

COPIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Esecuzione Immobiliare n. 1259 / 2017

Giudice dell'Esecuzione

Dott. RAFFAELE DEL PORTO

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

BANCA VALSABBINA S.C.P.A.con sede in Vestone (BS), Via Molino 4, C.A.P. 25078,
C.F. 00283510170in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione
e Legale Rappresentante pro tempore Sig. Rag. Renato BARBIERI

Rappresentato dagli Avvocati:

Aw. Mario VANZO C.F. VNZ MRA 43S13 L812E**Aw. Vittorio VANZO** C.F. VNZ VTR 79L13 D284Fanche in via tra loro disgiunta, entrambi del Foro di Brescia
con Studio in Brescia, Via Savoldo 3, C.A.P. 25124
Fax + 39 030 999390

PEC mario.vanzo@brescia.pecavocati.it

PEC vittorio.vanzo@brescia.pecavocati.it

Debitore Esecutato:

OMISSIS con sede in Montebianco (BS),
Via Boschetto di Mezzo 11/37, C.A.P. 25078,C.F. **OMISSIS** Numero REA **OMISSIS**PEC **OMISSIS**

proprietario per la quota di 1/1 (intera)

in persona del suo Amministratore Unico

e Legale Rappresentante Sig.ra **OMISSIS**nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**C.F. **OMISSIS**

Esperto incaricato:

Arch. Claudia MISTRETTA
 C.f. MST CLD 70P63 B157L
 via Conciliazione 36 - 25080 Mazzano (BS)
 Fax + 39 030 2071313
 Cell + 39 339 6998968
 E-mail arch.claudia.mistretta@gmail.com
 PEC claudia.mistretta@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n°1710
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di BS n°462/02



Timbro e firma _____

DATE	
------	--

Nomina dell'esperto:	28/03/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	08/05/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione:	07/08/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	05/10/2018



IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI > LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: **UNITA' IMMOBILIARE** composta da n°2 magazzini e corte esclusiva su tre lati

Ubicazione: Comune di **MONTICHIARI (BS)**, via **Boschetti di Mezzo n°37**
(con accesso in via **Risorgimento** s.n.c.)

Identificativi catastali: catasto fabbricati > **N.C.T. fg. 79 Mapp. 9 Sub. 1** (cat. C/2)
catasto terreni > **N.C.T. fg. 79 Mapp. 414** (vigneto di 1are e 99 centiare)

Quota di proprietà: **INTERA**

Diritto di proprietà: **OMISSIS** per 1/1 (intera) in persona del suo Amministratore Unico e Legale Rappresentante Sig.ra **OMISSIS**, coniugata dal **OMISSIS** in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile: NO, poiché il terreno (N.C.T. fg. 79 Mapp. 414) costituisce il collegamento su strada del lotto posto in secondo piano (N.C.T. fg. 79 Mapp. 9 Sub. 1)

Più probabile valore in libero mercato: €. 122.000,00 diconsi Euro centoventiduemila/00

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

"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". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta. Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. Il valore di vendita forzata deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto di conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari (linee guida ABI A. 1.5).



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'unità immobiliare in esame si trova all'estremità Est del tessuto edificato di Montichiari che, dopo il capoluogo Brescia e Desenzano, è il terzo comune più popoloso della provincia. Anche se l'ubicazione catastale è in via Boschetti di Mezzo n°37 oggi la proprietà è accessibile da via Risorgimento, a causa di modifiche che nel corso degli anni hanno variato la consistenza originaria. La proprietà in esame, costituita da due corpi di fabbrica adibiti a magazzino/deposito più un terreno posto in prossimità della strada, si scosta marcatamente dal contesto in cui si colloca che è costituito prevalentemente da immobili ad uso residenziale. L'impressione che se ne trae, visitando esternamente la proprietà, è quella di un lotto apparentemente in disuso, verosimilmente in attesa di essere convertito anch'esso ad uso residenziale.

La zona è ben servita poiché nelle vicinanze vi sono esercizi commerciali di quartiere, farmacia, banca, posta, ospedale, scuole primarie e secondarie, fermate dei servizi di trasporto pubblico extraurbano, giardini pubblici e parcheggi, tutti facilmente raggiungibili a piedi. Si tratta di una zona residenziale con grande presenza di fabbricati plurifamiliari di buona qualità sia di recente realizzazione che in costruzione. Si sottolinea che nel contesto in cui si colloca le urbanizzazioni sono complete.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No (vedi pagina 21)
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato (dell'Esecutato)	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No (vedi pagina 24)
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No (vedi pagina 23)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No (vedi pagina 26)
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No (vedi pagina 26)

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Trascrizioni a FAVORE	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No (vedi pagina 22)
Iscrizioni CONTRO	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No (vedi pagina 23)



INDICE

1.	INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	5
2.	DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	10
3.	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	16
3.1	LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA.....	16
3.2	RISPONDENZA CATASTALE.....	19
3.3	VERIFICA DELLA TITOLARITA'.....	22
4.	FORMALITA', VINCOLI, ONERIA CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	24
5.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	24
6.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	25
7.	ANALISI ESTIMATIVA.....	26
8.	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA> LOTTO UNICO.....	27
9.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	30
10.	ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	31
11.	BIBLIOGRAFIA.....	32

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione > Provincia di BRESCIA > Comune di MONTICHIARI > frazione Boschetti

> via Boschetti di Mezzo n° 37 (con accesso in via Risorgimento s.n.c.)

Il Comune di MONTICHIARI, distante circa 18 Km da Brescia, ha superficie di 81,192 kmq per 25.714 abitanti (Istat 30/11/2017) ed è caratterizzato da una sismicità bassa definita in "zona 3".

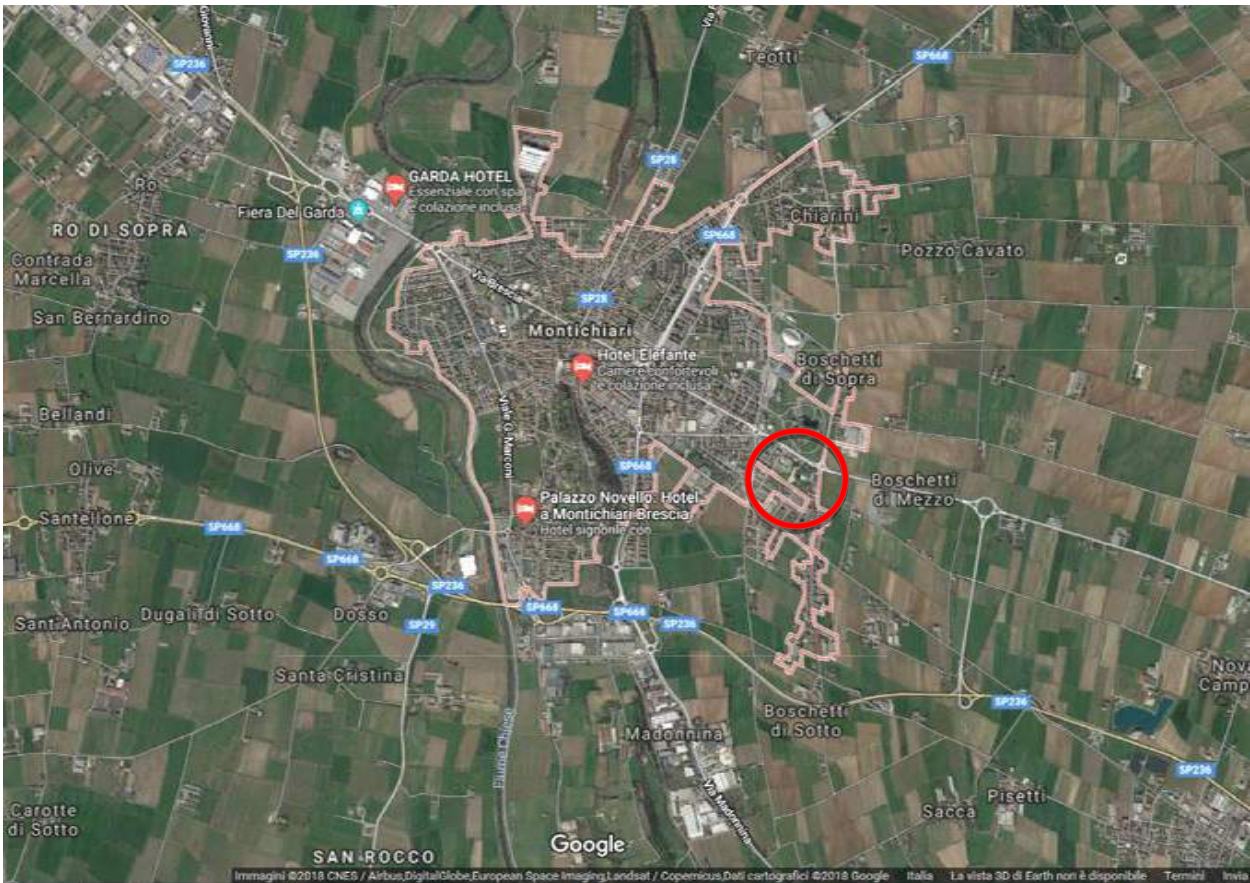
Montichiari confina con i Comuni di Calcinato, Calvisano, Carpenedolo, Castenedolo, Castiglione delle Stiviere (MN) e Ghedi.

Zona

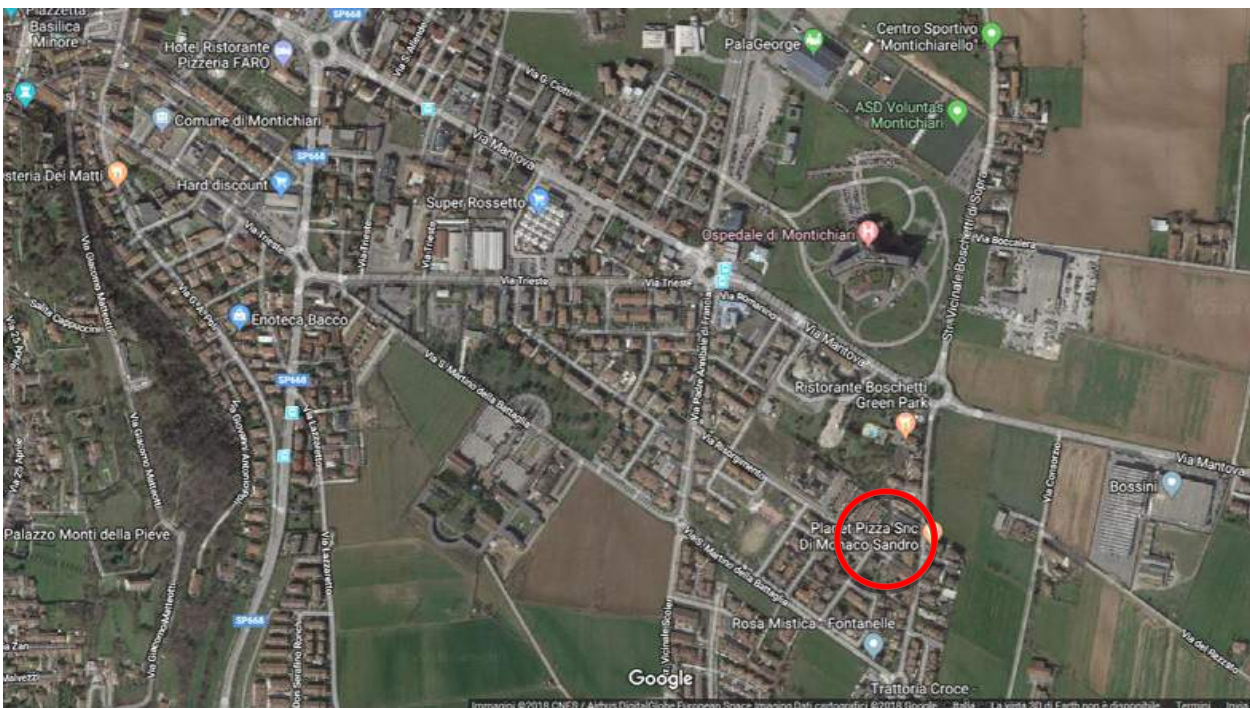
- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |



MAPPA GEOGRAFICA: Comune di MONTICHIARI (BS) - fonte "Google Maps 2018"



MAPPA GEOGRAFICA: Foto aerea di MONTICHIARI (BS) - fonte "Google Maps 2018"



- Destinazione urbanistica dell'immobile
 - Residenziale
 - Direzionale
 - Commerciale
 - Turistico - ricettiva
 - Industriale
 - Artigianale (verosimilmente in disuso)
 - Terziaria
 - Sportiva
 - Agricola

- Tipologia immobiliare
 - Terreno
 - Fabbricato
 - > stato di conservazione
 - nuovo
 - ristrutturato
 - seminuovo
 - usato
 - rudere
 - > l'immobile è
 - indipendente
 - in condominio

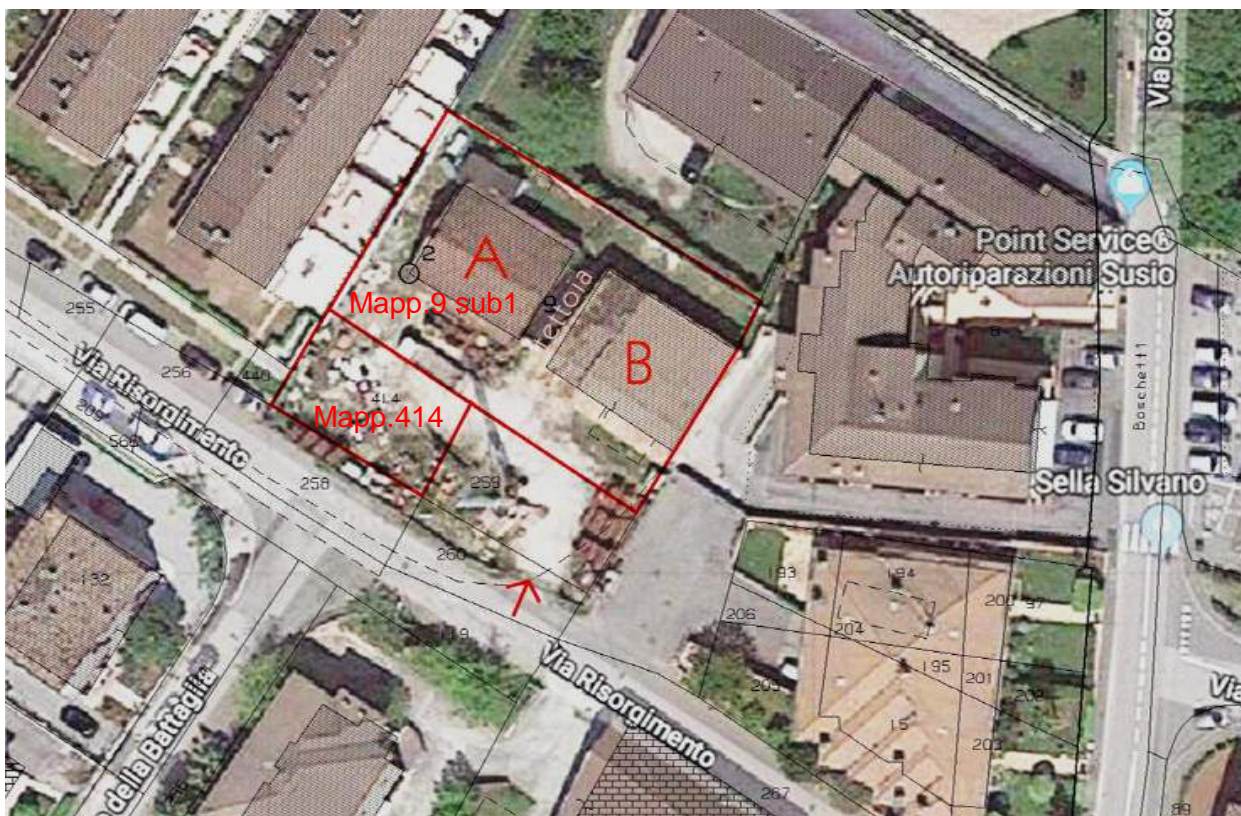
- Tipologia edilizia dei fabbricati
 - fabbricato storico
 - fabbricato singolo
 - fabbricato in linea
 - fabbricato rurale
 - fabbricato a schiera
 - fabbricato bifamigliare
 - fabbricato tipico
 - fabbricato a corte

- Tipologia edilizia delle 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)
 - altro (magazzino/deposito)



MAPPA GEOGRAFICA: Foto aerea di MONTICHIARI (BS) - fonte "Google Maps 2018"

Confronto con Estratto Mappa: i due mappali (9 sub1 e 414) oggetto di perizia sono evidenziati in rosso



Caratteristiche generali degli immobili

FABBRICATO "A" posto a Ovest del mappale 9 sub1: descrizione sintetica

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione: | <input type="checkbox"/> fondazioni > non rilevabili |
| | <input type="checkbox"/> strutture portanti fuori terra > struttura a trave e pilastro in CLS armato e tamponamenti in mattoni misti |
| <input type="checkbox"/> Altezza interpiano netta (*): | <input type="checkbox"/> piano terra: H media 400 cm circa |
| <input type="checkbox"/> Copertura: | <input type="checkbox"/> a doppia falda con struttura portante in cemento e tavelloni a vista, manto di copertura in marsigliesi |
| | <input type="checkbox"/> lattoneria in lamiera priva di pluviali di scarico, gronda assente sul lato Sud e parziale sul lato Nord |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali: | <input type="checkbox"/> tamponamenti misti in laterizio a vista |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti: | assenti |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni: | <input type="checkbox"/> aperture prive di serramenti ma dotate di inferriata |
| | <input type="checkbox"/> due portoni dotati di tamponamento in assito e un portone con doppia anta scorrevole in lamiera, posto sul fronte Nord |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni: | <input type="checkbox"/> nessuno, il fabbricato "A" è un vano unico |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti: | <input type="checkbox"/> massetto in battuto di cemento, privo di pavimenti |
| | <input type="checkbox"/> soglie portefinestre in cemento |
| | <input type="checkbox"/> banchine finestre in muratura mista |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico: | <input type="checkbox"/> presente, vetustà non nota |



- Impianto riscaldamento / sanitario / gas / climatizzazione: assenti
- Altri impianti: nessun impianto
- Allaccio fognatura: non allacciato al collettore comunale
- Fonti rinnovabili: nessun impianto
- Finiture esterne: pareti non intonacate
- Finiture interne: intonaco al rustico privo di pitturazione
- n° totale di piani: un piano, privo di interrato

FABBRICATO "B" posto a Est del mappale 9 sub1: descrizione sintetica

- Struttura in elevazione: fondazioni > non rilevabili
 strutture portanti fuori terra > struttura in blocchi di cemento mista a mattoni
- Solai: struttura portante con travetti in ferro e tavelle arcuate in cotto
- Altezza interpiano netta (*): piano terra (stalla) H 265 cm circa
 piano primo (fienile) H media 335 cm circa
 portico falda a Nord H media 550 cm circa
 portico falda a Sud H media 670 cm circa
- Copertura: a doppia falda con struttura portante in legno e assito privo di guaina, manto di copertura in coppi
 lattoneria in lamiera e gronda in parte assente
- Murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di cemento a vista
- Coibentazioni/Isolamenti: assenti
- Infissi esterni: aperture prive di serramenti ma dotate di inferriata
 porte e portoni carrabili privi di serramento
- Infissi interni: finestre prive di serramenti di chiusura, ma dotate di inferriata
 due portoni privi di serramento, quello a Nord è protetto da una rete in ferro, mentre quello a Sud è completamente aperto
- Infissi interni: nessuno, il fabbricato "B" è un vano unico
- Pavimenti e rivestimenti: massetto in battuto di cemento, privo di pavimenti
 soglie portefinestre in cemento
 banchine finestre in muratura mista
- Impianto elettrico: presenza di alcuni elementi non funzionanti, vetustà non nota
- Impianto riscaldamento / sanitario / gas / climatizzazione: assenti
- Altri impianti: nessun impianto
- Allaccio fognatura: non allacciato al collettore comunale
- Fonti rinnovabili: nessun impianto
- Finiture esterne: pareti non intonacate
- Finiture interne: intonaco al rustico privo di pitturazione
- n° totale di piani: due piani (p. terra + fienile), privo di interrato

TETTOIA realizzata tra i due fabbricati: descrizione sintetica

- Copertura: a doppia falda con struttura portante in legno e assito con soprastante guaina, priva di manto soprastante
 lattoneria assente



- Finiture esterne comuni:
 - pavimentazioni esterne (corte esclusiva carrabile) in terra battuta mista ghiaia, parzialmente invasa da vegetazione
 - recinzione Nord verso altre proprietà: muro in c.a.
 - recinzione Est verso altre proprietà: muro in c.a. con soprastante ringhiera in ferro zincato (a Nord del portico) e muro in c.a. con soprastante rete metallica plastificata, parzialmente rimossa (a Sud del portico)
 - recinzione Sud su strada: muretto in c.a. con soprastante rete metallica plastificata e cancello carraio in tubolare di ferro più rete plastificata con apertura manuale
 - recinzione Ovest verso altre proprietà: muretto in c.a. con soprastante ringhiera in ferro zincato alternato a lamiera zincata
- Altro:
 - entrambi i fabbricati versano in evidente stato di abbandono

(*) = dati tecnici desunti dalla Scheda Catastale (Allegato 7) e verificati in loco, ove possibile

- Caratteri domanda e offerta
 - Lato acquirente
 - Privato
 - Cooperativa
 - Società
 - Ente
 - Lato venditore
 - Privato
 - Cooperativa
 - Società
 - Ente
- Dimensione
 - Piccola
 - Media
 - Grande
- Forma di mercato
 - Concorrenza monopolistica (mercato dell'usato)
 - Concorrenza monopolistica ristretta
 - Oligopolio
 - Monopolio
 - Monopolio bilaterale
- Filtering
 - Assente
 - Up
 - Down
- Fase del mercato immobiliare
 - Recupero
 - Contrazione
 - Espansione
 - Recessione
- Altro

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Identificazione catastale (Allegati da 1 a 7)

- Comune Censuario MONTICHIARI (codice F471)
- Tipologia Catasto Estratto MAPPA foglio n°79 (Allegato 1)

Fabbricati > Sez. Urb. N.C.T. > Fg. 79 mapp. 9 sub.1 (Alleg. 2) [in rosso nella foto aerea di pag. 8]

sez. urb.	foglio	mappale	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	79	9	1	-	C/2	3	201 mq	Totale 344 mq	€. 321,81



Cat. C/2 = “Magazzini e locali di deposito, fienili non agricoli, soffitte e cantine disgiunte dall' abitazione e quei locali adibiti a contenere merci, manufatti, prodotti, derrate, etc. ma che non abbiano apprestamenti per mostre”.

■ **Terreni** > **Fg. 79 mapp. 414** (**Allegato 3**) [in rosso nella foto aerea di pag. 8]

Catasto	foglio	mappale	sub	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreni	79	414	-	VIGNETO 1	01 are 99 ca	€. 1,90	€. 1,13

L'attuale consistenza dell'immobile è originata mediante frazionamento del 14/03/2008 n°112190.1/2008 con soppressione dei precedenti immobili foglio 79 Mapp. 257 e variazione degli immobili foglio 79 Mapp. 413.

Confini catastali della proprietà (**Allegati 1 > 7**):

□ **Terreno** di cui **Fg. 79 mapp. 414** > confinante con altre unità immobiliari sui quattro lati, quindi privo di accesso diretto su strada:

Nord > con **mapp. 9 sub. 1** > **oggetto di pignoramento**

Est > con mapp. 259 anch'esso di proprietà dell'Esecutato, ma non oggetto di pignoramento

Sud > con mapp. 258 di proprietà di altra Ditta, in parte utilizzato come sede stradale

Ovest > con mapp. 440 e 448 di proprietà di altra Ditta

□ **Fabbricati** di cui **N.C.T. Fg. 79 mapp. 9 sub.1** > confinante con altre unità immobiliari sui quattro lati, quindi privo di accesso diretto su strada:

Nord > confina col mapp. 7 di proprietà di altra Ditta

Est > con mapp. 8 di proprietà di altra Ditta

Sud > con mapp. 259 anch'esso di proprietà dell'Esecutato, ma non oggetto di pignoramento
più **mapp. 414** > **oggetto di pignoramento**

Ovest > con mapp. 448 di proprietà di altra Ditta

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

L'unità immobiliare in esame, sita a MONTICHIARI in via Risorgimento s.n.c. (**foto 1**), è composta da due lotti adiacenti, ovvero un terreno di 199 mq. (**Allegato 3**) più un secondo lotto di 875 mq. circa sul quale, anteriormente al 1967, sono stati edificati due corpi di fabbrica di chiara eredità agricola la cui attuale destinazione catastale è ad uso “magazzini e locali di deposito” (**Allegato 2**).

La superficie complessiva dei due lotti, calcolata dall'Estratto Mappa (**Allegato 1**) e non mediante rilevazione diretta in loco poiché gli stessi non sono delimitati da recinzione individuale, risulta essere di 1.074 mq. circa. Anche nell'Atto di Compravendita del 16/04/2008, ovvero l'atto di Provenienza, la superficie totale di vendita dichiarata per entrambi i lotti era di 1.074 mq. circa, con un potenziale edificatorio di 1.900 mc. (**Allegato 11 pag. 2**).

La proprietà oggetto di perizia è oggi delimitata da una recinzione che accorpa al suo interno anche altri tre mappali (**Allegato 1**, foto aerea di pag. 8 e documentazione fotografica), quali:

□ Mapp. 259 di 200 mq. circa di proprietà dell'Esecutato, ma non oggetto di pignoramento (**Alleg. 4**);

□ parte del Mapp. 258 ovvero circa 42 mq. circa, mentre la superficie rimanente, di 108 mq. circa, si trova al di fuori dalla recinzione ed è occupata dalla sede stradale (**Allegato 19**), di altra proprietà;

□ parte del Mapp. 260 ovvero 45 mq. circa, mentre la superficie rimanente, di 85 mq. circa, si trova al di fuori dalla recinzione ed è occupata dalla sede stradale (**Allegato 20**), di altra proprietà.



Il perimetro della recinzione, che appare continuo e senza suddivisioni interne, delimita una grande corte e due corpi di fabbrica, con un unico accesso carraio su via Risorgimento in corrispondenza del Mapp. 260 di proprietà di altra Ditta e del Mapp. 259 di proprietà dell'Esecutato, ma escluso dal pignoramento (foto 2).

Per chiarire questa situazione promiscua nella distinzione dei confini, il C.T.U. ha verificato dalle Visure Storiche per immobile relative ai due Mappali 258 e 260 (Allegati 19 e 20) che la proprietaria di entrambi i terreni è la **OMISSIS**, Società riconducibile alla precedente proprietaria dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, ovvero la **OMISSIS**, che nel luglio 2016 ha venduto all'Esecutato i due Mappali 9 sub. 1 e 414, oggi pignorati (Allegato 8). Appare quindi comprensibile che, per il legame che coinvolge le tre Società (Allegato 18), la recinzione possa essere non ancora aggiornata. Inoltre, dall'Atto di Provenienza del 16/04/2008 a firma del Notaio Gianluigi Cisotto (Allegato 11), all'art. 3 "Stato ed accessori" si legge che: *<le parti reciprocamente dichiarano, prendono atto e accettano per se, successori ed aventi causa, che la proprietà di cui ai mappali 9 subalterno 1 e 414 del foglio 79, ceduti con il presente atto, avranno accesso a decorrere dalla data odierna, unicamente da via Risorgimento>*.

Il C.T.U. sottolinea che i due mappali in esame (mappale 9 sub 1 + mappale 414), pur essendo catastalmente indipendenti sono da considerarsi indivisibili poiché quello più vicino alla strada potrebbe in caso di alienazione costituire l'unico accesso alla proprietà pignorata previa conferma del diritto di passaggio sulla porzione del Mapp. 258 che non risulta occupata dalla sede stradale. Inoltre il mappale 414, a causa della sua esigua estensione, se acquistato singolarmente risulta essere non appetibile ai fini edificatori. Pertanto la presente stima prenderà in esame un LOTTO UNICO.

FABBRICATO "A"

Il corpo di fabbrica situato sul lato Ovest del mappale 9 sub 1 è costituito da un unico vano a pianta rettangolare orientato sull'asse Est/Ovest (foto 5 e 8), sviluppato al piano terra per una S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) di 135,00 mq. circa. La realizzazione del "Fabbricato A" è sicuramente antecedente al 01/09/1967 come indicato nell'Atto di Acquisto (Allegato 8).

Gli accessi sono disposti uno sul fronte Sud e due a Nord, una serie di tre piccole finestre con affaccio a Sud danno luce all'interno dell'ampio locale, infine i due lati Est e Ovest risultano ciechi. Le finiture del fabbricato sono pressoché assenti e, ove presenti, sono al rustico o incomplete. Il pavimento è costituito da un battuto di cemento, solo il portone carrabile posto a Nord ha doppia anta scorrevole in lamiera mentre gli altri due sono chiusi da un tamponamento in assito, le finestre sono dotate di inferriata ma prive di serramenti. L'interno del magazzino, attrezzato a piccola officina, è dotato di impianto elettrico obsoleto che alimenta dei punti luce a soffitto e alcuni macchinari (foto 12 e 13). Il locale è sprovvisto di servizi igienici. La struttura portante delle pareti perimetrali è in CLS con tamponamenti in mattoni misti, prive di intonaco. La copertura è a doppia falda con orditura portante in travetti di cemento e tavelloni, con soprastante manto di copertura in tegole marsigliesi. L'altezza interna media è di 400 cm. circa.

Un piccolo corpo di fabbrica, di S.E.L. 16,50 mq. circa, ad un piano è stato realizzato, in epoca non nota ma recente, in aderenza allo spigolo Nord-Ovest del "Fabbricato A" con ingresso carraio da Est. Per edificarlo non sono state rispettate le distanze minime dai confini, che risultano essere di 210 cm. circa a Nord e 375 cm. circa ad Ovest. Poiché non si è potuto accedervi si può ipotizzare, per le dimensioni e per il tipo di apertura di cui è dotato, che sia utilizzato come **VANO ACCESSORIO** o come autorimessa (foto 11). Per certo si può affermare che, sia il fabbricato principale che il piccolo corpo annesso, versano in stato di abbandono, tant'è che una fitta vegetazione ne rende l'accesso difficoltoso.



FABBRICATO "B"

Il secondo fabbricato, posto sul confine Est del mappale 9 sub 1, presenta le caratteristiche degli edifici rurali, quali l'ampio portico con stalla a piano terra più fienile al piano primo (foto 19).

Il portico di S.E.L. 113,00 mq. circa ha doppio affaccio, con tre campate a Nord (foto 16) e un'ampia apertura a Sud sulla corte esclusiva (foto 21), mentre è delimitato sui lati Est e Ovest da due pareti cieche. Sempre a Sud comunica con la stalla oggi adibita a deposito/magazzino e il soprastante fienile, aperto a tutt'altezza. La struttura a doppia falda della copertura tradizionale è in legno con trave di colmo parallela al fronte strada e travetti "uso Trieste", manto in coppi e lattoneria in lamiera preverniciata color testa di moro. Poiché il colmo della copertura è spostato verso Sud, l'altezza media del portico a Nord è di 550 cm. circa, mentre la falda a Sud ha un'altezza media di 670 cm. circa.

Il vano del deposito/magazzino, attualmente in disuso, ha una S.E.L. di 70,00 mq. circa ed un'altezza netta di 265 cm. circa. La struttura portante delle pareti perimetrali è in blocchi di cemento mista a mattoni mentre la soletta, tra il deposito e il soprastante fienile, è realizzata con travetti in ferro e tavelle arcuate in cotto (foto 20). Il vano, sprovvisto di servizi igienici, è accessibile a Nord dal portico e a Sud dalla corte esclusiva. Entrambi gli ingressi sono costituiti da ampie aperture protette da semplice telaio in legno e rete, mentre sia le due finestre a Sud che le tre a Est sono dotate di inferriata ma prive di serramenti. Anche nel fabbricato "B" le finiture sono pressoché assenti o al rustico, con pavimentazione in battuto di cemento. Il fienile posto al primo piano, anch'esso di S.E.L. 70,00 mq. circa come il vano sottostante, è accessibile mediante una semplice scaletta a pioli in ferro ancorata al pilastro centrale del portico (Foto 18).

L'accesso al fienile, per oggettivi motivi di sicurezza, si è ritenuto non rilevante ai fini della stima.

Sul lato interno della parete Est del portico si rileva la presenza di un cavo elettrico (foto 17) anche se, a quanto riferito dall'Esecutato, il fabbricato "B" è sprovvisto di allaccio alla rete.

Conclude la proprietà una **TETTOIA** a doppia falda, di 30 mq. circa, realizzata in appoggio ai Fabbricati "A" e "B". Si tratta di un manufatto incompleto con struttura portante in legno, assito e soprastante guaina bituminosa, ma privo sia del manto in coppi che di opere di lattoneria (Foto 4 e 10).

Si precisa che le indicazioni sopra riportate in merito alla consistenza dei due corpi di fabbrica sono state verificate in loco e confrontate con la Planimetria Catastale (Allegato 7), tra la stessa e lo stato di fatto c'è corrispondenza, ad esclusione della tramezza all'interno del Fabbricato "A", del piccolo "VANO ACCESSORIO" ad esso addossato, di alcune aperture realizzate con lievi difformità di dimensione o di ubicazione in entrambi i fabbricati "A" e "B" e della "TETTOIA" realizzata in tempi recenti e non ultimata.

Tutte le difformità riscontrate tra la Scheda Catastale e lo stato di fatto sono evidenziate nello schema delle viste fotografiche - Pianta del Piano Terra (pag. 2 della Documentazione Fotografica).

Come ampiamente documentato dalle fotografie allegate, il C.T.U. evidenzia che tutti gli spazi della proprietà in esame, sia interni che esterni, risultano occupati da una gran quantità di materiale edile, tanto da rendere difficoltoso sia un sopralluogo in sicurezza che un rilievo strumentale dettagliato.

La proprietà è a disposizione dell'Esecutato, anche se in evidente stato di abbandono e comunque priva di contratti d'affitto regolarmente registrati come si evince dalla dichiarazione rilasciata in data 14/05/2018 dall'Agenzia delle Entrate (Allegato 14).

Da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tributi del Comune di Montichiari si evince che, ai fini "TARI", per la proprietà in esame non risultano utenze collegate (Allegato 16 pag. 1).



- Consistenza:**
- Rilievo in loco
 - Interno ed esterno (rilievo di massima)
 - Solo esterno
 - Collaboratore
 - Desunto graficamente da
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
 - Data dei sopralluoghi
 - 25/05/2018 (visita esterna della proprietà)
 - 07/07/2018 (visita interna della proprietà)
- Criterio di misurazione:**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà:

DESCRIZIONE SUPERFICIE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE	FABBRICATO "A" magazzino	135,00 mq.	1,00	135,00 mq.
	FABBRICATO "B" magazzino	70,00 mq.	1,00	70,00 mq.
	FABBRICATO "B" portico	113,00 mq.	0,30	34,00 mq.
	FABBRICATO "B" fienile aperto	70,00 mq.	0,30	21,00 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA	CORTE ESCL. (0 > 260 mq.)	260,00 mq.	0,10	26,00 mq.
	CORTE ESCL. (260 > 557 mq.)	297,00 mq.	0,05	14,85 mq.
	CORTE ESCL. mapp. 414 (*)	199,00 mq.	0,05	9,95 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				310,80 mq.
TOTALE SUP. COMM. (LOTTO UNICO) ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				310,00 mq.

(*) NCT fg.79 mapp.414: VIGNETO di 0 ha 1 ara 99 ca = 199,00 mq.

Il C.T.U. sottolinea che sia la **"TETTOIA"** realizzata tra i due Fabbricati "A" e "B", che il piccolo **"VANO ACCESSORIO"** addossato al Fabbricato "A" non rispondente alle distanze minime dai confini, in assenza di una documentazione autorizzativa che attesti la loro realizzazione contemporanea ai due immobili principali ovvero ante '67, sono da ritenersi privi di valenza economica e pertanto non concorrenti alla superficie principale. Gli stessi, sono inoltre da ritenersi al pari di opere abusive e pertanto da demolire per ripristinare lo stato dei luoghi conforme alla situazione catastale dichiarata nel 2007 (**Allegato7**). Pertanto sia la superficie della tettoia che quella del vano accessorio vengono equiparati alla superficie a cielo aperto della "CORTE ESCLUSIVA", di complessivi 557,00 mq. circa.



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano "0" > Fabbricato "A" > piano terra
"0"+"1" > Fabbricato "B" > piano terra + fienile
- Ascensore Assente Presente: Vetustà (_____anni)
- servizi igienici Nessuno
- Impianti in dotazione**
- Riscaldamento Assente Presente: Vetustà _____ anni
- Condizionamento Assente Presente: Vetustà _____ anni
- Solare termico Assente Presente: Vetustà _____ anni
- Elettrico Assente Presente solo nel Fabbricato "A": Vetustà non nota
- Idraulico Assente Presente: Vetustà _____ anni
- Antifurto Assente Presente: Vetustà _____ anni
- Pannelli solari Assente Presente: Vetustà _____ anni
- Impianto geotermico Assente Presente: Vetustà _____ anni
- Domotica Assente Presente: Vetustà _____ anni
- Manutenzione fabbricato** Minimo Medio Massimo
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo Medio Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE
 A⁺ A B C
 D E F G
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento (**Allegato 11 pag.7**)
- Inquinamento** Atmosferico Assente Presente
 Acustico Assente Presente
 Elettromagnetico Assente Presente
 Ambientale Assente Presente
- 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:** nulla da segnalare



3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro: Dich. del Comune di Montichiari attestante l'assenza di pratiche edilizie a tutto il 26/06/2018
- Pratiche in Sanatoria
- Condono Edilizio
- Certificato di Agibilità Presente Assente > Fabbricato ante 1967

Data della richiesta di Accesso agli Atti al Comune mediante PEC: 15/05/2018
 Data della Dich. attestante l'assenza di pratiche edilizie: 26/06/2018 > **Allegato 12**
 Data della verifica urbanistica (<https://www.multipan.servizirl.it/pgtweb>): 14/05/2018 > **Allegato 13**
 Data del CDU Certificato di Destinazione Urbanistica: 12/06/2018 > **Allegato 13**

La costruzione dei due **FABBRICATI "A" e "B"** realizzati sul lotto oggetto di pignoramento è sicuramente antecedente il 1967, come si evince dall'Atto di Acquisto del 19/07/2016 (**Allegato 8**).

In data 15/05/2018 con accesso formale ai documenti amministrativi il C.T.U. ha appurato che, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata - del Comune di Montichiari, non sono presenti autorizzazioni edilizie relative ai fabbricati in esame, eventualmente rilasciate sia anteriormente che successivamente al 1968 (**Allegato 12**). Pertanto la data della loro realizzazione non è certa.

Anche se non si è potuta reperire alcuna documentazione, quale la Dichiarazione di Agibilità che possa confermare o contrastare la situazione riscontrabile in loco, in forza della Legge n°47/85 (primo condono edilizio) che indicava il 01/09/1967 come data anteriormente alla quale non era necessario provvedere ad alcuna sanatoria, l'unità in esame nello stato in cui si trova risulta agibile.

Come già analizzato nel capitolo precedente sia la **"TETTOIA"** realizzata tra i due Fabbricati "A" e "B", che il piccolo **"VANO ACCESSORIO"** addossato al Fabbricato "A" non rispondente alle distanze minime dai confini, sono da ritenersi opere abusive e pertanto da demolire per ripristinare lo stato dei luoghi conforme alla situazione catastale del 2007 (**Allegato 7**).

Il C.T.U. sottolinea che, in caso di alienazione e di utilizzo tal quale dei FABBRICATI "A" e "B" e con la stessa destinazione d'uso "C/2" a "magazzino / locali di deposito", la proprietà necessita di interventi per la dotazione minima di impianti e la loro messa a norma, oltre che di opere di completamento delle finiture sia interne che esterne, evidentemente datate, in alcuni punti ammalorate o assenti del tutto.



Nel caso in cui l'acquirente intenda invece operare un intervento immobiliare più importante, come la demolizione dell'esistente, recupero della volumetria e ricostruzione con eventuale cambio di destinazione d'uso, la proprietà dovrà essere necessariamente oggetto di una nuova pratica autorizzativa completa.

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico **P.G.T. 2013 Vigente** pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e concorsi, n°52 del 27/12/2013 (**Allegato 13**)
- Adottato
- Convenzione Urbanistica Si No
- Cessione diritti edificatori Si No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: Si No > **Fabbricato ricadente in zona: "B1" > INTENSIVA**
verifica mediante: P.G.T. Tav. C.3.14_AmbitiZone_2000 PdR
Tavola AMBITI e ZONE (**Allegato 13 > N.T.A. art. 69 e 69.1**)
- Vincoli ambientali Si No > **Perimetrazione centro edificato / abitato vigente**
Verifica mediante: P.G.T. Tav. A.4_SistemaDeiVincoli_10.000 DdP
- Vincoli paesaggistici Si No
Verifica mediante: P.G.T. Tav.A.4_SistemaDeiVincoli_10.000 DdP
CLASSE di SENSIBILITA' PAESISTICA 2 > BASSA
verifica mediante: P.G.T. Tav. A1.3P1_ClassiSensib.Paesistica_10.000 DdP
- Altro: **CLASSE di FATTIBILITA' GEOLOGICA (Allegato 13)**
verifica mediante: P.G.T. Tav. A.7.10.D.05_FattibilitaTerritorio_5.000
Di seguito si riportano le Prescrizioni Regionali relative alla:
- CLASSE 2 > Fattibilità con modeste limitazioni**
> **SOTTOCLASSE 2B:** *la sottoclasse è rappresentata da aree costituite in linea di massima da depositi ghiaiosi che possono sfumare localmente in granulometrie più fini. Le aree considerate sono prospicienti alla Valle del Fiume Chiese e occupano allungate e limitate porzioni del Piano Generale Terrazzato che sono meno rilevate. Hanno caratteristiche meccaniche buone, ma con variazioni nella consistenza non prevedibili; la litologia, infatti, rappresenta il principale fattore limitante.*
- CLASSE 3 > Fattibilità con consistenti limitazioni**
> **SOTTOCLASSE 3H:** *corrisponde alle fasce di rispetto ad alto grado di tutela del Reticolo Idrografico minore di Competenza del Consorzio Medio Chiese, la cui ampiezza massima è di 10 m. Si applicano le norme di cui agli artt. 6 e 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Reticolo Idrografico del Territorio Comunale.*



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di MONTICHIARI ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati > **Fabbricati "A" e "B" ante 1967**

- la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione ai titoli abilitativi edilizi citati
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili
 - NO
 - SI

Note: Poiché i **Fabbricati "A" e "B"** sono ante 1967 nello stato in cui si trovano risultano **"AGIBILI"** mentre la **"Tettoia"** e il **"Vano Accessorio"** sono da ritenersi opere abusive di modesta fattura realizzate recentemente senza titolo autorizzativo (in particolare il secondo è stato edificato senza rispettare le distanze minime dai confini) e pertanto da demolire per ripristinare lo stato dei luoghi riportato nella scheda catastale (**Allegato7**).



3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

La proprietà è catastalmente distinta dal **Nuovo Catasto Terreni N.C.T.** Comune di Montichiari BS al **Foglio n° 79, particella n° 9 sub.1 e particella 414 (Allegato 1).**

Dalle "Visure storiche per immobile" aggiornate al 11/05/2018 la proprietà è ubicata a Montichiari in via Boschetti Mezzo n°37, magazzino/locale di deposito più terreno/vigneto, e così censita (Allegati 2 e 3):

Fabbricati > Sez. Urb. N.C.T. > Fg. 79 mapp. 9 sub.1 (Alleg. 2) [in rosso nella foto aerea di pag. 8]

sez. urb.	foglio	mappale	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	79	9	1	-	C/2	3	201 mq	Totale 344 mq	€. 321,81

Cat. C/2 = "Magazzini e locali di deposito, fienili non agricoli, soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione e quei locali adibiti a contenere merci, manufatti, prodotti, derrate, etc. ma che non abbiano apprestamenti per mostre".

Terreni > Fg. 79 mapp. 414 (Allegato 3) [in rosso nella foto aerea di pag. 8]

Catasto	foglio	mappale	sub	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreni	79	414	-	VIGNETO 1	01 are 99 ca	€. 1,90	€. 1,13

Derivante dal Mapp. 257 (in forza del Frazionamento del 14/03/2008 n°112190.1/2008) a sua volta derivato dal Mapp. 92 di mq. 400 (in forza del Frazionamento del 18/10/1993 n°7172/1993).

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia delle Entrate
Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
- Da sito web (<https://sister.agenziaentrate.gov.it/>)

Elenco Documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni (Allegati 3, 4, 19 e 20)
- Visura storica Catasto Fabbricati (Allegato 2)
- Scheda Catastale (Allegato 7)
- Elaborato planimetrico - Tipo mappale
- Elaborato planimetrico di subalternazione (Allegato 6)
- Elenco dei subalterni assegnati (Allegato 5)
- Elenco immobili (Allegato 6)
- Estratto mappa N.C.T. (Allegato 1)
- Tipo frazionamento
- Altro

Data verifica catastale: 11/05/2018 + 10/07/2018



Dal confronto tra quanto indicato nella Scheda Catastale (**Allegato 7**) e lo stato dei luoghi il C.T.U. ha rilevato alcune difformità, come già riportato nel "capitolo 3.1", che riguardano:

DIFFORMITA' RICONTRATE (pag. 2 della Documentazione Fotografica)		azione necessaria
A.1	FABBRICATO "A" allargamento accesso lato Sud	pratica DOCFA
A.2	FABBRICATO "A" demolizione tramezza interna	pratica DOCFA
B.1	FABBRICATO "B" realizzazione nuovo accesso carraio lato Sud	pratica DOCFA
B.2	FABBRICATO "B" allargamento accesso lato Sud	pratica DOCFA
B.3	FABBRICATO "B" allargamento accesso lato Nord, sotto il portico	pratica DOCFA
B.4	FABBRICATO "B" chiusura di due finestre lato Nord, sotto il portico	pratica DOCFA
T.	TETTOIA realizzata recentemente tra i Fabbricati "A" e "B"	da demolire
V.A.	VANO ACCESSORIO addossato a Nord del Fabbricato "A" senza rispettare le distanze minime dai confini Nord e Ovest	da demolire

Alcune di queste lievi difformità necessitano di una regolarizzazione dal punto di vista catastale, mediante l'aggiornamento della Scheda Catastale (NCT fg.79 mapp. 9 sub.1), con il costo di un'unica pratica DOCFA per "dichiarazione nuova costruzione e/o variazione" pari ad €. 50,00 oltre all'onorario del tecnico che verrà incaricato di redigerla. Trattandosi di opere realizzate verosimilmente da più di 5 anni, per la natura delle finiture e dei materiali utilizzati, non sono soggette a sanzione.

La "Tettoia" (T.) e il "Vano Accessorio" (V.A.) sono invece da ritenersi opere abusive di modesta fattura realizzate recentemente senza titolo autorizzativo e pertanto da demolire per ripristinare lo stato dei luoghi dichiarato nella Scheda Catastale del 2007 (**Allegato7**).



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dei **Fabbricati "A" e "B"** per alcune lievi difformità riscontrate in loco con i seguenti costi per la variazione della pratica catastale:

Aggiornamento della Scheda Catastale (NCT fg.79 mapp. 9 sub.1) mediante

Pratica DOCFA per "dichiarazione nuova costruzione e/o variazione" = € 50,00

oltre all'onorario del tecnico che verrà incaricato di redigerla

N.B. sanzione in prescrizione poiché opere realizzate da più di 5 anni

Note: La **"Tettoia"** e il **"Vano Accessorio"** sono da ritenersi opere abusive di modesta fattura realizzate recentemente senza titolo autorizzativo e pertanto da demolire per ripristinare lo stato dei luoghi conforme alla situazione catastale del 2007 (**Allegato 7**).



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

☑ Inquadramento della titolarità (Allegato 8)

- Tipo di atto: **Compravendita a favore della "costituenda" Società Esecutata**
- Notaio: Dott. VANOLI Angelo
- Data atto: 19/07/2016 Rep. n° 109.377 Racc. n° 22.782
- Estremi Registrazione: Brescia2 20/07/2016 n° 30922 serie 1T
- Estremi Trascrizione: Brescia 20/07/2016 n° 28809 RG / 17601 RP
- Note: **accollo liberatorio del debito residuo derivante dall'Atto di Mutuo del 16/04/2008 n°118373/16983 di rep. del Notaio G. CISOTTO, registr. a Brescia1 il 29/04/2008 al n°5010 Serie 1T**
- Annotazione: **Cancellazione di condizione sospensiva (Allegato 9)**
- Notaio: Dott. VANOLI Angelo
- Data atto: 25/07/2016 Rep. n° 109.405 Racc. n° 22.804
- Estremi Registrazione: Brescia2 26/07/2016 n° 32164 serie 1T
- Estremi Trascrizione: Brescia 29/07/2016 n° 30465 RG / 6453 RP

☑ Modifica della denominazione sociale da **OMISSIS** a **OMISSIS** (Allegato 10)

- Tipo di atto: **Verbale assemblea dei soci**
- Notaio: Dott. VANOLI Angelo
- Data atto: 07/07/2011 Rep. n° 102.688 Racc. n° 18.111
- Estremi Registrazione: Montichiari 08/07/2011 n° 1664 serie 1T

☑ Titolo di provenienza (Allegato 11)

- Tipo di atto: **Scrittura privata di vendita**
- Notaio: Dott. CISOTTO Gianluigi
- Data atto: 16/04/2008 Rep. n° 118.372 Racc. n° 16.982
- Estremi Registrazione: Brescia1 28/04/2008 n° 5009 serie 1T
- Estremi Trascrizione: Brescia 07/05/2008 n° 20.918 RG / 12.760 RP
- Note: **unico accesso alla proprietà da via Risorgimento**

☑ Titolo di provenienza precedente (anteriamente al ventennio)

- Tipo di atto: **Compravendita**
- Notaio: Dott. LECHI Luigi
- Data atto: 08/04/1962 Rep. n° 4.515 Racc. n° 2.587
- Estremi Registrazione: Montichiari 21/04/1962 n° 677 vol. 98
- Estremi Trascrizione: Brescia 03/05/1962 n° 6.359 RG / 4.612 RP
- Note: **conferma dell'esistenza dei "fabbricati rurali" già nel 1940:
<gli immobili sono venduti a corpo e non a misura
con tutti i fissi e gli infissi, i diritti, le azioni e le ragioni, l
e servitù di qualsiasi natura ad essi spettanti,
quali pervennero al venditore per Atto di Divisione 20/02/1940
ai n°4887/3023 di Rep. Notaio G. BOSSONI.
Prezzo di vendita Lire 300.000>.**



- Quota di proprietà: Intera 1/1 > stato civile dell'Amministratore Unico della Soc. Esecutata: coniugata dal **OMISSIS** in regime di SEPARAZIONE dei BENI (Alleg. 18)
 Parte
- Usufrutto No Si (se Si indicare il nominativo _____)
- Nuda proprietà No Si (se Si indicare il nominativo _____)

Condizioni limitanti:

- Servitù: Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù da titolo: _____
 apparenti: diritto di passaggio sui mappali 258, 259 e 260
- Vincoli No Si (se Si quali _____)
- Oneri No Si ovvero:

 Credito a favore del Comune di Montichiari BS, Ufficio Tributi per IMU

per un totale di Euro 738,00 (euro settecentotrentotto/00) per gli anni 2016 e 2017 oltre agli interessi alle spese e competenze, come da dichiarazione del 18/05/2018 (Allegato 16).

La quota relativa all'anno in corso, di ulteriori €. 521,00 è da saldare entro la fine del 2018.

- Pesi No Si (se Si quali _____)

- Gravami desunti dal **Certificato Notarile** Notaio Luigi ZAMPAGLIONE 16/01/2018 e dall'**Ispezione Ipotecaria** del 15/05/2018 (Allegato 15):

 IPOTECA iscritta a Brescia in data **07/05/2008** ai n°ri 20919/4817

a garanzia della restituzione di apertura di credito in conto corrente fondiario concessa alla società _____ con atto 16/04/2008 n°118373/16983 di rep. Notaio Gianluigi CISOTTO

a favore di "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone BS, cod. fisc. 00283510170,

contro **OMISSIS** con sede in Montichiari BS, cod. fisc. **OMISSIS**

(divenuta **OMISSIS** il 07/07/2011 > Allegato 10)

Capitale **€. 390.000,00** (euro trecentonovantamila/00)

Somma iscritta **€. 585.000,00** (euro cinquecentottantacinque/00)

Durata 5 anni

gravante sulla piena proprietà degli immobili in Montichiari BS censiti al

N.C.E.U. Fg. 79 mapp. 9 sub.1

e N.C.T.R. Fg. 79 mapp. 414

 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Brescia in data **27/11/2017**

ai n.ri **52257RG / 31669RP** a favore di "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone BS, cod. fisc. 00283510170,

contro il **DEBITORE ESCUSSO**

per la somma di **Euro 418.712,38** (euro quattrocentodiciottomilasettecentododici/38)

gravante sulla piena proprietà degli immobili in Montichiari BS censiti al

N.C.E.U. Fg. 79 mapp. 9 sub.1

e N.C.T.R. Fg. 79 mapp. 414



Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero (attualmente non utilizzata)

Occupato: la proprietà risulta in disuso, ma comunque a disposizione dell'Esecutato, e priva di Contratti di Locazione regolarmente registrati (Allegato 14) Indicare per soggetti diversi dall'Esecutato a che titolo è occupato il bene, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto €/anno

Rata Durata in anni

Scadenza contratto Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Sì No,

se No perché _____

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate: 14/05/2018

4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

FORMALITÀ CONDOMINIALI

La proprietà è indipendente e pertanto non fa parte di alcun condominio.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il C.T.U. evidenzia che al momento del sopralluogo la proprietà risulta a disposizione dell'Esecutato, anche se in evidente stato di abbandono e comunque priva di contratti d'affitto regolarmente registrati come si evince dalla dichiarazione rilasciata in data 14/05/2018 dall'Agenzia delle Entrate (Allegato 14).

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'analisi della documentazione reperita, in particolare dall'**Ispezione Ipotecaria** del 15/05/2018 (Allegato 15) e dalla **Dichiarazione dell'Ufficio Tributi del Comune di Montichiari BS** del 18/05/2018 (Allegato 16) emerge che, sui beni oggetto della presente relazione estimativa, gravano le seguenti formalità che saranno cancellate e che comunque non saranno opponibili all'acquirente:

Ipoteca Giudiziale

Pignoramento Immobiliare

Credito a favore del Comune di Montichiari BS, Ufficio Tributi per IMU

N.B. Tutte le voci di cui sopra sono già state analizzate e dettagliate nei precedenti capitoli.



6. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dal C.T.U., indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- Con ordinanza del **26/03/2018** il sottoscritto Claudia MISTRETTA, architetto libero professionista in Mazzano (BS), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n°462/2002, veniva nominato C.T.U. per procedere alla valutazione degli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.
- In data **08/05/2018** il C.T.U. compariva davanti al Cancelliere Dott.ssa Annalisa Ciciriello e dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, gli venivano posti i quesiti di cui all'art. 173 bis come modificato per effetto del D.L.n°83/2015.
- In data **10/05/2018** il C.T.U. a mezzo di e-mail allo Studio Notarile Vanoli richiedeva ed otteneva copia degli Atti di cui **Allegati 8, 9 e 10**. Lo stesso giorno a mezzo di e-mail allo Studio Notarile Cisotto richiedeva ed otteneva copia dell'Atto di cui **Allegato 11**.
- In data **11/05/2018** il C.T.U. a mezzo di PEC all'Agencia delle Entrate di Brescia - Ufficio del Registro richiedeva la verifica di eventuali contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile, ottenendone esito "negativo" via PEC in data 14/05/2018 (**Allegato 14**). Lo stesso giorno, con accesso telematico a Sister, otteneva tutta la documentazione catastale (**Allegati 1 > 7**).
- In data **14/05/2018** il C.T.U. a mezzo di PEC all'ufficio Tecnico del Comune di Montichiari richiedeva e il Certificato di Destinazione Urbanistica del mappale 414 del fg. 79 NCT. Lo stesso giorno, con accesso telematico all'archivio PGT Regione Lombardia otteneva i files di P.G.T. e N.T.A. (**Allegato 13**).
- In data **15/05/2018** il C.T.U. si recava presso l'Agencia delle Entrate di Brescia - Ufficio del Registro per la verifica di eventuali cartelle esattoriali insolute, ottenendone esito verbale "negativo" e per il rilascio dell'ispezione ipotecaria (**Allegato 15**) ottenendone copia. Lo stesso giorno si recava presso l'Archivio Notarile per visionare l'Atto di provenienza del Notaio Lechi, trascrivendone i dati utili per la stima. Lo stesso giorno a mezzo di PEC all'ufficio Tecnico del Comune di Montichiari richiedeva formale Accesso agli Atti per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile.
- In data **16/05/2018** il C.T.U. a mezzo di PEC all'ufficio Tributi del Comune di Montichiari richiedeva ed otteneva copia degli insoluti relativi all'IMU ottenendone copia via PEC in data 18/05/2018 (**Allegato 16**).
- In data **24/05/2018** il C.T.U. a mezzo di PEC all'ufficio Anagrafe del Comune di Montichiari richiedeva copia dell'estratto di matrimonio dell'Esecutata, ottenendone copia via mail (**Allegato 18**).
- In data **25/05/2018** il C.T.U. effettuava un primo sopralluogo esterno della proprietà pignorata.
- In data **28/05/2018** il C.T.U. si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari per ritirare il CDU e la dichiarazione attestante l'assenza di pratiche edilizie (**Allegati 12 e 13**).
- In data **07/07/2018** il C.T.U. svolgeva un sopralluogo dell'immobile in esame effettuando un rilievo di massima per il calcolo della superficie commerciale e un rilievo fotografico sia esterno che interno.
- Nel periodo compreso tra il **23/07/2018** e il **31/07/2018** il C.T.U. eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, alla ricerca di dati immobiliari comparabili utili per la corretta definizione del valore di mercato del bene in esame.
- Successivamente il C.T.U. provvedeva a redigere la presente relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte.



7. ANALISI ESTIMATIVA

CRITERI DI STIMA

Il valore di mercato degli immobili da stimare viene determinato con il *metodo di stima comparativo o sintetico*, in base alle superfici relative, con riferimento ai cespiti simili posti in vendita nelle vicinanze di quello in esame, trasferiti nello stesso periodo di riferimento, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In merito alle caratteristiche intrinseche si fa riferimento alla descrizione del bene analizzata in precedenza, mentre per quelle estrinseche si è tenuto conto della sua ubicazione.

Come già accennato in precedenza il C.T.U. sottolinea che la stima è riferita ad un LOTTO UNICO, anche se il pignoramento è relativo ai due mappali 9 sub 1 e 414, poiché gli stessi sono da considerarsi indivisibili sia per la loro ubicazione rispetto al fronte strada che per la ridotta estensione del mappale 414, che risulta penalizzato ai fini edificatori e di conseguenza dell'appetibilità commerciale.

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALI ASSUNTE PER LA VALUTAZIONE (vedi tabella a pag.14)

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE > N.C.T. fg. 79 mapp. 9 sub.1 + mapp. 414	310,00 mq.
---	------------

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 presente valutazione è redatta ad uso del Tribunale di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, e per finalità direttamente correlate all'Esecuzione Immobiliare n°1259/2017.

Condizioni limitative

La presente relazione di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal C.T.U. presso gli uffici pubblici e privati del settore, a garanzia di affidabilità e veridicità.

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 prospettabili.

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. 3 comparabili (Allegato 21) 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
- Finanziario Capitalizzazione Diretta Capitalizzazione finanziaria
 Dei costi Analisi del flusso di cassa scontato

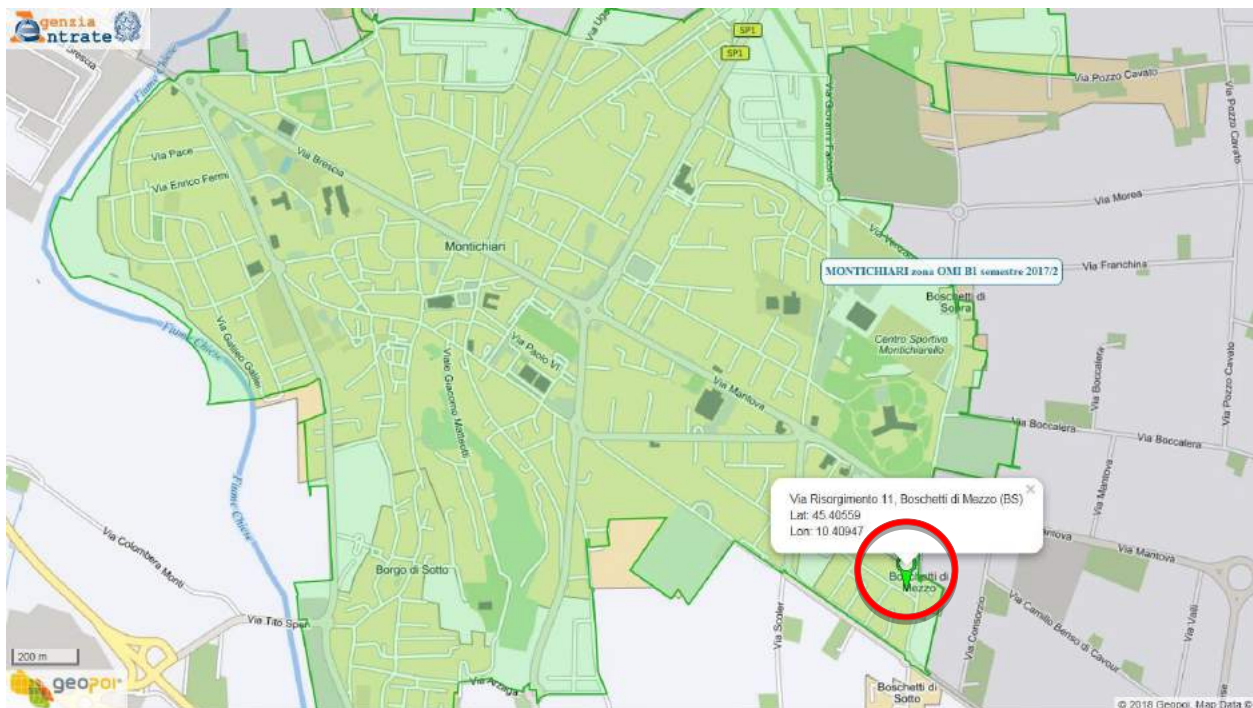


8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA > LOTTO UNICO

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti di Montichiari, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Novagli, Vighizzolo, Campagnoli, Fascia D'oro, Chiarini, Sant'Antonio. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è il **Centro Storico** con oltre 175 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Secondo l' **OMI**, per le compravendite la zona B1 (CAPOLUOGO, FRAZ. BOSCHETTI E FRAZ. CHIARINI) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.650 €/mq.), mentre al contrario la zona D3 (ZONA FIERA) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.000 €/mq.). [fonte www.mercato-immobiliare.info]

MAPPA GEOPOI: MONTICHIARI (BS) - fonte "<http://m.geopoi.it/php/mobileOMI/index.php>"



Quotazione media indicativa in **zona B1**, riferita al 2° semestre 2017 per ogni tipologia immobiliare:

- **"ABITAZIONI di TIPO CIVILE"** site in zona Centrale/MONTICHIARI, Fraz. BOSCHETTI, Fraz. CHIARINI
Stato conservativo **NORMALE** (1) min. €/mq. 1.250,00 > max. €/mq. 1.550,00
- **"UFFICI"** site in zona Centrale/MONTICHIARI, Fraz. BOSCHETTI, Fraz. CHIARINI
Stato conservativo **NORMALE** (1) min. €/mq. 1.200,00 > max. €/mq. 1.550,00
- **"NEGOZI"** site in zona Centrale/MONTICHIARI, Fraz. BOSCHETTI, Fraz. CHIARINI
Stato conservativo **NORMALE** (1) min. €/mq. 1.400,00 > max. €/mq. 1.800,00
- **"RESIDENZIALE"** site in MONTICHIARI (2)
DA RISTRUTTURARE = vetustà da 40 a 50 anni min. €/mq. 345,00 > max. €/mq. 405,00



- "PRODUTTIVO" site in MONTICHIARI (2)
 DA RISTRUTTURARE = vetustà da 40 a 50 anni min. €/mq. 170,00 > max. €/mq. 215,00
- "AREA URBANIZZATA" site in MONTICHIARI
 RESIDENZIALE (2) min. €/mc. 90,00 > max. €/mc. 120,00
 PRODUTTIVO (2) min. €/mq. 80,00 > max. €/mq. 100,00
- VALORE delle AREE EDIFICABILI > Uff. Tributi del Comune MONTICHIARI per il 2018 (Allegato 17)
 zona 3 > Boschetti > Stima €/mc. 122,00
- TERRENO: REGIONE AGRARIA 14A (tra gli altri: Comune di Montichiari)
 SEMINATIVO IRRIGUO (2) min. €/HA 85.000,00 > max. €/HA 130.000,00
 SEMINATIVO NON IRRIGUO (2) min. €/HA 70.000,00 > max. €/HA 110.000,00

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è stato valutato in base alla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio (1), al "Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia" della Borsa Immobiliare di Brescia (2), ed infine in base ad indagini condotte sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

Per quanto riguarda la valutazione della proprietà oggetto di pignoramento si sono seguite due strade, ritenendo che per lo stato conservativo dei fabbricati, la complessità dei luoghi e della loro ubicazione rispetto al fronte strada, non si potesse tralasciare nessun dato. Pertanto si è calcolata una prima stima considerando la superficie del LOTTO UNICO come terreno edificabile ovvero monetizzando il suo potenziale edificatorio e una seconda stima considerando la Tabella di Valutazione dei prezzi marginali delle caratteristiche del campione dei beni comparabili (Allegato 21).

CALCOLO del VALORE di MERCATO mediante stima del TERRENO EDIFICABILE:

Al fine di assegnarne una valutazione il più possibile compatibile con il giusto prezzo ricavabile da una libera compravendita si sono ricercati i valori di mercato delle aree edificabili che, per potenzialità edificatoria e valenza contestuale, potessero essere assimilabili e riconducibili a quelle oggetto di stima, indipendentemente dalla consistenza degli immobili attualmente presenti in loco. A tale scopo si sono assunte informazioni presso l'Ufficio Tributi del Comune di Montichiari e dagli operatori della zona, confrontandoli poi con le indicazioni desumibili dal "Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia" della Borsa Immobiliare di Brescia. Fatti propri tutti i dati assunti, tenuto conto dell'ubicazione del LOTTO UNICO, della sua superficie complessiva di 1.074,00 mq. circa (Allegato 11 pag. 2), della sua potenzialità edificatoria di 1,80 mc./mq. (Allegato 13 pag. 5) e, non ultimo, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si è assegnato al terreno il valore ritenuto il più possibile giusto prezzo ricavabile in una libera contrattazione di compravendita.

Come precisato in precedenza, si è acquisita la valutazione operata dall'Ufficio Tributi del Comune di Montichiari in "zona 3 – Boschetti" per il 2018, relativamente all'ambito residenziale "B1 Intensiva", pari a €. 122,00/mc. (Allegato 17 pag. 1). Al tempo stesso si sono prese in considerazione le valutazioni desunte dall'analisi del mercato immobiliare effettuate per aree analoghe alla proprietà oggetto di stima.



Dalla disamina operata è quindi emersa una stima riduttiva rispetto alla Valutazione stabilita dall'Ufficio Tributi di Montichiari, pertanto alla luce delle motivazioni sopra riportate si è assegnato un valore medio di € 70,00/mc. quindi:

Superficie del LOTTO UNICO ► 875,00 + 199,00 mq. = 1.074,00 mq. (Allegato 11 pag. 2)

Potenzialità edificatoria ► If 1,80 mc./mq. (Allegato 13 pag. 5)

Volume edificabile ► 1.074,00 mq. x 1,80 mc./mq. = 1.933,20 mc. circa ► si assume: 1.900,00 mc.

Valore dell'area edificabile (LOTTO UNICO) ► € 70,00/mc. x 1.900,00 mc. = € 133.000,00.

CALCOLO del VALORE di MERCATO mediante il MCA > MARKET COMPARISON APPROACH:

Il metodo consente di esprimere il VALORE di MERCATO in base ai prezzi di compravendita e delle caratteristiche immobiliari di beni confrontabili con il bene oggetto della valutazione.

Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene, in relazione alle caratteristiche delle proprietà confrontabili e le differenze tra queste modalità, che determinano la differenza dei prezzi effettivamente pagati. Esaminata la proprietà si sono ricercati i parametri di natura economica e le indicazioni di mercato riconducibili alla situazione immobiliare da periziare. Per confermare le valutazioni effettuate e per definire in termini economici la proprietà in esame si sono assunti i parametri, le modalità e le consuetudini di vendita del luogo. Alla luce di quanto fino ad ora esposto, fatti propri tutti gli elementi e i dati precedentemente analizzati, tenuto conto dei dati economici desunti dal mercato si è assegnato all'unità immobiliare oggetto della presente consulenza il valore di seguito riportato, ritenendo che tale valore di stima sia il più probabile valutazione reale di mercato e quindi il giusto prezzo ricavabile dalla proprietà in una libera contrattazione di compravendita.

Per quanto concerne la proprietà in esame, identificata al **Catasto Fabbricati e Terreni** (Allegati 2 e 3):

sez. urb.	foglio	mappale	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	79	9	1	-	C/2	3	201 mq	Totale 344 mq	€ 321,81

Catasto	foglio	mappale	sub	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreni	79	414	-	VIGNETO 1	01 are 99 ca	€ 1,90	€ 1,13

dalla media delle due stime calcolate come descritto in precedenza, ovvero:

□ stima del valore assegnato in funzione dell'edificabilità del terreno = € 133.000,00

□ stima dedotta dalla Tabella di Valutazione dei prezzi marginali "MCA" delle caratteristiche del campione dei beni comparabili = € 111.750,00 (Allegato 21.d)

emerge che il VALORE di MERCATO assegnabile all'unità in esame, ovvero del **LOTTO UNICO**, è complessivamente di € 122.375,00 pertanto:

il più probabile **VALORE IN LIBERO MERCATO** viene di fatto quantificato in
€ 122.000,00 diconsi Euro centoventiduemila/00



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Arch. Claudia MISTRETTA**

Iscritto all'Ordine degli ARCHITETTI della Provincia di Brescia (iscr. n°1710)

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

Si ritiene in tal modo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione 07/08/2018



10. ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Allegato 1	Estratto mappa N.C.T. MONTICHIARI (BS) fg. 79 part. 9 e part. 414 (scala 1:1000)
Allegato 2	Visura storica per immobile agg. al 11/05/2018 - N.C.T. fg. 79 part. 9 sub. 1
Allegato 3	Visura storica per immobile agg. al 11/05/2018 - N.C.T. fg. 79 part. 414
Allegato 4	Visura storica per immobile agg. al 11/05/2018 - N.C.T. fg. 79 part. 259 (terreno di proprietà dell'Esecutato che costituisce l'accesso carraio al lotto in esame, ma non oggetto di pignoramento)
Allegato 5	Accertam. della propr. Immob. Urb. Elenco dei subalterni assegnati N.C.T. fg. 79 part. 9
Allegato 6	Elaborato Planimetrico Dimostrazione grafica dei subalterni N.C.T. fg. 79 part. 9
Allegato 7	Scheda Catastale N.C.T. fg. 79 part. 9 sub. 1 del 29/11/2007 Piante P. erra e 1° (sc. 1:200)
Allegato 8	Atto di ACQUISTO del 19/07/2016 n°109.377/22.782 rep. Notaio Dr. A. VANOLI trascritto a Brescia il 20/07/2016 ai n°28809RG / 17601RP
Allegato 9	Atto di CANCELLAZIONE di CONDIZIONE SOSPENSIVA del 25/07/2016 n°109.405/22.804 rep. Notaio Dr. A. VANOLI annotato a Brescia il 29/07/2016 ai n°30465RG / 6453RP
Allegato 10	Verbale di ASSEMBLEA e modifica della denominazione sociale da OMISSIS a OMISSIS del 07/07/2011 n°102.688/18.111 rep. Notaio Dr. A. VANOLI registrato a Montichiari il 08/07/2011 ai n°1664 Serie 1T
Allegato 11	Atto di PROVENIENZA: Scrittura Privata di VENDITA del 16/04/2008 n°118.372/16.982 rep. Notaio Dr. G. CISOTTO trascritto a Brescia il 07/05/2008 ai n°20918RG / 12760RP
Allegato 12	Dich. del Comune di Montichiari attestante l' assenza di pratiche edilizie al 26/06/2018
Allegato 13	CDU Certificato di Destinazione Urbanistica del 12/06/2018 (NCT Fg.79 mapp.414) Estratto P.G.T. 2013 Vigente Comune di Montichiari pubbl. BURL n°52 del 27/12/2013 Tav. C.3.14_Ambiti e Zone_2000 PdR Tavola AMBITI e ZONE (scala 1:2000) N.T.A. Norme Tecniche Attuazione art. 69.1 "ZONA B1 - Intensiva"
Allegato 14	Dich. dell'Ufficio del Registro: assenza di contratti di locazione registrati al 14/05/2018
Allegato 15	Ispezione Ipotecaria Ordinaria del 15/05/2018
Allegato 16	Riepilogo crediti IMU a favore dell' Ufficio Tributi Comune di Montichiari al 18/05/2018
Allegato 17	Ufficio Tributi > Valore delle Aree Edificabili > stima 2018
Allegato 18	Estratto per riassunto Atto di Matrimonio aggiornato al 28/05/2018
Allegato 19	Visura storica per immobile agg. al 10/07/2018 - N.C.T. fg. 79 part. 258 (altra proprietà che costituisce l'affaccio su strada del lotto in esame)
Allegato 20	Visura storica per immobile agg. al 10/07/2018 - N.C.T. fg. 79 part. 260 (altra proprietà che costituisce l'affaccio su strada del lotto in esame)
Allegato 21	Analisi estimativa analitica per la determinazione del V.M. 21.a / 21.b / 21.c - Dati degli immobili "Comparable C1 / C2 / C3" 21.d - Metodo del confronto > M.C.A. con nr. 3 comparabili
Documentazione fotografica (confronto tra lo stato di fatto e la consistenza catastale)	



11. 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*
- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia - Borsa Immobiliare di Brescia*

