 GAV, mappale 2995/13), via Roma 37, piano T-S1, Cat. C/6, classe 1, Consistenza m² 137 e Sup. Catastale m² 160, con Rendita Catastale € 226,41.

Proprietà: Sigg. **OMISSIS** e **OMISSIS** per la quota indivisa di **2/3** in regime di comunione legale ed il Sig. **OMISSIS** per la restante quota indivisa di **1/3**.

Oltre alla proprietà sopradescritta è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili quali: il cortile, il vano scala, la soffitta comune al terzo piano ed il locale lavanderia al piano seminterrato.

Divisibilità dell'immobile: no

Riassunto dei valori stimati

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami, arredata : € 73.500/00

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 60.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : €/m² 715~

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Conformità

Catastale:

☒ Si ☐ No se No, vedi pagina __

Urbanistico – edilizia:

☐ Si ☒ No se No, vedi pagina 17-19

Stato di possesso

Immobile occupato da soggetti diversi dai debitori

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina --

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 22-23

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 23-24

Assunzioni limitative:

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 29

Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	4
-	Analisi del segmento di mercato	4
-	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	6
B.	SITUAZIONE CATASTALE	16
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA	17
D.	STATO DI POSSESSO	20
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE	21
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	22
-	Opponibili all'acquirente	22
-	Non opponibili all'acquirente	23
G.	FORMAZIONE DEI LOTTI	25
H.	VALORE DEL BENE E COSTI	26
I.	OSSERVAZIONI FINALI	29
J.	DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	30
K.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	31
L.	ALLEGATI	32

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato¹

Localizzazione²: immobile ubicato nella zona residenziale di Gavardo, via Roma



Location map – fonte www.google.com

Destinazione urbanistica dell'immobile³:

☒ Residenziale ☐ Direzionale ☐ Commerciale ☐ Turistico – ricettivo ☐ Industriale ☐ Artigianale
☐ Terziario ☐ Sportiva ☐ Agricolo

Tipologia immobiliare⁴:

Fabbricato ☐ Nuovo⁵ ☐ Ristrutturato⁶ ☐ Seminuovo⁷ ☒ Usato⁸ ☐ Rudere⁹
 Indicare se il fabbricato è ☐ Indipendente ☒ In condominio

¹Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

²Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

³Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁵Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁶Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁷Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁸Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁹Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰:

- ☐ Fabbricato singolo ☐ Fabbricato in linea ☐ Fabbricato a schiera ☐ Fabbricato rurale
☐ Fabbricato tipico ☒ Fabbricato multipiano

Dimensione:

- ☒ Piccola (unità immobiliari con SEL < 80 m²)
☐ Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 80 m² e 200 m²)
☐ Grande (unità immobiliari con SEL > 200 m²)

Caratteri della domanda e dell'offerta:

- Lato acquirente ☒ Privato ☒ Società ☐ Ente / cooperativa
 Lato venditore Tribunale, mediante procedura competitiva

Forma di mercato¹¹:

- ☐ Concorrenza monopolistica¹² ☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹³ ☐ Oligopolio¹⁴
☐ Monopolio¹⁵ ☐ Monopolio bilaterale¹⁶
☒ Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹⁷:

- ☒ Assente ☐ Down ☐ Up

Fase del mercato immobiliare¹⁸:

- ☐ Espansione¹⁹ ☐ Contrazione²⁰ ☒ Recessione²¹ ☐ Recupero²²

¹⁰Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

¹¹Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹²Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

¹³Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

¹⁴Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

¹⁵Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

¹⁶Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

¹⁷Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

¹⁸Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

¹⁹Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²⁰Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²¹Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

²²Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

- Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione

Caratteristiche generali del fabbricato²³:

Trattasi di porzione di edificio residenziale plurifamiliare costituito da dieci appartamenti in condominio, realizzato a fine anni '60, sviluppato su tre livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

Il vano scala comune, privo di ascensore, baricentrico rispetto all'edificio, serve ogni singolo interpiano.

L'immobile è ubicato in una zona a prevalente destinazione residenziale, in posizione semi-centrale rispetto al Paese ed ai principali edifici pubblici.

Non esistono nel quartiere edifici monumentali di particolare interesse storico-artistico.

Caratteristiche costruttive

I materiali costruttivi sono quelli tradizionali usati in zona.

Considerata l'epoca di edificazione si presuppone che le strutture portanti del fabbricato siano così costituite:

-fondazioni in c.a. ordinario in opera, trave di fondazione direttamente poggiante sul terreno e/o fondazioni continue;

- strutture verticali costituite da pilastri in c.a., murature in c.a e/o in laterizio;

- orizzontamenti in latero cemento;

- scale e balconi in c.a.;

- copertura in travetti prefabbricati e tavelloni in laterizio.

- Descrizione dell'unità immobiliare²⁴ oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare²⁵.

Trattasi di appartamento al piano primo, inserito all'interno di un fabbricato denominato condominio "Ziglioli".

L'unità principale è composta da: ingresso/disimpegno, pranzo – soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, servizio igienico e balcone.

Nella proprietà sono ricomprese le parti comuni oltre alla quota indivisa del box auto al piano seminterrato.

Individuazione delle principali finiture interne del bene oggetto di stima:

- pareti perimetrali e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;

- impianto elettrico sottotraccia;

- pavimenti ceramica;

- rivestimenti bagni e cucina in ceramica;

- porte interne in legno;

- infissi esterni in legno con avvolgibili in plastica;

- impianto riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa;

- sanitari per wc, bidet, doccia e lavabo tipo economico;

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa ml. 2.90 e necessita di opere di manutenzione ordinaria, poiché in disuso da diverso tempo.

Attualmente l'unità immobiliare è parzialmente arredata.

Accesso al lotto²⁶

☒ Rispetto alla pubblica via _ per fabbricati

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Roma, da una strada interna di proprietà privata

²³Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale del fabbricato ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell'intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso. A titolo indicativo riportare la tipologia della struttura, delle murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.

²⁴Unità immobiliare: l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (D.M. delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 art. 2 comma1). L'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nella trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

²⁵Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione della stessa attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.

²⁶Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

☐ Rispetto al mappale _ in caso di terreni

Confini²⁷ del bene oggetto di stima

Abitazione in appartamento di cui al mappale 2995/8 _ confini da P1

☒ Nord: vuoto verso corte comune

☒ Sud: vano scala comune ed appartamento di altra proprietà al P1

☒ Est: appartamento di altra proprietà al P1

☒ Ovest: vuoto su corte altra proprietà di cui al mappale 3657

Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti²⁸: all'atto del sopralluogo non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza.

Rilievo delle consistenze:

☒ Interno

☐ Esterno

☒ Diretto in loco

☐ Desunto graficamente (indicare la fonte): _____

Criterio di misurazione:

☒ Superficie Esterna Lorda (SEL)²⁹.

☐ Superficie Interna Lorda (SIL)³⁰.

☐ Superficie Interna Netta (SIN)³¹.

Data sopralluoghi/ispezioni ³²(gg/mm/aaaa): 17/07/2018 _ dalle ore 8:00 alle ore 9:15

Presenti durante le operazioni di rilievo: perito estimatore e proprio collaboratore.

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva

Superficie principale ³³ [P1] m² 70

Superfici secondarie³⁴

Balcone m² 5

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle aree esterne, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

Nota

²⁷Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio e se variati anche rispetto allo stato attuale.

²⁸Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

²⁹Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

³⁰Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³¹Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³²Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

³³Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

³⁴Superfici secondarie: le superfici secondarie si suddividono in superfici annesse e superfici collegate alla superficie principale. Le superfici annesse sono per esempio il balcone, terrazza, porticato, etc., mentre le superfici collegate sono relative alle soffitte, cantine, mansarde, etc. Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne quali per esempio cortile, giardino, etc.

Specificare se alla data della stima, in base alle NTA del PDR del PGT vigente, risultano capacità edificatorie residue SIGNIFICATIVE e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento e/o sopralzo, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.

☒ No ☐ Sì, se si procedere alla quantificazione del valore del diritto edificatorio:

Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi³⁵:

Dalla scheda catastale si evince che i beni comuni all'immobile oggetto di stima sono: cortile d'ingresso, vano scala, corridoio P1, soffitta al piano terzo e lavanderia al piano seminterrato.

Dall'atto di acquisto si evince che è ricompresa anche la quota di comproprietà condominiale pari a **83,65/1000**.

Il condominio prende il nome di "Palazzina Ziglioli" ed il Cod. Fiscale è 87006690173.

Dalle informazioni assunte dallo stesso amministratore condominiale, alla data del 03/08/2017, non risultano spese per importanti e significative opere di manutenzione straordinaria. Per ulteriori dettagli vedasi stralcio ultimo verbale assemblea allegato alla perizia.

Caratteristiche quantitative e qualitative³⁶

☒ Livello di piano_ P1	Ascensore	☐ Presente	☒ Assente
☒ Impianti in dotazione			
Riscaldamento		☒ Presente	☐ Assente
Solare termico per ACS		☐ Presente	☒ Assente
Idrico - sanitario		☒ Presente	☐ Assente
Climatizzazione		☐ Presente	☒ Assente
Elettrico		☒ Presente	☐ Assente
Fotovoltaico		☐ Presente	☒ Assente
Videocitofono		☐ Presente	☒ Assente
Videosorveglianza		☐ Presente	☒ Assente
Domotica		☐ Presente	☒ Assente
Geotermia		☐ Presente	☒ Assente
☒ Manutenzione fabbricato ³⁷		☐ Minimo ³⁸	☒ Medio ³⁹ ☐ Massimo ⁴⁰
☒ Manutenzione unità immobiliare ⁴¹		☐ Minimo ⁴²	☒ Medio ⁴³ ☐ Massimo ⁴⁴
☒ Esposizione prevalente dell'immobile ⁴⁵		☐ Minimo ⁴⁶	☒ Medio ⁴⁷ ☐ Massimo ⁴⁸

³⁵ Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

³⁶ Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per esempio, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.

³⁷ Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁸ Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

³⁹ Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁴⁰ Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁴¹ Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴² Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁴³ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁴⁴ Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁴⁵ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁶ Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

⁴⁷ Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

☒ Luminosità dell'immobile ⁴⁹	☐ Minimo ⁵⁰	☒ Medio ⁵¹	☐ Massimo ⁵²
☒ Panoramicità dell'immobile ⁵³	☒ Minimo ⁵⁴	☐ Medio ⁵⁵	☐ Massimo ⁵⁶
☒ Funzionalità dell'immobile ⁵⁷	☐ Minimo ⁵⁸	☒ Medio ⁵⁹	☐ Massimo ⁶⁰
☒ Finiture dell'immobile ⁶¹	☐ Minimo ⁶²	☒ Medio ⁶³	☐ Massimo ⁶⁴
☒ Inquinamento (giudizio visivo) ⁶⁵			
Acustico	☐ Presente	☒ Assente	
Elettromagnetico	☐ Presente	☒ Assente	

Classe energetica attraverso l'APE _ Attestato di prestazione energetica⁶⁶

Relativamente all'immobile in esame, da ricerche effettuate presso il catasto energetico del Cened _ Regione Lombardia, non risulta alcun attestato energetico.

Note

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito agli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobili, etc., sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi, in accordo con il liquidatore, sono da considerarsi parte integrante della vendita.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o

⁴⁸ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁴⁹ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁰ Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁵¹ Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁵² Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁵³ Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico - architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁴ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁵⁵ Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁵⁶ Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁵⁷ Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁸ Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

⁵⁹ Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁶⁰ Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁶¹ Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁶² Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁶³ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁶⁴ Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁶⁵ Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

⁶⁶ Attestato di prestazione energetica: l'esperto dovrà limitarsi solo a verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica (APE), attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente allegare copia.

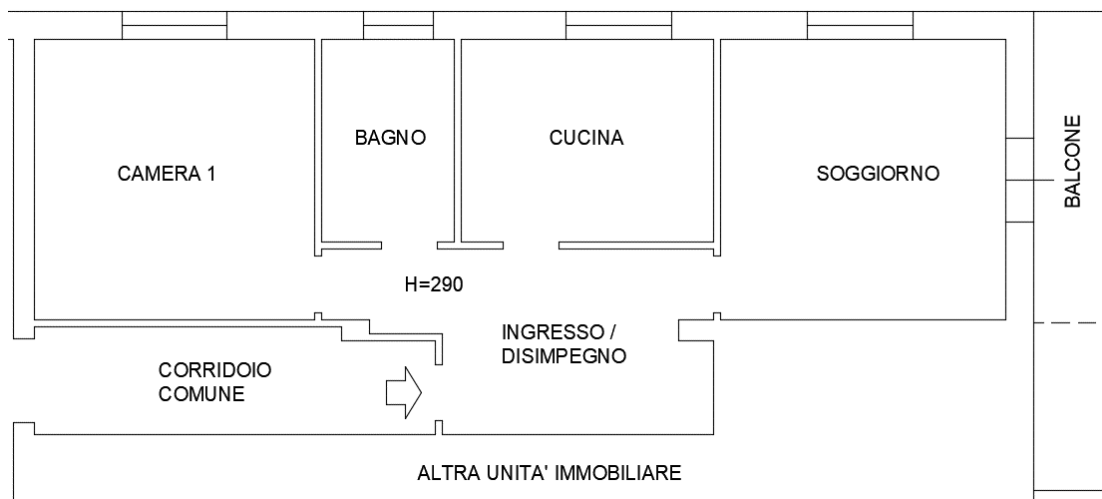
nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

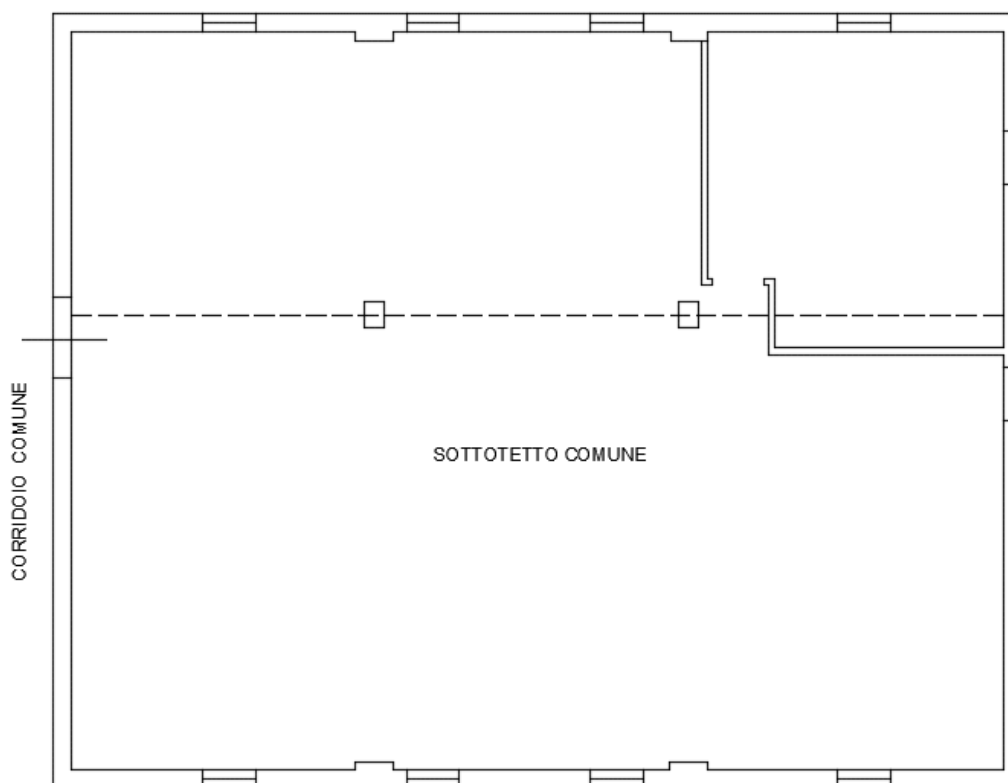
Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

Planimetria⁶⁷ _ elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina

PIANO PRIMO

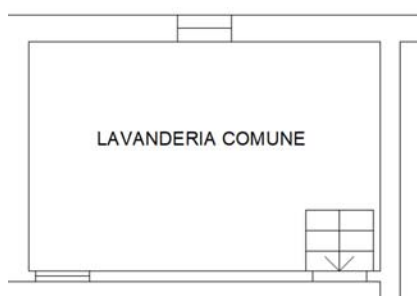
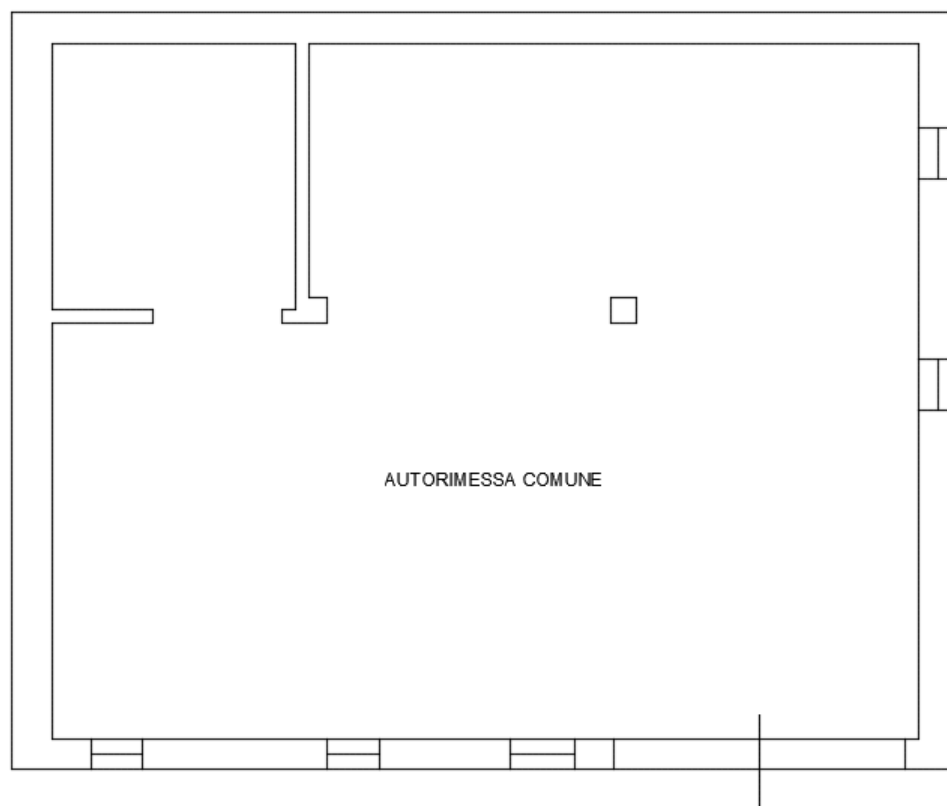


PIANO TERZO (COMUNE)



⁶⁷Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

PIANO SEMINTERRATO (COMUNE)



Sintesi elaborato fotografico stato di fatto⁶⁸

Esterni (zona ingresso parti comuni)



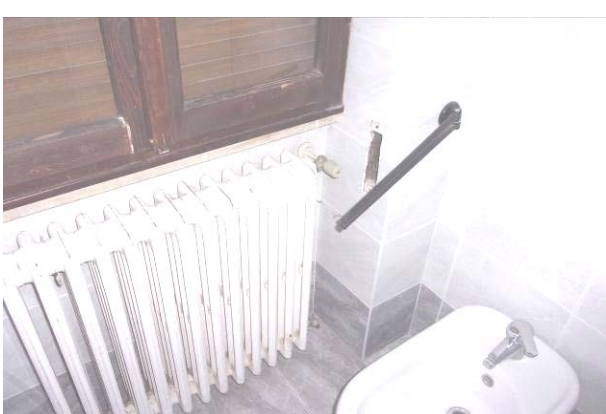
Interni _ piano primo: appartamento in piena proprietà



⁶⁸Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Per ulteriori dettagli si rimanda all'apposito allegato "Rilevo fotografico".



Particolari e finiture ed impianti dell'appartamento



Particolari arredi dell'appartamento



Interni _ piano terzo: sottotetto in comune



Interni _ piano seminterrato: lavanderia ed autorimessa in comune



B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali⁶⁹:

Abitazione esclusiva di cui al **Foglio 16, Sez. NCT, mappale 2995/08**, (Ex Fg. 07 sez. GAV, mappale 2995/08), via Roma 37, PT-1, Cat. A/2, classe 2, Consistenza Vani 4, Superficie Catastale m² 72 e Rendita Catastale € 150,81.

Autorimessa in comproprietà per 83,65/1000, di cui al **Foglio 16, Sez. NCT, mappale 2995/13**, (Ex Fg. 07 GAV, mappale 2995/13), via Roma 37, piano T-S1, Cat. C/6, classe 1, Consistenza m² 137 e Sup. Catastale m² 160, con Rendita Catastale € 226,41.

Indicare la documentazione visionata:

☒ Estratto di mappa ☒ Elenco immobili ☒ Visura storica catasto fabbricati ☒ Schede catastali.

Fonte documentazione visionata:

Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 22/06/2018.

Giudizio di regolarità catastale⁷⁰ (di massima):

- ☒ Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi,
☐ Situazione catastale non conforme per i seguenti motivi

Si rileva che l'intero fabbricato di cui al mappale 2955 non risulta essere inserito graficamente in mappa

Si necessita di presentare istanza c/o Agenzia Entrate _ Direzione Provinciale di Brescia, Servizi Catastali.

Eventuali difformità catastali⁷¹ _ Non attinente

Nel caso di fabbricati rurali⁷² insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi _ Non attinente

Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)⁷³ _ Non attinente

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore finale (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015).

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ed estratta presso gli archivi comunali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

⁶⁹ Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

⁷⁰ Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di procedura di liquidazione del patrimonio, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

⁷¹ Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione del decreto di apertura di liquidazione del patrimonio, sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del titolo di provenienza.

⁷² Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

⁷³ Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- ☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.
☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967⁷⁴ _ concessionato il 29/05/1967 e reso agibile il 19/01/1968
☐ Fabbricato successivo 01/09/1967.

Provvedimenti autorizzativi esaminati:

- ☒ **Licenza di costruzione n. 08 del 24/02/1967**, di cui al prot. 779, per "ampliamento abitazione".

Elenco documentazione visionata

- ☒ Provvedimento autorizzativo.
☒ Tavole di progetto.
☒ Scheda rilevazione attività edilizia
☒ Richiesta di licenza per opere edilizie

- ☒ **Licenza di costruzione n. 63 del 29/05/1967**, di cui al prot. 3163, per "ampliamento fabbricato apportando delle modifiche ed il rinnovo della licenza di costruzione" 08/67

Elenco documentazione visionata

- ☒ Provvedimento autorizzativo.
☒ Tavole di progetto.
☒ Scheda rilevazione attività edilizia.
☒ Richiesta di licenza per opere edilizie.

Sanatorie

- ☒ No
☐ Se sì, specificare se ☐ condono edilizio ☐ Pratiche in sanatoria ☐ Altro (specificare)

Inizio lavori: 29/05/1967

Fine lavori: 30/11/1967

Le date indicate sono state estratte dalla richiesta di autorizzazione all'abitabilità

Certificato abitabilità ☐ Assente ☒ Presente: Pratica Edilizia n. 07 del 22/01/1968

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Calvisano.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 17/07/2018

Destinazione d'uso dell'immobile⁷⁵

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene ☒ È ☐ NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001: non attinente

⁷⁴Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

⁷⁵Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

Nel caso di fabbricati rurali⁷⁶ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁷⁷ (di massima):

☐ Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi

☒ Immobile non conforme ai titoli abilitativi⁷⁸ per le seguenti irregolarità:

-spostamento balcone da facciata lato ovest in facciata lato nord (variazione sagoma e profili);

-modifica aperture per spostamento posizione balcone (variazione prospetti);

-spostamento apertura interna.

Eventuali costi per la regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)⁷⁹

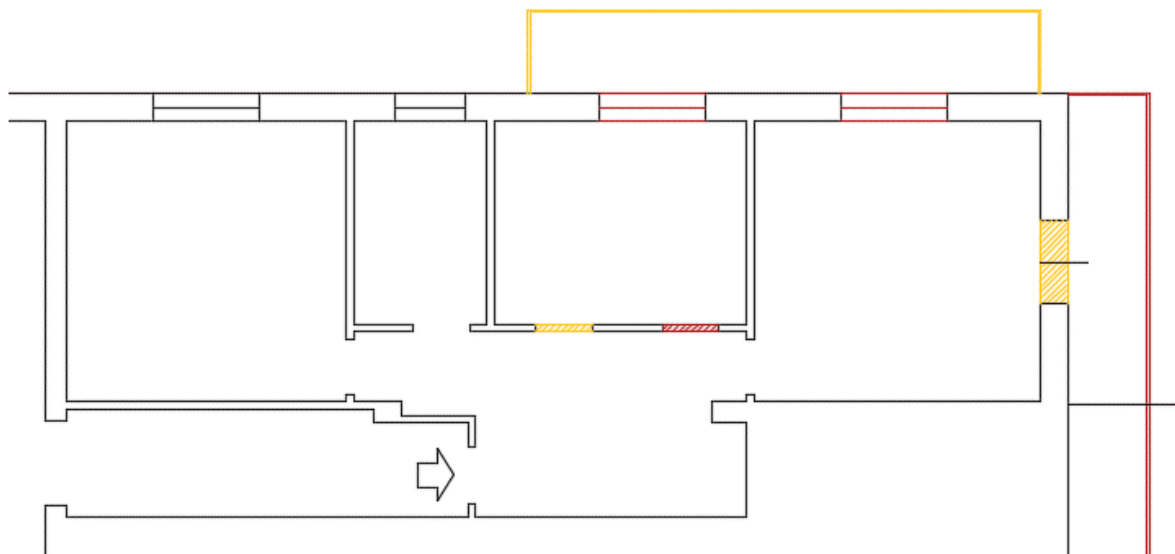
Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015):

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 2.500/00** (diconsi euro duemilacinquecento/00). Tale voce di spesa comprende in sintesi l'oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri e versamenti; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

Per una migliore definizione delle difformità edilizie rilevate tra quanto indicato nei progetti architettonici e lo stato dei fatti dei luoghi, si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla pagina

PIANO PRIMO



Legenda

Nuova costruzione rispetto all'autorizzato

Demolizioni rispetto all'autorizzato

⁷⁶*Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.*

⁷⁹Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

⁷⁹Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in diffinità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze fornendo un'opportuna motivazione.

⁷⁹Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

ASSUNZIONI

Le condizioni di sanabilità e la quantificazione degli importi delle oblazioni di cui sopra potranno di fatto variare in fase di presentazione del provvedimento edilizio in sanatoria per:

- incremento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e smi;
- aggiornamenti del costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e art. 48 LR 12/2005;
- possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione alla definizione dei parametri ed elementi stereometrici per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione alle potenzialità edificatorie, asservimento di posti auto con atto di vincolo e/o monetizzazione degli stessi, etc.

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Importante

Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.

Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gavardo per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, etc.

D. STATO DI POSSESSO

Indicare se alla data della valutazione l'immobile oggetto della procedura di liquidazione risulta:

- ☒ **Libero.**
☐ Utilizzato dal debitore.
☐ Occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
☐ Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo⁸⁰.
☐ Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁸¹.

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue: NON ATTINENTE

- ☐ A che titolo⁸² è occupato il bene:
☐ Tipo di contratto:
☐ Estremi registrazione:
☐ Oggetto del contratto:
☐ €/anno:
☐ Congruità del canone di locazione⁸³:
☐ Rata:
☐ Durata in anni:
☐ Scadenza contratto:
☐ Cauzione a garanzia:
☐ Versamenti di registrazione corrisposti:

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, indicare se il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data certa:

- ☐ Antecedente (*ex ante*) alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento.
☐ Successiva (*ex post*) alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento.

Altri casi particolari.

- ☒ No
☐ Se sì, specificare:

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aaaa):

Richiesta AG. Entrate 26/06/2018 - Risposta AG. Entrate 05/07/2018

⁸⁰Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relaziona immediatamente il Liquidatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

⁸¹Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al liquidatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

⁸²Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

⁸³Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità⁸⁴

Atto di compravendita Notaio Dr. Luigi Zampaglione del 30/05/2006, di cui al Rep. 71872/17236, registrato a Salò il 31/05/2006 al n. 1360 serie 1T, trascritto a Salò il 06/06/2006 ai nn. 4184/2712.

Provenienze

Atto di compravendita Notaio Dr. Luigi Zampaglione del 25/02/2002, di cui al Rep. 44074/7641, registrato a Salò il 01/03/2002 al n. 209 serie 2V, trascritto a Salò il 08/03/2002 ai nn. 1214/857.

Eventuali criticità nell'atto di acquisto⁸⁵

Dall'atto di acquisto Notaio Dr. Zampaglione del 30/05/06, di cui al Rep. 71872/17236 si desume quanto segue:

Art. 4

- *“La vendita è accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui gli immobili in contratto attualmente si trovano e con ogni accessorio e pertinenza; con trasferimento di proprietà immediato e col possesso e godimento, per tutte le conseguenze utili ed onerose, a far tempo da oggi stesso.*
- *Gli immobili vengono trasferiti inoltre con tutti e le servitù attualmente esistenti, contenute o richiamate nel succitato atto di provenienza, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex artt. 1177 CC.*
- *In particolare si precisa che l'appartamento compravenduto ha diritto all'uso e godimento di porzione di autorimessa e di porzione di sottotetto o solaio, porzioni entrambe distinte con il numero 6 nella planimetria generale allegata all'atto in data 21 luglio 1978 numero 8933/3849 di rep. Notaio Giancarlo De Rossi, registrato a Salò il 01/08/1978 al numero 2561 vol. 1 ed ivi trascritto in data 04/08/1978 ai nn. 2539/2106.*
- *La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto sopra venduto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, libero da pesi, da privilegi fiscali, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e diritti di prelazione di qualsiasi natura...”*

⁸⁴Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

⁸⁵Eventuali criticità: riportare eventuali criticità desumibili o riscontabili dai titoli antecedenti i venti anni dalla data di trascrizione della procedura di liquidazione del patrimonio.

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

- Opponibili all'acquirente⁸⁶

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- ☒ Non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,
☐ Si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Diritti reali⁸⁷

Il procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

- ☒ No
☐ Se sì, specificare se: ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà ☐ Quota ☐ Superficie
☐ Enfiteusi ☐ Uso ☐ Assegnazione di socio di cooperativa edilizia
☐ Fondo patrimoniale ☐ Abitazione spettante al coniuge superstite

Altre forme di diritti e pesi

- ☒ No
☐ Se sì, specificare se ☐ diritti a favore di terzi ☐ Diritti demaniali ☐ Diritti di superficie
☐ Prelazione agraria ☐ Censo ☐ Livello ☐ Uso civico
Indicare se vi è stata affrancazione ☐ No ☐ Se sì, cosa:

Servitù

- ☒ No
☐ Se sì, specificare se ☐ attive ☒ passive

Nota di carattere generale: nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù.

Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra le varie unità appartenenti al medesimo fabbricato trattandosi di condominio, anche reciproche, che possono derivare da necessità costruttive quali: vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso immobiliare, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

- ☒ No
☐ Se sì, specificare se ☐ storico – artistico ☐ Architettonici ☐ Paesaggistici ☐ Archeologici
☐ Urbanistici ☐ Amministrativi
☐ Incidenti sulla attitudine edificatoria
☐ Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

⁸⁶Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della procedura di liquidazione del patrimonio ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

⁸⁷Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

Domande giudiziarie:	☒ No	☐ Se sì, specificare
Sequestri penali ed amministrativi:	☒ No	☐ Se sì, specificare
Convenzioni urbanistiche in corso di validità:	☒ No	☐ Se sì, specificare
Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001 ⁸⁸):		
☒ No ☐ Se sì, specificare		

Vincoli di natura condominiale

☐ No: immobile non soggetto a vincoli di natura condominiale

☒ Sì. Se sì, specificare la tipologia dei vincoli: trattandosi di unità immobiliari inserite all'interno del condominio "Ziglioli", le stesse sono disciplinate da apposito regolamento.

Per quanto riguarda le spese di gestione in carico alle proprietà vedasi il bilancio di esercizio allegato.

Alla data di stima, dalle informazioni assunte dall'amministratore condominiale, si specifica quanto segue:

☐ Vi sono ☒ Non vi sono significative spese straordinarie deliberate, se non per la sistemazione di un pozzetto e di una tubazione acque meteoriche a confine, per una somma complessiva stimata di € 2.000/00

☐ Vi sono ☒ Non vi sono azioni legali in essere.

- Non opponibili all'acquirente⁸⁹

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

☐ Non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

☒ Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito explicitato.

☒ Iscrizioni sugli immobili

Estremi nota di iscrizione 4185/755 del 06/06/2006

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/05/2006, n. 71873/17237 di rep. Notaio Zampaglione Luigi, avente i beni in Gavardo, identificati al Catasto Fabbricati, foglio 7 sez. GAV, mappale 2995/08.

Capitale € 158.000.

Ipotecato € 395.000,00.

A favore: Banca "Meliorbanca SpA".

A carico: Omissis (1/3), Omissis (1/3) e Omissis (1/3).

☒ Trascrizioni sugli immobili

Trascrizione 5303/3535 del 22/08/2018.

Tribunale di Brescia – Rep. 8359 del 06/06/2011.

Verbale di pignoramento di immobili

⁸⁸ Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'in-
giunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono ac-
quisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente
costruita.

⁸⁹Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni
pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che
tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali
(con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione
del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

A favore: Borromeo Finance Srl

A carico: Omissis (1/3), Omissis (1/3) e Omissis (1/3).

Beni immobili gravati in comune di Gavardo, identificati al Catasto Fabbricati, foglio 7, mappale 2995/08 – cat. A/2, consistenza 4 vani.

Trascrizione 5462/3936 del 03/08/2018

Tribunale di Brescia – Rep. 05/2018 del 13/04/2018.

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

A favore: Massa dei Creditori di Omissis

A carico: Omissis quota 1/3

Beni immobili gravati in comune di Gavardo, identificati in mappa al foglio 16, mappale 2995/08

Trascrizione 5463/3937 del 03/08/2018

Tribunale di Brescia – Rep. 27/2018 del 13/04/2018.

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

A favore: Massa dei Creditori di Omissis e Omissis

A carico: Omissis quota 1/3 Omissis quota 1/3

Beni immobili gravati in comune di Gavardo, identificati in mappa al foglio 16, mappale 2995/08

Note_ Si precisa che le ispezioni sono state svolte da Società incaricata dal liquidatore.

Difficoltà catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

☒ No,

☐ Si (vedi paragrafo "storia catastale").

Difficoltà urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

☐ No

☒ Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico-edilizia")

☐ Altre formalità che saranno cancellate (specificare):

G. FORMAZIONE DEI LOTTI

Indicare se è possibile alienare i beni oggetto di procedura di liquidazione in uno o più lotti⁹⁰: trattandosi di unica abitazione "indivisibile", con autorimessa di fatto pertinenziale, l'immobile verrà alienato come unico lotto.

Nell'ipotesi in cui sia possibile vendere i beni in più lotti, si proceda all'identificazione degli stessi: non attinente per le motivazioni sopraesposte.

Alienazione di quote: non attinente trattandosi di alienazione di intera proprietà

Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi⁹¹: non attinente.

Nell'ipotesi in cui sia impossibile dividere la quota, si proceda alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità: non attinente.

⁹⁰Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

⁹¹Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota gravata dal procedimento di liquidazione patrimoniale, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

H. VALORE DEL BENE E COSTI

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come valore che costituirà il **prezzo a base d'asta**.

Trattandosi della determinazione del valore in una procedura giudiziaria, il valore di mercato sarà determinato secondo la definizione statuita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

E' fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

1) l'importo stimato dovrebbe essere condizionato alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener di conto:

- della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento,
- non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),
- è sicuramente ridotta dell'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.

2) il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) oppure dal creditore (ambito stragiudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato.

Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (*.. sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...*) oppure il creditore deve fare riferimento al valore determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dal D.Lgs n. 72 del 21 aprile 2016 (articolo 120 quinquiesdecies) e dal D.Lgs n. 385 del 1 settembre 2013 (articolo 48 bis) per determinare l'eventuale differenza tra il valore dell'immobile e l'ammontare del debito inadempito.

3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data molto antecedente a quella dell'asta per la vendita.

4) incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore.

5) la pubblicità immobiliare degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non sono visibili nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta). Nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è disponibile alcuna forma di pubblicità nelle forme attuate nel mercato immobiliare.

6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, tempi i quali non sono definibili.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avviene la vendita.

Determinazione analitica del valore di mercato⁹²

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁹³.

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto⁹⁴

☒ **Market Comparison Approach (MCA)⁹⁵**

☐ MCA + Sistema di Stima⁹⁶

☐ Sistema di ripartizione⁹⁷

Metodo finanziario⁹⁸

☐ Capitalizzazione diretta⁹⁹

☐ Capitalizzazione finanziaria¹⁰⁰

☐ Analisi del flusso di cassa scontato¹⁰¹

Metodo dei costi

☐ Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato¹⁰²

Motivazioni della scelta della metodica di stima utilizzata:

Poiché si dispone di un discreto numero di compravendite immobiliari e sostanzialmente il campione dei dati osservati differenzia solo per le consistenze (superfici principali, secondarie annesse – collegate), stato manutentivo, e livello di piano, si ricorre alla determinazione del valore atteso attraverso l'applicazione del MCA.

Osservazione del mercato immobiliare

Trattasi di unità immobiliari inserite in contesti condominiali, realizzati anni '60 – '70, sostanzialmente simili tra loro, con finiture medie ordinarie, ubicate nel medesimo contesto edilizio-urbano.

In sintesi sono appartamenti di piccola - media dimensione, usati, in discrete condizioni di manutenzione, a alto consumo energetico (tra "classe F" e "classe G"), privi di impianti speciali.

Si riporta l'individuazione dei comparabili utilizzati per la determinazione del valore di stima

Comparabile X _ compravendita immobiliare del 29/01/2018 di cui al Rep. 5594 – Racc. 1749: trattasi di appartamento in contesto condominiale di medie dimensioni al piano secondo, composto da: pranzo soggiorno e cucina, disimpegno, tre camere, un bagno e ripostiglio, oltre due balconi, cantina e box auto_ Prezzo di alienazione **€ 108.000**

⁹²Il più probabile valore di mercato : il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

⁹³Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁹⁴Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

⁹⁵Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

⁹⁶Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

⁹⁷Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

⁹⁸Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

⁹⁹Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

¹⁰⁰Il metodo della capitalizzazione finanziaria: a capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

¹⁰¹Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCF) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

¹⁰²Metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

Comparabile Y _ compravendita immobiliare del 22/11/2017 di cui al Rep. 71532 – Racc. 37596: trattasi di appartamento in fabbricato di vecchia formazione al piano primo, composto da pranzo soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, oltre box auto_ Prezzo di alienazione **€ 72.000**.

Comparabile Z _ compravendita immobiliare del 29/09/2017 di cui al Rep. 79.338 – Racc. 34.173: trattasi di appartamento usato in piccola palazzina al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, oltre a due balconi e box auto_ Prezzo di alienazione **€ 130.000**.

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA¹⁰³ è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumo solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato dell'unità residenziale ARREDATA, di cui al Foglio n 16 Sez. NCT, Mappale 2995/08 _ abitazione (ex Fg. 07 GAV map. 2995/08) e quota di comproprietà dell'autorimessa di cui al Mappale 2995/13 _ (Ex Fg. 07 GAV, map. 2955/13), viene quantificato in **€ 73.500,00** (diconsi euro settantatremilacinquecento).

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva¹⁰⁴ (Prezzo a base d'asta).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) dell'unità residenziale ARREDATA di cui al Foglio n 16 Sez. NCT, Mappale 2995/08 _ abitazione (ex Fg. 07 GAV map. 2995/08) e quota di comproprietà dell'autorimessa di cui al Mappale 2995/13 _ (Ex Fg. 07 GAV, map. 2955/13), viene quantificato in **€ 60.000,00** (diconsi euro settantamila).

Note estimative

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015:

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale, compresa di parti comuni (box e soffitta) indicativamente di **m² 84** circa, determina un valore di **€ 715,00** circa al metro quadro.

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁰⁵ (HBU_ Highest and Best Use).

L'attuale valore dell'immobile (MVEU_ Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

☒ Si.

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa).

¹⁰³Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoprismatiche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

¹⁰⁴Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

¹⁰⁵Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

I. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che l'esperto ritiene rilevanti diverse da quelle precedentemente palesate: nessuna.

Assunzioni¹⁰⁶: nessuna.

Condizioni limitative¹⁰⁷

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile

l'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato stock di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

¹⁰⁶Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

¹⁰⁷Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

J. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, in qualità di valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in data 04/06/2018, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard ed europei di valutazione (EVS 2016), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alla Norma UNI 11612/2015, con la presente

DICHIARA

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse;
- ☒ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- ☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- ☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- ☒ Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ☒ Che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ☒ Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- ☒ Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ☒ Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ☒ Di aver ispezionato di persona la proprietà;
- ☒ Che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015.

F.to
L'esperto incaricato dal G.E.
Geom. Matteo Negri



Qualifiche dell'esperto incaricato:

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Date

Della valutazione¹⁰⁸ : 22/06/2018

Del rapporto valutazione¹⁰⁹ : 09/10/2018

¹⁰⁸Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

¹⁰⁹Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto

K. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2012
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione _ RICS 2012
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

L. ALLEGATI

Documentazione ¹¹⁰

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.
2. Ispezioni ipocatastali (svolte da altro soggetto).
3. Copia atto di provenienza.
4. Ricerche Agenzie Entrate.
5. Copia provvedimenti autorizzativi.
6. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
7. Copia permesso di agibilità/abitabilità.
8. Estratto mappa catastale.
9. Scheda catastale.
10. Visura storica per immobile.
11. Documentazione relativa al condominio

¹¹⁰Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

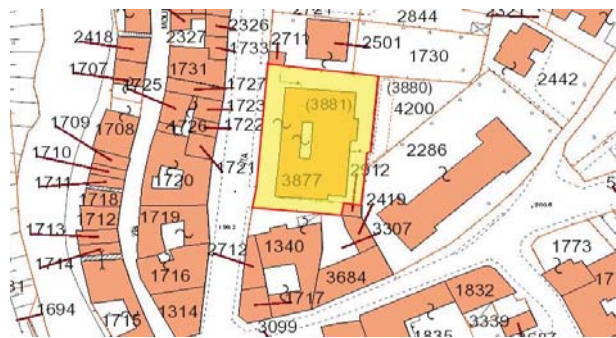
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

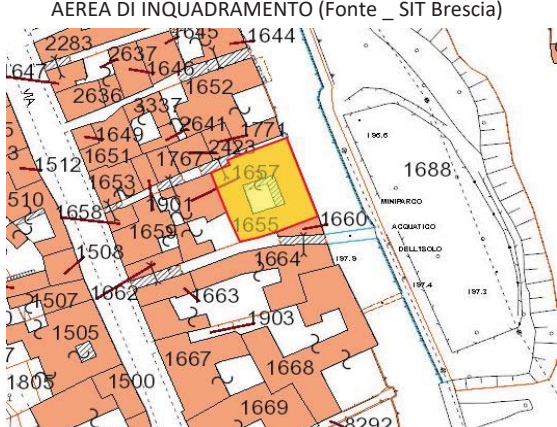
INARCHECK

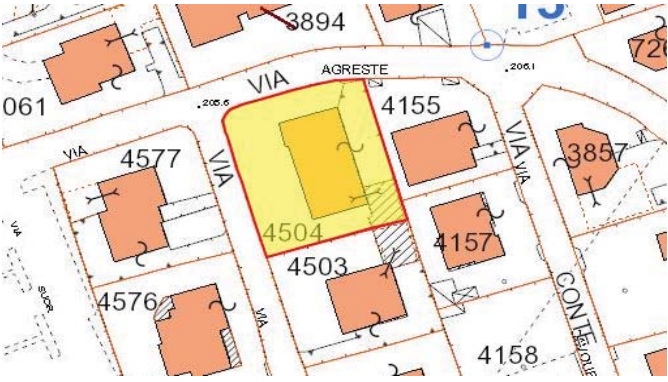


ALLEGATO 1
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA

Determinazione del più probabile valore di mercato e di mercato con assunzioni (vendita forzata)

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		X				
FONTE DEL DATO : COMPRAVENDITA NOTAIO DOTT. G. POSIO		Rep. 5594 - Racc. 1749				
DATA DEL PREZZO		29/01/2018				
IDENTIFICATIVI CATASTALI		Omissis				
LOCALIZZAZIONE		Gavardo, via Andrea Gosa				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE		Privato				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE		Privato				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Appartamento quadrilocale, composto da sala da pranzo, 3 vani, un bagno, un ripostiglio, due balconi, una cantina e un box				
TIPOLOGIA EDILIZIA		Appartamento in condominio				
PREZZO COMPRAVENDITA		€ 108.000,00				
FILTERING DEL FABBRICATO		ASSENTE				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)		TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE	COMMERCIALE
		SUP. PRINC.	PIANO 2	105	100%	105
		ACCESSORI	BALCONE	10	35%	3,5
			CANTINA	5	35%	1,75
			BOX	16	50%	8
		SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	118,25
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)						
CARATTERISTICHE IMMOBILE		ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				1
		LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				2
		NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				1
		CLASSE ENERGETICA				E
		STATO CONSERVAZIONE				4
		ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE				SUD
		AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE				SUD
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA		PIENA PROPRIETA'				
PRESENZA MEDIATORE		SI - presenza di agency				
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO		NO				
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)		Licenza di costruzione 02/08/1968, CIL 22/10/2017				
PRESENZA AGIBILITA'		10/01/1971				
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"						
AGEVOLAZIONI FISCALI		\				
ALTRO						
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE						
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _ SIT Brescia) 		ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps) 				
INCIDENZA UNITARIA (€/m ²) COMPARABILE		X € 913,00				

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		Y				
FONTE DEL DATO : COMPRAVENDITA NOTAIO DR. A. GARIONI		Rep. 71532 - Racc. 37596				
DATA DEL PREZZO		22/11/2017				
IDENTIFICATIVI CATASTALI		Omissis				
LOCALIZZAZIONE		Gavardo, vicolo Bernareggio				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE		Privato				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE		Privato				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Appartamento al piano primo, composto da cucina, soggiorno, 2 vani un bagno, un disimpegno, due balconi, una cantina, e un box				
TIPOLOGIA EDILIZIA		Appartamento in condominio				
PREZZO COMPRAVENDITA		€ 72.000,00				
FILTERING DEL FABBRICATO		ASSENTE				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)		TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE	COMMERCIALE
		SUP. PRINC.	PIANO 5	75	100%	75
		ACCESSORI	BALCONE	0	35%	0
			CANTINA	5	35%	1,75
			BOX	18	50%	9
		AREE ESTERNE	GIARDINO	0	10%	0
		SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	85,75
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)						
CARATTERISTICHE IMMOBILE		ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0
		LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				1
		NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				1
		CLASSE ENERGETICA				G
		STATO CONSERVAZIONE ESTERNO				2
		ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE				EST
		AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE				EST
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA		PIENA PROPRIETA'				
PRESENZA MEDIATORE		NO				
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO		NO				
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)		Licenza di costr. 02/02/1977, Licenza di costr. 02/10/1978				
PRESENZA AGIBILITA'		04/05/1984				
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"						
AGEVOLAZIONI FISCALI		PRIMA CASA				
ALTRO						
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE						
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _ SIT Brescia) 				ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps) 		
INCIDENZA UNITARIA (€/m ²) COMPARABILE				Y € 840,00		

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		Z				
FONTE DEL DATO : COMPRAVENDITA NOTAIO DOTT. S. FREDIANI		Rep. 79.338 - Racc. 34.173				
DATA DEL PREZZO		29/09/2017				
IDENTIFICATIVI CATASTALI		NCT – Foglio 16, mappale 4504, sub 5				
LOCALIZZAZIONE		Gavardo, via Sergio Bresciani				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE		Privato				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE		Privato				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Appartamento al piano secondo, composto da cucina, soggiorno, 3 camere, un bagno, 2 disimpegni, 2 balconi,				
TIPOLOGIA EDILIZIA		Appartamento in condominio				
PREZZO COMPRAVENDITA		€ 130.000,00				
FILTERING DEL FABBRICATO		ASSENTE				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)		TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE	COMMERCIALE
		SUP. PRINC.	PIANO 2	120	100%	120
		ACCESSORI	BALCONE	16	35%	5,6
			CANTINA	15	35%	5,25
			BOX	37	50%	18,5
		SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	149,35
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)						
CARATTERISTICHE IMMOBILE		ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0
		LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				1
		NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				2
		CLASSE ENERGETICA				F
		STATO CONSERVAZIONE				4
		ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE				OVEST
		AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE				OVEST
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA		PIENA PROPRIETA'				
PRESENZA MEDIATORE		SI - presenza di agency				
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO		NO				
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)		licenza di costruzione 07/11/1973				
PRESENZA AGIBILITA'		23/12/1975				
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"						
AGEVOLAZIONI FISCALI						
ALTRO						
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE						
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _ SIT Brescia) 		ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps) 				
INCIDENZA UNITARIA (€/m ²) COMPARABILE		Z € 870,00				

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z	subject
Fonte del dato (Atto rep. - racc)		Rep. 5594 - Racc. 1749	Rep. 71532 - Racc. 37596	Rep. 79.338 - Racc. 34.17	
PREZZO		€ 108.000,00	€ 72.000,00	€ 130.000,00	incogn
DATA	mesi	5	6	8	0
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq.	105,00	75,00	120,00	70,00
SUP.BALCONE	mq.	10,00	0,00	16,00	5,00
SUP. SOTTOTETTO	mq.	0,00	0,00	0,00	13,38
SUP.GARAGE	mq.	16,00	18,00	37,00	13,38
SUP.CANTINA	mq.	5,00	5,00	15,00	0,00
SUP.GIARD <300	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1	2	1
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	1	1
STATO MANUTENZIONE	n° #	4	2	4	3
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	4	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	1	1	1	1

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE X		IMMOBILE Y		IMMOBILE Z	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	105,00	105,00	75,00	75,00	120,00	120,00
SUP.BALCONE	0,35	mq.	10,00	3,50	0,00	0,00	16,00	5,60
SUP. SOTTOTETTO	0,40	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	0,50	mq.	16,00	8,00	18,00	9,00	37,00	18,50
SUP.CANTINA	0,35	mq.	5,00	1,75	5,00	1,75	15,00	5,25
SUP.GIARD <300	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.						
totale		mq.		118,25		85,75		149,35
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	913,32	€	839,65	€	870,44

divergenza % assoluta prezzi medi marginali	8,77
---	------

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.	€	100,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe	€	50,00
servizi igienici		
costo a nuovo	€	8.000,00
vetustà		25
vita utile attesa		30
costo deprezzato	€	1.333,33
impianto :	riscaldamento	
costo a nuovo	€	15.000,00
vetustà		25
vita utile attesa		30
costo deprezzato	€	2.500,00
altro impianto:	nessun impianto	
costo a nuovo	€	-
vetustà		25
vita utile attesa		30
costo deprezzato	€	-
altro impianto:	nessun impianto	
costo a nuovo	€	-
vetustà		25
vita utile attesa		30
costo deprezzato	€	-
data		
*	incremento annuo	0,20%
livello di piano		
**	Livello piano	0,50%

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE										
	IMMOBILE X			IMMOBILE Y			IMMOBILE Z			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		108.000,00	€		72.000,00	€		130.000,00	
DATA	-€	18,00	+	€	90,00	-€	12,00	+	€	108,00
SERVIZI IGIEN.	€	1.333,33	+	€	-	€	1.333,33	+	€	-
IMP.RISCALDAM.	€	2.500,00	+	€	-	€	2.500,00	+	€	-
			+			+			+	
			+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€	11.825,00	-	-€	11.825,00	€	8.575,00	+	€	8.575,00
CLASSE ENERGET.	€	5.912,50	+	€	-	€	4.287,50	-	-€	12.862,50
LIVELLO DI PIANO	€	540,00	+	€	-	€	360,00	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€		96.265,00	€		67.820,50	€		113.905,00	

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
superficie commerciale	mq.	118,25	85,75	149,35
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 814,08	€ 790,91	€ 762,67
divergenza % assoluta prezzi medi marginali				6,74

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 762,67	€ 762,67	€ 762,67
SUP.BALCONE	€/mq.	€ 266,94	€ 266,94	€ 266,94
SUP. SOTTOTETTO	€/mq.	€ 305,07	€ 305,07	€ 305,07
SUP.GARAGE	€/mq.	€ 381,34	€ 381,34	€ 381,34
SUP.CANTINA	€/mq.	€ 266,94	€ 266,94	€ 266,94

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

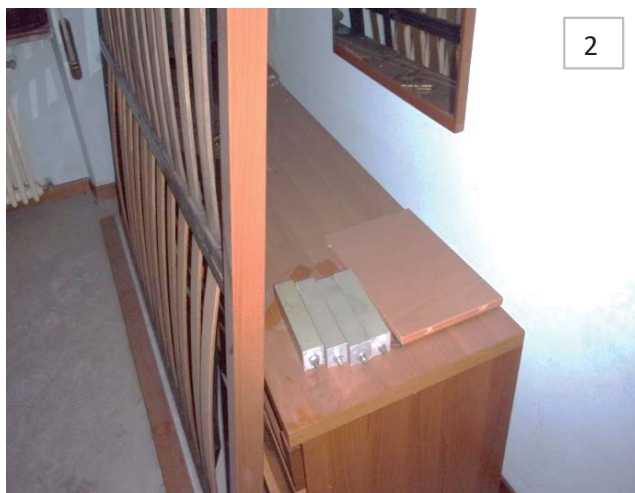
TABELLA 6 - VALUTAZIONE										
	IMMOBILE X			IMMOBILE Y			IMMOBILE Z			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		96.265,00	€		67.820,50	€		113.905,00	
SUP. PRINCIPALE	€	762,67	-	-€	26.693,51	€	762,67	-	-€	38.133,58
SUP. BALCONE	€	266,94	-	-€	1.334,68	€	266,94	+	€	2.936,29
SUP. SOTTOTETTO	€	305,07	+	€	4.083,04	€	305,07	+	€	4.083,04
SUP. GARAGE	€	381,34	-	-€	997,57	€	381,34	-	-€	9.005,63
SUP. CANTINA	€	266,94	-	-€	1.334,68	€	266,94	-	-€	4.004,03
PREZZO CORRETTO	€		69.987,61	€		66.329,93	€		63.908,52	

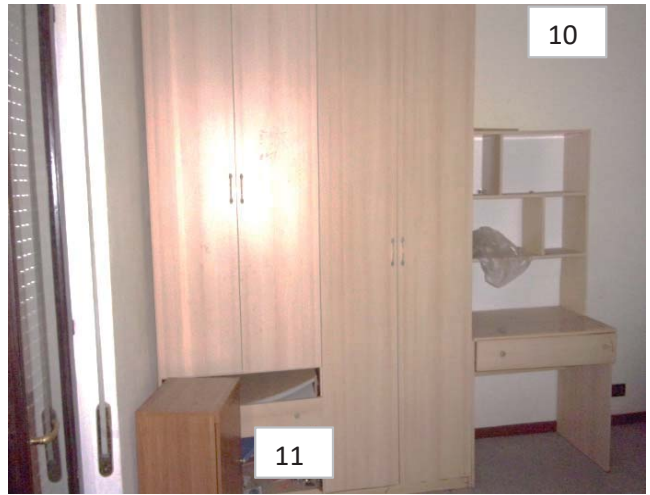
Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <5%
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y-Z	9,51
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Z	9,51
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y	5,51
divergenza percentuale assoluta (d%) Y-Z	3,79

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile X	1/3
Comparabile Y	1/3
Comparabile Z	1/3
VALORE ATTESO SUBJECT INTERA PROPR.	€ 66.742,02
ed in cifra tonda	€ 70.000,00
VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	83,80
valore unitario al mq.	€ 835,37

Calcolo del valore dell'arredo (expertise)

Localizzazione	ID	Descrizione	valore
Camera matrimoniale	1	Armadio 6 ante	350 €
	2	Cassettone	250 €
	3	Rete letto doppio	180 €
	4	Testiera letto con comodini	180 €
Cucina	6	Cucina attrezzata	950 €
	7	Dispensa	150 €
	8	Vetrinetta a terra	120 €
	9	Vetrinetta a parete	120 €
Camera singola (soggiorno)	11	Camera con letto a castello	850 €
	12	Armadio con scrivania	300 €
	13	Cassettiera	50 €
Totale			3.500,00 €





DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

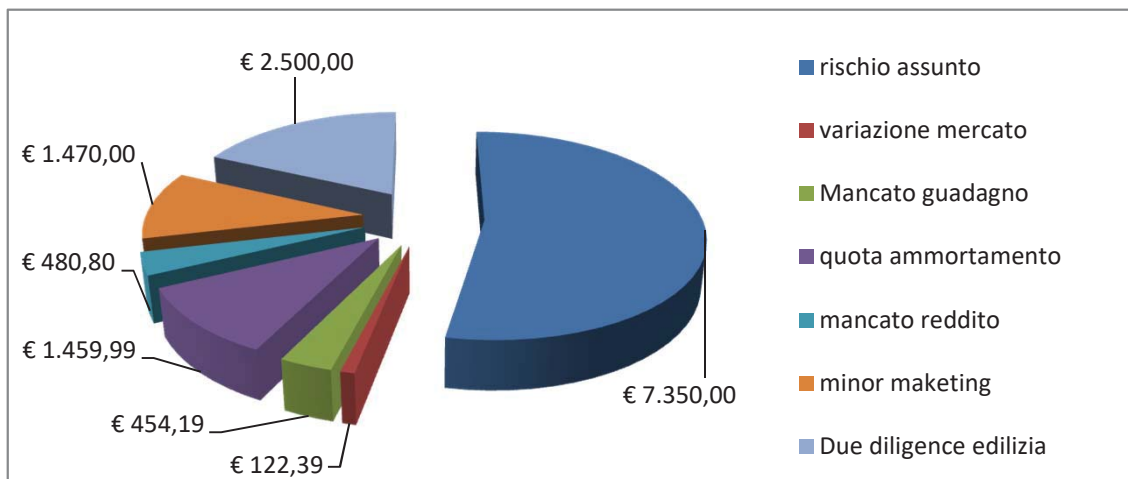
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015

Valore di mercato del subject	<u>Con arredo</u>	€	73.500,00
Saggio capitalizzazione medio annuo			3,78%
Incidenza media spese gestione			30%

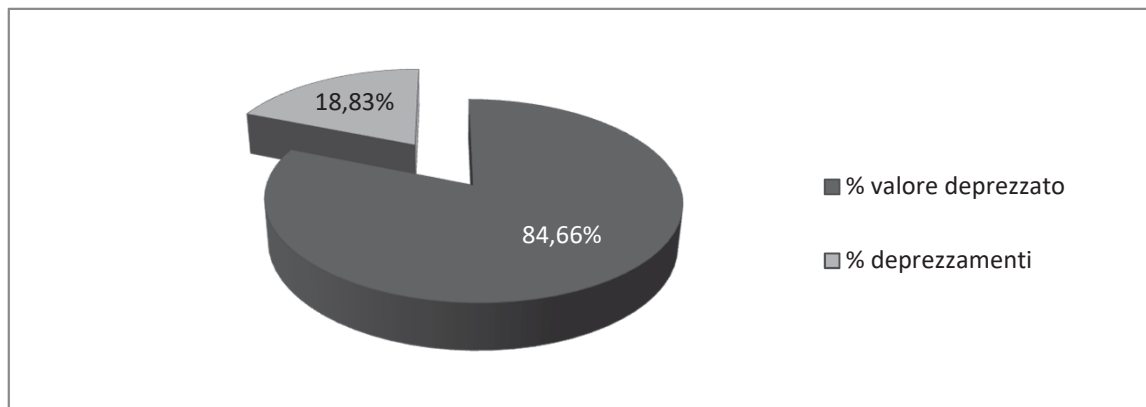
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/esplosiva

Analisi estimativa	% annua		Deprezamenti
Variazione mercato	0,20%	€	122,39
Quota ammortamento mancata manutenzione	1,50%	€	1.459,99
Mancato reddito*	2,65%	€	480,80
Mancato guadagno	2,50%	€	454,19
Rischio assunto per vizi occulti	10,00%	€	7.350,00
Minor attività marketing	2,00%	€	1.470,00
<u>Altri deprezzamenti</u>			
Due diligence catastale		€	-
Due diligence edilizia		€	2.500,00
Ripristino stato di fatto		€	-
		Σ €	13.837,37
Valore vendita forzata		€	59.662,63
Arrotondato		€	60.000,00
Ribasso %			18,83%
Superficie commerciale ragguagliata m²			83,80
Incidenza media €/m²		€	716,03
	Arrotondato	€	715,00

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



ALLEGATO 2 ISPEZIONI IPOTECARIE

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 01/08/2018 Ora 16:37:28
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente MSTMRT

Ispezione n. T211873 del 01/08/2018

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 31/07/2018

Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 14/01/1998

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1980

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

31/12/1968

Sesso

M

Codice fiscale

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 31/07/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 14/01/1998

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2006 - Registro Particolare 2712 Registro Generale 4184
Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 71872/17236 del 30/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GAVARDO(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2006 - Registro Particolare 755 Registro Generale 4185
Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 71873/17237 del 30/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 01/08/2018 Ora 16:37:28
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente MSTMRT

Ispezione n. T211873 del 01/08/2018

Immobili siti in GAVARDO(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2011 - Registro Particolare 3535 Registro Generale 5303
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8359 del 06/06/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GAVARDO(BS)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1980
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i
dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 30/07/2018 Ora 15:00:09
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente MSTMRT

Ispezione n. T174089 del 30/07/2018

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 30/07/2018

Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 14/01/1998

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1980

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

28/10/1987

Sesso

M

Codice fiscale

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 30/07/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 14/01/1998

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2006 - Registro Particolare 2712 Registro Generale 4184
Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 71872/17236 del 30/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GAVARDO(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2006 - Registro Particolare 755 Registro Generale 4185
Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 71873/17237 del 30/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 30/07/2018 Ora 15:00:09
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T174089 del 30/07/2018

per dati anagrafici

Richiedente MSTMRT

Immobili siti in GAVARDO(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2011 - Registro Particolare 3535 Registro Generale 5303
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8359 del 06/06/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GAVARDO(BS)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1980

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita' presente.

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 01/08/2018 Ora 16:41:56
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente MSTMRT

Ispezione n. T214352 del 01/08/2018

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 31/07/2018

Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 14/01/1998

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1980

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

22/07/1971

Sesso

F

Codice fiscale

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 31/07/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 14/01/1998

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2006 - Registro Particolare 2712 Registro Generale 4184
Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 71872/17236 del 30/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GAVARDO(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2006 - Registro Particolare 755 Registro Generale 4185
Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 71873/17237 del 30/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 01/08/2018 Ora 16:41:56
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente MSTMRT

Ispezione n. T214352 del 01/08/2018

Immobili siti in GAVARDO(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2011 - Registro Particolare 3535 Registro Generale 5303
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8359 del 06/06/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GAVARDO(BS)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1980
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i
dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

Ispezione telematica

n. T 83078 del 09/10/2018

Inizio ispezione 09/10/2018 10:14:07

Richiedente MSTMRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5462

Registro particolare n. 3936

Presentazione n. 3 del 03/08/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 13/04/2018

Numero di repertorio 5/2018

Autorità emittente TRIBUNALE DI BRESCIA

Codice fiscale 80052730175

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 648 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente DOTT. ANDREA ASTORI

Codice fiscale STR NDR 78E16 B157 T

Indirizzo VIA SAN GIOVANNI BOSCO, 1/E

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D940 - GAVARDO (BS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana NCT Foglio 16

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Particella 2995

Consistenza 4 vani

Subalterno 8

Ispezione telematica

n. T 83078 del 09/10/2018

Inizio ispezione 09/10/2018 10:14:07

Richiedente MSTMRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5462

Registro particolare n. 3936

Presentazione n. 3 del 03/08/2018

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome BARA

Nome

Nato il 28/10/1987 a

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

n. T 83078 del 09/10/2018

Inizio ispezione 09/10/2018 10:14:07

Richiedente MSTMRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5463

Registro particolare n. 3937

Presentazione n. 4 del 03/08/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 13/04/2018

Numero di repertorio 27/2018

Autorità emittente TRIBUNALE DI BRESCIA

Codice fiscale 80052730175

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 648 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente DOTT. ANDREA ASTORI

Codice fiscale STR NDR 78E16 B157 T

Indirizzo VIA SAN GIOVANNI BOSCO, 1/E

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D940 - GAVARDO (BS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana NCT Foglio 16

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE

Particella 2995

Consistenza 4 vani

Subalterno 8

Ispezione telematica

n. T 83078 del 09/10/2018

Inizio ispezione 09/10/2018 10:14:07

Richiedente MSTMRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5463

Registro particolare n. 3937

Presentazione n. 4 del 03/08/2018

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DI I

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/3

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il 31/12/1968 a

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nata il 22/07/1971

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

In regime di COMUNIONE LEGALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



ALLEGATO 3 ATTO PROVENIENZA



Dott. LUIGI ZAMPAGLIONE
NOTAIO

Repertorio N. 71872

Raccolta N. 17236 =====

===== **COMPRAVENDITA** =====

Con la presente scrittura privata i signori: =====

residente e
domiciliato anche fiscalmente a Gavardo (BS), Via Roma n. 71, =====
Codice Fiscale: =====

il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni; ==
7, re-

sidente e domiciliata anche fiscalmente a Gavardo (BS), Via Roma n. 71,
Codice Fiscale: =====

la quale dichiara di essere nubile, cittadina liberiana, munita di permesso
di soggiorno con validità illimitata rilasciato dalla Questura di Brescia in
data 15 febbraio 1993 n. P649370; =====

===== **PARTE VENDITRICE**

_____ il 31 dicembre
1968, residente e domiciliato anche fiscalmente a Roè Volciano (BS), Via
Rossini n. 54, =====
Codice Fiscale: | =====

_____ il 22 lu-
glio 1971, residente e domiciliata anche fiscalmente a Roè Volciano (BS),
Via Rossini n. 54, =====
Codice Fiscale: =====

i quali dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni;

_____ il 28 ottobre
1987, residente e domiciliato anche fiscalmente a Roè Volciano (BS), Via
Rossini n. 54, =====
Codice Fiscale: =====

il quale dichiara di essere celibe; =====
tutti cittadini Burki, muniti di regolari permessi di soggiorno a tempo inde-
terminato rilasciati dalla Questura di Brescia il 22 gennaio 1996 n.
Q875073 per il primo nominato, il 30 aprile 2001 n. G386092 per la se-
conda nominata, il 12 aprile 2002 n. D225481 per il terzo nominato; =====

===== **PARTE ACQUIRENTE**

===== stipulano e convengono quanto segue: =====

1) I signori _____ quali proprietari
a titolo personale ed in parti eguali tra loro, =====

===== **cedono e vendono** =====

solidalmente ed indivisibilmente per l'intero, =====
ai signori _____ che accet-

tano ed acquistano per la quota indivisa di 2/3 (due terzi) dell'intero in re-
gime di comunione legale, ed al signor _____ che accet-

ta ed acquista per la quota indivisa di 1/3 (un terzo) dell'intero, =====
i seguenti immobili in Comune di =====

===== **GAVARDO (BS)** =====

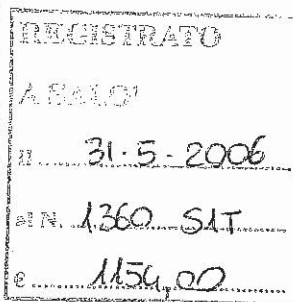
Via Roma n. 71: =====

a) piena proprietà dell'appartamento con accessori posto a piano primo
(scala nord - interno n. 6) nel Catasto dei Fabbricati così identificato: =====

602. GAV - foglio 7 - =====

mappale 2995 sub. 8 - Via Roma n. 37 piano T-1 - cat. A/2 cl. 2 vani 4

R.C. Euro 150,81; =====



2.73
b) quota di comproprietà condominiale, pari a 83,65/1000, (ottantatré virgola sessantacinque millesimi) del locale interrato ad uso autorimessa e centrale termica nel Catasto Fabbricati così identificato: =====
sez. GAV - foglio 7 - =====

mappale 2995 sub. 13 - Via Roma n. 37 piano T-S1 - cat. C/6 cl. 1 mq. 137 R.C. Euro 226,41. =====

Per una migliore identificazione di quanto compravenduto, nonché della consistenza e dei relativi confini, le parti fanno pieno riferimento alle planimetrie catastali che si trovano allegate all'atto di provenienza più avanti meglio menzionato. =====

Provenienza: Quanto in oggetto è pervenuto nei venditori, in parti eguali tra loro, in forza di compravendita in data 25 febbraio 2002 n. 44074/7641 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione, registrata a Salò l'1 marzo 2002 al n. 209 serie 2v e trascritta a Salò l'8 marzo 2002 ai n.ri 1214/857. =====

2) Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 128.000,00 (centoventottomila virgola zero zero), somma che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente onde rilascia alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. =====

3) DICHIARAZIONE FISCALE =====

Su richiesta della parte acquirente ai sensi dell'art. 1, comma 497 della Legge 266 del 23.12.2005 (Finanziaria per l'anno 2006), la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale da corrispondersi in relazione al presente atto, è costituita dal valore degli immobili determinato ex art. 52 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dal corrispettivo indicato. =====

A tal fine la medesima parte dichiara che il valore degli immobili così determinato è pari ad Euro 19.607,00 (diciannovemilaseicentosette virgola zero zero). =====

4) La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui gli immobili in contratto attualmente si trovano e con ogni accessorio e pertinenza; con trasferimento di proprietà immediato e col possesso e godimento, per tutte le conseguenze utili ed onerose, a far tempo da oggi stesso. =====

Gli immobili vengono trasferiti inoltre con tutti i diritti e le servitù attualmente esistenti, contenute o richiamate nel succitato atto di provenienza, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex artt. 1117 C.C. =====

In particolare si precisa che l'appartamento compravenduto ha diritto all'uso e godimento esclusivo di porzione di autorimessa e di porzione di sottotetto o solaio, porzioni entrambe distinte con il numero 6 nella planimetria generale allegata all'atto in data 21 luglio 1978 numero 8933/3849 di repertorio Notaio Giancarlo De Rossi, registrato a Salò il 1° agosto 1978 al numero 2561 vol. 1° ed ivi trascritto in data 4 agosto 1978 al nn.2539/2106. =====

5) La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto sopra venduto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, libero da pesi, da privilegi fiscali, da

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e diritti di prelazione di qualsiasi natura, **eccezion fatta per l'ipoteca iscritta a Salò l'8 marzo 2002 ai n.ri 1215/229** a favore della "BANCA WOOLWICH S.p.a." con sede in Milano per Euro 140.476,28 a garanzia di un finanziamento di originari Euro 70.238,14; in proposito la parte venditrice precisa che detta iscrizione garantisce un debito ora estinto, obbligandosi a procedere alla relativa cancellazione a proprie cura e spese ed a trasmettere al Notaio autenticante le sottoscrizioni copia dell'atto di assenso alla cancellazione entro un mese da oggi. =====

Garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta diretta o indiretta e tassa comunque afferente il cespite in oggetto e s'impegna a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva al presente contratto. =====

La parte venditrice dichiara, inoltre, che restano a suo carico tutte le spese condominiali relative alle gestioni precedenti ed a quella in corso, maturate e maturande sino alla data odierna, escludendosi, pertanto la solidarietà nel debito della parte acquirente. =====

6) Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 N. 47 e successive modificazioni e ai sensi del T.U. in materia di Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e D.Lgs 27 dicembre 2002 n. 301) la Parte venditrice dichiara: =====

- che quanto in oggetto è stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata in data 1 marzo 1967 n. 8 Reg. Costr. e n. 779 di prot.; =====

- che il relativo certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 22 gennaio 1968 n. 6-7 P.E.; =====

- che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi. =====

7) Le parti si danno atto che gli accertamenti eseguiti presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, relativamente alla sostanza immobiliare di cui sopra, fanno stato fino al 29 maggio 2006.

8) Le spese e tasse di quest'atto sono a carico della parte acquirente che se le assume. =====

9) La parte acquirente si dichiara a conoscenza che quanto acquistato fa parte di un fabbricato in condominio e pertanto si obbliga, anche per eredi, successori ed aventi causa, ad osservare tutte le norme di legge. =====

10) La parte acquirente, invoca l'applicazione della normativa fiscale sull'**acquisto della prima casa**, di cui all'art. 1, nota II bis, Tariffa Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 N. 131, dichiarando a tal fine: =====

- che il trasferimento ha per oggetto porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale N. 218 del 27 agosto 1969; =====

- che esso è effettuato da persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione; =====

- di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione nel Comune di Gavardo; =====

- di non essere titolare, neppure per quota, del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui alla normativa fiscale sulla prima casa (Legge 22 aprile 1982 n. 168; Legge 7 febbraio 1985 n. 12 e successive integrazioni e mo-

dificazioni richiamate nel Comma 1 lett. c della predetta nota II bis); =====
- di avere la residenza nel Comune di Roè Volciano; =====
- di intendere trasferire la propria residenza a Gavardo entro diciotto mesi
da oggi. =====

La parte acquirente inoltre si dichiara a conoscenza che è disposta la de-
cadenza dai benefici fiscali ed il pagamento delle penalità previste dalla
Legge N. 75 del 24 Marzo 1993 e D.L. 22 Maggio 1993 N. 155, convertito
in Legge 19 Luglio 1993 N. 243, nel caso in cui trasferisca a titolo oneroso
o gratuito l'immobile prima del decorso di cinque anni dalla data di acqui-
sto, salvo il caso che proceda, entro un anno dall'alienazione dell'immobi-
le acquistato con i benefici di cui sopra, all'acquisto di un altro immobile
da adibire a propria abitazione principale. =====

Brescia li 30 maggio 2006 =====

Letto, confermato e sottoscritto. =====

FIRMATO: =====

=====

Repertorio N. 71872

Raccolta N. 17236 =====

===== Autentica di firme =====

Certifico, io sottoscritto dottor Luigi Zampaglione notaio in Vestone, iscrit-
to nel Collegio del Distretto Notarile di Brescia, che i signori: =====

il 12 agosto 1971, residente e

domiciliato anche fiscalmente a Gavardo (BS), Via Roma n. 71, =====

il 29 ottobre 1977, re-

sidente e domiciliata anche fiscalmente a Gavardo (BS), Via Roma n. 71,

il 31 dicembre

1968, residente e domiciliato anche fiscalmente a Roè Volciano (BS), Via
Rossini n. 54. =====

=====) il 22 lu-
glio 1971, residente e domiciliata anche fiscalmente a Roè Volciano (BS),
Via Rossini n. 54, =====

il 28 ottobre

1987, residente e domiciliato anche fiscalmente a Roè Volciano (BS), Via
Rossini n. 54, =====

della cui identità personale io sono certo, hanno firmato in mia presenza
in calce ed a margine l'atto che precede. =====

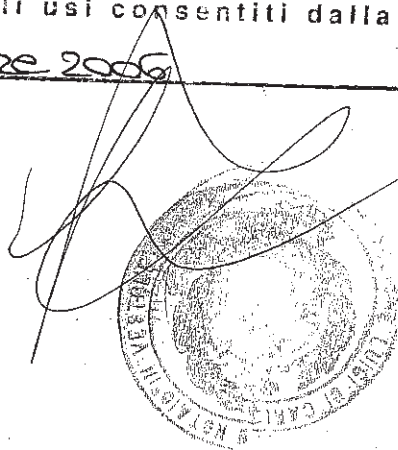
Brescia, Via Cefalonia n. 70, nell'ufficio all'ottavo piano, li trenta maggio
duemilasei (30.5.2006). =====

FIRMATO: =====

LUIGI ZAMPAGLIONE NOTAIO =====

Vi è sigillo. =====

Copia conforme all'originale che si rilascia in
carta semplice per gli usi consentiti dalla legge
oggi 8 Novembre 2006



GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3



ALLEGATO 4

RICERCHE AGENZIA DELLE ENTRATE – verifica stato occupazionale

Chiari,

Gent. Geom. Matteo Negri

geom.matteonegri@gmail.com

Oggetto: Richiesta informazioni su contratti di locazione, comodato e preliminari di compravendita.

Contribuenti:

***Rif. Procedura di
composizione della crisi da sovraindebitamento n. 5/2018 23/2018.***

Gentile Geom. Negri,

le comunichiamo che l'unità immobiliare sita nel comune di Gavardo, via Roma n. 37, e identificata catastalmente al foglio 16 mappale 2995 sub. 8 cat. A/2;
non risulta essere oggetto di alcun contratto di locazione, comodato e preliminare di compravendita regolarmente registrato.

Cordiali saluti

IL REGGENTE FIDUCIARIO (*)

Pantaleo Giordano

(Firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, (Generoso Biondi)

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



ALLEGATO 5 PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Comune di GAYADO
UFFICIO TECNICO

Prot. N. 779
Registro Costruzioni N. 8

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 31 Gennaio 1967
con la quale il signor ZILIO ATTILIO

chiede il permesso per l'ampliamento casa in via Roma

in via Roma n. da adibirsi ad uso
abitazione

di proprietà del signor Zilio Attilio

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data 13 Febbraio 1967

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto in data = del Corpo

Vigili del Fuoco di ;

Sentito il parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia;

Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1285;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;



Vista la denuncia alla Prefettura di =
in data per le opere in conglomerato cementizio;

C O N C E D E

la licenza richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero del LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

- 1 - Il fabbricato dovrà essere eseguito in conformità ai tipi presentati, a perfetta regola d'arte ed ultimato entro il termine di mesi da oggi in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli infissi e la tinteggiatura;
- 2 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua;
- 3 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in pozzetto a due scomparti di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate;
- 4 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 5 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza il permesso del Comune, e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco;
- 6 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme sull'impiego di acciaio speciale sagomato ad alto limite elastico nelle strutture in cemento armato come da circolare n. 2337 in data 10 settembre 1955 del Consiglio Superiore del Ministero dei Lavori Pubblici;
- 7 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nel R. D. 16 novembre 1939, n. 2229, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato;

(n. 54/X cent.)
3073

Comune di **GAVARDO**
UFFICIO TECNICO

Messa
da bollo

Prot. N. 3163

Registro costruzioni n. 63/1967

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 10/5/1967

con la quale il signor ZIGLIOLI ATTILIO

chiede il permesso per ampliamento fabbricato apportando
delle modifiche ed il rinnovo della licenza di co-
struzione
in via Roma n. da edibirsi ad uso
abitazione

di proprietà signor ZIGLIOLI ATTILIO

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa:

Vista la relazione in data 4/2 Maggio 1967

dell'Ufficiale Sanitario:

Visto il referto in data _____ del Corpo
Vigili del Fuoco di _____

Sentito il parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia;

Visto gli art 220 e 221 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D.
27 luglio 1934, n. 1265;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;

8 - Dovrà, inoltre essere presentata denuncia all'Ufficio Imposte di Con-
sumo per i materiali da costruzione.

Dal Municipio, addì 1 marzo 1967

IL SINDACO
(M.º Mario Barorchelli)


7 - Prima di iniziare la costruzione delle opere di cui all' art. 1 del R. D.

16 novembre 1939, n. 2229 è fatto obbligo di presentarne denuncia alla Prefettura che all' uopo rilascerà apposita dichiarazione di ricerca se il denunciante o ne informerà il Comune interessato.

8 - Dovrà inoltre essere presentata denuncia all' Ufficio Imposte di Consumo per i materiali da costruzione.

9 - Il luogo destinato all' opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti la via o spazi pubblici.

10 - Per le eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell' Ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato e anche prima su richiesta dell' Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.

11 - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alla Ditta o Impresa proprietaria per i provvedimenti del caso.

12 - Gli assiti di cui al paragrafo 9 ed altri ripari devono essere installati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l' intero orario della pubblica illuminazione stradale.

Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.

Visto l' art. 7 della Legge 5 marzo 1963, n. 246, relativa all' imposta

Incremento valore aree fabbricabili:

Vista la denuncia alla Prefettura di _____ = _____

in data _____ per le opere in conglomerato cementizio;

(art. 4 R. D. 16 novembre 1939, n. 2229):

C O N C E D E

la licenza richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l' esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l' osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero del LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d' igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

1 - Il fabbricato dovrà essere eseguito in conformità ai tipi presentati, a perfetta regola d' arte ed ultimato entro il termine di mesi dieci da oggi in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli infissi e la tinteggiatura;

2 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell' acquedotto comunale e di latrine a caduta d' acqua;

3 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in pozzetto a due scomparti di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate;

4 - La tinteggiatura del prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall' Ufficio Tecnico Comunale;

5 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza il permesso del Comune, e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco;

6 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme sull' impiego di acciaio speciale sagomato ad alto limite elastico nelle strutture in cemento armato come da circolare n. 2337 in data 10 settembre

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

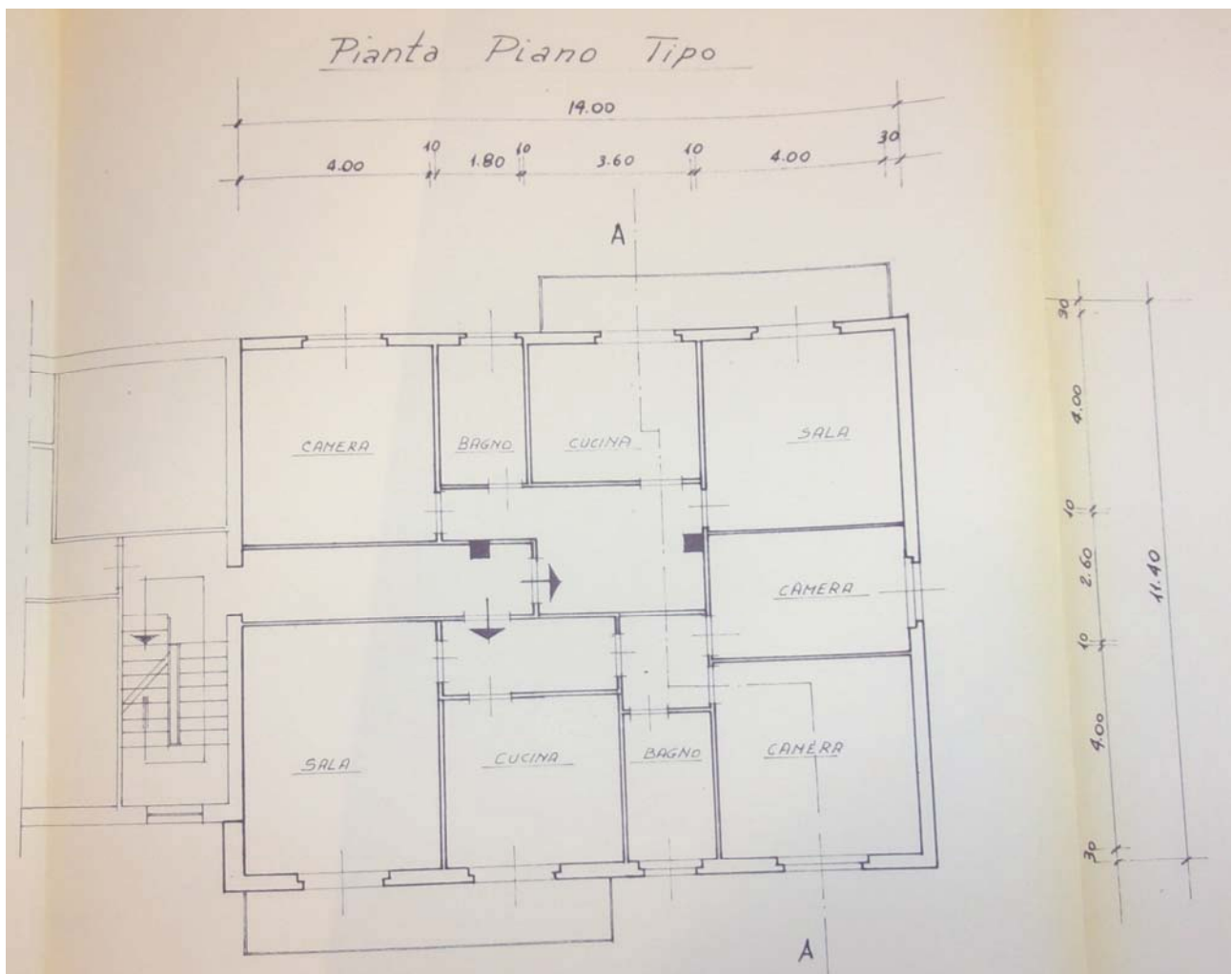
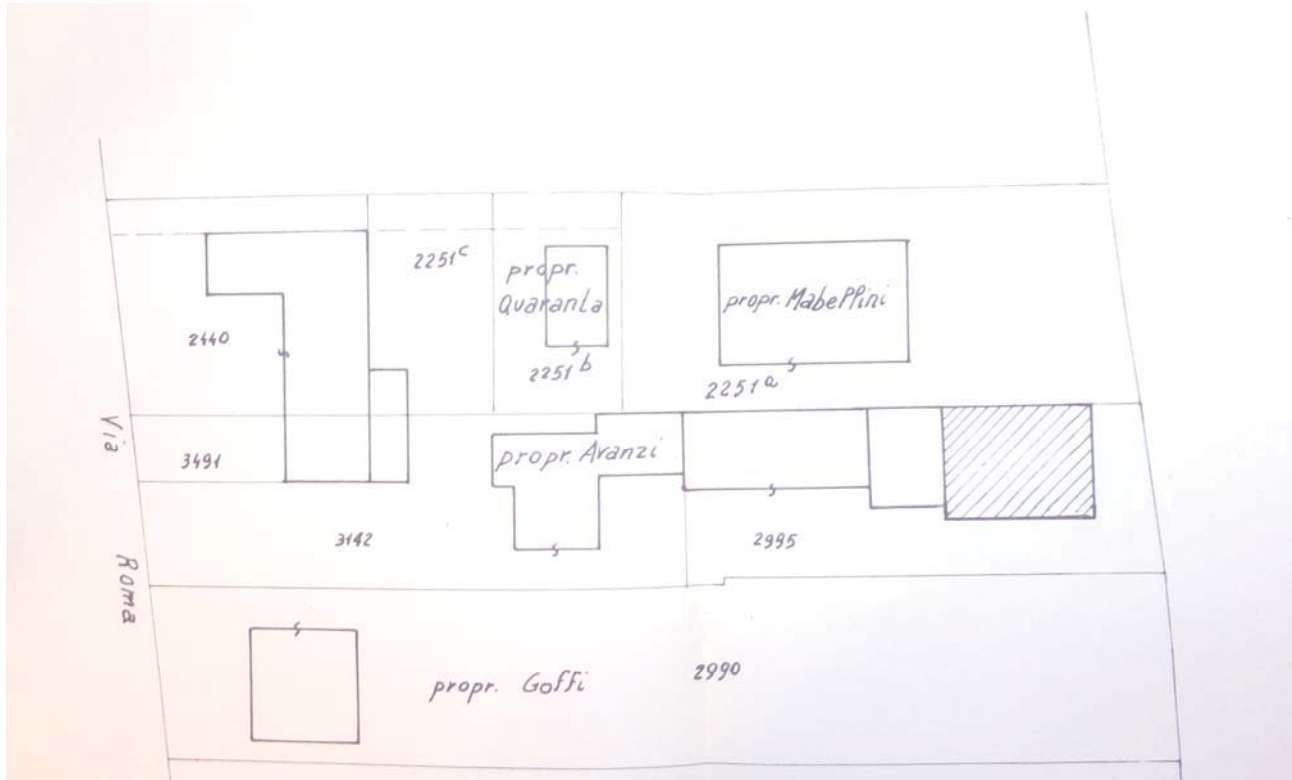
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

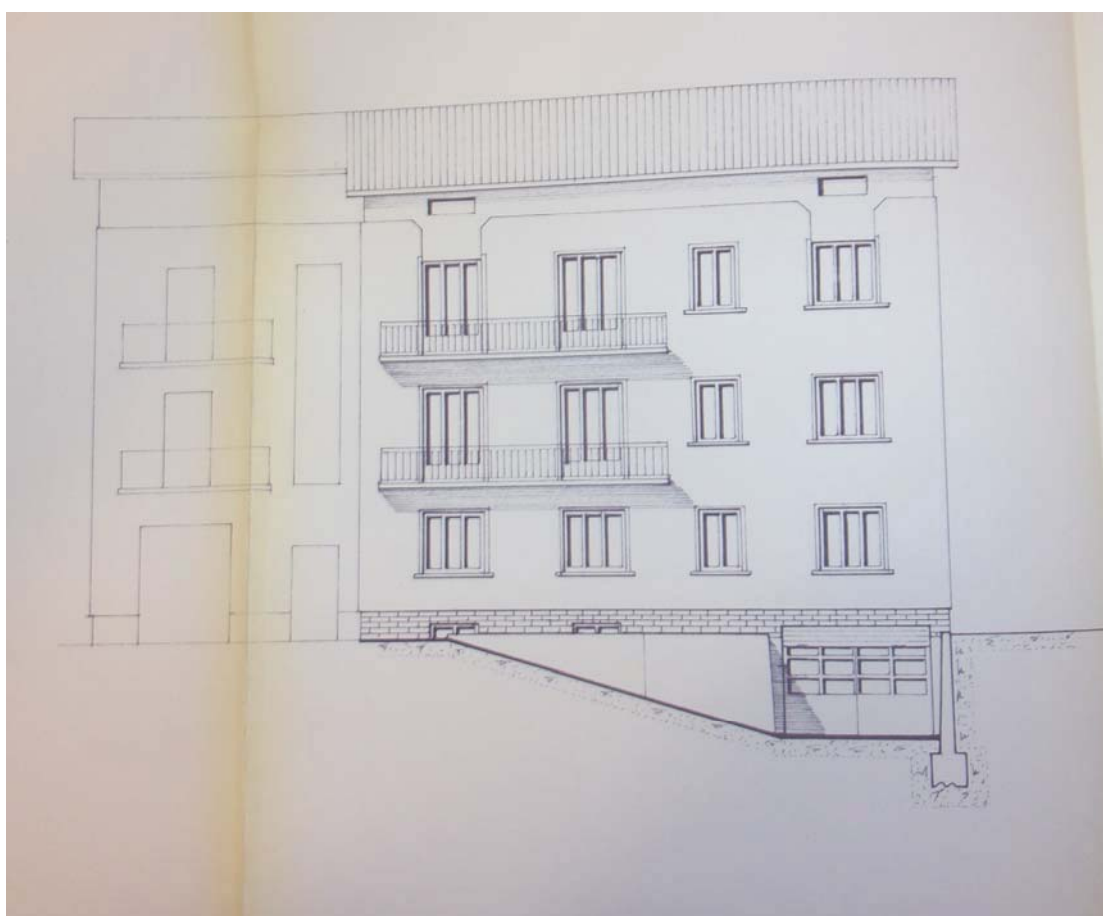
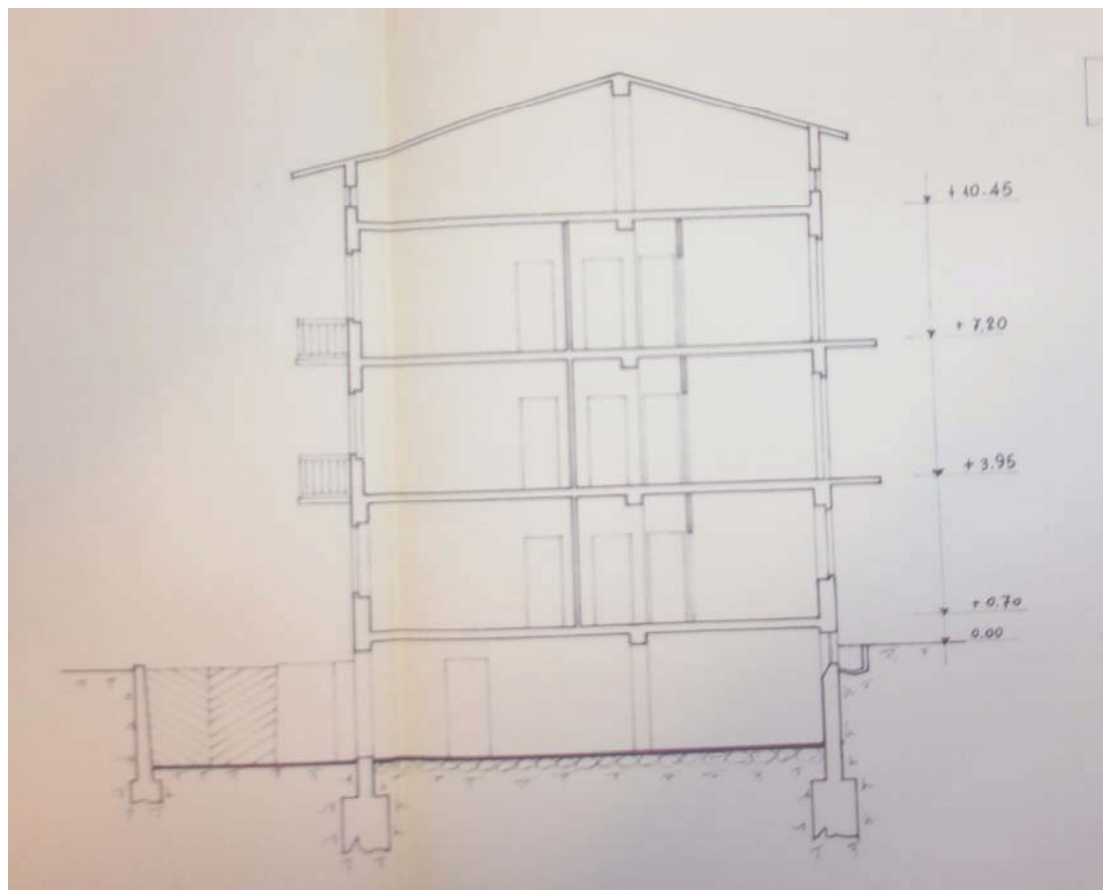
INARCHECK



ALLEGATO 6 ESTRATTO PROGETTO ARCHITETTONICO

Licenza di costruzione n. 63 del 29/05/1967, di cui al prot. 3163





GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



ALLEGATO 7 PERMESSO DI ABITABILITA'

COMUNE DI **GAVARDO**Provincia di **Brescia**Marca
da bollo**AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ**

IL SINDACO

Vista la domanda in data **19-1-1968** prodotta da **ZIGLIOLI ATTILIO**
nato il 13-7-1912 a Mocasina tendente ad ottenere il rilascio della
 autorizzazione all'abitabilità relativa alla ⁽¹⁾ **nuova costruzione in aderenza**
 adibito ad uso ⁽²⁾ **ABITAZIONE**
 sito in località **GAVARDO** Via **Roma** N. **37**
 (mappale N. **2995** del Comune Censuario di **GAVARDO**)
 Lavori iniziati il **29-5-1967** ultimati in data **30-11-1967**
 Vista la licenza di costruzione N. **8 e 23** in data **24-2-1967 e 29-5-1967**
 Visto il certificato di collaudo rilasciato il **=** e vistato dalla Prefettura
 di **=** il **=** col N. **=** Div. **=** ⁽³⁾
 Visto il Verbale di ispezione tecnico-sanitario in data **21-1-1968**
 Visto il Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco
 di **=** in data **=** N. **=** prot. **=**
 Visti gli articoli 220 e 221 del vigente T. U. delle Leggi sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934,
 numero 1265.
 Vista la ricevuta del versamento sul c/c postale N. **17/46000** intestato all'Ufficio Registro
 di **ROMA 1° UFFICIO I.G.E.** effettuato in data **19-1-1968**
 presso l'ufficio postale di **GAVARDO** comprovante il pagamento della tassa
 di concessione governativa in L. ⁽⁴⁾ **25.000.== Bollettino N° 21**

AUTORIZZA

che l'edificio sopraindicato sia adibito all'uso di ⁽²⁾ **ABITAZIONE**
 con decorrenza dal giorno **21-1-1968**

Descrizione dell'Edificio:

— Sotterraneo	- Vani abitabili N.	6	altri vani N.	2
— Piano rialzato	- " " " "	6	" " " "	6
(terreno)				
— Primo piano	- " " " "	6	" " " "	6
— Secondo piano	- " " " "	6	" " " "	6
— Terzo piano	- " " " "		" " " "	
— Quarto piano	- " " " "		" " " "	
— Quinto piano	- " " " "		" " " "	
— Sottotetto	- " " " "		" " " "	1
TOTALE vani abitabili N.		18	altri vani N.	21

li **22 Gennaio 1968**IL SINDACO
(M.° **Mario Baronchelli**)Il Segretario
(**Scolari dott. Giovanni**)

(1) « Costruzione di un nuovo edificio », oppure « sistemazione del preesistente fabbricato ».

(2) Abitazione civile, albergo, collegio, ecc.

(3) Quando trattasi di abitazione in conglomerato cementizio.

(4) Per le abitazioni di lusso: L. 5.000 per vano; per le altre: L. 1.000 per vano. Per immobili rurali e per le abitazioni aventi carattere dell'edilizia per uso economico, costruite da Enti previsti dal T.U. 1933: L. 200; (D.P.R. 1° marzo 1961, n. 121).

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



ALLEGATO 8**ESTRATTO MAPPA – ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO IMMOBILI**





Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2018

Data: 14/07/2018 - Ora: 10:20:29
Visura N.: T29979

Pag. 1 - Fine

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: GAVARDO (D940) (BS)
Sezione Urbana: NCT
Foglio: 16
Particella: 2995

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	NCT/16	2995	1		C/3	3	92 mq		180,55	349.600	VIA ROMA, Piano T
2	NCT/16	2995	2		C/6	2	25 mq		49,06	95.000	VIA ROMA, Piano T
3	NCT/16	2995	3		A/2	1	4,5 vani		144,09	279.000	VIA ROMA, 37 Piano 1
4	NCT/16	2995	4		A/2	1	4 vani		128,08	248.000	VIA ROMA, 37 Piano 2
5	NCT/16	2995	5		A/2	2	4 vani		150,81	292.000	VIA ROMA, Piano T
6	NCT/16	2995	6		A/2	2	5 vani		188,51	365.000	VIA ROMA, Piano T
7	NCT/16	2995	7		A/2	2	6,5 vani		245,06	474.500	VIA ROMA, 37 Piano T - 1
8	NCT/16	2995	8		A/2	2	4 vani		150,81	292.000	VIA ROMA, 37 Piano T - 1
9	NCT/16	2995	9		A/2	2	5 vani		188,51	365.000	VIA ROMA, 37 Piano 1
10	NCT/16	2995	10		A/2	2	6,5 vani		245,06	474.500	VIA ROMA, 37 Piano T - 2
11	NCT/16	2995	11		A/2	2	4 vani		150,81	292.000	VIA ROMA, Piano 2
12	NCT/16	2995	12		A/2	2	5 vani		188,51	365.000	VIA ROMA, Piano T - 2
13	NCT/16	2995	13		C/6	1	137 mq	Bene comun	226,41	438.400	VIA ROMA, 37 Piano T - S1

Unità immobiliari n. 13 Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



ALLEGATO 9 SCHEDE CATASTALI
--



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Lire
30

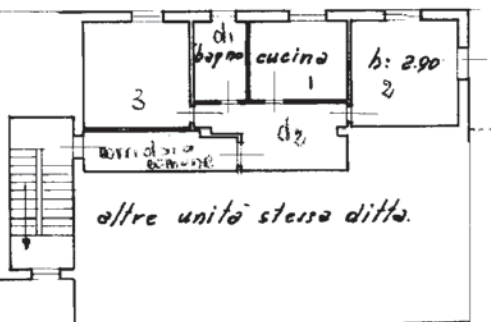
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Gavardo Via Roma
 Ditta Ziglioli Attilio n. Calvopese Riv. 12-7-912
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia

Scheda H' 0547343

p. Mabellini Giacomo

P. 1°

altre unità stessa ditta



altre unità stessa ditta.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20-2-68
 PROT. N° 429



Compilata dal geometra
Franco Lombardi

Iscritto all'Albo dei geometri
 della Provincia di Brescia

DATA 25-1-968Firma: G. Lombardi

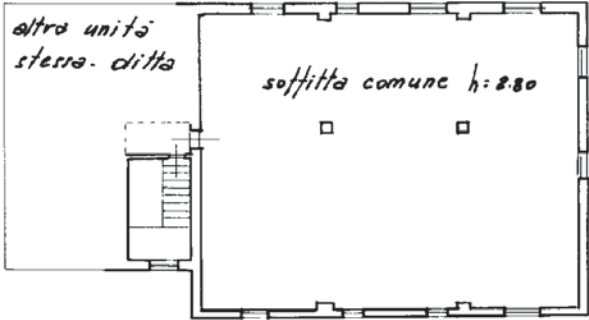
NUO

Planimetria dell'imm

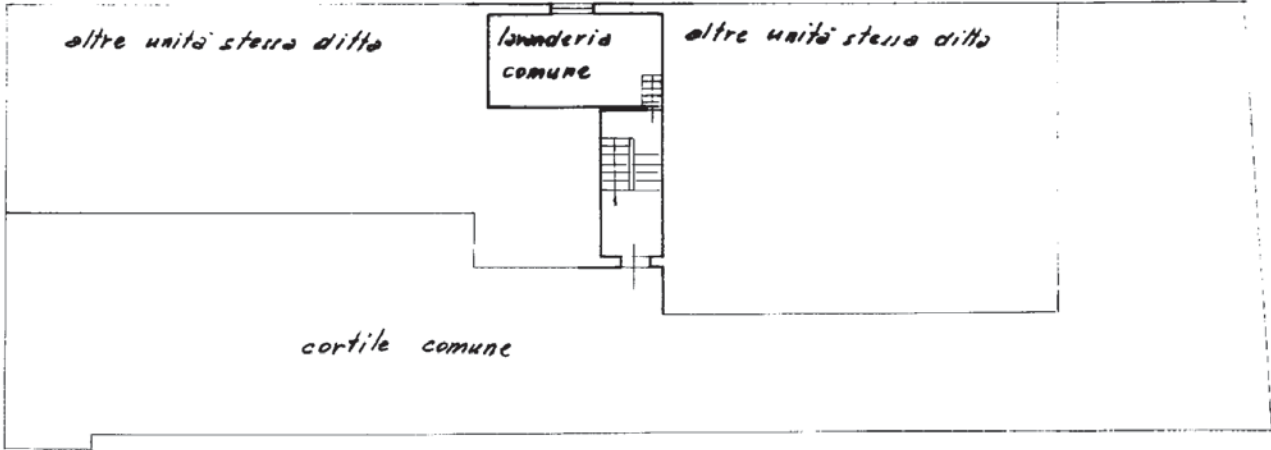
Ditta *Ziglio*

Allegata alla dichiar

P. 3°



P. T.



SPAZIO

DATA *20-2-*
PROT. N° *409*

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



ALLEGATO 10 VISURA CATASTALE PER IMMOBILE



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2018

Data: 22/06/2018 - Ora: 09.33.47 Segue

Visura n.: T32862 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GAVARDO (Codice: D940)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 16 Particella: 2995 Sub.: 8

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/3 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprieta' per 1/3
3		(1) Proprieta' per 1/3 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 30/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	16	2995	8			A/2	2	4 vani	Totale: 72 m² Totale escluse aree scoperte*: 70 m²	Euro 150,81	Variazione del 30/12/2016 protocollo n. BS0290121 in atti dal 30/12/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 109151.1/2016)
Indirizzo		VIA ROMA n. 37 piano: T-1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D940 - Sezione - Foglio 16 - Particella 2995

Situazione degli intestati dal 30/12/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' per 1/3
3			(1) Proprieta' per 1/3 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA		del 30/12/2016 protocollo n. BS0290121 in atti dal 30/12/2016 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 109151.1/2016)	



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2018

Data: 22/06/2018 - Ora: 09.33.47 Fine

Visura n.: T32862 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 72 m² Totale escluse aree scoperte*: 70 m²	Rendita	
1	NCT	14	2995	8			A/2	2	4 vani		Euro 150,81	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/11/2016 in atti dal 17/11/2016 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 12/2016)
Indirizzo				VIA ROMA n. 37 piano: T-1;								
Annotazioni				di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio GAV/7								

Situazione degli intestati dal 17/11/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/12/2016
3			(1) Proprieta' per 1/3 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/11/2016 in atti dal 17/11/2016 Registrazione: VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 12/2016)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/07/2018

Data: 14/07/2018 - Ora: 10.23.03 Segue

Visura n.: T30221 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GAVARDO (Codice: D940)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 16 Particella: 2995 Sub.: 13

Bene comune censibile dal 30/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	16	2995	13			C/6	1	137 m ²	Totale: 160 m ²	Euro 226,41	Variazione del 30/12/2016 protocollo n. BS0290132 in atti dal 30/12/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 109164.1/2016)
Indirizzo		VIA ROMA n. 37 piano: T-S1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D940 - Sezione - Foglio 16 - Particella 2995

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	14	2995	13			C/6	1	137 m ²	Totale: 160 m ²	Euro 226,41	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/11/2016 in atti dal 16/11/2016 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 10/2016)
Indirizzo		VIA ROMA n. 37 piano: T-S1;										
Annotazioni		di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio GAV/7										

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



ALLEGATO 11 DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL CONDOMINIO



Condominio

"ZIGLIOLI"

*Via Roma, 71/73
25085 Gavardo (BS)
Cod. fisc. 87006690173*

Documentazione amministrativa contabile:

Gestione consuntiva 2016-17
Gestione preventiva 2017-18



Nota esplicativa sintetica della gestione ai sensi dell'Art. 1130-bis

**Condominio ZIGLIOLI - C.F. 87006690173
Esercizio 2016/2017 (dal 01/03/2016 al 28/02/2017)**

Egr. Sigg.ri Condòmini,

si relaziona, in modo sintetico, sui fatti e sulle informazioni principali che hanno caratterizzato l'esercizio 2016/2017 del Vs. Condominio, chiuso al 28/02/2017.

Riguardo la contabilità dell'esercizio, al 28/02/2017 si rileva che:

- Le uscite della gestione ammontano a 4.742,98 Euro: 157,02 Euro in meno rispetto a quanto preventivato (4.900,00 Euro).
- Al 28/02/2017 tra le spese di competenza dell'esercizio, risultano da saldare importi pari a 0,00 Euro.
- Su un totale di versamenti richiesti ai condòmini pari a 6.906,03 Euro, le quote non incassate assommano a 2.398,06 Euro, pari al 35% del totale.

Rapporti con fornitori in essere per la manutenzione e la gestione delle parti comuni:

- Nessuno

Si evidenziano infine le seguenti azioni legali in corso:

- Nessuna



Bilancio dettagliato per conto

Condominio ZIGLIOLI - C. Fisc. 87006690173
Via Roma, 71/73 - 25085 Gavardo (BS)

Esercizio ordinario "2016/2017"
Periodo: 01/03/2016 - 28/02/2017

	Importo	Parziale sottoconto	Totale
Amministrazione			
Spese generali			
· 11/01/17 - (G8) - Studio Rivetta s.s. - Comp. amministrazione	-1.177,99		
· 11/01/17 - (G9) - Studio Rivetta s.s. - R. Acc. Comp. amministrazione	-224,40	-1.402,39	
Tot. Amministrazione			-1.402,39
Proprietà			
Spese generali			
· 12/08/16 - (G13) - Consul. assic.ve Loro Nadir & c. sas - Polizza assicurativa fabbricato 2° sem.	-912,42		
· 18/10/16 - (G2) - Sostituzione canale e curva pluviale	-130,00		
· 07/12/16 - (G14) - Canone concessione suolo comunale	-5,76		
· 31/01/17 - (G6) - Consul. assic.ve Loro Nadir & c. sas - Polizza assicurativa fabbricato 1° sem.	-908,41	-1.956,59	
Tot. Proprietà			-1.956,59
Spese generali in parti uguali			
Spese generali			
· 28/02/17 - (G15) - Spese bancarie	-160,40		
· 28/02/17 - (G16) - Spese postali	-99,59		
· 28/02/17 - (G18) - Spese archivio cancelleria segreteria telefono	-90,00	-349,99	
Tot. Spese generali in parti uguali			-349,99
Manutenzioni ordinarie fabbricato			
Spese generali			
· 28/02/17 - (G20) - Pulizie parti comuni	-600,00	-600,00	
Tot. Manutenzioni ordinarie fabbricato			-600,00
Manutenzioni ordinarie scale			
Bollette A2A energia			
· 14/06/16 - (G11) - Bolletta A2A energia 01/03/16 - 03/05/16	-44,00		
· 16/08/16 - (G12) - Bolletta A2A energia 01/05/16 - 03/07/16	-41,00		
· 17/10/16 - (G1) - Bolletta A2A energia 01/07/16 - 03/09/16	-43,00		
· 15/12/16 - (G5) - Bolletta A2A energia 01/09/16 - 03/11/16	-45,00		
· 14/02/17 - (G7) - Bolletta A2A energia 01/11/16 - 03/01/17	-47,00		
· 28/02/17 - (G10) - Bolletta A2A energia 01/01/17 - 03/03/17	-47,00	-267,00	
Manutenzione annua estintori			
· 27/10/16 - (G3) - Rossi Antincendio S.r.l. - Manut. annua estintori	-161,53		
· 27/10/16 - (G4) - Rossi Antincendio S.r.l. - R. Acc. Manut. annua estintori	-5,48	-167,01	
Tot. Manutenzioni ordinarie scale			-434,01
TOTALE			-4.742,98

Saldo gestione	-4.742,98
Saldo precedente gestione	-2.005,73
Rate esercizio e saldi di fine es. prec. incassati	4.507,97
Saldo finale (Euro)	-2.240,74



Condominio ZIGLIOLI, gestione 2016-17
Riepilogo versamenti

Protoc.	Dt. pagam.	Descrizione	Importo
1	31/08/2016	Rata nr. 1 e saldo	12,70
2	13/09/2016	Rata nr. 1 e saldo	69,41
3	16/09/2016	Acconto quote nr. 1 gest 2016/17	150,00
4	26/09/2016	Rata nr. 1 e saldo	208,09
5	26/09/2016	Rata nr. 1 e saldo	218,98
6	26/09/2016	Rata nr. 1 e saldo	158,64
7	28/09/2016	Rata nr. 1 e saldo	390,24
8	28/09/2016	Rata nr. 1 e saldo	176,77
9	30/09/2016	Rata nr. 1 e saldo	207,05
10	04/10/2016	rata nr. 1 e saldo	56,62
11	10/10/2016	Rata nr. 1 e saldo	96,86
12	12/10/2016	Rata nr. 1 e saldo	334,98
13	07/12/2016	Rata nr. 1 e saldo	498,63
14	23/12/2016	Acconto quote	100,00
15	13/12/2016	Rata nr. 2	241,00
16	13/12/2016	Rata nr. 2	200,00
17	21/12/2016	Rata nr. 2	445,00
18	21/12/2016	rata nr. 2	170,00
19	02/01/2017	Rata nr. 2	241,00
20	03/01/2017	Rata nr. 2	185,00
21	17/01/2017	Rata nr. 2	166,00
22	08/02/2017	Rata nr. 2	181,00

TOTALE VERSAMENTI

4.507,97



**"RIEPILOGO FONDO CASSA,
A PROSSIMA GESTIONE 2017/18"**

FONDO CASSA MOROSITA' (tutti tranne sig. Mahamoudou)	2.400,00

TOTALE FONDO CASSA

2.400,00

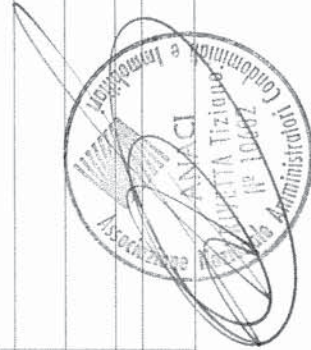


RIPARTO CONSUNTIVO

Condominio ZIGLIOLI - C. Fisc. 87006690173
Via Roma, 71/73 - 25085 Gavardo (BS)

Esercizio ordinario "2016/2017"
Periodo: 01/03/2016 - 28/02/2017

Palazzina 1		Amministr.ne	Proprietà	Sp. generali parti uguali	Manut.ni ordinarie fabbricato	Manut.ni ordinarie scale	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	Saldo finale
A1 Pr		-70,12 (mm 50)	-104,60 (mm 53,46)	-31,82 (mm 1)	-32,08 (mm 53,46)	0,00 (mm 0,00)	-238,62	-99,19	339,55	1,74
A2 Pr		-126,22 (mm 90)	-114,70 (mm 58,62)	-31,82 (mm 1)	-35,17 (mm 58,62)	-26,88 (mm 58,62)	-334,79	12,84	334,94	12,99
A3 Pr		-126,22 (mm 90)	-109,88 (mm 56,16)	-31,82 (mm 1)	-33,70 (mm 56,16)	-25,75 (mm 56,16)	-327,37	11,65	328,64	12,92
B1 Pr		-70,12 (mm 50)	-24,91 (mm 12,73)	0,00 (mm 0)	-7,64 (mm 12,73)	-5,84 (mm 12,73)	-108,51	-52,69	176,43	15,23
B2 Pr		-126,22 (mm 90)	-202,04 (mm 103,26)	-31,82 (mm 1)	-61,96 (mm 103,26)	-47,35 (mm 103,26)	-469,39	34,57	449,09	14,27
B3 Pr		-126,22 (mm 90)	-188,52 (mm 96,35)	-31,82 (mm 1)	-24,23 (mm 96,35)	-18,52 (mm 96,35)	-389,31	-9,48	418,98	20,19
B3 Co		0,00	0,00	0,00	-4,43	-3,39	-7,82	0,00	0,00	-7,82
B3 ex Co		0,00	0,00	0,00	-29,14	-22,27	-51,41	40,68	12,70	1,97
B4 Pr		-126,22 (mm 90)	-241,21 (mm 123,28)	-31,82 (mm 1)	-73,97 (mm 123,28)	-56,53 (mm 123,28)	-529,75	44,29	500,30	14,84
B5 Pr		-126,22 (mm 90)	-202,23 (mm 103,36)	-31,82 (mm 1)	0,00 (mm 103,36)	0,00 (mm 103,36)	-360,27	89,05	281,86	10,64
B5 Co		0,00	0,00	0,00	-62,02	-47,39	-109,41	43,63	69,41	3,63
B6 Pr		-126,22 (mm 90)	-163,67 (mm 83,65)	-31,82 (mm 1)	-50,19 (mm 83,65)	-38,36 (mm 83,65)	-410,26	-2.224,09	250,00	-2.384,35
B7 Pr		-126,22 (mm 90)	-239,94 (mm 122,63)	-31,82 (mm 1)	-73,58 (mm 122,63)	-56,23 (mm 122,63)	-527,79	43,98	498,63	14,82
B8 Pr		-126,22 (mm 90)	-201,24 (mm 102,85)	-31,82 (mm 1)	-61,71 (mm 102,85)	-47,16 (mm 102,85)	-468,15	34,36	448,05	14,26
B9 Pr		-126,22 (mm 90)	-163,67 (mm 83,65)	-31,82 (mm 1)	0,00 (mm 83,65)	0,00 (mm 83,65)	-321,71	-10,29	342,77	10,77
B9 Co		0,00	0,00	0,00	-50,19	-38,36	-88,55	34,87	56,62	2,94
Arrotondamenti		0,05	0,02	0,03	0,01	0,02	0,13	0,09		0,22
TOTALE COMPLESSIVO		-1.402,39 (mm 1000)	-1.956,59 (mm 1000,00)	-349,99 (mm 11)	-600,00 (mm 1000,00)	-434,01 (mm 946,54)	-4.742,98	-2.005,73	4.507,97	-2.240,74



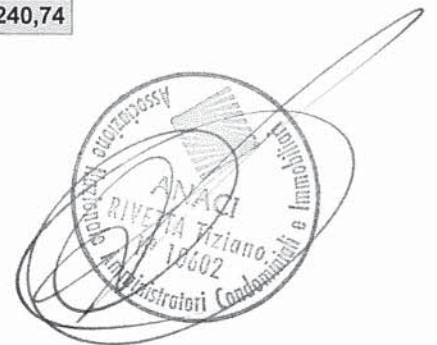
ELENCO SPESE PREVENTIVO

Condominio ZIGLIOLI - C. Fisc. 87006690173
Via Roma, 71/73 - 25085 Gavardo (BS)

Esercizio ordinario "2017/2018"
Periodo: 01/03/2017 - 28/02/2018

	Importi	Totali
Amministrazione		
Compenso annuo amministrazione	-1.100,00	
Iva e oneri su comp. amministrazione	-302,39	
Adempimenti fiscali mod. 770	-229,48	
Imprevisti ed arrotondamenti	-68,13	-1.700,00
Proprietà		
Polizza assicurativa fabbricato	-1.750,00	
Conto corrente bancario condominiale	-180,00	
Imprevisti ed arrotondamenti	-70,00	-2.000,00
Spese generali in parti uguali		
Archivio cancelleria segreteria telefono	-90,00	
Spese postali	-90,00	-180,00
Manutenzioni ordinarie fabbricato		
Manutenzioni ordinarie	-600,00	
Imprevisti ed arrotondamenti	-100,00	-700,00
Manutenzioni ordinarie scale		
Bollette A2A energia	-250,00	
Manutenzione annua estintori	-150,00	
Imprevisti ed arrotondamenti	-20,00	-420,00
TOTALE		-5.000,00

Totale gestione	-5.000,00
Saldo precedente gestione	-2.240,74
Saldo finale (Euro)	-7.240,74



RIPARTO PREVENTIVO

Condominio ZIGLIOLI - C. Fisc. 87006690173
Via Roma, 7173 - 25085 Gavardo (BS)

Esercizio ordinario "2017/2018"
Periodo: 01/03/2017 - 28/02/2018

Palazzina 1		Amministr.ne	Proprietà	Sp. generali parti uguali	Manut.ni ordinarie fabbricato	Manut.ni ordinarie scale	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Totale
A1 S	Pr	-85,00 (mm 50)	-106,92 (mm 53,46)	-16,36 (mm 1)	-37,42 (mm 53,46)	0,00 (mm 0,00)	-245,70	1,74	-243,96
A2 S	Pr	-153,00 (mm 90)	-117,24 (mm 58,62)	-16,36 (mm 1)	-41,03 (mm 58,62)	-26,01 (mm 58,62)	-353,64	12,99	-340,65
A3 S	Pr	-153,00 (mm 90)	-112,32 (mm 56,16)	-16,36 (mm 1)	-39,31 (mm 56,16)	-24,92 (mm 56,16)	-345,91	12,92	-332,99
B1 S	Pr	-85,00 (mm 50)	-25,46 (mm 12,73)	0,00 (mm 0)	-8,91 (mm 12,73)	-5,65 (mm 12,73)	-125,02	15,23	-109,79
B2 S	Pr	-153,00 (mm 90)	-206,52 (mm 103,26)	-16,36 (mm 1)	-72,28 (mm 103,26)	-45,82 (mm 103,26)	-493,98	14,27	-479,71
B3 S	Pr	-153,00 (mm 90)	-192,70 (mm 96,35)	-16,36 (mm 1)	0,00 (mm 96,35)	0,00 (mm 96,35)	-362,06	22,16	-339,90
B3 S	Co	0,00	0,00	0,00	-67,45	-42,75	-110,20	-7,82	-118,02
B4 S	Pr	-153,00 (mm 90)	-246,56 (mm 123,28)	-16,36 (mm 1)	-86,30 (mm 123,28)	-54,70 (mm 123,28)	-556,92	14,84	-542,08
B5 S	Pr	-153,00 (mm 90)	-206,72 (mm 103,36)	-16,36 (mm 1)	0,00 (mm 103,36)	0,00 (mm 103,36)	-376,08	10,64	-365,44
B5 E	Co	0,00	0,00	0,00	-72,35	-45,86	-118,21	3,63	-114,58
B6 S	Pr	-153,00 (mm 90)	-167,30 (mm 83,65)	-16,36 (mm 1)	-58,56 (mm 83,65)	-37,12 (mm 83,65)	-432,34	-2.384,35	-2.816,69
B7 S	Pr	-153,00 (mm 90)	-245,26 (mm 122,63)	-16,36 (mm 1)	-85,84 (mm 122,63)	-54,41 (mm 122,63)	-554,87	14,82	-540,05
B8 S	Pr	-153,00 (mm 90)	-205,70 (mm 102,85)	-16,36 (mm 1)	-72,00 (mm 102,85)	-45,64 (mm 102,85)	-492,70	14,26	-478,44
B9 S	Pr	-153,00 (mm 90)	-167,30 (mm 83,65)	-16,36 (mm 1)	0,00 (mm 83,65)	0,00 (mm 83,65)	-336,66	10,77	-325,89
B9 S	Co	0,00	0,00	0,00	-58,56	-37,12	-95,68	2,94	-92,74
Arrotolamenti				-0,04	0,01		-0,03	0,22	0,19
TOTALE COMPLESSIVO		-1.700,00 (mm 1000)	-2.000,00 (mm 1000,00)	-180,00 (mm 11)	-700,00 (mm 1000,00)	-420,00 (mm 946,54)	-5.000,00	-2.240,74	-7.240,74



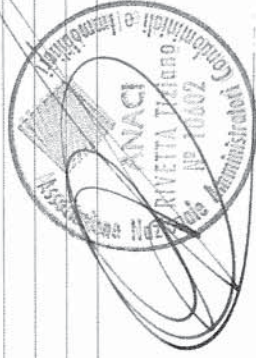
Prospetto Rate

Condominio ZIGLIOLI - C. Fisc. 87006690173
Via Roma, 71/73 - 25085 Gavardo (BS)

Esercizio ordinario "2017/2018"
Periodo: 01/03/2017 - 28/02/2018

Palazzina 1		Rata nr. 1 e saldo 31/07/2017	Rata nr. 2 31/12/2017	Totale rate
A1		121,96	122,00	243,96
A2		164,65	176,00	340,65
A3		160,99	172,00	332,99
B1		47,79	62,00	109,79
B2		233,71	246,00	479,71
B3		158,90	181,00	339,90
B3		63,02	55,00	118,02
B4		264,08	278,00	542,08
B5		177,44	188,00	365,44
B5		55,58	59,00	114,58
B6		2.600,69	216,00	2.816,69
B7		263,05	277,00	540,05
B8		232,44	246,00	478,44
B9		157,89	168,00	325,89
B9		45,74	47,00	92,74
Totale (Euro)		4.747,93	2.493,00	7.240,93

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: Popolare di Vicenza (Gavardo), IBAN: IT97 105728 54561 865570660890



4

COMUNE DI GAVARDO
PROVINCIA DI BRESCIA

REGOLAMENTO CONDOMINIALE E DI
DISCIPLINA INTERNA

dello Stabile sito in Via

Roma, 37 sul mappale

n° 2995

- Censuario di Gavardo-

Gavardo, li -7 DIC. 1977

I° NORME GENERALI

- 1) Il presente Regolamento Interno, disciplina i rapporti di diritto e di fatto riguardanti la proprietà divisa ed indivisa del fabbricato - a tre piani fuori terra - situato in Gavardo (BS) Via Roma 37 dettando inoltre le norme e le modalità di applicazione per il riparto delle spese condominiali di esercizio e manutenzione, fra i singoli Condomini comproprietari.
- 2) A tutti gli effetti di legge ed in special modo per quanto riguarda i rapporti interni, sono considerati Condòmini le persone od Enti ai quali risulta intestata la proprietà con regolare atto notarile.
- 3) I Condòmini gestiranno direttamente ed in comunione, l'Amministrazione e la Gestione (ordinaria e straordinaria) dello Immobile, mediante deliberazioni maggioritarie di Assemblea a mezzo di un Amministratore da essi annualmente nominato, od ancora attraverso il Consiglio di Amministrazione composto da due membri scelti, annualmente, fra i Condòmini partecipanti.
- 4) L'Assemblea dei Condòmini potrà essere ordinaria o straordinaria, in particolar modo:
 - a) l'Assemblea Ordinaria (A.O.C.) dovrà essere convocata dall'Amministratore almeno una volta all'anno, ed entro la fine del mese di luglio, per il normale rendiconto della sua Gestione Amministrativa, che inizia il 1 giugno e termina il 30 maggio di ogni anno.
 - b) L'Assemblea Straordinaria (A.S.C.), potrà essere convocata a discrezione dell'Amministratore, ogni qual volta questi lo riterrà necessario per urgenti deliberazioni, od ancora su richiesta scritta di più Condòmini che rappresentino almeno un quinto dell'intero valore dell'edificio espresso in millesimi, come indicato nella Tabella A allegata, di cui all'art. 23/a. L'Assemblea Straordinaria potrà inoltre essere convocata, su semplice richiesta scritta dei due membri componenti il Consiglio di Amministrazione. Nel secondo caso l'Amministratore dovrà farsi premura ed obbligo di convocare l'Assemblea Straordinaria entro trenta giorni dall'avvenuta richiesta scritta.

Le convocazioni ordinarie e straordinarie dovranno avvenire a mezzo lettera raccomandata A.R. (anche a mano), spedita almeno sette giorni prima della convocazione e recante l'Ordine del Giorno (O.d.G.) degli argomenti da trattare.

Nelle Assemblee Straordinarie non è assolutamente consentito trattare argomenti non specificatamente compresi nell'O.d.G. stabilito. Ogni Condòmino ha diritto, in Assemblea, di rappresentarsi o di essere rappresentato da una persona di sua fiducia (munita di regolare delega scritta o di eventuale procura), con tanti voti quanti sono i millesimi di proprietà di sua spettanza, secondo quanto indicato nella tabella A allegata, di cui all'art. 23 e come risulti dagli atti notarili di acquisto.

Non sono assolutamente ammesse deleghe verbali.

Le Assemblee dovranno essere presiedute da un Presidente e verbalizzate da un Segretario, di volta in volta appositamente scelti (fra i presenti) dalla stessa Assemblea.

Per la validità delle Assemblee si osserveranno le disposizioni dell'art. 1136 C.C.

Di quanto deliberato in Assemblea, dovrà essere redatto verbale da sottoscrivere dal Presidente e dal Segretario di Assemblea. Le deliberazioni della maggioranza dei Condòmini, sono obbligatorie e vincolanti per tutti, anche per i non intervenuti o dissenzienti. Copia dello stralcio verbale di Assemblea dovrà essere redatto a cura dell'Amministratore ed entro trenta giorni inviato, mediante circolare, a tutti i Condòmini, oppure affisso all'albo.

Ogni Condòmino (presente o rappresentato in Assemnlea) che dovesse allontanarsi prima del termine della stessa, sarà considerato presente a tutti gli effetti, oltre che consenziente sulle deliberazioni prese dalla maggioranza.

5) L'Amministratore sarà nominato con deliberazione dell'Assemblea dei Condòmini (a norma del secondo comma dell'art. 1136 C.C.), che definirà inoltre il suo assegno annuale. Esso ha la rappresentanza giuridica e legale del Condominio e rimarrà in carica un anno, a partire dal giorno di comunicazione della nomina. La carica dell'Amministratore potrà essere riconfermata o meno, dall'Assemblea dell'anno successivo.

6) L'Amministratore è incaricato:

- a) di provvedere alle spese comuni e di quant'altro occorrerà per la conservazione e miglior godimento della proprietà; per il regolare funzionamento dei servizi comuni, per il pagamento delle imposte e tasse, dei premi di assicurazione e di quant'altro fosse dovuto dal Condominio. Avrà egli cura di accettare la migliore offerta esistente sul mercato, per l'approvvigionamento delle materie prime necessarie;
- b) compilare i rendiconti annuali (Bilancio Consuntivo, Bilancio Preventivo), rendiconti che, insieme alle relative pezze giustificative, dovranno ottenere il visto e l'approvazione o dell'Assemblea o del Consiglio di Amministrazione, il quale agirà con gli stessi poteri e facoltà, previsti per i Sindaci delle Società per Azioni;
- c) di disporre ed effettuare il pagamento di spese straordinarie, fino all'importo di L. 100.000, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea o del Consiglio di Amministrazione;
- d) di fare accertamenti legali, inoltrare istanze in via amministrativa, compiere atti giudiziari, procedere ad atti conservativi e cautelativi per la tutela della proprietà e del possesso, agendo nel nome e per conto dei Condòmini, che a tale scopo gli potranno conferire tutti i necessari poteri;
- e) di dare esecuzione alle Deliberazioni delle Assemblee dei comproprietari, curare l'osservanza dei regolamenti di condominio ed esercitare le altre funzioni previste dagli artt. 1130 - 1131 - 1133 del C.C. e di quelle altre che potranno essergli conferite, con speciale mandato approvato dall'Assemblea dei Condòmini;
- f) di ispezionare o di far ispezionare da incaricati di sua fiducia, muniti di autorizzazione scritta, l'interno degli appartamenti per eseguire lavori di interesse generale, nonché per accertare il buon funzionamento delle condutture, dell'uso e consistenza degli impianti comuni. Nell'avvalersi di queste facoltà, l'Amministratore avrà riguardo alla natura e al carattere urgente del lavoro e dell'accertamento, in relazione al minimo disturbo possibile da arrecarsi a chi occupa i locali da ispezionare;

- g) di richiedere in anticipo i versamenti quadrimestrali anticipati per fronteggiare le spese di gestione, che avranno le seguenti scadenze:
entro il 30 maggio di ogni anno - I° quadr. giugno/sett.
entro il 30 sett. di ogni anno - II° quadr. ott./gennaio
entro il 28 febbraio di ogni anno III° quadr. febb./mag.
- h) di emanare, nell'ambito del complesso, e in casi di urgenza, regolamenti e norme per il condominio. Le norme che modificano i regolamenti interni, avranno pieno valore fino alla successiva Assemblea dei Condòmini, che deciderà sulla loro ratifica o meno. L'Amministratore, per deliberazioni o provvedimenti di urgenza, potrà chiedere l'autorizzazione ai Condòmini a mezzo di referendum, senza riunire apposita Assemblea Straordinaria;
- i) di provvedere alla manutenzione del giardino, dell'orto, e delle aiuole del Condominio, a mezzo di persona incaricata.

7) L'Amministrazione del Condominio provvederà inoltre all'ordinaria manutenzione;

- a) del tetto, del cortile, del giardino, delle scale e dei vani comuni in genere;
- b) delle colonne di scarico delle acque bianche e nere;
- c) delle facciate interne od esterne e delle porzioni di stabile e degli impianti di uso comune in genere.

Le eventuali riparazioni alle porzioni di fabbricato di proprietà privata di ciascun Condòmino, sono carico esclusivo di tale comproprietario pur venendo eseguite, occorrendo, anche d'ufficio dalla Amministrazione del Condominio, con successivo rimborso delle spese sostenute;

- 8) Il Consiglio di Amministrazione, potrà essere riunito tutte le volte che l'Amministratore lo riterrà opportuno, anche con semplice avviso scritto o telefonico, da diramarsi almeno 48 ore prima della riunione. Il Consiglio dovrà essere riunito dall'Amministratore tutte le volte che lo richiederanno due membri dello stesso. Il Consiglio è chiamato ad esprimere il proprio parere su tutte le questioni pratiche del complesso che l'Amministratore riterrà utile sottoporgli per il buon andamento dell'esercizio e della gestione annuale.

Le deliberazioni del Consiglio non vincolano l'operato dell'Amministratore il quale, verificandosi il dissenso, può disporre anche diversamente con l'obbligo, in tal caso, di indire entro 30 giorni dalla delibera del Consiglio, una Assemblea Generale Straordinaria. Il Consiglio di Amministrazione, può elevare da L. 100.000 a L. 300.000, l'importo della somma di cui l'Amministratore potrà disporre per il pagamento di spese straordinarie, senza l'obbligo di ricorrere al benessere dell'Assemblea Generale dei Condòmini. Il Consiglio agirà poi nella veste di Collegio Sindacale, come detto al 2° capoverso della lettera b) art. 6 del presente regolamento, quando si tratta di controllare il rendiconto delle spese di gestione e di esercizio, con il relativo riparto spese fra Condòmini, secondo le norme stabilite dal presente Regolamento.

- 9) Qualsiasi controversia fra i comproprietari, avente per oggetto l'interpretazione e l'esecuzione di patti o norme di legge o di regolamento, circa i diritti ed i doveri di essi proprietari, dovrà essere deferita, per un tentativo di conciliazione, a tre arbitri nominati uno per ciascuna parte e il terzo fra loro, e, in caso di disaccordo, dal Sig. Presi-

dente del Tribunale di Brescia, su ricorso della parte più diligente.

Non riuscendo la conciliazione, le parti potranno adire all'Autorità Giudiziaria.

Per ogni effetto legale, giudiziario e contrattuale del presente Regolamento, il domicilio di ciascun comproprietario si intende eletto in Gavardo (BS) via Roma 37. Così pure dicasi dell'Amministratore.

Per ogni procedimento giudiziario, è competente il foro e l'autorità giudiziaria di Brescia.

II° - VINCOLI ED OBBLIGHI PER I CONDOMINI

- 10) Nessuna opera di spostamento di camini e di acquai, apposizione di cancelletti, paletti, di rete metallica, di antine od altro che modifichi le condizioni del fabbricato o dell'Unità Immobiliare, può essere eseguita dal proprietario, senza l'autorizzazione scritta dell'Amministratore, o previo consenso dell'Assemblea.

I condòmini che abusivamente le eseguissero, dovranno, a richiesta dell'Amministratore, ripristinare immediatamente a loro spese il fabbricato o l'Unità Immobiliare nelle condizioni primitive, salvo il risarcimento dei danni eventuali.

- 11) I Condòmini proprietari di balconi, potranno installarvi tende da sole attenendosi scrupolosamente sia al colore della tenda, che alla struttura di comando, secondo il tipo da concordare in assemblea, in modo da risultare in facciata tutte uguali.
E' tassativamente vietato inoltre stendere abiti e biancheria sui balconi stessi ed installarvi punti luce.

- 12) In caso di morte di un Condòmino, i suoi eredi, successori od aventi causa, saranno tenuti solidamente ed indivisibilmente allo scrupoloso adempimento di tutti i patti stabiliti con il presente regolamento. In loro rappresentanza dovranno designare, una sola persona. In ogni caso permarrà fra gli interessati la solidarietà e la indivisibilità degli obblighi fondamentali previsti dal R.C. Analogamente dovranno disporre i Condòmini, la cui proprietà sia intestata a più di una persona o ditta.

- 13) Il Condòmino proprietario che locasse a terzi la propria Unità Immobiliare è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta all'Amministratore del Complesso, mediante lettera con A.R. Lo stesso dicasi per il caso di cessata locazione. Nell'avviso scritto, il Condòmino dovrà precisare: nome e cognome del Conduttore, data esatta dell'inizio o della cessazione del rapporto di locazione (per l'opportuna ripartizione delle relative spese condominiali) e l'ultima lettura dei contatori per acqua calda e fredda. Il Conduttore, sarà tenuto alla precisa e scrupolosa osservanza dei Regolamenti Condominiali (quello interno e quello generale). Ogni singolo Condòmino dovrà curare personalmente e direttamente, senza intermediari, i rapporti con l'Amministratore del Complesso, relativamente alla propria Unità Immobiliare (mancanze ed inosservanze ai Regolamenti da parte del proprio Conduttore, versamenti acconti e saldi fine gestione, relativi alle spese condominiali di esercizio in genere, penali e spese extra per morosità nei pagamenti delle spese condominiali afferenti la proprietà e la condu-

- zione, etc.)
- 14) Ai Condòmini è vietato;
- a) apportare modificazioni, non autorizzate dall'Amministrazione, alle porzioni di proprietà comune;
 - b) ledere comunque le disposizioni di legge o del presente Regolamento e le altre eventuali norme, che verranno emanate dall'Amministrazione con l'approvazione del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea dei Condòmini.
- 15) La proprietà esclusiva, ^{dell'appartamento} deve intendersi circoscritta al volume interno. Le strutture portanti e le facciate fanno parte della proprietà comune come specificato nell'art. 18. I muri di divisione fra gli appartamenti, sono comuni fra i proprietari confinanti. I muri di divisione fra spazi di proprietà comune del Condominio devono considerarsi comuni fra la proprietà privata ed il Condominio.
- 16) Ai singoli Condòmini, è vietato modificare la facciata o aprire nuove finestre nei muri interni, anche se questi sono di proprietà assoluta del Condòmino, salvo disposizioni di Assemblea.
- 17) Nel caso speciale in cui uno o più Condòmini avessero interesse ad eseguire nei propri locali lavori che dovessero estendersi anche ad altre proprietà, potranno chiederne il permesso all'altra parte, la quale di massima non potrà opporsi, sempre che le siano offerte garanzie per il ripristino di quanto modificato o smosso ed eventuali eque indennità. Qualora però si trattasse di lavori che hanno l'approvazione dell'Assemblea dei Comproprietari; i Condòmini interessati ai lavori dovranno concedere il permesso, senza farne eccezione alcuna. In caso di urgenza o pericolo, l'Amministratore del Condominio potrà far eseguire i lavori necessari senza interpellare l'Assemblea dei Comproprietari. In tal caso i Comproprietari sono tenuti a concedere il permesso di eseguire i lavori come se gli stessi fossero approvati dall'Assemblea dei Condòmini.
- La contestazione di urgenza o pericolo è lasciata alla valutazione dell'Amministratore.

III° PROPRIETÀ SINGOLE E PROPRIETÀ COMUNI

- 18) Le porzioni di proprietà di ciascun Condòmino, sono quelle determinate nell'atto di compravendita individuale, corredato dal relativo tipo allegato e dai vari estratti catastali di pertinenza di ogni singola Unità Immobiliare.
- Sono di comproprietà comune fra i Condòmini:
- a) il suolo su cui sorge lo stabile, indicato dal contorno giallo nella mappa allegata. L'area coperta e scoperta relativa all'immobile sopra descritto, sono contraddistinti nella mappa del Comune Censuario di Gavardo (BS), catasto terreni, con il mappale n° 2995.
 - b) il vano del piano scantinato destinato a centrale termica; i corridoi di disimpegno degli appartamenti. All'esterno del fabbricato, il viale carrabile, il cortile, il giardino verde ed il vialetto pedonale; il serbatoio del gasolio interrato nel cortile, l'impianto di approvvigionamento acqua, il marciapiede e lo scivolo del Box interrato. I due locali ad uso lavanderia, il Box interrato e la soffitta sottotetto.
 - c) le recinzioni, i cancelli, i muretti, le vasche fioriere ed i manufatti posti sull'area di proprietà;

- d) l'atrio; i due vani scale ed i pianerottoli di accesso agli appartamenti;
 - e) le fondazioni, le strutture portanti, le gronde e pensiline, il tetto di copertura e le facciate. Tutte le parti comuni, elencate alle sopraccitate lettere a)-b)-c)-d)-e)-, sono tinteggiate in giallo nel tipo planimetrico allegato;
 - f) l'impianto di riscaldamento al completo;
 - g) gli impianti per l'illuminazione elettrica delle scale, atrio d'ingresso, cortile, giardino, cantine ed altri servizi comuni;
 - h) gli impianti e le tubazioni dell'acqua, della fognatura, del telefono, dell'energia elettrica e quanto altro per legge.
- 19) Per la parte di soffitta sottotetto, all'ultimo piano, di proprietà ed uso comune, si fa riferimento all'art. II26 C.C. I Condòmini sono tenuti però a non danneggiare la copertura con opere, infissi ed oggetti pesanti; nel quale caso dovranno provvedere a tutte le loro cure e spese, alle riparazioni occorrenti al tetto di copertura ed ai locali sottostanti, danneggiati per le cause di cui sopra.
- 20) Le Unità Immobiliari potranno essere adibite soltanto ad uso di abitazione civile, di studio, di ufficio, e di quelle eventuali destinazioni compatibili con i Regolamenti di Igiene sulle case d'abitazione e con il decoro dello stabile.
- 21) I valori delle singole proporzioni di proprietà esclusiva, distinte per Unità Immobiliare comprensive della quota di proprietà comune, espresse in millesimi, a tutti gli effetti, sono allegate al presente Regolamento; all'art. 23/a (tabella A).
- 22) Per quanto non previsto dal presente Regolamento e da quello interno (Regolamenti approvati ed accettati dai singoli comproprietari), vigono le norme e le disposizioni sancite nel Codice Civile in vigore e nel R.D. legge 14 gennaio 1934 n° 36, convertito con modifiche nella legge 10 gennaio 1935 n° 8.

23) PROSPETTO RIEPILOGATIVO CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARI

foglio 7

"TABELLA A"

ASSEGNAZIONE MILLESIMI DI COMPETENZA														
COMPETENZA										Abbinam. Accessori				
Piano	Unità Immobiliare	Scala	Cubatura	Superficie	Abbinam. Accessori				a) PROPRIETÀ TA	b) SCALE (Alize-Loce)	c) RICALCO DATI	d) AMM. CANC. STGR.	NOTE	
					Solaio	Box	mc.	mm.						mq.
Terra	Magazzino A	-	325.430	92.98	-	-	-	-	53.46	-	-	50.00	-	
Terra	Magazzino B	-	73.060	22.14	-	-	-	-	12.73	-	-	50.00	-	
Terra	Appartamento 1	Nord	256.970	88.61	27.28	(4.09)	-	-	103.26	81.64	110.56	90.00	-	
Terra	Appartamento 2	Nord	236.060	81.40	26.68	(4.00)	8.36	(1.25)	96.35	75.00	101.57	90.00	-	
Primo	Appartamento 3	Sud	148.650	51.26	-	-	8.36	(1.25)	58.62	61.39	63.96	90.00	3	
Primo	Appartamento 4	Nord	305.600	105.38	27.26	(4.09)	8.36	(1.25)	123.28	126.21	131.50	90.00	4	
Primo	Appartamento 5	Nord	256.970	88.61	19.00	(2.85)	8.93	(1.34)	103.36	106.13	110.56	90.00	5	
Primo	Appartamento 6	Nord	205.900	71.00	19.00	(2.85)	8.93	(1.34)	83.65	85.04	88.59	90.00	6	
Sec.	Appartamento 7	Sud	145.520	50.18	-	-	-	-	56.16	73.97	62.61	90.00	-	
Sec.	Appartamento 8	Nord	305.600	105.38	22.40	(3.35)	8.93	(1.34)	122.63	155.34	131.50	90.00	8	
Sec.	Appartamento 9	Nord	256.970	88.61	24.54	(3.68)	-	-	102.85	130.62	110.56	90.00	9	
Sec.	Appartamento 10	Nord	205.970	71.00	19.00	(2.85)	8.93	(1.34)	83.65	104.66	88.59	90.00	10	
			2722.63	916.55	185.1	(27.26)	60.8	(9.11)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00		

- 24) Tutte le spese di Gestione Annuale e di manutenzione Ordinaria e Straordinaria, dovranno essere regolarmente ripartite, fra i singoli Condòmini Comproprietari, per quanto di competenza, secondo quanto dettagliatamente specificato nel precedente art. 23 (tabella A/a)-b) c)-d) . Altre eventuali spese che avessero a sorgere, non indicate nel presente Regolamento, e quando tali spese riguardassero in misura sensibilmente diversa i singoli Condòmini, verranno ripartite dall'Amministratore del Complesso, a suo giudizio e con equo criterio.
- 25) PULIZIA E ILLUMINAZIONE DELLE PARTI COMUNI:
La spesa relativa ripartita, fra i singoli Condòmini, partecipanti, proporzionalmente ai millesimi, espressi nella tabella A/b di cui all'art. 23 calcolando per la scala sud la quota di 1/5 e per la scala nord la quota di 4/5 della spesa complessiva.
- 26) RISCALDAMENTO:
Il condominio è dotato di un impianto di riscaldamento a sistema centrale, il cui funzionamento e relativo esercizio è obbligatorio per tutti i partecipanti alla comunione. Pertanto i singoli Condòmini dichiarano di accettare irrevocabilmente, senza riserva alcuna, tutti gli oneri e le condizioni di gestione che verranno stabiliti dall'Amministrazione Condominiale, per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'esercizio annuale dello stesso.
Le spese necessarie all'esercizio dell'impianto, ivi compresa la quota per il personale ad esso adibito e la spesa per l'energia elettrica, verranno pagate dai Condòmini in base ai rispettivi millesimi riportati nella tabella A/c di cui all'art. 23.
Alla spesa della voce Riscaldamento dovrà essere preventivamente dedotto l'ammontare relativo al consumo totale di acqua calda, fissato nella misura iniziale di L. 1.200.
Tale misura è indicativa e potrà quindi annualmente essere aggiornata in sede di Assemblea.
- 27) ACQUA CALDA E FREDDA:
Ciascun Condòmino pagherà la propria quota in base ai consumi riscontrati, attraverso la lettura dei vari contatori, con successivo conguaglio in base ai consumi del contatore generale.
Ogni proprietario dovrà accertare che nella sua Unità Immobiliare siano funzionanti i contatori dell'acqua fredda e calda poichè, in caso di cattivo funzionamento dei medesimi, egli sarà ritenuto responsabile anche degli eventuali maggiori consumi riscontrati.
La spesa dell'acqua calda (proveniente dalla voce RISCALDAMENTO) verrà aumentata dell'importo unitario di L. 1.200 (milleduecento per mc.), sempre secondo i singoli consumi riscontrati. Detto importo totale, tradotto in costo annuale di Gestione, sarà dedotto dall'esercizio del termosifone (Riscaldamento) di cui al precedente art. 26.
- 28) SPESE VARIE:
Le spese varie (giardinaggio, imprevisti, rotture, riparazioni, ripristini etc.) verranno suddivise fra i vari Condòmini, in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, come previsto in base alla Tabella A/a di cui all'art. 23, salvo diversa ripartizione effettuata a discrezionale giudizio dell'Amministratore, ma sempre con equo criterio.
- 29) AMMINISTRAZIONE - CANCELLERIA - SEGRETERIA:
Le spese di cui sopra, verranno suddivise fra i vari Condòmini, proporzionalmente in base al numero delle Unità Immobiliari facenti parte del complesso, come riportato nella

Tabella A/d di cui all'art.23.

30) SPESE DI PROPRIETA':

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per le parti comuni del fabbricato, l'Assicurazione incendio e responsabilità civile del complesso, i canoni per accessi, l'imposta terreni e fabbricati (quando verranno applicate) e tutte le spese generali di esercizio aventi carattere analogo, saranno divise fra tutti i Condòmini, proporzionalmente ai rispettivi millesimi di proprietà, sempre secondo la Tabella A/a di cui all'art. 23. Per le spese imprevedibili e straordinarie, onde creare un fondo cassa fisso comune a disposizione dell'Amministratore, ogni proprietario è tenuto a versare, inizialmente ed "UNA TANTUM" la somma di L. 1.000 (mille) per ogni millesimo di proprietà.

31) I sigg. Condòmini sono tenuti a versare tempestivamente (entro e non oltre i dieci giorni successivi alla avvenuta richiesta), all'Amministrazione condominiale, le somme relative agli acconti quadrimestrali ed ai saldi di gestione richiesti. Trascorso tale termine, i morosi nei pagamenti saranno soggetti ad una penale ammontante al 10% dell'importo stabilito, oltre alle spese tecniche, legali ed Amministrative; quantificate, caso per caso, dall'Amministrazione Condominiale.

32) Per quanto non contemplato nel presente Regolamento, si fa richiamo alle disposizioni del vigente Codice Civile in materia.

33) Le disposizioni del presente regolamento di Condominio possono essere variate, con regolare deliberazione della Assemblea, solo per ciò che riguarda la disciplina e l'amministrazione e non per quanto riguarda le norme relative alla comproprietà e servitù stabilite col presente e col rogito di compravendita.

Il tipo planimetrico annesso al presente Regolamento, ne fa parte integrante e sostanziale e deve intendersi soltanto indicativo e non tassativo per le dimensioni della proprietà condominiale che viene ceduta a corpo e non a misura.

34) Alla scadenza della Gestione annuale (dal 20 al 30 maggio), ogni Condòmino dovrà disporre affinché il proprio appartamento possa essere accessibile agli incaricati per la lettura dei contatori acqua calda e fredda. In caso di assoluta impossibilità di poter effettuare tali letture, per assenza o irreperibilità del proprietario o conduttore dell'appartamento, l'Amministratore sarà autorizzato d'ufficio ad attribuire all'Unità Immobiliare risultata inaccessibile, un consumo pari a mc. 200 di acqua fredda e mc. 100 di acqua calda, anche nel caso i consumi fossero largamente inferiori.

V° P A T T I S P E C I A L I

35) Il suolo di proprietà del Condominio è così delimitato:
a Nord canale o Rio demaniale,
a Sud Mappale n° 3142,
ad Ovest Mappale n° 2251,
ad Est Mappale n° 2994.

36) Gli accessori di pertinenza e di uso esclusivo delle varie Unità Immobiliari, sono chiaramente individuati nelle allegate planimetrie con gli stessi numeri di riferimento

(Es.: soffitta=solaio al P. 3° e Box=posto macchina al P. interrato);

- 37) La porzione di area condominiale situata a Nord del fabbricato (colorata in verde nei disegni allegati), è destinata esclusivamente a "Prato verde" e come tale non potrà in alcun modo essere adibita ad altri servizi (parco giochi, giardino, orto etc.) essendone tassativamente vietato l'uso promiscuo all'evidente ed unico scopo di non arrecare pregiudizio o servitù agli appartamenti contigui n° 1 e 2;
- 38) La porzione di area, facente parte del "prato verde" di cui all'art. 37 e sulla quale insiste una veranda di dimensioni cm. 570 x 300 (colorata in marrone nei disegni allegati) è da considerarsi ad ogni effetto vincolata e quindi di uso e godimento esclusivo dell'Unità Immobiliare appartamento n° 2 al P.T.;
- 39) Nel cortile comune condominiale, situato in posizione Sud-Est, è tassativamente vietato il parcheggio e la sosta di veicoli, e motocicli oltre il normale periodo necessario per l'eventuale carico e scarico di merci trasportate;

VI° REGOLAMENTO GENERALE DI DISCIPLINA

- Art. I°- I Sigg. Condòmini ed i Sigg. Conduttori sono pregati di osservare la più scrupolosa pulizia, non solo negli appartamenti, magazzini, ma anche nei locali ad uso comune ed attenersi scrupolosamente alle norme di buon vicinato con evidente reciproca tolleranza e civile educazione e con il massimo rispetto per cose e persone;
- Art. II°-E' vietato ai Condòmini o Conduttori, salvo il preventivo consenso dell'Amministrazione:
- a) di tenere animali domestici di qualsiasi specie o comunque rumorosi e/o molesti;
 - b) di esercitare nei locali condominiali industrie, arti o mestieri rumorosi ed insalubri o comunque non previsti dal contratto di locazione;
 - c) di tenere riunioni od assembramenti comunque rumorosi;
 - d) di esporre cartelli, insegne, scritte di qualsiasi tipo e dimensione;
- Art. III°-E' ancora vietato ai Condòmini o Conduttori:
- a) di occupare spazi comuni anche solo temporaneamente;
 - b) di battere tappeti, zerbini, tovaglie, etc. dalle finestre e dai balconi dei locali occupati. Questi dovranno essere battuti non oltre le ore 10.00, direttamente su propri balconi (od in cortile e lo sporco raccolto e gettato nella propria immondizia;
 - c) di tenere sui balconi scope, spazzoloni, attrezzi da pulizia (che dovranno invece trovare posto nell'appartamento) o qualsivoglia materiale. E' consentito tenere solo fiori e piante ornamentali, purchè siano messi in posizione sicura (ben fissati) e si abbia una gran cura nell'annaffiarli;

- d) di lasciare aperte di giorno e di notte, le porte principali d'ingresso;
- e) di ingombrare scale, cortile, che sono invece da usare per il solo passaggio (non si possono quindi lasciare depositati nei cortili e nel vano scale: motorini, biciclette, automobili. Questi mezzi dovranno essere infatti depositati esclusivamente nei locali opportunamente predisposti);
- f) di gettare immondizie, mozziconi od altri oggetti di rifiuto nel cortile, sulle scale, nei passaggi comuni in genere;
- g) di lasciare aperti i rubinetti dell'acqua, di gettare nei lavandini e negli scarichi o nei water oggetti che ne possano ostruire i condotti;
- h) di recare disturbo ai vicini con rumori di qualsiasi natura e specificatamente nelle ore notturne. L'intensità del suono di apparecchi e strumenti musicali (radio, televisore, grammofoni etc.), dovrà essere regolata in modo da non causare alcun disturbo alla quiete domestica;
- i) di esporre biancheria nei luoghi non consentiti (balconi, finestre etc.). La biancheria dovrà essere stesa nei rispettivi bagni o nell'apposito locale lavanderia;
- l) di lasciar giocare i bambini prima delle 8, dalle 13.30 alle 16 e dopo le ore 21.

Studio Rivetta
Amministrazioni Immobiliari s.s.
Rivetta geom. Jarno e rag. Tiziano
Via G. Quarena, 145 - 25085 Gavardo (BS)
Tel. e fax 0365/376152
www.studiorivetta.eu

Amministrazione Condominio
"ZIGLIOLI"
Via Roma 71/73
25085 GAVARDO (BS)
C.F.: 87006690173

Gavardo, li 03 AGOSTO 2017
Prot. N° 02/17 – TR –

*** AI SIGG. CONDOMINI**
LORO INDIRIZZI

OGGETTO: STRALCIO VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA CONDOMINIALE (A.O.C.) DEI GIORNI 02/03/08/2017.

• STRALCIO VERBALE A.O.C. del GIORNO 02/08/2017 (IN 1^ CONVOCAZIONE):

Il giorno 02/08/2017 alle ore 9:00 (in 1^ convocazione), non essendosi raggiunta la Maggioranza Legale richiesta dall'Art. 1136 – Comma 1 C.C., l'Amministratore dichiara "**DESERTA**" l'Assemblea ed aggiorna la Seduta in 2^ Convocazione, alla data prefissata.

Gavardo, li 02 AGOSTO 2017

L'AMMINISTRATORE

**** STRALCIO VERBALE A.O.C. di GIOVEDI' 03 AGOSTO 2017 (IN 2^ CONVOCAZIONE):**

Il giorno di **GIOVEDI' 03 AGOSTO 2017** alle ore 17:00 (in 2^ Convocazione), sono presenti o Rappresentati i seguenti condomini:

A1	53,46		
A2	58,62	SI	
A3	56,16	SI	
B1	12,73	*	
B2	103,26	SI	
B3	96,35	SI	
B4	123,28	*	SI
B5	103,36		
B6	83,65		
B7	122,63		
B8	102,85	SI	
B9	83,65	SI	

TOTALE GENERALE MILLESIMI (1.000,00) e TESTE (N° 10)

Risultano pertanto, complessivamente presenti: **MILLESIMI 624,17 su 1000,00.**

Rappresentanti **CONDOMINI N° 6 su 10.**

Constatato il raggiungimento della Maggioranza Legale richiesta in 2^ Convocazione, si procede alla Nomina di:

- **PRESIDENTE D'ASSEMBLEA = _____**
- **SEGRETARIO D'ASSEMBLEA = RIVETTA TIZIANO**

Il presidente controlla gli **AVVISI** di CONVOCAZIONE e i Moduli di Presenze/Deleghe pervenuti. Ricontrando tutto regolare, convalida la SEDUTA e procede alla discussione dell'Ordine del Giorno previsto:

1) BILANCIO CONSUNTIVO GESTIONE 2016/17:

L'Amministratore relaziona succintamente sul bilancio consuntivo, evidenziando un saldo passivo per la gestione 2016/17 di Euro 2.240,74 (Duemiladuecentoquaranta/74). Si procede ad esame e discussione del Bilancio. Messo ai voti il Bilancio Consuntivo risulta approvato all'unanimità.

2) NOMINA AMMINISTRATORE GESTIONE 2017/18 E RINNOVO GESTIONE 2018/19:

Lo Studio Rivetta s.s. chiede, per la riconferma nell'incarico, i seguenti specifici compensi (iva e oneri esclusi):

€ 1.100,00 (Millecento/00) per la Gestione Ordinaria;

€ 180,00 (Centottanta/00) per le Pratiche fiscali;

€ 15,00 (Quindici/00) per ogni sollecito esclusivo, a carico dell'interessato;

€ 12,00 (Dodici/00) per ogni visura catastale, a carico dell'interessato;

€ 80 (Ottanta/00) per ogni decreto ingiuntivo, a carico dell'interessato;

€ 150,00 (Centocinquanta/00) per ogni eventuale Assemblea Straordinaria richiesta.

Le spese di cancelleria, telefono e postali verranno quantificate a Consuntivo.

Lo Studio Rivetta s.s. (P.I.: 03175850985) riceve presso il suo studio di Gavardo, via G. Quarena 145, dal lunedì al venerdì (09:00 – 11:30 e 14:00 – 18:00) previo appuntamento. Tutti i registri del condominio sono ubicati nel predetto Studio.

Alle suddette condizioni, la riconferma con rinnovo risulta approvata all'unanimità.

3) BILANCIO PREVENTIVO GESTIONE 2017/18:

Relaziona brevemente l'Amministratore evidenziando una spesa ordinaria globale, di complessivi Euro 5.000,00 (Cinquemila/00). Il saldo della precedente gestione 2016/17 verrà sommato o dedotto dalle rate preventive scadenti il 31/07/17 ed il 31/12/17. Si procede ad esame e discussione del bilancio medesimo. Si approva all'unanimità.

4) PROBLEMATICHE FOGNATURA SU PROPRIETÀ CONFINANTE – VALUTAZIONE DANNI, MODALITÀ A PROCEDERE:

L'Amministratore informa l'Assemblea di aver ricevuto, da confinante, segnalazione di infiltrazioni d'acqua nella sua proprietà e derivanti dal pluviale condominiale. Il pozzetto e la tubazione sono nella proprietà del confinante. Preso atto della questione, si stima che il costo della riparazione si aggirerà sui 2.000,00 €. L'Assemblea approva una rata straordinaria scadente il 31/08/2017 per far fronte alla spesa e l'opera dovrà essere eseguita quanto prima.

5) MANUTENZIONE CORNICIONI BALCONI – MODALITÀ A PROCEDERE:

L'Amministratore informa l'Assemblea su come recentemente (03/2017) il Legislatore tenda ad interpretare i cornicioni del condominio Ziglioli come parte integrante del balcone stesso: ne consegue che le spese di manutenzione spettano al rispettivo proprietario. Si invitano quindi tutti i rispettivi proprietari a provvedere alla regolare manutenzione, essendo ora una loro responsabilità.

6) VARIE ED EVENTUALI:

Si approva all'unanimità che la persona incaricata faccia anche le scale: il sig. Osvaldo farà firmare per accettazione ai condomini il costo aggiuntivo da sostenere. Il servizio verrà attivato solo se la maggioranza autorizzerà l'opera. Si ricorda che il proprio turno dovrà essere fatto entro il lunedì successivo: in caso di mancanza, il martedì si provvederà a coprire il turno saltato, con addebito delle spese.

Null'altro da discutere, la riunione termina alle ore 17:48 previa approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO
F.TO RIVETTA TIZIANO

“COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE”
(Composta da N° 1 FOGLIO INTERO + N° 44 del 2° FOGLIO)

VISTO: L'AMMINISTRATORE

ALLEGATI:

Rata nr. 1 scadente il 31/07/2017.



Cedolino rata

Condominio ZIGLIOLI - C. Fisc. 87006690173

Via Roma, 71/73 - 25085 Gavardo (BS)

Unità imm. **B6**

Esercizio 2017/2018

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
31/07/2017 Rata nr. 1 e saldo	2.600,69	100,00	-2.500,69	Scaduta
31/08/2017 Rata STRAORDINARIA acque bianche fuori prev.	167,30	0,00	-167,30	Scaduta
31/12/2017 Rata nr. 2	216,00	0,00	-216,00	Scaduta
Totale	2.983,99	100,00	-2.883,99	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Importo	Prot./Descr.
29/08/2017		100,00	R8 Acconto quote nr 1
Totale		100,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 2.883,99 Euro.