



TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura fallimentare n. 69/2017



Giudice delegato:

PRESIDENTE STEFANO ROSA

Anagrafica

CON SEDE A

ESECUTATI:



Esperto incaricato

ING. MATTEO FINAMANTI

Indirizzo Via Brusati, 11 – Travagliato (BS)

CF FNMMTT77H06B157M

P.IVA 02971910985

Tel 3477020390

Fax 030/5232044

Mail matteo.finamanti@gmail.com

PEC matteo.finamanti@ingpec.eu



Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A 4952



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto 27/04/2017

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 16/05/2017

Data della consegna del rapporto di valutazione 16/01/2018



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 5

Descrizione sintetica Unità immobiliare (bilocale) disposta su un unico piano (piano primo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (piano terra e piano primo e secondo). L'accesso pedonale e carraio comune per tutte le unità del complesso avviene da via Via Nazario Sauro, senza alcun "impedimento", attraverso il cortile condominiale ad uso comune (foglio 11, particella 13/18), che si sviluppa sui lati sud, ovest e nord del fabbricato. L'appartamento risulta collocato al primo piano in lato ovest del fabbricato condominiale ed è composto da un locale ingresso-soggiorno-cucina, un bagno, una camera matrimoniale e un'ampia terrazza con accesso dal soggiorno-cucina (la terrazza risulta non separata dalla terrazza dell'appartamento adiacente).

Ubicazione Via Nazario Sauro n° 2 – Bagnolo Mella (BS)

Identificativi catastali ABITAZIONE foglio NCT 11 – particella 13 – sub. 9
cat. A/2 – Classe 3 – Piano Primo – 3,5 vani – R.C. Euro 234,99

Quota di proprietà

Quota 100 %
con sede in
Codice Fiscale

Diritto di proprietà

Proprietà

Divisibilità dell'immobile

Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato

Complessivo **92.000 €**

Già dedotti i costi per il ripristino dei luoghi

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Complessivo **74.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità in oggetto è posta in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Bagnolo Mella (BS) Via Nazario Sauro n° 2.

Bagnolo Mella è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia.

Il territorio è sostanzialmente pianeggiante e irrigato da numerose rogge e seriole tra cui spicca il Vaso Molone che utilizza un antico alveo del Garza.

Il piano terra è destinato ad un esercizio commerciale (foglio 11, particella 13/16) di altra proprietà; i piani primo e secondo comprendono quattro unità abitative, tutte di proprietà del debitore Immobiliare "

", due bilocali con terrazze al piano primo (foglio 11, particelle 13/9 e 13/10) e un bilocale e un monolocale mansardati al piano secondo (foglio 11, particelle 13/11 e 13/12). In particolare il piano secondo del fabbricato è costituito da un sottotetto mansardato preesistente, la cui copertura a 4 falde, composta da travi e travetti in legno a vista con piano inclinato composto da tavelle in cotto, è stata completamente restaurata mantenendo intatta la sua caratteristica estetico-architettonica interna.

I piani abitativi sono collegati attraverso una scala interna (foglio 11, particelle 13/15) con ingresso da un piccolo portichetto a nord del fabbricato; al vano scala condominiale è posto in adiacenza un vano ascensore che collega il piano terra ai piani primo e secondo del fabbricato, ma in esso non risulta installato l'impianto di sollevamento.

Oggetto della presente è anche un vecchio fabbricato isolato, adibito a deposito, (foglio 11, particelle 11/4-13/17) posto in angolo nord-ovest del lotto in questione, che si sviluppa su due piani fuori terra; il fabbricato si presenta in totale stato di abbandono.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale;

Aspetti POSITIVI:

- buona collocazione dell'unità (vicinanza con buone arterie di comunicazione e posto all'interno del centro abitato, non poco distante dai servizi di vicinato e di quartiere quali municipio, scuole e negozi);

ASPETTI NEGATIVI:

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;



LOTTO NR. 2 di 5

Descrizione sintetica Unità immobiliare (bilocale) disposta su un unico piano (piano primo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (piano terra e piano primo e secondo).
L'accesso pedonale e carraio comune per tutte le unità del complesso avviene da via Via Nazario Sauro, senza alcun "impedimento", attraverso il cortile condominiale ad uso comune (foglio 11, particella 13/18), che si sviluppa sui lati sud, ovest e nord del fabbricato.
L'appartamento risulta collocato al primo piano in lato est del fabbricato condominiale ed è composto da un ingresso, un locale soggiorno-cucina, un bagno, una camera matrimoniale e una terrazza con accesso dal soggiorno-cucina (la terrazza risulta non separata dalla terrazza dell'appartamento adiacente).

Ubicazione Via Nazario Sauro n° 2 – Bagnolo Mella (BS)

Identificativi catastali ABITAZIONE foglio NCT 11 – particella 13 – sub. 10
cat. A/2 – Classe 3 – Piano Primo – 3 vani – R.C. Euro 201,42

Quota di proprietà

Quota 100 %
con sede in
Codice Fiscale

Diritto di proprietà

Proprietà

Divisibilità dell'immobile

Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato

Alloggio

75.500 €

Già dedotti i costi per il ripristino dei luoghi

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Complessivo

60.400 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità in oggetto è posta in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Bagnolo Mella (BS) Via Nazario Sauro n° 2.

Bagnolo Mella è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia.

Il territorio è sostanzialmente pianeggiante e irrigato da numerose rogge e seriole tra cui spicca il Vaso Molone che utilizza un antico alveo del Garza.

Il piano terra è destinato ad un esercizio commerciale (foglio 11, particella 13/16) di altra proprietà; i piani primo e secondo comprendono quattro unità abitative, tutte di proprietà del debitore Immobiliare S.R.L., due bilocali con terrazze al piano primo (foglio 11, particelle 13/9 e 13/10) e un bilocale e un monolocale mansardati al piano secondo (foglio 11, particelle 13/11 e 13/12).

In particolare il piano secondo del fabbricato è costituito da un sottotetto mansardato preesistente, la cui copertura a 4 falde, composta da travi e travetti in legno a vista con piano inclinato composto da tavelle in cotto, è stata completamente restaurata mantenendo intatta la sua caratteristica estetico-architettonica interna.

I piani abitativi sono collegati attraverso una scala interna (foglio 11, particelle 13/15) con ingresso da un piccolo portichetto a nord del fabbricato; al vano scala condominiale è posto in adiacenza un vano ascensore che collega il piano terra ai piani primo e secondo del fabbricato, ma in esso non risulta installato l'impianto di sollevamento.

Oggetto della presenta è anche un vecchio fabbricato isolato, adibito a deposito, (foglio 11, particelle 11/4-13/17) posto in angolo nord-ovest del lotto in questione, che si sviluppa su due piani fuori terra; il fabbricato si presenta in totale stato di abbandono.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale;

Aspetti POSITIVI:

- buona collocazione dell'unità (vicinanza con buone arteria di comunicazione e posto all'interno del centro abitato, non poco distante dai servizi di vicinato e di quartiere quali municipio, scuole e negozi);

ASPETTI NEGATIVI:

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;



LOTTO NR. 3 di 5

Descrizione sintetica Unità immobiliare (bilocale) disposta su un unico piano (piano secondo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (piano terra e piano primo e secondo).
L'accesso pedonale e carraio comune per tutte le unità del complesso avviene da via Via Nazario Sauro, senza alcun "impedimento", attraverso il cortile condominiale ad uso comune (foglio 11, particella 13/18), che si sviluppa sui lati sud, ovest e nord del fabbricato.
L'appartamento risulta collocato al secondo piano in lato ovest del fabbricato condominiale ed è composto da un locale ingresso-soggiorno-cucina, un bagno e una camera letto.

Ubicazione Via Nazario Sauro n° 2 – Bagnolo Mella (BS)

Identificativi catastali ABITAZIONE foglio NCT 11 – particella 13 – sub. 11
cat. A/2 – Classe 3 – Piano secondo 3 vani – R.C. Euro 201,42

Quota di proprietà

Quota 100 % .
con sede in
Codice Fiscale

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato *Alloggio* **79.500,00 €**
Già dedotti i costi per il ripristino dei luoghi

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) *Complessivo* **64.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità in oggetto è posta in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Bagnolo Mella (BS) Via Nazario Sauro n° 2.

Bagnolo Mella è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia.

Il territorio è sostanzialmente pianeggiante e irrigato da numerose rogge e seriole tra cui spicca il Vaso Molone che utilizza un antico alveo del Garza.

Il piano terra è destinato ad un esercizio commerciale (foglio 11, particella 13/16) di altra proprietà; i piani primo e secondo comprendono quattro unità abitative, tutte di proprietà del debitore Immobiliare S.R.L., due bilocali con terrazze al piano primo (foglio 11, particelle 13/9 e 13/10) e un bilocale e un monolocale mansardati al piano secondo (foglio 11, particelle 13/11 e 13/12).

In particolare il piano secondo del fabbricato è costituito da un sottotetto mansardato preesistente, la cui copertura a 4 falde, composta da travi e travetti in legno a vista con piano inclinato composto da tavelle in cotto, è stata completamente restaurata mantenendo intatta la sua caratteristica estetico-architettonica interna.

I piani abitativi sono collegati attraverso una scala interna (foglio 11, particelle 13/15) con ingresso da un piccolo portichetto a nord del fabbricato; al vano scala condominiale è posto in adiacenza un vano ascensore che collega il piano terra ai piani primo e secondo del fabbricato, ma in esso non risulta installato l'impianto di sollevamento.

Oggetto della presente è anche un vecchio fabbricato isolato, adibito a deposito, (foglio 11, particelle 11/4-13/17) posto in angolo nord-ovest del lotto in questione, che si sviluppa su due piani fuori terra; il fabbricato si presenta in totale stato di abbandono.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

Aspetti POSITIVI:

- buona collocazione dell'unità (vicinanza con buone arteria di comunicazione e posto all'interno del centro abitato, non poco distante dai servizi di vicinato e di quartiere quali municipio, scuole e negozi);

ASPETTI NEGATIVI:

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;



LOTTO NR. 4 di 5

Descrizione sintetica Unità immobiliare (monolocale) disposta su un unico piano (piano secondo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (piano terra e piano primo e secondo). L'accesso pedonale e carraio comune per tutte le unità del complesso avviene da via Via Nazario Sauro, senza alcun "impedimento", attraverso il cortile condominiale ad uso comune (foglio 11, particella 13/18), che si sviluppa sui lati sud, ovest e nord del fabbricato. L'appartamento risulta collocato al secondo piano in lato est del fabbricato condominiale ed è composto da un unico locale ingresso-soggiorno-cucina-letto e un bagno.

Ubicazione Via Nazario Sauro n° 2 – Bagnolo Mella (BS)

Identificativi catastali ABITAZIONE foglio NCT 11 – particella 13 – sub. 12
cat. A/2 – Classe 3 – Piano Secondo – 2,5 vani – R.C. Euro 167,85

Quota di proprietà

Quota 100 %
 con sede in
 Codice Fiscale

Diritto di proprietà

Proprietà

Divisibilità dell'immobile

Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato

Alloggio **62.800,00 €**

Già dedotti i costi per il ripristino dei luoghi

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Complessivo **50.300 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità in oggetto è posta in un ampio complesso pluripiano a destinazione residenziale plurifamiliare, collocato a Bagnolo Mella (BS) Via Nazario Sauro n° 2.

Bagnolo Mella è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia.

Il territorio è sostanzialmente pianeggiante e irrigato da numerose rogge e seriole tra cui spicca il Vaso Molone che utilizza un antico alveo del Garza.

Il piano terra è destinato ad un esercizio commerciale (foglio 11, particella 13/16) di altra proprietà; i piani primo e secondo comprendono quattro unità abitative, tutte di proprietà del debitore Immobiliare S.R.L., due bilocali con terrazze al piano primo (foglio 11, particelle 13/9 e 13/10) e un bilocale e un monolocale mansardati al piano secondo (foglio 11, particelle 13/11 e 13/12).

In particolare il piano secondo del fabbricato è costituito da un sottotetto mansardato preesistente, la cui copertura a 4 falde, composta da travi e travetti in legno a vista con piano inclinato composto da tavelle in cotto, è stata completamente restaurata mantenendo intatta la sua caratteristica estetico-architettonica interna.

I piani abitativi sono collegati attraverso una scala interna (foglio 11, particelle 13/15) con ingresso da un piccolo portichetto a nord del fabbricato; al vano scala condominiale è posto in adiacenza un vano ascensore che collega il piano terra ai piani primo e secondo del fabbricato, ma in esso non risulta installato l'impianto di sollevamento.

Oggetto della presente è anche un vecchio fabbricato isolato, adibito a deposito, (foglio 11, particelle 11/4-13/17) posto in angolo nord-ovest del lotto in questione, che si sviluppa su due piani fuori terra; il fabbricato si presenta in totale stato di abbandono.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

Aspetti POSITIVI:

- buona collocazione dell'unità (vicinanza con buone arterie di comunicazione e posto all'interno del centro abitato, non poco distante dai servizi di vicinato e di quartiere quali municipio, scuole e negozi);

ASPETTI NEGATIVI:

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;



LOTTO NR. 5 di 5

Descrizione sintetica Il deposito in oggetto è costituito da un vecchio e "caratteristico" edificio in muratura isolato, posto in angolo nord-ovest del lotto del fabbricato condominiale; l'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e comprende al piano terra un unico ampio locale deposito e al piano primo due locali distinti, destinati rispettivamente a deposito e ripostiglio.

L'accesso al deposito al piano terra avviene tramite una porta a vetri direttamente dal cortile, sotto un'ampia tettoia che copre tutto il prospetto sud dell'edificio, mentre l'accesso ai locali deposito-ripostiglio del primo piano avviene tramite una scala esterna e un ballatoio coperto.

All'edificio deposito è annessa una porzione di cortile al uso esclusivo di circa m² 174, che si sviluppa sui lati sud-est dell'edificio, che risulta non delimitata né identificata ma compresa nel cortile condominiale; la pavimentazione del cortile esclusivo, così come la pavimentazione del cortile condominiale, risulta realizzata in parte in masselli autobloccanti drenanti e in parte in battuto di calcestruzzo preconfezionato liscio.

Ubicazione Via Nazario Sauro n° 2 – Bagnolo Mella (BS)

Identificativi catastali MAGAZZINO foglio NCT 11 – particella 11-13 – sub. 4-17
cat. C/2 – Classe 2 – Piano Terra-Primo – 130 mq – R.C. Euro 241,70

Quota di proprietà

Quota 100 % .
con sede in
Codice Fiscale

Diritto di proprietà

Proprietà

Divisibilità dell'immobile

Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato

Magazzino **74.500,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Complessivo **60.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il deposito in oggetto è costituito da un vecchio e "caratteristico" edificio in muratura isolato, posto in angolo nord-ovest del lotto del fabbricato condominiale; l'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e comprende al piano terra un unico ampio locale deposito e al piano primo due locali distinti, destinati rispettivamente a deposito e ripostiglio.

Bagnolo Mella è un comune italiano di circa 13.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia.

Il territorio è sostanzialmente pianeggiante e irrigato da numerose rogge e seriole tra cui spicca il Vaso Molone che utilizza un antico alveo del Garza.



L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una MEDIA richiesta di immobili SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una commerciabilità MEDIA con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista soprattutto anche la difficile situazione economica nazionale:

Aspetti POSITIVI:

- buona collocazione dell'unità (vicinanza con buone arteria di comunicazione e posto all'interno del centro abitato, non poco distante dai servizi di vicinato e di quartiere quali municipio, scuole e negozi);

ASPETTI NEGATIVI:

- DIFFICILE situazione economica nazionale;

- buon numero di immobili residenziali liberi e attualmente sul mercato;



Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 43
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina 46
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrate No Si vedi pagina 62
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 42

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina 55
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, che riguardano l'immobile in esame fino alla data del 08/09/2017:

- Provenienza: atto Notaio Giancarlo Camardella Rep. 20340/7670 del 27/07/2010, trascritto il 04/08/2010 ai numeri 34090/19420 e 34091/19421.
- Iscrizione 34092/8844 del 04/08/2010 con atto Notaio Giancarlo Camardella Rep. 20341/7671 del 27.07.2010.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore: Banca Popolare di Cremona S.P.A. – con sede in Cremona – codice fiscale 00106600190 a carico:
S.R.L.

Somma Capitale: € 650.000,00.

Somma Iscritta: € 1.300.000,00.

Durata anni 5 e mesi 6

Grava gli immobili in Comune di Bagnolo Mella oggetto della presente.

Grava inoltre su beni alienati.

N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

- Annot. 1257/ 246 del 12.01.2012 erogazione a saldo
- Annot. 29489/3840 del 28.08.2013 riduzione di somma
- Annot. 29490/3841 del 28.08.2013 frazionamento in quota, in forza del quale:
 - Il mappale 13/9 garantisce il lotto 1 (con quota capitale € 80.000,00 e quota ipoteca € 160.000,00);
 - Il mappale 13/10 garantisce il lotto 2 (con quota capitale € 60.000,00 e quota ipoteca € 120.000,00);
 - Il mappale 13/11 garantisce il lotto 3 (con quota capitale € 65.000,00 e quota ipoteca € 130.000,00);
 - Il mappale 13/12 garantisce il lotto 4 (con quota capitale € 60.000,00 e quota ipoteca € 120.000,00);
 - I mappali 11/4-13/17 garantiscono il lotto 5 (con quota capitale € 109.344,15 e quota ipoteca € 218.688,30).

- Annot. 42899/6008 del 23.12.2013 modifica di mutuo

La Banca acconsente, su richiesta della parte mutuataria la sospensione del pagamento della quota capitale di 12 rate di ammortamento delle quote di mutuo n. 1-2-3-4-5 a partire da quella scaduta il 31.08.2013 e fino a quella in scadenza il 31.07.2014 comprese, periodo nel quale la parte mutuataria corrisponderà alle scadenze previste nel piano di ammortamento, gli interessi sul capitale sospeso.

- Annot. 40501/6393 del 17.12.2014 sospensione temporanea pagamento rate

La Banca acconsente, su richiesta della parte mutuataria la sospensione del pagamento della quota capitale di 6 rate di ammortamento delle quote di mutuo n. 1-2-3-4-5 a partire da quella scaduta il 31.08.2014 e fino a quella in scadenza il 31.01.2015 comprese, periodo nel quale la parte mutuataria corrisponderà alle scadenze previste nel piano di ammortamento, gli interessi sul capitale sospeso.

- Trascrizione 36162/22346 del 16.09.2016

Tribunale di Brescia – Uff. Giudiziario Rep. 10744 del 22.07.2016.

Verbale di pignoramento immobili a favore: Banco Popolare – Società Cooperativa – con sede in Verona – codice fiscale 03700430238

a carico: .

Grava tutti gli immobili in Comune di Bagnolo Mella oggetto della presente.



▪ INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	17
2.	Inquadramento dell'immobile	18
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	22
4.	Audit documentale e Due Diligence	40
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	40
4.2	Rispondenza catastale	45
4.3	Verifica della titolarità	48
1.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	51
2.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	52
3.	Analisi estimativa	53
1.	Riepilogo dei valori di stima.....	56
	Valore locativo dell'immobile.....	56
	Valore locativo dell'immobile.....	57
	Valore locativo dell'immobile.....	58
	Valore locativo dell'immobile.....	59
	Valore locativo dell'immobile.....	60
	Spese condominiali.....	61
2.	Dichiarazione di rispondenza	62
3.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	63
4.	Bibliografia	64

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riportano le principali fasi dell'accertamento peritale:

- In data 27/11/2017 è stato richiesto l'accesso agli atti all'ufficio tecnico e all'ufficio urbanistica del Comune di Bagnolo Mella;
- In data 14/12/2017 si è presa visione della documentazione presente d'interesse presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Mella;
- In data 28/12/2017 sono stati richiesti presso la sede dell'Agenzia delle Entrate gli eventuali contratti di locazioni aventi ad oggetto l'immobile oggetto di perizia;
- In data 04/01/2018 ed in data 12/01/2018, sia la mattina sia la sera, sono stati effettuati i sopralluoghi del sottoscritto perito presso gli immobili oggetto di valutazione. Nonostante i ripetuti tentativi è stata possibile accedere solo alla particella 11-13 – sub. 4-17, mentre non è stato possibile accedere agli altri locali oggetto della presente (particella 13 – sub. 9-10-11-12);
- In data 06/09/2018 è stato possibile accedere ai locali particella 13 – sub. 9-10-11-12 oggetto della presente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Inquadramento dell'immobile

- LOTTO 1** Alloggio sub. 9
LOTTO 2 Alloggio sub. 10
LOTTO 3 Alloggio sub. 11
LOTTO 4 Alloggio sub. 12
LOTTO 5 Magazzino sub. 11/4 e 13/17



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

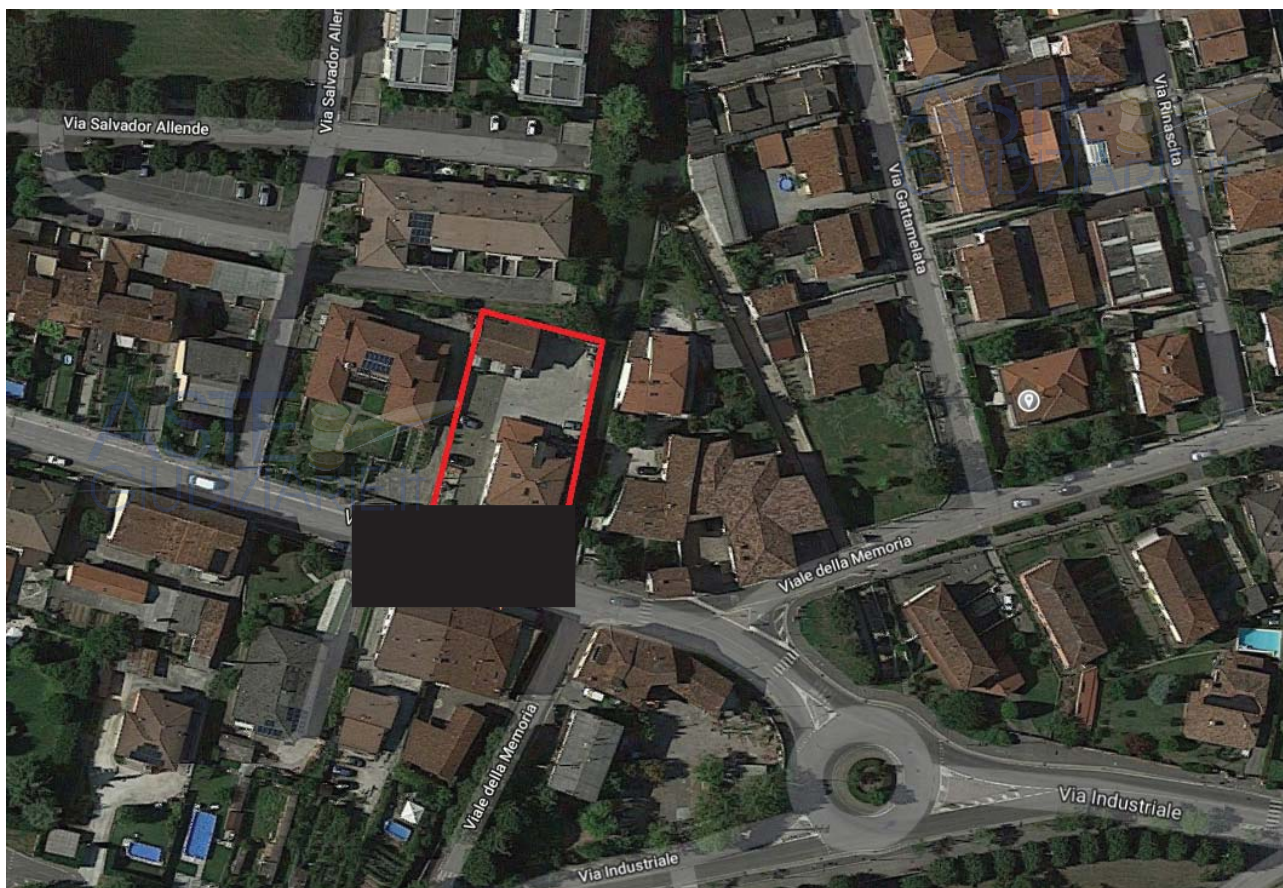
- Provincia BRESCIA
 Comune BAGNOLO MELLA
 Frazione
 Località
 Quartiere
 Via/Piazza VIA NAZARIO SAURO
 Civico n. n° 2

Zona

- Urbana
 Extra Urbana
- Centrale
 Semicentrale
 Periferica
 Agricola
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale



Mappa geografica:



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale**
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale**
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato**
- rudere

Indicare se l'immobile è:

- indipendente



in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte**

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento**
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- magazzino**
- altro

Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione : struttura reticolare con pilastri in cemento armato
- Solai : in laterocemento gettati in opera
- Copertura : in legno con travi e travetti in legno a vista con tavelle in cotto a vista tinteggiate;
- Murature perimetrali : muratura il laterizio
- Coibentazioni/isolamenti : non rilevabili
- Divisori tra unità : non rilevabili, presumibilmente in muratura in laterizio
- Infissi interni : porte interne in legno tamburato, laccato bianco; porta d'ingresso blindata;
- Infissi esterni : serramenti esterni in PVC con doppio vetro. termoisolante con tapparelle in PVC con inferriate metalliche alle finestre; tapparelle in pvc piano primo) e privi di oscuranti piano secondo

- Pavimenti e rivestimenti : lotto 1 e 2: pavimenti: gres porcellanato, dimensioni x 44 cm posate in diagonale; Lotto 3 e 4 parte in parquet e parte in gres porcellanato in bagno, bagno pareti intonacate al civile tinteggiato bianco; pavimento terrazza in battuto di cemento.
- Impianto sanitario : non rilevabile presubilmente standard
- Impianto gas : standard
- Impianto elettrico : standard
- Impianto climatizzazione : PRESENTE
- Altri impianti : non rilevabile presubilmente standard
- Allaccio fognatura : non rilevabile presubilmente standard
- Fonti rinnovabili : non rilevabili
- Finiture esterne : tinteggiato con idropittura lavabile
- N. totale piani : Appartamenti sviluppati al piano primo e
Appartamenti al piano secondo
Magazzino piano terra e primo
- Altro : Alloggio lotto n° 3: n. 2 abbaini a raso a soffitto della copertura tipo Velux, uno posizionato sulla zona cucina e uno sull'ingresso all'appartamento;
Alloggio lotto n° 4: n. 1 abbaino a raso a soffitto della copertura tipo Velux, uno posizionato sulla zona soggiorno;

Alloggi Lotto 1 e 2: soffitti in cartongesso;

Alloggi Lotto 2 e 3: soffitto mansardato con travi e travetti in legno a vista che sostengono il piano inclinato in tavelle in cotto a vista tinteggiate;
- Dimensione
- Piccola
 Media
 Grande
- Caratteri domanda e offerta
- Lato acquirente
- Privato**
 Società
 Cooperativa

- Lato venditore
 - Ente
 - Privato
 - Società**
 - Cooperativa
 - Ente
- Forma di mercato
 - Concorrenza monopolistica**
 - Concorrenza monopolistica ristretta
 - Oligopolio
 - Monopolio
 - Monopolio bilaterale
- Filtering
 - Assente**
 - Up
 - Down
- Fase del mercato immobiliare
 - Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione**
- Altro

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 1 di 5

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare (bilocale) disposta su un unico piano (piano primo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (piano terra e piano primo e secondo).

L'accesso pedonale e carraio comune per tutte le unità del complesso avviene da via Via Nazario Sauro, senza alcun "impedimento", attraverso il cortile condominiale ad uso comune (foglio 11, particella 13/18), che si sviluppa sui lati sud, ovest e nord del fabbricato.

L'appartamento risulta collocato al primo piano in lato ovest del fabbricato condominiale ed è composto da un locale ingresso-soggiorno-cucina, un bagno, una camera matrimoniale e un'ampia terrazza con accesso dal soggiorno-cucina (la terrazza risulta non separata dalla terrazza dell'appartamento adiacente).

Identificazione catastale

- Comune censuario Bagnolo Mella
- Tipologia catasto
 - Terreni
 - Fabbricati

Identificativo

Sezione

Foglio 11

Mappale 13

Subalterni 9



Confini

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa)

06/09/2018

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale



m² 65,71

Superficie secondarie

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	____,____	__ %
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____30,99____	30 %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____,____	__ %



<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m ²	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	____,____	__%



Superficie commerciale ALLOGGIO

m² 75,01



Caratteristiche qualitative :

Immobile in discreto stato manutentivo con segni di usura causati prima del rilascio dell'immobile da parte degli occupanti.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

Ascensore

N. servizi

PRIMO

Presente

Assente presente il vano ascensore ma non installato l'impianto di sollevamento

Vetustà dell'ascensore

1

W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 6 anni)

Attacco lavatrice



LOTTO NR. 2 di 5

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare (bilocale) disposta su un unico piano (piano primo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (piano terra e piano primo e secondo).

L'accesso pedonale e carraio comune per tutte le unità del complesso avviene da via Via Nazario Sauro, senza alcun "impedimento", attraverso il cortile condominiale ad uso comune (foglio 11, particella 13/18), che si sviluppa sui lati sud, ovest e nord del fabbricato.

L'appartamento risulta collocato al primo piano in lato est del fabbricato condominiale ed è composto da un ingresso, un locale soggiorno-cucina, un bagno, una camera matrimoniale e una terrazza con accesso dal soggiorno-cucina (la terrazza risulta non separata dalla terrazza dell'appartamento adiacente).

Identificazione catastale

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario | Bagnolo Mella |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni |
| | <input type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione |
| | <input type="checkbox"/> Foglio 11 |
| | <input type="checkbox"/> Mappale 13 |
| | <input type="checkbox"/> Subalterni 10 |

Confini

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

Consistenza

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 06/09/2018 |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m2	55,74	
Superficie secondarie			
Destinazione		Superficie	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m2	___,___	__ %
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazza	m2	___20,35_	30 %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2	___,___	__ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	___,___	__ %

Superficie commerciale ALLOGGIO

m2 61,85



Caratteristiche qualitative :

Immobile in discreto stato manutentivo con segni di usura causati prima del rilascio dell'immobile da parte degli occupanti.

Nella zona soggiorno-cucina, successivamente alla comparsa di una macchia, è stata effettuato un saggio per indagare la provenienza della perdita. Il controsoffitto, in corrispondenza della perdita, è attualmente divelto e da ripristinare. Le opere di ripristino e di finitura saranno da dedurre dal valore di stima dell'immobile.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

PRIMO

Ascensore

Presente

Assente presente il vano ascensore ma non installato l'impianto di sollevamento

Vetustà dell'ascensore

N. servizi

1

W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 6 anni)

Attacco lavatrice

LOTTO NR. 3 di 5

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Descrizione sintetica Unità immobiliare (bilocale) disposta su un unico piano (piano secondo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (piano terra e piano primo e secondo).

L'accesso pedonale e carraio comune per tutte le unità del complesso avviene da via Via Nazario Sauro, senza alcun "impedimento", attraverso il cortile condominiale ad uso comune (foglio 11, particella 13/18), che si sviluppa sui lati sud, ovest e nord del fabbricato.

L'appartamento risulta collocato al secondo piano in lato ovest del fabbricato condominiale ed è composto da un locale ingresso-soggiorno-cucina, un bagno e una camera letto.

Identificazione catastale

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario | Bagnolo Mella |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione |
| | <input type="checkbox"/> Foglio 11 |
| | <input type="checkbox"/> Mappale 13 |
| | <input type="checkbox"/> Subalterni 11 |

Confini:

Mappa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

Consistenza

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 06/09/2018 |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m2 65,91

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2 _____,	___ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2 _____,	___ %

Superficie commerciale ALLOGGIO

m2 65,91



Caratteristiche qualitative :

Immobile in discreto stato manutentivo con segni di usura causati prima del rilascio dell'immobile da parte degli occupanti.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

SECONDO

Ascensore

Presente

Assente presente il vano ascensore ma non installato l'impianto di sollevamento

Vetustà dell'ascensore

N. servizi

1

W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (indicativamente 6 anni)

Attacco lavatrice



LOTTO NR. 4 di 5

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare (monolocale) disposta su un unico piano (piano secondo) inserito all'interno di un edificio civile plurifamiliare sviluppato tre piani fuori terra ed un piano interrato (piano terra e piano primo e secondo).

L'accesso pedonale e carraio comune per tutte le unità del complesso avviene da via Via Nazario Sauro, senza alcun "impedimento", attraverso il cortile condominiale ad uso comune (foglio 11, particella 13/18), che si sviluppa sui lati sud, ovest e nord del fabbricato.

L'appartamento risulta collocato al secondo piano in lato est del fabbricato condominiale ed è composto da un unico locale ingresso-soggiorno-cucina-letto e un bagno.

Identificazione catastale

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario | Bagnolo Mella |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione |
| | <input type="checkbox"/> Foglio 11 |
| | <input type="checkbox"/> Mappale 13 |
| | <input type="checkbox"/> Subalterni 12 |

Confini:

Mapa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

Consistenza

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 06/09/2018 |

Criterio di misurazione

- | | |
|---|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL | - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL | - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN | - Superficie Interna Netta |



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

m2 55,93



Superficie secondarie

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Veranda	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Mansarda	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Taverna	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Cantina	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Portico	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2	____,____	__%
<input type="checkbox"/> Altro	m2	____,____	__%

Superficie commerciale ALLOGGIO

m2 55,93



Caratteristiche qualitative :

Immobile in discreto stato manutentivo con segni di usura causati prima del rilascio dell'immobile da parte degli occupanti.

La zona bagno è interessata da una perdita del sistema idraulico che ha causato infiltrazioni nel solaio interpiano e, in diretta conseguenza, all'appartamento in corrispondenza al piano primo (subalterno10). La ricerca di tale perdita, comprensiva di demolizioni e smaltimento, e le opere di ripristino del locale bagno saranno da dedurre dalla stima del valore della casa.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | SECONDO |
| <input type="checkbox"/> Ascensore | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente presente il vano ascensore ma non installato l'impianto di sollevamento |
| <input type="checkbox"/> N. servizi | <input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore
1
<input checked="" type="checkbox"/> W.C.
<input checked="" type="checkbox"/> Lavabo
<input checked="" type="checkbox"/> Bidet
<input checked="" type="checkbox"/> Doccia
<input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio
<input type="checkbox"/> Vasca
<input type="checkbox"/> Vasca con doccia
<input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio
<input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico
<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno (indicativamente 6 anni)
<input checked="" type="checkbox"/> Attacco lavatrice |

LOTTO NR. 5 di 5

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il deposito in oggetto è costituito da un vecchio e "caratteristico" edificio in muratura isolato, posto in angolo nord-ovest del lotto del fabbricato condominiale; l'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e comprende al piano terra un unico ampio locale deposito e al piano primo due locali distinti, destinati rispettivamente a deposito e ripostiglio.

L'accesso al deposito al piano terra avviene tramite una porta a vetri direttamente dal cortile, sotto un'ampia tettoia che copre tutto il prospetto sud dell'edificio, mentre l'accesso ai locali deposito-ripostiglio del primo piano avviene tramite una scala esterna e un ballatoio coperto.

All'edificio deposito è annessa una porzione di cortile al uso esclusivo di circa m² 174, che si sviluppa sui lati sud-est dell'edificio, che risulta non delimitata né identificata ma compresa nel cortile condominiale; la pavimentazione del cortile esclusivo, così come la pavimentazione del cortile condominiale, risulta realizzata in parte in masselli autobloccanti drenanti e in parte in battuto di calcestruzzo preconfezionato liscio.

Identificazione catastale

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario | Bagnolo Mella |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione |
| | <input type="checkbox"/> Foglio 11 |
| | <input type="checkbox"/> Mappale 11-13 |
| | <input type="checkbox"/> Subalterni 4-17 |

Confini:

Mapa catastale disponibile, si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

Consistenza

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 12/01/2018 |

Criterio di misurazione

- | | |
|---|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL | - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL | - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN | - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m2	84,90	
Superficie secondarie			
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m2	<u>7,61</u>	30 %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m2	____,____	__ %
<input checked="" type="checkbox"/> Magazzino piano primo	m2	<u>70,75</u>	40 %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m2	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m2	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m2	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m2	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	____,____	__ %
<input checked="" type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m2	<u>168,08</u>	10%
<input type="checkbox"/> Altro	m2	____,____	__ %

Superficie commerciale MAGAZZINO

m2 132,29



Caratteristiche qualitative :

L'edificio deposito è privo di qualsiasi impianto tecnologico e presenta in generale un grave stato di degrado e di abbandono.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

TERRA-PRIMO

Ascensore

Presente

Assente

N. servizi

ASSENTE

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno

Non è stato possibile accedere ai locali



Impianti in dotazione:

- LOTTO 1 Alloggio sub. 9**
LOTTO 2 Alloggio sub. 10
LOTTO 3 Alloggio sub. 11
LOTTO 4 Alloggio sub. 12
LOTTO 5 Magazzino sub. 11/4 e 13/17



Riscaldamento

Presente Vetustà: 6 anni
 Assente
 Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo
 Alimentazione

Metano

Gas propano liquido
 Olio combustibile
 Elettrico

Pompa di calore
 Biocombustibili
 Teleriscaldamento

Elementi radianti

Radiatori
 Pavimento

Aria Ventilconvettori

Altro:

Condizionamento

Presente Vetustà: 6 anni

Assente

Se presente indicare se:

Totale

Parziale

Produzione acqua calda sanitaria



Presente Vetustà: 6 anni

- *impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda sanitaria con contatore divisionale; impianto del gas ad uso cucina con contatore autonomo;*

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente Vetustà (anni)

Assente

Elettrico, TV e citofonico

Presente Vetustà (anni)

Assente

Idraulico

Presente Vetustà (anni)

Assente

Antifurto

Presente Vetustà (anni)

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente Vetustà (anni)

Assente

Impianto geotermico

Presente Vetustà (anni)

Assente

Domotica

Presente Vetustà (anni)

Assente



LOTTO 5 : MAGAZZINO:

L'edificio deposito è privo di qualsiasi impianto tecnologico e presenta in generale un grave stato di degrado e di abbandono.

Manutenzione fabbricato ESTERNO

Manutenzione unità immobiliare

Classe energetica



Minimo

Medio

Massimo

Minimo

Medio

Massimo

Classe desunta dall'APE

A+

A

B

C

D

E

F

G



La porzione del fabbricato condominiale nella quale sono collocati i quattro appartamenti, ai piani primo e secondo, è dotata di un unico Attestato di Certificazione Energetica (ACE) - CENED+ secondo la D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 e s.m.i. - in classe energetica A, con indice di energia primaria per la climatizzazione invernale EPH = 20,10 KWh/m2a.

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o riscaldamento

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica



- LOTTO 1** Alloggio sub. 9
LOTTO 2 Alloggio sub. 10
LOTTO 3 Alloggio sub. 11
LOTTO 4 Alloggio sub. 12
LOTTO 5 Magazzino mapp. 11/4 e 13/17

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967
 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza Edilizia
 Concessione Edilizia: - Conc. Edil. n.80/2000 del 29/01/2001;
- 1° Variante Conc. Edil. N° 138/2001 del 10/01/2002.
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
 Denuncia di Inizio Attività - Dia n° 9727 del 16/10/2009;
- Dia n° 10166 del 14/09/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 Certificato di collaudo finale
 Dichiarazione di fine lavori
 Dichiarazione di Fine Lavori D.I.A. n. 9860 del 14/09/2011, Prot. 0012526 del 17 Novembre 2011, nella quale si comunicava la fine dei lavori in data 16/11/2011, a firma del Direttore dei Lavori Geom. , dell'I e del Titolare della D.I.A. " ";
- Altro
 Pratiche in sanatoria
 Condonò edilizio
 Certificato di abitabilità
 Richiesta di CERTIFICATO DI AGIBILITA', Prot. 0012664 del 22/11/2011, a firma del Progettista/Direttore di Lavori Geom. e del richiedente " ";
- COMUNICAZIONE D'ATTESTATA AGIBILITA' per silenzio assenso, Prot. n. 009573, rilasciato in data 25 Giugno 2013 dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Bagnolo Mella, Geom.



Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Mella

Data verifica pratiche edilizie (gg/mm/aa)

14/12/2017

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

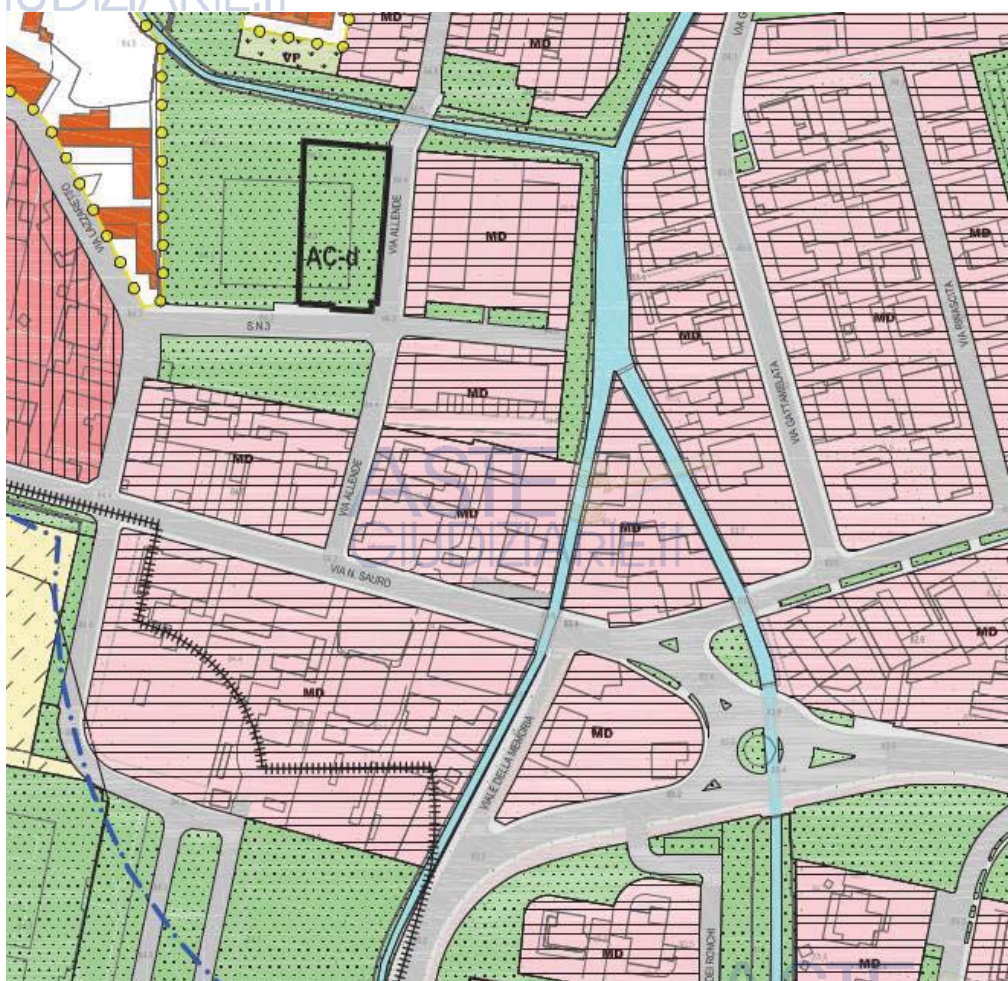
Vigente



Il comune di BAGNOLO MELLA è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata con deliberazione C.C. n. 31 del 29-12-2014 ed approvata con deliberazione C.C. n. 12 del 11-06-2015.

Adottato

Estratto P.G.T. vigente



Convenzione Urbanistica

No

Si

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto



Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input type="checkbox"/> No |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Si |



Sul lotto insiste un VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA "Fosso Molone", ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (di cui una ramificazione di detto fosso confina in lato est con il lotto in questione), entro la fascia di rispetto di m 150 su ambedue le sponde del fosso, per il quale vale l'Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del relativo Piano delle Regole



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ING. MATTEO FINAMANTI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4952, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 9

Dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e dalla comparazione con la relativa planimetria catastale e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, risultano le seguenti difformità:

- *non è stata realizzata la porta con le relative spalle murarie che separano il soggiorno-cucina con l'ingresso all'appartamento, mettendo quindi in diretta comunicazione il locale soggiorno-cucina con il bagno, condizione non consentita per motivi igienico-sanitari;*
- *non è stata realizzata la divisoria tra le due terrazze adiacenti.*

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 10

Dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e dalla comparazione con la relativa planimetria catastale e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, risultano le seguenti difformità:

- *non è stata realizzata la divisoria tra le due terrazze adiacenti.*

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 11

Dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e dalla comparazione con la relativa planimetria catastale e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, risultano le seguenti difformità:

- *non è stata realizzata la porta con le relative spalle murarie che separano il soggiorno-cucina con l'ingresso all'appartamento, mettendo quindi in diretta comunicazione il locale soggiorno-cucina con il bagno, condizione non consentita per motivi igienico-sanitari;*
- *nella planimetria catastale è stata erroneamente indicata una altezza media dell'appartamento pari a m 2,70, quando in realtà risulta pari a circa m 2,30.*

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 12

Dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e dalla comparazione con la relativa planimetria catastale e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, risultano le seguenti difformità:

- *non è stata realizzata la porta con le relative spalle murarie dell'antibagno, mettendo quindi in diretta comunicazione il locale ingresso-soggiorno-cucina letto con il bagno, condizione non consentita per motivi igienico-sanitari;*
- *nella planimetria catastale è stata erroneamente indicata una altezza media dell'appartamento pari a m 2,70, quando in realtà risulta pari a circa m 2,30.*

VANO SCALA COMUNE FG.11 PART. 13 SUB. 15

Dal sopralluogo effettuato al vano scala e dalla comparazione con le planimetrie catastali degli appartamenti e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, risultano le seguenti difformità:

- è stato realizzato il vano ascensore adiacente al vano scala condominiale ma non è stato installato l'impianto di sollevamento.

UNITA' DEPOSITO FG.11 PART. 11/4 - PART. 13/17

Dal sopralluogo effettuato alle unità immobiliari e dalla comparazione con la relativa planimetria catastale non risultano difformità di rilievo.

Quantifichi costi necessari per la sanatoria o per il ripristino dei luoghi come autorizzato:

Le difformità edilizie evidenziate dalla presente perizia sono sanabili in quanto trattasi di opere non completate, già autorizzate

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 9

Per la realizzazione della porta con le relative spalle murarie intonacate e tinteggiate che separano il soggiorno-cucina con l'ingresso all'appartamento, si prevede un costo pari a circa € 1.500,00.

Per la realizzazione della divisoria in profilati di ferro verniciati tra le due terrazze adiacenti si prevede un costo pari a circa €/cadauno 500,00.

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 10

Per la realizzazione della divisoria in profilati di ferro verniciati tra le due terrazze adiacenti si prevede un costo pari a circa €/cadauno 500,00.

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 11

Per la realizzazione della porta con le relative spalle murarie intonacate e tinteggiate che separano il soggiorno-cucina con l'ingresso all'appartamento, si prevede un costo pari a circa € 1.500,00.

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 12

Per la realizzazione della porta con le relative spalle murarie piastrellate per creare il locale antibagno, si prevede un costo pari a circa € 1.700,00.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa ai:

LOTTO 1 Alloggio sub. 9:

- Foglio 11 Mappale 13 Sub. 9
categoria A/2 classe 3 consistenza vani 3,5 Rendita € 234,99

LOTTO 2 Alloggio sub. 10:

- Foglio 11 Mappale 13 Sub. 10
categoria A/2 classe 3 consistenza vani 3 Rendita € 201,42

LOTTO 3 Alloggio sub. 11:

- Foglio 11 Mappale 13 Sub. 11
categoria A/2 classe 3 consistenza vani 3 Rendita € 201,42

LOTTO 4 Alloggio sub. 12:

- Foglio 11 Mappale 13 Sub. 11
categoria A/2 classe 3 consistenza vani 2,5 Rendita € 167,85

LOTTO 5 Magazzino mappale 11-13 sub. 4/17:

- Foglio 11 Mappale 14/13 Sub. 4/17
categoria C/2 classe 2 consistenza 130 mq Rendita € 241,70

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia delle Entrate
Ufficio provinciale di Brescia Territorio
- Da siti Web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica catasto terreni
- Visura catasto Fabbricati
aggiornata al 08-09-2017**
- Scheda catastale**
- Elaborato planimetrico di subalternazione**
- Elenco immobili
- Estratto mappa**
- Tipo mappale
- Tipo frazionamento
- Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **ING. MATTEO FINAMANTI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4952, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 9

Dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e dalla comparazione con la relativa planimetria catastale e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, risultano le seguenti difformità:

- *non è stata realizzata la porta con le relative spalle murarie che separano il soggiorno-cucina con l'ingresso all'appartamento, mettendo quindi in diretta comunicazione il locale soggiorno-cucina con il bagno, condizione non consentita per motivi igienico-sanitari;*
- *non è stata realizzata la divisoria tra le due terrazze adiacenti.*

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 10

Dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e dalla comparazione con la relativa planimetria catastale e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, risultano le seguenti difformità:

- *non è stata realizzata la divisoria tra le due terrazze adiacenti.*

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 11

Dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e dalla comparazione con la relativa planimetria catastale e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, risultano le seguenti difformità:

- *non è stata realizzata la porta con le relative spalle murarie che separano il soggiorno-cucina con l'ingresso all'appartamento, mettendo quindi in diretta comunicazione il locale soggiorno-cucina con il bagno, condizione non consentita per motivi igienico-sanitari;*
- *nella planimetria catastale è stata erroneamente indicata una altezza media dell'appartamento pari a m 2,70, quando in realtà risulta pari a circa m 2,30.*

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 12

Dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e dalla comparazione con la relativa planimetria catastale e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, risultano le seguenti difformità:

- *non è stata realizzata la porta con le relative spalle murarie dell'antibagno, mettendo quindi in diretta comunicazione il locale ingresso-soggiorno-cucina letto con il bagno, condizione non consentita per motivi igienico-sanitari;*
- *nella planimetria catastale è stata erroneamente indicata una altezza media dell'appartamento pari a m 2,70, quando in realtà risulta pari a circa m 2,30.*

VANO SCALA COMUNE FG.11 PART. 13 SUB. 15

Dal sopralluogo effettuato al vano scala e dalla comparazione con le planimetrie catastali degli appartamenti e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, risultano le seguenti difformità:

- è stato realizzato il vano ascensore adiacente al vano scala condominiale ma non è stato installato l'impianto di sollevamento.

UNITA' DEPOSITO FG.11 PART. 11/4 - PART. 13/17

Dal sopralluogo effettuato alle unità immobiliari e dalla comparazione con la relativa planimetria catastale non risultano difformità di rilievo.

Quantifichi costi necessari per la sanatoria o per il ripristino dei luoghi come autorizzato:

Le difformità edilizie evidenziate dalla presente perizia sono sanabili in quanto trattasi di opere non completate, già autorizzate

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 9

Per la realizzazione della porta con le relative spalle murarie intonacate e tinteggiate che separano il soggiorno-cucina con l'ingresso all'appartamento, si prevede un costo pari a circa € 1.500,00.

Per la realizzazione della divisoria in profilati di ferro verniciati tra le due terrazze adiacenti si prevede un costo pari a circa €/cadauno 500,00.

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 10

Per la realizzazione della divisoria in profilati di ferro verniciati tra le due terrazze adiacenti si prevede un costo pari a circa €/cadauno 500,00.

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 11

Per la realizzazione della porta con le relative spalle murarie intonacate e tinteggiate che separano il soggiorno-cucina con l'ingresso all'appartamento, si prevede un costo pari a circa € 1.500,00.

UNITA' ABITATIVA FG.11 PART. 13 SUB. 12

Per la realizzazione della porta con le relative spalle murarie piastrellate per creare il locale antibagno, si prevede un costo pari a circa € 1.700,00.

4.3 Verifica della titolarità

- LOTTO 1** Alloggio sub. 9
LOTTO 2 Alloggio sub. 10
LOTTO 3 Alloggio sub. 11
LOTTO 4 Alloggio sub. 12
LOTTO 5 Magazzino mapp. 11/4 e 13/17



Titolo di provenienza atto

- Tipo di Atto : Atto di compravendita
- Notaio : Giancarlo Cardamella
- Data atto : 27/07/2010
- Repertorio : 20340/7670
- Estremi Trascrizione : Trascritto a Brescia il 04/08/2010 Reg. n° 34090-19420.
- Note. : Acquisto unità censite al foglio 11 mappale 13 sub. 3-4-5- e mappale 11 sub. 3 e 5

Quota di proprietà

Intera
Quota 100 %
con sede in
Codice Fiscale

Parte

Usufrutto

No
 Si

Nuda proprietà

No
 Si

Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 Apparenti:

Vincoli

No
 Si

Oneri

No
 Si

Pesi

No
 Si



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

LOTTO 1 Alloggio sub. 9:

Libero

Occupato Occupato dall'esecutato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata mensile

Durata in anni

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Occupato senza contratto registrato

Nota: -

LOTTO 2 Alloggio sub. 10:

Libero

Occupato Occupato dall'esecutato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata mensile

Durata in anni

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Occupato senza contratto registrato

Nota: -

LOTTO 3 Alloggio sub. 11:

Libero

Occupato Occupato dall'esecutato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata mensile

Durata in anni

Scadenza contratto:

- Estremi registrazione:
- Occupato senza contratto registrato

Nota: -



LOTTO 4 Alloggio sub. 12:

Libero

Occupato Occupato dall'esecutato

- Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto:
- €/anno:
- Rata mensile
- Durata in anni
- Scadenza contratto:
- Estremi registrazione:
- Occupato senza contratto registrato



Nota: -

LOTTO 5 Magazzino mapp. 11/4 e 13/17:

Libero

Occupato Occupato dall'esecutato

- Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto:
- €/anno:
- Rata mensile
- Durata in anni
- Scadenza contratto:
- Estremi registrazione:
- Occupato senza contratto registrato



Nota: -



1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- Sul lotto insiste un VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA "Fosso Molone", ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (di cui una ramificazione di detto fosso confina in lato est con il lotto in questione), entro la fascia di rispetto di m 150 su ambedue le sponde del fosso, per il quale vale l'Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del relativo Piano delle Regole
- Si segnala la presenza di un'ampia aiuola delimitata da un cordolo con recinzione in angolo sud-ovest del cortile condominiale (particella 13/18), destinata a monumento ai caduti del lavoro, della libertà e della pace (datato 04/11/1972), di cui non si fa alcun cenno nell'atto di acquisto del debitore.
- In angolo nord-est del cortile condominiale sono posizionate due pompe di calore al servizio dell'impianto centralizzato condominiale di riscaldamento-raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria, con sistema a volume di refrigerante variabile (VRF) a recupero totale di calore.
- I 7 posti auto ad uso esclusivo destinati all'attività commerciale bar-gelateria, citati nell'atto di Compravendita ". Repertorio n. 24377 Raccolta n.10596 Notaio Giancarlo Camardella, Trascritto a Brescia il 31/07/2013 al Reg. Gen. n. 26515 Reg. Part. N. 18448, facenti parte del cortile comune condominiale, non sono stati individuati, a discapito del corretto uso del cortile condominiale stesso.
- La corte esclusiva del deposito (particella 13/17) non risulta essere delimitata; parte di tale corte viene quindi utilizzata impropriamente come estensione del cortile comune condominiale (particella 13/18), senza rendersi conto che a fronte di una possibile delimitazione di detta corte esclusiva, il cortile condominiale subirebbe una forte limitazione negli spazi di manovra veicolare e nei passaggi pedonali soprattutto verso nord del lotto, sul retro del fabbricato condominiale.
- Si segnala l'uso esclusivo da parte del bar-gelateria di una porzione di superficie del cortile condominiale, per una area di circa m² 30, in estensione a nord della corte esclusiva del bar-gelateria stesso (particella 13/16).

2. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Sull'immobile staggito non risultano vincoli e formalità di natura pregiudizievole, fatta eccezione per quanto segue:

***** Iscr. 34092/8844 del 04.08.2010**

Atto Notaio Giancarlo Camardella Rep. 20341/7671 del 27.07.2010. Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore: Banca Popolare di Cremona S.P.A. - con sede in Cremona -

codice fiscale 00106600190 a carico: .

Somma Capitale: € 650.000,00.= Somma Iscritta: € 1.300.000,00.= Durata anni 5 e mesi 6

Grava sui seguenti immobili:

Catasto	Fabbricati,	foglio	NCT/11,	via	Sauro n.2,	mappali:
13/9	P.1	Cat.A/2	Cl. 3 Vani	3,5	Rendita	€ 234,99.=
13/10	P.1	Cat.A/2	Cl. 3 Vani	3	Rendita	€ 201,42.=
13/11	P.2	Cat.A/2	Cl. 3 Vani	3	Rendita	€ 201,42.=
13/12	P.2	Cat.A/2	Cl. 3 Vani	2,5	Rendita	€ 167,85.=

Catasto	Fabbricati,	foglio	NCT/11,	via	Sauro n.2,	mappali:
11/4-13/17	P.T-1	Cat.C/2	Cl.2 Mq. 130		Rendita € 241,70.=	

Grava inoltre su beni alienati.

N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annot. 1257/ 246 del 12.01.2012 erogazione a saldo

- Annot. 29489/3840 del 28.08.2013 riduzione di somma

- Annot. 29490/3841 del 28.08.2013 frazionamento in quota, in forza del quale:

- Il mappale 13/9 garantisce il lotto 1 (con quota capitale € 80.000,00.= e quota ipoteca € 160.000,00.=)

- Il mappale 13/10 garantisce il lotto 2 (con quota capitale € 60.000,00.= e quota ipoteca € 120.000,00.=)

- Il mappale 13/11 garantisce il lotto 3 (con quota capitale € 65.000,00.= e quota ipoteca € 130.000,00.=)

- Il mappale 13/12 garantisce il lotto 4 (con quota capitale € 60.000,00.= e

***** Trasc. 36162/22346 del 16.09.2016**

Tribunale di Brescia - Uff. Giudiziario Rep. 10744 del 22.07.2016. Verbale di pignoramento immobili

a favore: Banco Popolare - Società Cooperativa - con sede in Verona - codice fiscale 03700430238

a carico:

Grava tutti gli immobili in Comune di Bagnolo Mella descritti in Visura.

N.B. ricerca aggiornata alla data del 08/09/2017

3. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”



Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione.

La valutazione del più probabile valore dell'immobile in libero mercato tiene conto sulle seguenti assunzioni limitative:

- andamento del mercato immobiliare in perdurante crisi per unità immobiliari simili nella stessa zona;
- discreto grado di appetibilità dell'immobile dato da:
 - Localizzazione dell'immobile in zona non troppo lontana dalla città posizionato su una via di facile accesso;
 - Mediocre stato di manutenzione dell'unità immobiliare, inserito in un piccolo condominio benché risulti garantita una buona autonomia.

L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata si basa sulle seguenti considerazioni:

- Maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato;
- Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso del bene non è quantificabile prima dell'asta;
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle vigenti leggi in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, senza certezza sulla qualità del bene e della manutenzione dell'immobile;
- Tra la data di stima dell'immobile e la sua aggiudicazione possono intervenire diversità tra il valore stimato e quello reale indotte sia dal cambiamento delle caratteristiche e delle condizioni del bene (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterna), sia dalla ciclicità del segmento immobiliare (rivalutazione/svalutazione);
- Difficoltà nel visionare l'immobile oggetto della procedura fallimentare. Spesso, infatti, non è possibile visionare di persona il bene e, nei casi in cui è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano i sopralluoghi con scarso anticipo (7-10 giorni) rispetto alla data dell'asta;
- Diversità dell'attività di marketing tra un bene oggetto di procedura fallimentare ed uno normalmente immesso sul mercato immobiliare. Infatti, l'immobile messo all'asta è pubblicizzato soltanto tramite qualche rivista specializzata o in appositi siti internet;
- Se si considera che in fase d'asta avverranno dei rilanci rispetto al prezzo base dell'asta, quest'ultimo non dovrà di certo essere pari al valore di mercato del bene poiché questo porterebbe l'aggiudicatario a pagare un prezzo superiore al valore di mercato;
- Per superare l'innata diffidenza del comune cittadino al mondo delle aste giudiziarie, dovuta principalmente all'aspetto psicologico di sentirsi partecipe ad un esproprio forzoso ed aumentare la platea dei possibili acquirenti dell'immobile, è opportuno scontare il valore di mercato dell'immobile così che diventi maggiormente appetibile.

Condizioni limitative

Nessuna.

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito 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 ulteriore analisi estimativa)



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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto



MCA con nr. 2 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Comparazione con quotazioni OMI

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



1. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Identificativi catastali ABITAZIONE foglio NCT 11 – particella 13 – sub. 9
cat. A/2 – Classe 3 – Piano Primo – 3,5 vani – R.C. Euro 234,99

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in:

Alloggio € 94.000,00 diconsi Euro NOVANTAQUATTROMila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I).

COSTI DA DEDURRE:

Per la realizzazione della porta con le relative spalle murarie intonacate e tinteggiate che separano il soggiorno-cucina con l'ingresso all'appartamento, si prevede un costo pari a circa € 1.500,00. Per la realizzazione della divisoria in profilati di ferro verniciati tra le due terrazze adiacenti si prevede un costo pari a circa €/cadauno 500,00. TOTALE € 2.000,00

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in:

Alloggio € 92.000,00
diconsi Euro NOVANTADUEmila/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 74.000 diconsi Euro **Settantaquattromila /00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

Valore locativo dell'immobile

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano primo, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 400,00 (Quattrocento euro).

LOTTO NR. 2 di 5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Identificativi catastali ABITAZIONE foglio NCT 11 – particella 13 – sub. 10
cat. A/2 – Classe 3 – Piano Primo – 3 vani – R.C. Euro 201,42



Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in:

Alloggio € 77.500,00 diconsi Euro SETTANTASETTEMILACINQUECENTO/00
(vedasi analisi estimativa allegato I).

COSTI DA DEDURRE:

Per la realizzazione della divisoria in profilati di ferro verniciati tra le due terrazze adiacenti si prevede un costo pari a circa €/cadauno 500,00.

Per le opere di ripristino del controsoffitto e le finiture nella zona soggiorno-cucina (previa individuazione della perdita derivante dall'appartamento posto al piano secondo) si prevede un costo a corpo pari a € 1.500,00.

TOTALE € 2.000,00

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in:

Alloggio € 75.500,00

diconsi Euro SETTANTACINQUEMILACINQUECENTO/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **60.400** diconsi Euro **SESSANTAMILAQUATTROCENTO /00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

Valore locativo dell'immobile

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano primo, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 350,00 (Trecentocinquanta euro).



LOTTO NR. 3 di 5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Identificativi catastali ABITAZIONE foglio NCT 11 – particella 13 – sub. 11
cat. A/2 – Classe 3 – Piano Secondo – 3 vani – R.C. Euro 201,42

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in:

Alloggio € 81.000,00 diconsi Euro OTTANTUNOMILA/00
(vedasi analisi estimativa allegato I).

COSTI DA DEDURRE:

Per la realizzazione della porta con le relative spalle murarie intonacate e tinteggiate che separano il soggiorno-cucina con l'ingresso all'appartamento, si prevede un costo pari a circa € 1.500,00.

TOTALE € 1.500,00

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in:

Alloggio € 79.500,00

diconsi Euro SETTANTANOVEMILACINQUECENTO/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **64.000** diconsi Euro **SESSANTAQUATTROMILA /00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore locativo dell'immobile

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano secondo, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 400,00 (Quattrocento euro).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO NR. 4 di 5

Identificativi catastali ABITAZIONE foglio NCT 11 – particella 13 – sub. 12
cat. A/2 – Classe 3 – Piano Secondo –2,5 vani – R.C. Euro 167,85



Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in:
Alloggio €. 68.500,00 diconsi Euro OTTANTUNOMILA/00
(vedasi analisi estimativa allegato I).

COSTI DA DEDURRE:

Per la realizzazione della porta con le relative spalle murarie piastrellate per creare il locale antibagno, si prevede un costo pari a circa € 1.700,00.

Per l'individuazione della perdita nel locale bagno, comprese le opere di demolizione e smaltimento e per le successive opere di ripristino della completa funzionalità del locale si prevede un costo complessivo di € 4.000,00.

TOTALE €. 5.700,00

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in:

Alloggio €. 62.800,00

diconsi Euro SETTANTAUEMILACINQUECENTO/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 50.300** diconsi Euro **CINQUANTAMILACINQUECENTO /00** .

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.



Valore locativo dell'immobile

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione al piano secondo, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € 250,00 (Duecentocinquanta euro).



LOTTO NR. 5 di 5

Identificativi catastali MAGAZZINO foglio NCT 11 – particella 11-13 – sub. 4-17
cat. C/2 – Classe 2 – Piano Terra-Primo – 130 mq – R.C. Euro 241,70

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

MAGAZZINO €. 74.500,00 diconsi
Euro SETTANTAQUATTROMILACINQUECENTO/00
(vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 60.000** diconsi **Euro SESSANTAMILA /00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

Valore locativo dell'immobile

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua ubicazione l'unità risulta **NON IDONEA** alla locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spese condominiali

Non risulta sia stato nominato un Amministratore Condominiale.

Non risulta sia stato redatto un Regolamento Condominiale, ne siano state definite specifiche tabelle millesimali. Non è stato quindi possibile accertare eventuali spese condominiali insolute.



2. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

ING. MATTEO FINAMANTI

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4952

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 16/11/2018

3. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi comparativa per la determinazione del più probabile valore di mercato;
2. Allegato fotografico dei subalterni;
3. Schede e visura catastale;



4. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

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

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

