

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.358/2018

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE: **UNIPOL BANCA S.p.a.**
Con sede in Bologna
P.zza della Costituzione n°2
P.IVA: 03719580379

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO: ANTONIO FORMARO
Con studio in Via Galliera n°8
Comune di Bologna (BO)
Fax: 051/274350

ESECUTATO:*OMISSIS*.....

In persona del legale rappresentante
.....*OMISSIS*.....

ESPERTO INCARICATO MAURO LEONESIO
Con studio in via XX Settembre, 87
25070 – Sabbio Chiese (BS)
Tel: 0365/895878 – fax 0365/895189



In fede
Dott. Ing. Mauro Leonesio

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

DATE

NOMINA DELL'ESPERTO:	29/06/2018
CONFERIMENTO DI INCARICO DI STIMA E GIURAMENTO:	18/09/2018
DATA ULTIMA PER LA CONSEGNA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE:	30/12/2018
UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLA MODALITA' DI VENDITA:	30/01/2019
UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLA MODALITA' DI VENDITA:	24/04/2019

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

○ **LOTTO N° 1 – esecutato:OMISSIS.....**

DESCRIZIONE SINTETICA: Il compendio pignorato è sito nel centro di Salò ed è composto da un'area pianeggiante avente superficie di circa 4660 mq con forma planimetrica regolare, al cui interno sono collocati tre corpi di fabbrica distinti. Il fabbricato principale è sito al centro del lotto, si sviluppa su tre piani fuori terra ed era un tempo adibito ad uffici dell'ente pubblico ENEL. Gli altri edifici sono collocati su parte del perimetro del lotto, si sviluppano su un piano fuori terra ed ospitavano depositi, magazzini oltre agli spogliatoi dei lavoratori. Trova inoltre collocazione, tra le strutture adibite a magazzino, una grande tettoia con struttura in ferro.

Attualmente l'ampia area che circonda i fabbricati è data in concessione al Comune di Salò come parcheggio pubblico gratuito (Allegato 15).

UBICAZIONE: via Belvedere n°1-3 – Salò (BS)

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: H717 – Salò – Catasto Fabbricati
 Foglio SAL/15 – Particella n°9745 – area urbana
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 7 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 8 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 9 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 10 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 11 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 12 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 13 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 14 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 15 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 16 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 17 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 18 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 19 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 20 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 21 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 22 – bene comune non censibile
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 23 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 24 – area urbana
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 25 – area urbana
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 26 – area urbana
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 27 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 28 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 29 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 30 – in corso di costruzione
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 31 – bene comune non censibile
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 32 – bene comune non censibile
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 33 – bene comune non censibile
 Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 34 – bene comune non censibile

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 35 – bene comune non censibile
Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 36 – bene comune non censibile
Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 37 – bene comune non censibile
Foglio SAL/15 – Particella n°3359 - Sub. 38 – area urbana

Quota di comproprietà sulle seguenti parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.): non presenti

QUOTA DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

DIRITTO DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: Vista la conformazione del lotto e dei fabbricati al suo interno, si ritiene che il compendio pignorato non sia divisibile.

PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: € 4.149.487,11

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 3.940.000,00

“GIUDIZIO” SINTETICO SULLA COMMERCIALITA' DELL'IMMOBILE:

Vista la collocazione del lotto nel centro del comune di Salò e l'ampia possibilità di interventi fattibili al suo interno, si ritiene che l'immobile sia molto appetibile dal punto di vista commerciale.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Le unità immobiliari oggetto della presente, risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 20/12/2004, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò, ai numeriOMISSIS....., a carico diOMISSIS..... per la somma complessiva di euro 12.000.000,00 (dodicimilioni/00 euro), a garanzia del mutuo fondiario di euro 6.000.000,00 (seimilioni/00 euro) concesso con atto del notaio Capasso Alberto Vladimiro del 10/12/2004.
- Ipoteca volontaria iscritta in data 07/12/2017, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò, ai numeriOMISSIS....., a carico diOMISSIS..... per la somma complessiva di euro 12.000.000,00 (dodicimilioni/00 euro), a garanzia del mutuo fondiario di euro 6.000.000,00 (seimilioni/00 euro) concesso con atto del notaio Capasso Alberto Vladimiro del 29/11/2017.
Tale ipoteca è in ripetizione alla precedente in quanto nella descrizione dell'area urbana era stato erroneamente indicato il Foglio 13 in luogo del Foglio 15.
- Annotamento di atto integrativo a mutuo fondiario, a ministero del notaio Ferrario Diego del 29/02/2018, Rep.OMISSIS..... del 02/04/2012 per aumento durata del mutuo di 12 mesi.
- Annotamento di riduzione somma, a ministero del notaio Chibbaro Sabrina del 23/12/2008, Rep.OMISSIS..... RG del 16/01/2009 per riduzione del mutuo da € 6.000.000,00 ad € 2.456.121,07.
- Verbale di pignoramento immobili in data 13 aprile 2018 ai numeriOMISSIS....., a favore di "UNIPOL BANCA S.P.A." con sede a Bologna, in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia del 02/03/2018, ed a carico della societàOMISSIS....., per un credito di euro 2.702.955,15 (duemilionsettecentoduemilanovecentocinquantacinque/15 euro) oltre a interessi e spese successive.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

Sommario

ANAGRAFICA	1
DATE	2
IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI	3
o LOTTO N° 1 – esecutato:OMISSIS.....	3
A. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC	7
B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	8
B.1 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	17
C. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI	19
D. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	22
E. FORMAZIONE DEI LOTTI	25
F. VALORE DEL BENE E COSTI	26
G. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	30
H. ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA	31

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

LOTTO N°1 – VIA BELVEDERE N°1-3 – SALO' (BS)

A. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC

1. Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

- Estratto planimetria catasto (Allegato 2);
- Certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;
- Relazione notarile ai sensi dell'art.567 C.P.C. (Allegato 3).

2. Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.

- Presente (Allegato 4);
- Non presente.

3. Acquisire:

- Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica (Allegato 5);
- Dato che gli esecutati, alla data odierna risultano separati si allega il verbale di udienza per la separazione consensuale;
- Non è stato possibile acquisire l'estratto di matrimonio in quanto l'esecutato è irreperibile.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1. **Identificare i beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e dell'eventuale regolamento di condominio. Allegare planimetrie dello stato dei luoghi, documentazione fotografica ed eventuali video filmati.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

L'area, dove trova collocazione il complesso di cui alla presente è sita nel centro del comune di Salò ed è delimitata, su tre lati da via Belvedere, viale Brescia e via Pietre Rosse.

Il lotto occupa una superficie di circa 4.660 mq, è pianeggiante, e ospita al suo interno tre corpi di fabbrica ben distinti: l'edificio principale è isolato e sorge al centro del lotto; mentre i due secondari sorgono su parte del perimetro.

L'edificio principale ha forma planimetrica a "T", la parte centrale si sviluppa su tre piani fuori terra, mentre quelle laterali su due, oltre al piano interrato e attualmente è in stato di abbandono.

Al piano interrato trovano collocazione locali destinati a ripostigli, archivi e la centrale termica, mentre i piani fuori terra ospitavano gli uffici utilizzati dal personale dell'ENEL.

Il fabbricato esternamente è rifinito con intonaco completo al civile e presenta fasce marca piano oltre a numerose lesene che delimitano e congiungono le aperture.

Il manto di copertura è in tegole marsigliesi per le porzioni su due piani, mentre la copertura del nucleo centrale è formata da un tetto piano con guaina ardesiata; la lattoneria è in rame, con terminali in ghisa.

Le aperture e gli infissi esterni risultano essere omogenei per misura, materiale, fattura e colore di realizzazione: le finestre sono realizzate in legno e presentano un sistema oscurante costituito da tapparelle del medesimo materiale; le porte, invece, sono in ferro con inserto in vetro.

Tutte le aperture poste al piano terra presentano una grata di protezione anti intrusione.

Gli infissi sono di discreta qualità e presentano uno scarso stato di manutenzione.

Le banchine interne delle finestre sono realizzate in pietra naturale (marmo bianco), mentre la parte esterna è in calcestruzzo; le soglie delle porte sono anch'esse in pietra naturale.

I pavimenti dei locali sono in ceramica, ma parte di quelli al piano terra è stata asportata; le scale invece presentano un rivestimento in pietra naturale (marmo bianco); i bagni presentano un rivestimento anche sulle pareti verticali che si sviluppa per un'altezza di circa 240 cm dal piano di calpestio.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e di ascensore, ma attualmente non sono funzionanti e non sono conformi alla normativa.

Durante il sopralluogo sono emersi i seguenti vizi:

- Infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura;
- Infissi e scuri da sistemare;
- Interni del fabbricato oggetto di vandalizzazione da parte di ignoti;
- Umidità di risalita nei piani interrati.

Gli edifici secondari sono ubicati sul perimetro del lotto, hanno forma planimetrica a "L", si sviluppano solamente su un piano fuori terra e sono collegati tra loro da una tettoia con struttura in ferro.

I locali ospitavano magazzini, depositi e spogliatoi utilizzati dai dipendenti dell'ENEL, oltre ad una cabina elettrica non più funzionante.

Gli edifici, esternamente, sono rifiniti con intonaco completo al civile tinteggiato e presentano manti di copertura in cemento armato, con rivestimento in guaina ardesiata, sia piani che a due falde.

La lattoneria è in lamiera e i pluviali sono incassati nelle murature perimetrali dei fabbricati.

La tettoia che collega le strutture di cui sopra è realizzata interamente in ferro e presenta manto di copertura in lamiera a due falde.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

Le aperture risultano essere omogenee per misura. Gli infissi sono di diversa tipologia ma sono tutti realizzati col medesimo materiale (ferro tinteggiato); le serrande delle autorimesse e del magazzino sono cieche, mentre le porte e le finestre presentano alcune tamponamenti in vetro, mentre altre al posto del vetro hanno del grigliato. Le finestre presentano una grata di protezione anti intrusione.

Gli infissi sono di discreta qualità e presentano uno scarso stato di manutenzione.

Le banchine delle finestre e le soglie delle porte sono realizzate in pietra naturale (marmo bianco).

I pavimenti sono di diversa tipologia, nei locali destinati a spogliatoi e bagni sono in ceramica, mentre in quelli destinati a deposito-magazzino è presente solamente un battuto di cemento. I bagni presentano un rivestimento anche sulle pareti verticali che si sviluppa per un'altezza di circa 240 cm dal piano di calpestio. Nel fabbricato dove sono ubicati gli spogliatoi è presente anche l'impianto di riscaldamento, ma attualmente non né funzionante né conforme alla normativa, come la rete idrica ed elettrica.

Durante il sopralluogo sono emersi i seguenti vizi:

- Infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura;
- Interni del fabbricato oggetto di vandalizzazione da parte di ignoti;
- Umidità di risalita in alcuni locali.

Sull'area di pertinenza dei fabbricati non sorge alcuna altra costruzione, ed attualmente è stata ceduta in comodato d'uso gratuito al comune di Salò per utilizzarla come parcheggio pubblico.

In seguito si allegano le planimetrie dello stato di fatto (Allegato 6) e la relativa documentazione fotografica (Allegato 7).

LOCALIZZAZIONE

Provincia: Brescia
 Comune: Salò
 Via: Belvedere
 N: 1-3

ZONA

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

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



MAPPA GEOGRAFICA



DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistica – Ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva
- Agricola

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Immobile:

- Indipendente
- In condominio

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO

- Storico
- Singolo
- In linea
- Rurale
- A schiera
- Bifamigliare
- Tipico
- A corte

TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' 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
- Giardino esclusivo
- Porticato esclusivo
- Uffici

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- Strutture in elevazione: Muratura portante
- Solai: Laterocemento, lastral, lamiera grecata, legno
- Copertura: Edificio principale: tetto in legno con manto in tegole sulle porzioni che si sviluppano su due piani fuori terra; tetto piano con guaina ardesiata sulla porzione che si sviluppa su tre piani fuori terra; Edifici secondari: tetto in cemento armato con guaina ardesiata; Tettoia: tetto in lamiera
- Murature perimetrali: Edificio principale: pietra; Edifici secondari: laterizio
- Coibentazioni/isolamenti: Presente modesto strato di isolamento al di sotto del tetto piano dell'edificio principale.
- Divisori tra unità: Le unità sono separate da muri in laterizio e pietrame.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



- Infissi esterni: Edificio principale: Finestre in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc , porte in ferro con inserto vetro;
Edifici secondari: serrande in ferro tinteggiato, porte in ferro con grate metalliche, finestre e porte in ferro con vetro singolo.
- Infissi interni: Non presenti
- Pavimenti e rivestimenti:
 - Scala: marmo;
 - Locali: mattonelle in ceramica e battuto di cemento;
 - Soglie porte e finestre: pietra naturale (marmo bianco);

Nei locali destinati a bagno, sulle pareti verticali, per un'altezza di circa 240 cm, è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica, dimensione 20x20 cm.

- Impianto idraulico: Presente ma non funzionante.
- Impianto riscaldamento: Presente ma non funzionante.
- Impianto sanitario: Presente ma non funzionante.
- Impianto gas: Assente.
- Impianto elettrico: Presente ma non funzionante.
- Impianto di climatizzazione: Assente.
- Altri impianti: Ascensore, non funzionante.
- Allaccio fognatura: Presente e funzionante.
- Fonti rinnovabili: Non presenti.
- Finiture esterne: Intonaco completo al civile tinteggiato.
- Numero totale di piani: Edificio principale: 3 – Edifici secondari: 1.

DIMENSIONE

- Piccola
- Media
- Grande

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Comune censuario: Salò (BS)
- Tipologia di catasto:
 - Terreni
 - Fabbricati

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



○ Identificativo:

Sezione: SAL
Foglio: 15
Particella: 9745
Particella: 3359 Sub. Dal 7 al 38

CONFINI:

Nord: via Pietre Rosse
Sud: viale Brescia
Est: via Belvedere
Ovest: Mapp.: 4693, 4656, 46554270

CONSISTENZA

- Rilievo: Interno ed esterno (vedi Allegato 6)
 Solo esterno

- Diretto in loco: Con l'ausilio di collaboratore

- Desunto graficamente da: Planimetria catastale;
 Elaborato grafico (atto autorizzativo);
 Elaborato grafico (generico);

- Data del sopralluogo: 11/10/2018; 15/11/2018; 30/01/2019

CRITERIO DI MISURAZIONE:

- SEL – Superficie Esterna Lorda (vedi allegato 6)
- SIL – Superficie Interna Lorda
- SIN – Superficie Interna Netta (vedi allegato 6)

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



CARATTERISTICHE QUALITATIVE:

Gli immobili sono completamente da ristrutturare, in quanto attualmente versano in stato di degrado.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Livello di piano: Piano interrato: depositi, archivi, centrale termica;
Piano terra: uffici, depositi, magazzini, spogliatoi;
Piano primo: uffici e servizi;
Piano secondo: uffici
- Ascensore: Presente ma non funzionante
 Assente
 Vetustà dell'ascensore
- Numero servizi Sono presenti diversi servizi igienici, ma tutti in disuso e in pessimo stato di manutenzione.

IMPIANTI IN DOTAZIONE

- Riscaldamento: Presente: non funzionante
 Assente
 Centralizzato
 Autonomo
- Alimentazione Metano
 Gasolio
 Olio combustibile
 Elettrico
 Pompa di calore
 Biocombustibili
 Teleriscaldamento
- Elementi radianti Radiatori in ghisa (non presenti)
 Pavimento
 Aria
 Altro
- Condizionamento: Presente
 Assente
- Solare termico (acs): Presente
 Assente
- Elettrico: Presente: non funzionante.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



- | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| | <input type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Idraulico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente non funzionante. |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Antifurto: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Impianto geotermico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Domotica: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

MANUTENZIONE FABBRICATO:

- Minimo
 Medio
 Massimo

MANUTENZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

CLASSE ENERGETICA:

- | | | |
|--|--------------------------|----|
| <input type="checkbox"/> Desunta dall'ACE: | <input type="checkbox"/> | A+ |
| | <input type="checkbox"/> | A |
| | <input type="checkbox"/> | B |
| | <input type="checkbox"/> | C |
| | <input type="checkbox"/> | D |
| | <input type="checkbox"/> | E |
| | <input type="checkbox"/> | F |
| | <input type="checkbox"/> | G |
- Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



INQUINAMENTO:

- | | | |
|---------------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Atmosferico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Acustico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Elettromagnetico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Ambientale: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

ESPOSIZIONE PREVALENTE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio – 2 lati
 Massimo

LUMINOSITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio – 2 lati
 Massimo

PANORAMICITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio
 Massimo: essendo, il cespite, di ampie dimensioni, è possibile ricavarvi al suo interno molteplici soluzioni progettuali

FINITURE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

2. Acquisire, per i terreni pignorati: gli estratti di mappa e i Certificati di Destinazione Urbanistica, depositandoli in originale.

- Estratto mappa (Allegato 8);
 Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 9);

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



B.1 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- 1. Confrontare dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnalare ogni difformità emersa al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione non sono emerse difformità tra i beni pignorati e le pertinenze e la documentazione prodotta in atti dal creditore.

- 2. Riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento.**

Dopo aver restituito graficamente il rilievo strumentale effettuato presso l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, e averlo confrontato con le schede catastali, non sono emerse differenze sostanziali.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

STATO DI POSSESSO

1. **Accertare se l'immobile è libero od occupato; in tal caso acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto *iure hereditatis*, specificare da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore.**

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

- TIPO DI ATTO: compravendita
- NOTAIO: Capasso Vladimiro Alberto
- DATA ATTO: 10 dicembre 2004
- REPERTORIO:OMISSIS.....
- RACCOLTA:OMISSIS.....
- ESTREMI REGISTRAZIONE: Registrato a Roma in data 10/12/2004 al n.OMISSIS.....

QUOTA DI PROPRIETA': Intera
 Parte

USUFRUTTO: No
 Si

NUDA PROPRIETA': No
 Si

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DI VALUTAZIONE

- Liberi i fabbricati
- Occupata l'area circostante destinata a parcheggio pubblico

2. **Verificare se risultano registrati all'Ufficio Registro contratti di locazione, acquisendone copia, e se sono state regolarmente pagate annualmente le imposte, indicando la data di scadenza del contratto ed osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.**

- Presente
- Non presente

3. **Determinare il valore locativo del bene.**

- Presente
- Non presente

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



C. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI

1. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione catastale agli atti, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto e le conservatorie.

ESISTENZA DIRITTI REALI

- Usufrutto: Presente
 Assente
- Superficie: Presente (Concessione comodato d'uso area esterna Comune Salò)
 Assente
- Enfiteusi: Presente
 Assente

ESISTENZA DIRITTI PERSONALI

- Uso: Presente
 Assente
- Abitazione: Presente
 Assente
- Assegnazione: Presente
 Assente

ESISTENZA SERVITU'

- Attiva: Presente
 Assente
- Passiva: Presente: servitù ex art. 1062 c.c. per presenza di apparati e conduttori in tensione destinati al servizio di distribuzione dell'energia elettrica
 Assente
- Formalità ipotecaria: Presente: Ipoteca volontaria 20/12/2004 ai numeri
OMISSIS.....
 Ipoteca volontaria 07/12/2017 ai numeri
OMISSIS.....
 Assente

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI IN CORSO

- Presenti – procedura esecutiva RGE 358/2018
 Assenti

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



VINCOLI

- Storico-artistico: Presente
 Assente
- Architettonico: Presente
 Assente
- Paesaggistico: Presente: Bellezza d'insieme (art. 136 D.L. 42/2004)
 Assente
- Archeologico: Presente
 Assente
- Urbanistico: Presente:
 Assente
- Amministrativo: Presente: Rispetto allevamenti zootecnici
 Assente

SEQUESTRI

- Penale: Presente
 Assente
- Amministrativo: Presente
 Assente

CANONI, LIVELLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

- Canone Presente
 Assente
- Diritto demaniale Presente
 Assente
- Uso civico Presente
 Assente

QUALI PESI CONTINUERANNO A GRAVARE SUL BENE IN VENDITA E RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO?

-
- Nessuno

QUALI PESI POTRANNO ESSERE CANCELLATI?

-
- Nessuno

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



COSTI NECESSARI PER L’AFFRANCAZIONE DI:

○ Canone	€	000,00
○ Livello	€	000,00
○ Riscatto	€	000,00
○ Conversione diritto di superficie in proprietà	€	000,00
○ Cancellazione	€	000,00

2. Accertare l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l’amministratore il regolamento condominiale per verificare l’esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazioni oppure limitazioni all’utilizzo degli immobili pignorati.

Come espresso dalla proprietà lo stabile non ha Amministratore Condominiale.

3. Accertare, con controllo presso l’amministratore condominiale e rilascio di attestazione dello stesso:

- Ammontare medio delle spese condominiali
- Esistenza di spese insolute

<input type="checkbox"/>	Presenti
<input type="checkbox"/>	Assenti
<input type="checkbox"/>	Non desumibile
- Spese straordinarie già deliberate ma non scadute

<input type="checkbox"/>	Presenti
<input type="checkbox"/>	Assenti
<input type="checkbox"/>	Non desumibile
- Cause in corso attive e passive

<input type="checkbox"/>	Presenti
<input type="checkbox"/>	Assenti
<input type="checkbox"/>	Non desumibile

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



D. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA E URBANISTICA

- Anno di costruzione:
 - 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
 - Fabbricato oggetto di ristrutturazione nell'anno

- Titoli autorizzativi esaminati:
 - Permesso di Costruire 361/2010 del 03/12/2010 prot. n°20656
 - Permesso di Costruire 91/2011 del 24/03/2011 prot. n°4774
 - Permesso di Costruire Convenzionato 105/2011 del 20/04/2011 prot. n°6552
 - Permesso di Costruire 281/2011 del 20/10/2011 prot. n°16692
 - Licenza di costruzione:
 - Denuncia di inizio attività (DIA)
 - Variante alla licenza o concessione edilizia:
 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
 - Comunicazione di inizio lavori – opere interne
 - Pratiche in sanatoria prot.
 - Denuncia cementi armati prot.
 - Condonò edilizio
 - Certificato di abitabilità:
 - Presente
 - Assente

- Documentazione visionata:
 - P.d.C. 361/2010: richiesta di manutenzione straordinaria dell'edificio: Bocciaa dal Comune di Salò in data 04/04/2011 prot. n°5451 (**Allegato 10**);
 - P.d.C. 91/2011: richiesta di manutenzione straordinaria degli spazi accessori dell'edificio: Archiviata volontariamente dal committente con lettera del 24/04/2011 (**Allegato 11**);
 - P.d.C. 105/2011: richiesta di manutenzione straordinaria con suddivisione di più unità con destinazione d'uso commerciale direzionale dell'edificio (**Allegato 12**);
 - P.d.C. 281/2011: richiesta di realizzazione di parcheggio pertinenziale interrato e sistemazione dei parcheggi a raso: Bocciaa dal Comune di Salò in data 26/04/2012 prot. n°6762 (**Allegato 13**);
 - Documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva;
 - Visura per soggetto aggiornata al 03/10/2018 (**Allegato 14**).

- Fonte documentazione: Ufficio Tecnico del Comune di Salò (BS).

- Data verifica urbanistica: 05/11/2018

- Destinazione d'uso dell'immobile: Direzionale
 - Conforme agli strumenti urbanistici
 - Non conforme agli strumenti urbanistici

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Conforme al titolo abilitativo
- Non conforme al titolo abilitativo
- Non desumibile

- Conforme al catasto
- Non conforme al catasto

- Da un confronto tra il carteggio depositato presso gli Uffici Comunali e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - Conforme alla documentazione depositata
 - Non conforme
 - Non desumibile

- Epoca realizzazione difformità:

- La difformità è:
 - Sanabile a seguito di accertamento di conformità
 - Sanabile a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti
 - Sanabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento
 - Non sanabile
 - Sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
 - Non sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria

 - Compatibile con lo strumento urbanistico
 - Non compatibile con lo strumento urbanistico

 - Compatibile con i vincoli presenti
 - Non compatibile con i vincoli presenti

- Costi necessari per la sanatoria: - spese tecniche €
- Oneri comunali €

- Costi necessari per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni €

- Destinazione urbanistica dei terreni:

- Sui terreni insistono fabbricati rurali?
 - Sì
 - No

- Tali fabbricati hanno i requisiti di ruralità posti dalla L.557/93?
 - Sì
 - No

- Eventuali costi per il censimento al Catasto Fabbricati: €

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



- Gli immobili urbani presentano condizioni di regolarità edilizia?
- Sì
- No
- Non desumibile

SITUAZIONE URBANISTICA

- Strumento urbanistico: PGT approvato con delibera di C.C. n°39 del 12/09/2016
- Adottato con delibera di
- Convenzione urbanistica: No
- Sì
- Cessioni diritti edificatori: No
- Sì
- Non desumibile

Altro: Gli immobili sono posti nella zona del PGT vigente:

- “Ambito di trasformazione n°6” (capitolo n. 6 Allegato 1B delle NTA del PGT);
 - “Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico” (Allegato 3B delle NTA del PGT).
- La porzione all’interno della “Classe III” non è oggetto di procedura.

VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

- Documentazione visionata:
- Visura per soggetto (Allegato 14);
 - Schede catastali (Allegato 2);
 - Estratto mappa (Allegato 8);
- Fonte documentazione visionata: Direttamente presso l’Agenzia delle Entrate.
- Data verifica catastale: 03/10/2018
- Da un confronto tra la documentazione reperita presso l’Agenzia delle Entrate e quanto rilevato è emerso che l’unità immobiliare oggetto della presente è:
- Conforme a quanto depositato
- Non conforme, in quanto
- L’abuso è:
- Sanabile
- Non sanabile
- Costi necessari per la sanatoria:

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



E. FORMAZIONE DEI LOTTI

- 1. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo sopra quanto richiesto.**

Anche se vengono pignorati dei fabbricati isolati tra loro, si ritiene che non sia opportuno dividere il bene in più lotti.

- 2. Dire, se gli immobili sono stati pignorati solo pro quota, se siano divisibili in natura e procedere alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi e autorizzazione del GE. Procedere, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero, esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

Gli immobili sono stati pignorati in toto e non è possibile vendere i beni in più lotti.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

F. VALORE DEL BENE E COSTI

1. **Determinare preliminarmente il valore commerciale degli immobili, considerati in piena proprietà, con indicazione del criterio di stima. Operare le opportune decurtazioni sul presso di stima, indicandole singolarmente e analiticamente.**

a) 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 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 I , 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 05/20 II - R.I.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 (fV 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

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

creditizie - (edizione 05/2011 -Appendice A.I.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**

- Presenti
 Assenti

- **CONDIZIONI LIMITATIVE**

- Presenti
 Assenti

- **ELEMENTI DI PREGIO SPECIFICHE PER L'IMMOBILE STAGGITO**

- Presenti
 Assenti

- **DETRAZIONI**

- Presenti: Sconto per la vendita forzata. (vedi analisi estimativa Allegato 1).
 Assenti

- **VERIFICA DEL MIGLIORE E PIU' CONVENIENTE USO**

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 si procederà alla determinazione dell'HBU – allegando l'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 n° _____ comparabili
 - Sistema di stima
 - MCA + Sistema di stima con n° _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



- ANALISI DI REGRESSIONE SEMPLICE CON N° _____ DATI CAMPIONE
- ANALISI DI REGRESSIONE MULTIPLA CON N° _____ DATI CAMPIONE
- ALTRO _____
- FINANZIARIO:
- CAPITALIZZAZIONE DIRETTA
- CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA
- ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO
- DEI COSTI

b) RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO

- Mappa alla Sezione SAL - Foglio 15 - Mappale 9745 – area urbana
- Mappa alla Sezione SAL - Foglio 15 - Mappale 3359 – Sub. Dal 7 al 38

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO, DELLA PROPRIETÀ, VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN **€ 4.149.487,11** DICASI EURO QUATTROMILIONICENTOQUARANTANOVEMILAQUATTROCENTOOTTANTASETTE/11 (vedi analisi estimativa **Allegato 1**).

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

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

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il decreto di trasferimento;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data del decreto di trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato ed all'asta;
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda il fabbricato in questione, si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 5%.

Per quanto sopra:

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ, IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (O VALORE A BASE D'ASTA), VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 3.940.000,00 DICASI EURO TREMILIONINOVECENTOQUARANTAMILA/00 (vedi analisi estimativa **Allegato 1).**

2. Esito della perizia e valore di stima

Pertanto, il sottoscritto Perito, premesso quanto sopra, stima il valore equo dell'immobile, pari ad € 3.940.000,00 (dicasi euro tremilioninovecentoquarantamila/00).

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136



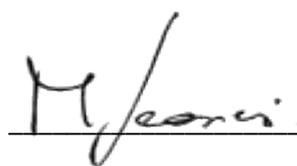
G. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto Ing. MAURO LEONESIO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n° A3720, in qualità di esperto valutazione incaricato dal Tribunale di Brescia, 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 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 PIU' RIGOROSA INDIPENDENZA, OBIETTIVITA' ED IMPARZIALITA';
- DI ESSERE A CONOSCENZA CHE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE PUO' ESSERE SOTTOPOSTO A RIESAME;
- LA VERSIONE DEI FATTI PRESENTATA NEL DOCUMENTO E' 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 E' UBICATO E COLLOCATO L'IMMOBILE;
- HA ISPEZIONATO DI PERSONA LA PROPRIETA';
- NESSUN ALTRO SOGGETTO, SALVO QUELLI SPECIFICATI NEL RAPPORTO, HA FORNITO ASSISTENZA PROFESSIONALE NELLA STESURA DEL RAPPORTO.

Dott. Ing. Mauro Leonesio



Sabbio Chiese 19 febbraio 2019

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

H. ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA – LOTTO 1;
2. SCHEDA CATASTALE;
3. RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE;
4. ATTO DI PROVENIENZA;
5. VISURA CAMERALE STORICA;
6. ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO:
 - TAVOLA 1: PIANTA PIANO INTERRATO, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO;
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
8. ESTRATTO MAPPA;
9. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA;
10. P.d.C. 361/2010;
11. P.d.C. 91/2011;
12. P.d.C. 105/2011;
13. P.d.C. 281/2011;
14. VISURA PER SOGGETTO;
15. CONTRATTO DI COMODATO CON COMUNE DI SALO'.

La presente perizia è composta da 31 pagine di relazione e 140 pagine di allegati.

Sabbio Chiese 19 febbraio 2019

Il perito

Dott. Ing. Mauro Leonesio



Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136