TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1265/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LION PUBS SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa L. ZACCARA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Dario Tiziano Ongarini

CF:NGRDTZ63A06A569U
con studio in BAGNOLO MELLA (BS) Via Caterina dell'Olmo n. 49
telefono: 030620857
fax: 0306824388
email: studioongarini@studioongarini.it
PEC: dario.tiziano.ongarini@geopec.it

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e0952812361b7f52d7bd5f15952da

TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1265/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTICHIARI Via Magenta 30/1, frazione Novagli, della superficie commerciale di **83,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
L'appartamento e le relative pertinenze, oggetto di stima, sono parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari a destinazione residenziale, distribuite su due/tre piani fuori terra oltre al piano interrato che ospita i garages.

Il fabbricato di cui l'appartamento oggetto di stima è parte, si trova in Via Magenta al n. 30, nella frazione Novagli del Comune di Montichiari (BS).

L'anno di costruzione del fabbricato è il 2003, dichiarato agibile a giugno 2004, e trattasi di recente costruzione, il cui stato di manutenzione e conservazione è nella media, con finiture tipiche dell'epoca di edificazione.

All'appartamento oggetto di stima, posto al piano primo di una palazzina composta da quattro unità, si accede da un vano scala comune alle quattro unità immobiliari.

L'appartamento oggetto di valutazione è posto al piano primo (con altezza interna di mt. 2,70).

Durante il soprallugo in data 26 Luglio 2018 non è stato possibile accertare se l'unità immobiliare sia occupata o meno perchè non era presente né il proprietario né un delegato, nonostante sia stata inviata e ricevuta dal destinatario la regolare convocazione al proprietario con raccomandata AR in data 13 Giugno 2018.

Il soprallugo del 26 Luglio 2018 ha interessato quindi solo le parti comuni, e le parti esterne ed adiacenti l'appartamento oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 301 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta SNC, piano: 1, intestato a), derivante da Denuncia Accatastamento del 21-10-2003 N. 5.653.1/2003 e successiva variazione del 09-11-2015 (inserimento in visura dei dati di superficie).
  Coerenze: Nord: vano scale comune sub. 38; Est , Sud e Ovest affaccio su sub. 14.
  L'immobile di cui al mappale 301 sub. 16 fa parte del fabbricato rilevato nella mappa NCTR al fg. 99 con il mappale 301 Ente Urbano di m. 2.561. Si precisa che il Mappale 301 di NCTR deriva dal Mappale 285 di mq. 4.584 in forza di Tipo di Frazionamento del 09-03-1999 n. 1.906, a sua volta derivato dal Mappale 258 di mq. 12.080 in forza di Tipo Frazionamento del 18-12-1998 n. 8.067, a sua volta derivato dal Mappale 18 di mq. 15.220 in forza di Tipo Frazionamento del 26-05-1993 N. 4.995, a sua volta derivato dal Mappale 18 di mq. 15.230 inforza di Tipo di Frazionamento del 01-08-1971 n. 97.373, CORRISPONDENTE A PARTE DEI MAPPALI 8228, 8226/A e 8225 del CCT.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.
B **box singolo** a MONTICHIARI Via Magenta 30/1, frazione Novagli, della superficie commerciale di **21,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )
L'appartamento e le relative pertinenze, oggetto di stima, sono parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari a destinazione residenziale, distribuite su due/tre piani fuori terra oltre al piano interrato che ospita i garages.
L'anno di costruzione del fabbricato è il 2003, dichiarato agibile a giugno 2004, e trattasi di recente

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e095 7f52d7bd5f15952da

costruzione, il cui stato di manutenzione e conservazione è nella media, con finiture tipiche dell'epoca di edificazione.

Il fabbricato di cui l'appartamento oggetto di stima è parte, si trova in Via Magenta al n. 30, nella frazione Novagli del Comune di Montichiari (BS).

Per accedere ai garage si accede da rampa e corsello comune, dalla Via Magenta.

Durante il soprallugo in data 26 Luglio 2018 non è stato possibile accertare se l'unità immobiliare sia occupata o meno perchè non era presente né il proprietario né un delegato, nonostante sia stata inviata e ricevuta dal destinatario la regolare convocazione al proprietario con raccomandata AR in data 13 Giugno 2018.

Il soprallugo del 26 Luglio 2018 ha interessato quindi solo le parti comuni, e le parti esterne ed adiacenti il box oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40 mtl..Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 301 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta SNC, piano: S1, intestato a , derivante da Denuncia Accatastamento del 21-10-2003 N. 5.653.1/2003 e successiva variazione del 09-11-2015 (inserimento in visura dei dati di superficie).
  Coerenze: Nord: terrapieno, Est: vano scala comune (sub. 38), Sud: corsello comune (sub. 37) e Ovest: garage (sub. 32).
  L'immobile di cui al mappale 301 sub. 16 fa parte del fabbricato rilevato nella mappa NCTR al fg. 99 con il mappale 301 Ente Urbano di m. 2.561. Si precisa che il Mappale 301 di NCTR deriva dal Mappale 285 di mq. 4.584 in forza di Tipo di Frazionamento del 09-03-1999 n. 1.906, a sua volta derivato dal Mappale 258 di mq. 12.080 in forza di Tipo Frazionamento del 18-12-1998 n. 8.067, a sua volta derivato dal Mappale 18 di mq. 15.220 in forza di Tipo Frazionamento del 26-05-1993 N. 4.995, a sua volta derivato dal Mappale 18 di mq. 15.230 inforza di Tipo di Frazionamento del 01-08-1971 n. 97.373, CORRISPONDENTE A PARTE DEI MAPPALI 8228, 8226/A e 8225 del CCT.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**105,24 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 126.288,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 126.288,00**
Data della valutazione:	**07/09/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del soprallugo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario.
Durante il soprallugo in data 26 Luglio 2018 non è stato possibile accertare se l'unità immobiliare sia occupata o meno perchè non era presente né il proprietario né un delegato, nonostante sia stata inviata e ricevuta dal destinatario la regolare convocazione al proprietario con AR in data 13 Giugno 2018.

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e0952812361b7f52d7bd5f15952da

Il soprallugo del 26 Luglio 2018 ha interessato quindi solo le parti comuni, e le zone adiacenti il fabbricato principale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2004 a firma di Notaio Angelo Vanoli ai nn. 79.615 / 9.536 Rep. di repertorio, registrata il 09/02/2004 a Montichiari (BS) ai nn. 143 serie 1, iscritta il 10/02/2004 a Brescia ai nn. 6.778/1.240, a favore di BANCA INTESA S.P.A., sede Milano, contro , derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 150.000,00=.
Importo capitale: 100.000,00=.
Durata ipoteca: 20 anni.
Gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di Montichiari (BS), censite al N.C.E.U. Sezione NCT: Foglio 99, Mappale 301, Subalterni 16 e 31.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 03/09/2013 a Brescia ai nn. 30.003 / 5.054, a favore di ITHOS S.r.l., con sede in Brescia, codice fiscale 0313519075, contro derivante da Decreto Ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Brescia in data 31 Luglio 2013, n. 6.193.
Importo ipoteca: 75.984,00=.
Importo capitale: 50.655,77=.
Gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di Montichiari (BS), censite al N.C.E.U. Sezione NCT: Foglio 99, Mappale 301, Subalterni 16 e 31.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 19/03/2015 a Brescia ai nn. 8.922 / 1.355, a favore di LION PUBS S.r.l., con sede in Brescia, contro derivante da Decreto Ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Brescia in data 03 Febbraio 2014, n. 273.
Importo ipoteca: 63.085,00=.
Importo capitale: 59.600,00=.
La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 delle unità immobiliari in Comune di Montichiari (BS), censite al N.C.E.U. Sezione NCT: Foglio 99, Mappale 301, Subalterni 16 e 31.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/01/2018 a Brescia ai nn. 2.629 / 1.766, a favore di LION PUBS S.r.l., con sede in Brescia, codice fiscale 03275280174, contro derivante da Verbale di Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Brescia, in data 06 Novembre 2017.
Gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di Montichiari (BS), censite al N.C.E.U. Sezione NCT: Foglio 99, Mappale 301, Subalterni 16 e 31.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e0952812361b7f52d7bd5f15952da

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
Millesimi condominiali:	**proporzionali alla proprietà esclusiva, ai sensi dell'articolo 117 del C.C..**
Ulteriori avvertenze:	

I beni comuni non censibili, proporzionali alla proprietà esclusiva, ai sensi dell'articolo 117 del C.C., sono i seguenti:

- Mappale 301, Subalterno 36 (scala e passaggio comuni ai sub. 13,15,16,40)
- Mappale 301, Subalterno 37 (corte comune ai sub. da 19 a 33 e al sub. 40)
- Mappale 301, Subalterno 39 (corte, scivolo e passaggio comuni a tutti i subalterni).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2013), con atto stipulato il 04/04/2013 a firma di Notaio Marianna Rega ai nn. 42.247 / 14.734 di repertorio, registrato il 16/04/2013 a Montichiari ai nn. 1.410 serie 1T, trascritto il 17/04/2013 a Brescia ai nn. 13.832 R.G. / 9.762 R.P., in forza di atto di compravendita.
La Signora (coniugata in regime di separazione dei beni) cedeva a titolo gratuito al proprio marito (coniugato in regime di separazione dei beni), che accettava la quota di 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari delle unità immobiliari in Comune di Montichiari (BS), censite al N.C.E.U. Sezione NCT: Foglio 99, Mappale 301, Subalterni 16 e 31, con i beni comuni non censibili di cui al Mappale 301, Subalterni 36 (scala e passaggio comuni ai sub. 13,15,16,40), 37 (corte comune ai sub. da 19 a 33 e al sub. 40) e 39 (corte, scivolo e passaggio comuni a tutti i subalterni). Si precisa che in detto atto è indicato che la cessione in oggetto era gratuita, tuttavia veniva posto a carico del marito l'onere di sostenere interamente, fino alla completa estinzine, il mutuo in corso con la BANCA INTESA S.p.a. garantito da ipoteca iscritta a Brescia il 10.02.2004 ai nn. 6.778 R.G. / 1.240 R.P..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 10/05/1960)

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 10/05/1960 fino al 06/02/2003), registrato il 10/09/1960 a Motichiari (BS) ai nn. 32, volume 179, trascritto il 21/11/1960 a Brescia ai nn. 13.731 R.G. / 10.217 R.P., in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a usufrutto generale.
La successione è regolata da Testamento Olografo pubblicato con verbale Notaio Reina, registrato il 08-06-1960 ai n. 2.458 Mod.. Il NON TRASCRITTO, in forza del quale l'area in comune di Montichiari, all'epoca identificata con i mappali 8228, 8226/A e 8225, veniva devoluta in favore del figlio per la nuda proprietà ed a favore della moglie per l'usufrutto generale.

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 10/05/1960 fino al 06/02/2003), registrato il 10/09/1960 a Motichiari (BS) ai nn. 32, volume 179, trascritto il 21/11/1960 a Brescia ai nn. 13.731 R.G. / 10.217 R.P., in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà.

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e095281236 1b7f52d7bd5f15952da

La successione è regolata da Testamento Olografo pubblicato con verbale Notaio Reina, registrato il 08-06-1960 ai n. 2.458 Mod.. II NON TRASCRITTO, in forza del quale l'area in comune di Montichiari, all'epoca identificata con i mappali 8228, 8226/A e 8225, veniva devoluta in favore del figlio per la nuda proprietà ed a favore della moglie per l'usufrutto generale.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2003 fino al 20/01/2004), con atto stipulato il 06/02/2003 a firma di Notaio Mario Mistretta ai nn. 76.895 / 23.213 Rep. di repertorio, registrato il 04/03/2003 a Brescia 2 ai nn. 1.543 serie 1T, trascritto il 05/03/2003 a Brescia ai nn. 11.107 R.G. / 7.200 R.P., in forza di atto di compravendita

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2004 fino al 04/04/2013), con atto stipulato il 20/01/2004 a firma di Notaio Angelo Vanoli ai nn. 79.614 / 9.535 Rep. di repertorio, registrato il 09/02/2004 a Montichiari (BS) ai nn. 142 Serie 1T, trascritto il 10/02/2004 a Brescia ai nn. 6.777 R.G. / 4526 R.P., in forza di atto di compravendita

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2004 fino al 04/04/2013), con atto stipulato il 20/01/2004 a firma di Notaio Angelo Vanoli ai nn. 79.614 / 9.535 Rep. di repertorio, registrato il 09/02/2004 a Montichiari (BS) ai nn. 142 Serie 1T, trascritto il 10/02/2004 a Brescia ai nn. 6.777 R.G. / 4526 R.P., in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 23/2003** e successive varianti, intestata a er lavori di edificazione di nuovo complesso residenziale, presentata il 20/01/2003 con il n. 12/2003 di protocollo, rilasciata il 25/03/2003 con il n. 23/2003 di protocollo, agibilità del 14/06/2004 con il n. 100 di protocollo

Permesso di Costruire in sanatoria (ex art. 36 DPR 06/06/2001 n. 380 e s.m. ed i.) **N. 74/2003** e successive varianti, intestata a per lavori di nuovo garage interrato subalterno 33., presentata il 01/09/2003 con il n. 652/2003 di protocollo, rilasciata il 23/12/2003 con il n. 74/2003 di protocollo, agibilità del 14/06/2004 con il n. 100 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a nuovo garage interrato subalterno 33.

D.I.A. (art. 22, DPR 06/06/2001 N. 380) di Variante alla C.E. 23 del 25-03-2003 ed al P.D.C. in sanatoria n. 74 del 23-12-2003 **N. 89/2004**, intestata a , per lavori di piccolo ampliamento del garage interrato 1A, e modifica di: alcuni tavolati interni, alcune aperture negli appartamenti n. 1 e 2., presentata il 05/02/2004 con il n. 3.363/2004 di protocollo, agibilità del 14/06/2004 con il n. 100 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a garage interrato 1A e appartamenti n. 1 e 2.

D.I.A. (art. 22, DPR 06/06/2001 N. 380) **N. 65/2004**, intestata a per lavori di costruzione di recinzioni., presentata il 05/02/2004 con il n. 3.359/2004 di protocollo, agibilità del 14/06/2004 con il n. 100 di protocollo

Dichiarazione di Fine Lavori e di Richiesta di Agibilità. **N. 100**, intestata a ., presentata il 09/04/2004 con il n. 9868/2004 di protocollo, rilasciata il 14/06/2004 con il n. 100 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consigliare n. 16 del 28-06-2013, pubblicata su BURL N. 52 del 27-12-2013, l'immobile ricade in zona B3 - Semintensiva infrastrutturata. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 1,20 m3/m2; 1,35 m3/m2 nel caso di edifici realizzati co interventi di bioedilizia o di classe energetica "A"

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e095281236 1b7f52d7bd5f15952da

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante il soprallugo in data 26 Luglio 2018 non è stato possibile accertare se l'unità immobiliare sia occupata o meno perchè non era presente né il proprietario né un delegato, nonostante sia stata inviata e ricevuta dal destinatario la regolare convocazione al proprietario con AR in data 13 Giugno 2018.

Il soprallugo del 26 Luglio 2018 ha interessato quindi solo le parti comuni, e le zone adiacenti il fabbricato principale.

Si evidenzia, che dall'interrogazione on line eseguita c/o il CEER della Regione Lombardia non risulta depositato l'ACE ovvero l'APE dell'appartamento oggetto di stima.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..
Durante il soprallugo in data 26 Luglio 2018 non è stato possibile accertare se l'unità immobiliare sia occupata o meno perchè non era presente né il proprietario né un delegato, nonostante sia stata inviata e ricevuta dal destinatario la regolare convocazione al proprietario con AR in data 13 Giugno 2018. Il soprallugo del 26 Luglio 2018 ha interessato quindi solo le parti comuni, e le zone adiacenti il fabbricato principale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..
1) Il soprallugo del 26 Luglio 2018 ha interessato solo le parti comuni, e le zone adiacenti il fabbricato principale, non è stato possibile visionare l'interno dell'appartamento. 2) L'anno di costruzione del fabbricato è il 2003 e considerato lo stato di manutenzione dell'immobile nel suo complesso si può ipotizzare che gli impianti siano in buono stato di manutenzione e siano rispondenti alla normativa in vigore al momento della costruzione.

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e09528123 61b7f52d7bd5f15952da

BENI IN MONTICHIARI VIA MAGENTA 30/1. FRAZIONE NOVAGLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTICHIARI Via Magenta 30/1, frazione Novagli, della superficie commerciale di **83,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
L'appartamento e le relative pertinenze, oggetto di stima, sono parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari a destinazione residenziale, distribuite su due/tre piani fuori terra oltre al piano interrato che ospita i garages.

Il fabbricato di cui l'appartamento oggetto di stima è parte, si trova in Via Magenta al n. 30, nella frazione Novagli del Comune di Montichiari (BS).

L'anno di costruzione del fabbricato è il 2003, dichiarato agibile a giugno 2004, e trattasi di recente costruzione, il cui stato di manutenzione e conservazione è nella media, con finiture tipiche dell'epoca di edificazione.

All'appartamento oggetto di stima, posto al piano primo di una palazzina composta da quattro unità, si accede da un vano scala comune alle quattro unità immobiliari.

L'appartamento oggetto di valutazione è posto al piano primo (con altezza interna di mt. 2,70).

Durante il soprallugo in data 26 Luglio 2018 non è stato possibile accertare se l'unità immobiliare sia occupata o meno perchè non era presente né il proprietario né un delegato, nonostante sia stata inviata e ricevuta dal destinatario la regolare convocazione al proprietario con raccomandata AR in data 13 Giugno 2018.

Il soprallugo del 26 Luglio 2018 ha interessato quindi solo le parti comuni, e le parti esterne ed adiacenti l'appartamento oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 301 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta SNC, piano: 1, intestato a derivante da Denuncia Accatastamento del 21-10-2003 N. 5.653.1/2003 e successiva variazione del 09-11-2015 (inserimento in visura dei dati di superficie).
  Coerenze: Nord: vano scale comune sub. 38; Est , Sud e Ovest affaccio su sub. 14.
  L'immobile di cui al mappale 301 sub. 16 fa parte del fabbricato rilevato nella mappa NCTR al fg. 99 con il mappale 301 Ente Urbano di m. 2.561. Si precisa che il Mappale 301 di NCTR deriva dal Mappale 285 di mq. 4.584 in forza di Tipo di Frazionamento del 09-03-1999 n. 1.906, a sua volta derivato dal Mappale 258 di mq. 12.080 in forza di Tipo Frazionamento del 18-12-1998 n. 8.067, a sua volta derivato dal Mappale 18 di mq. 15.220 in forza di Tipo Frazionamento del 26-05-1993 N. 4.995, a sua volta derivato dal Mappale 18 di mq. 15.230 inforza di Tipo di Frazionamento del 01-08-1971 n. 97.373, CORRISPONDENTE A PARTE DEI MAPPALI 8228, 8226/A e 8225 del CCT.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e09528123361b7f52d7bd5f15952da

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Stato esistente

Ingresso principale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Stato esistente

Ingresso principale

Affaccio principale

Affaccio Garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

PLANIMETRIA FOTOGRAFICA Stato esistente

Foto Aerea

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e095281236 1b7f52d7bd5f15952da

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
università	nella media
biblioteca	nella media
spazi verde	nella media
palestra	nella media
stadio	nella media
campo da tennis	nella media
cinema	nella media
musei	nella media
centro commerciale	nella media
negozi al dettaglio	nella media
farmacie	nella media
supermercato	nella media
municipio	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM	nella media
autobus	nella media
autostrada	nella media
ferrovia	nella media
superstrada	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Durante il soprallugo in data 26 Luglio 2018 non è stato possibile accertare se l'unità immobiliare sia occupata o meno perchè non era presente né il proprietario né un delegato, nonostante sia stata inviata e ricevuta dal destinatario la regolare convocazione al proprietario con raccomandata AR in data 13 Giugno 2018.

Il soprallugo del 26 Luglio 2018 ha interessato quindi solo le parti comuni, e le parti esterne ed adiacenti l'appartamento oggetto di stima.

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano primo della palazzina ed è raggiungibile mediante una scala comune.

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e0952812361b7f52d7bd5f15952da

Dalla scheda catastale e dagli elaborati di progetto depositati c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari (BS), allegati alle pratiche edilizie, l'appartamento è così composto:

- ingresso - soggiorno - cucina a vista
- n. 2 balconi (con accesso dal soggiorno - cucina), in lato Est e Ovest
- disimpegno
- camera matrimoniale
- camera singola
- bagno

per una superficie commerciale di mq. 83,37.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: pedonale, realizzato in a un battente, con apertura elettrica. comune a tutte le quattro unità immobiliari	nella media
infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno verniciato	nella media
infissi interni: una o due ante, specchiatura unica realizzati in legno e vetro	nella media
manto di copertura: realizzato in tegole in cemento	nella media
pareti esterne: costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	nella media
pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica	nella media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	nella media
plafoni: realizzati in latero-cemento, intonacato	nella media
portone di ingresso: blindato realizzato in legno tamburato, verniciato	nella media
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento, tinteggiato	nella media
rivestimento interno: posto in parete delle stanze realizzato in intonaco di cemento, tinteggiato	nella media
scale: comune, esterne con rivestimento in marmo di Botticino	nella media

Degli Impianti:

citofonico: comune, conformità: presente	nella media
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 V conformità: presente	nella media
fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in privata con recapito in strati superficiali del sottosuolo conformità: presente	nella media
gas: utenza singola con alimentazione a a gas conformità: presente	nella media
idrico: utenza singola con alimentazione in	nella media

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e0952812361b7f52d7bd5f15952da

acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: presente

telefonico: utenza singola ; il centralino è no conformità: presente — nella media

termico: utenza singola con alimentazione in gas del piano cottura e caldaia i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: presente — nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato — nella media

copertura: a padiglione costruita in muricci e tavelloni — nella media

fondazioni: continue costruite in cemento armato — nella media

scale esterne: comuni costruite in struttura cemento armato , il servoscala è no — nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — nella media

strutture verticali: costruite in in laterizio — nella media

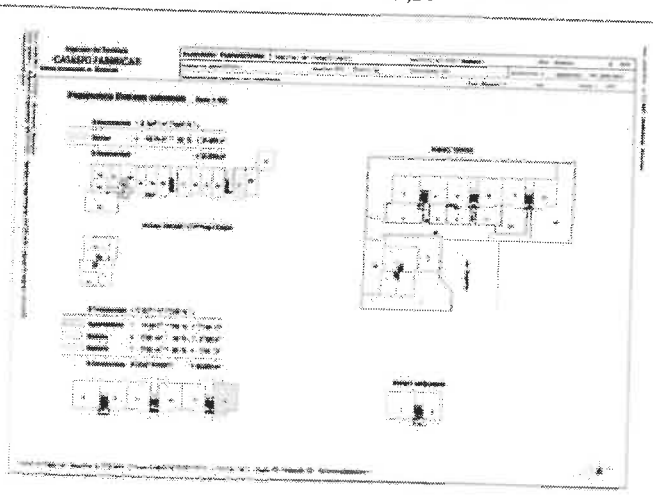
travi: costruite in cemento armato — nella media

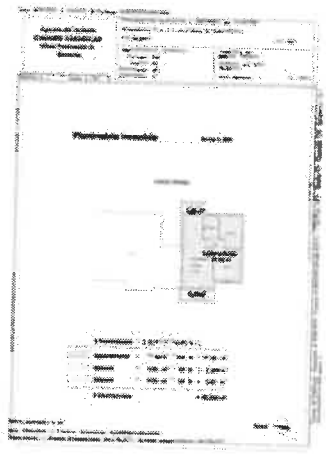
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano primo	77,59	x	100 %	=	77,59
Balcone, lato Est	4,65	x	50 %	=	2,33
Balcone, lato Ovest	6,90	x	50 %	=	3,45
Totale:	**89,14**				**83,37**





VALUTAZIONE:

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e095281236 1b7f52d7bd5f15952da

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 30/04/2018

Fonte di informazione: Probrixia S.p.a. (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia)

Superfici accessorie:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

La stima è condotta con il metodo comparativo, in base alla superficie commerciale e ai prezzi di mercato praticati attualmente per trasferimento di proprietà di immobili similari.

Tale prezzo tiene conto dei parametri di riferimento (zonali, tipologici, costruttivi, funzionali, urbanistici, di trasformazione, architettonici) che influenzano in modo più o meno saliente il valore in base alle caratteristiche proprie del bene ed in base ai valori desunti dal Listino Immobiliare n. 01/2018 (sezione abitazioni, del Comune di Montichiari, zona Novagli - recente con vetustà tra 10-20 anni) pubblicato dalla Probrixia S.p.a. (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia), il prezzo può essere fissato in €/Mq. 1.200,00= (Euro Milleduecento e Centesimi Zero).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,37	x	1.200,00	=	**100.038,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 100.038,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 100.038,00**

BENI IN MONTICHIARI VIA MAGENTA 30/1, FRAZIONE NOVAGLI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONTICHIARI Via Magenta 30/1, frazione Novagli, della superficie commerciale di **21,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'appartamento e le relative pertinenze, oggetto di stima, sono parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari a destinazione residenziale, distribuite su due/tre piani fuori terra oltre al piano interrato che ospita i garages.

L'anno di costruzione del fabbricato è il 2003, dichiarato agibile a giugno 2004, e trattasi di recente costruzione, il cui stato di manutenzione e conservazione è nella media, con finiture tipiche dell'epoca di edificazione.

Il fabbricato di cui l'appartamento oggetto di stima è parte, si trova in Via Magenta al n. 30, nella frazione Novagli del Comune di Montichiari (BS).

Per accedere ai garage si accede da rampa e corsello comune, dalla Via Magenta.

Durante il soprallugo in data 26 Luglio 2018 non è stato possibile accertare se l'unità immobiliare sia

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e0952812361b7f52d7bd5f15952da

occupata o meno perchè non era presente né il proprietario né un delegato, nonostante sia stata inviata e ricevuta dal destinatario la regolare convocazione al proprietario con raccomandata AR in data 13 Giugno 2018.

Il soprallugo del 26 Luglio 2018 ha interessato quindi solo le parti comuni, e le parti esterne ed adiacenti il box oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40 mtl..Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 301 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via Magenta SNC, piano: S1, intestato a , derivante da Denuncia Accatastamento del 21-10-2003 N. 5.653.1/2003 e successiva variazione del 09-11-2015 (inserimento in visura dei dati di superficie).
  Coerenze: Nord: terrapieno, Est: vano scala comune (sub. 38), Sud: corsello comune (sub. 37) e Ovest: garage (sub. 32).
  L'immobile di cui al mappale 301 sub. 16 fa parte del fabbricato rilevato nella mappa NCTR al fg. 99 con il mappale 301 Ente Urbano di m. 2.561. Si precisa che il Mappale 301 di NCTR deriva dal Mappale 285 di mq. 4.584 in forza di Tipo di Frazionamento del 09-03-1999 n. 1.906, a sua volta derivato dal Mappale 258 di mq. 12.080 in forza di Tipo Frazionamento del 18-12-1998 n. 8.067, a sua volta derivato dal Mappale 18 di mq. 15.220 in forza di Tipo Frazionamento del 26-05-1993 N. 4.995, a sua volta derivato dal Mappale 18 di mq. 15.230 inforza di Tipo di Frazionamento del 01-08-1971 n. 97.373, CORRISPONDENTE A PARTE DEI MAPPALI 8228, 8226/A e 8225 del CCT.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

PLANIMETRIA FOTOGRAFICA Stato esistente

Foto Aerea

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e095281236 1b7f52d7bd5f15952da

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
università	nella media
biblioteca	nella media
spazi verde	nella media
palestra	nella media
stadio	nella media
campo da tennis	nella media
cinema	nella media
musei	nella media
centro commerciale	nella media
negozi al dettaglio	nella media
farmacie	nella media
supermercato	nella media
municipio	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM	nella media
autobus	nella media
autostrada	nella media
ferrovia	nella media
superstrada	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Durante il soprallugo in data 26 Luglio 2018 non è stato possibile accertare se l'unità immobiliare sia occupata o meno perchè non era presente né il proprietario né un delegato, nonostante sia stata inviata e ricevuta dal destinatario la regolare convocazione al proprietario con raccomandata AR in data 13 Giugno 2018.

Il soprallugo del 26 Luglio 2018 ha interessato quindi solo le parti comuni, e le parti esterne ed adiacenti il box oggetto di stima.

La disposizione interna dell'unità immobiliare è stata desunta dalla scheda catastale e dagli elaborati di progetto depositati c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari (BS), allegati alle pratiche

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e0952812361b7f52d7bd5f15952da

edilizie.

Il box (con capacità di parcamento di n. 1 autovettura) con superficie coperta di 43,75 mq. , è Posto al piano interrato, ed è raggiungibile dalla Via Magenta a mezzo di rampa e corsello comune.

L'altezza interna è di un mtl. 2,40.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in cemento armato — nella media

pavimentazione interna: realizzata in calcestruzzo lisciato — nella media

plafoni: realizzati in latero-cemento, intonacato — nella media

infissi esterni: basculante, manuale realizzati in in lamiera — nella media

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 230 V conformità: presente — nella media

Delle Strutture:

fondazioni: continua costruite in cemento armato — al di sopra della media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — nella media

strutture verticali: costruite in muratura in cemento armato — nella media

travi: costruite in cemento armato — nella media

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA — Stato esistente

Ingresso principale

Affaccio Garage

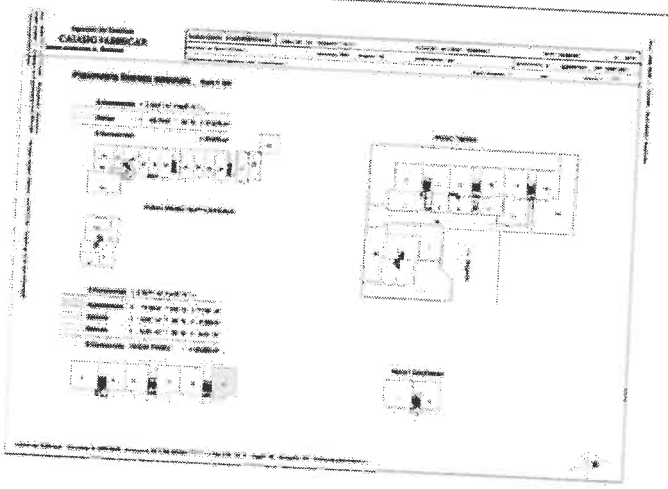
CONSISTENZA:

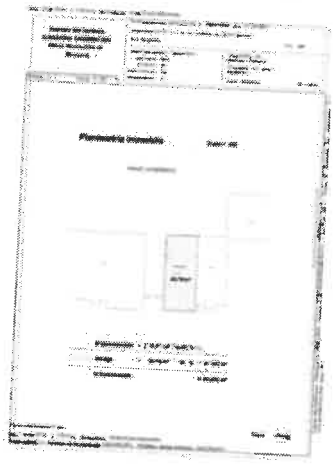
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e0952812361b7f52d7bd5f15952da

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage al piano interrato	43,75	x	50 %	=	21,88
Totale:	**43,75**				**21,88**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 30/04/2018

Fonte di informazione: borsa dati immobiliari : Probrixia S.p.a. (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia) .

Superfici accessorie:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

La stima è condotta con il metodo comparativo, in base alla superficie commerciale e ai prezzi di mercato praticati attualmente per trasferimento di proprietà di immobili similari.

Tale prezzo tiene conto dei parametri di riferimento (zonali, tipologici, costruttivi, funzionali, urbanistici, di trasformazione, architettonici) che influenzano in modo più o meno saliente il valore in base alle caratteristiche proprie del bene ed in base ai valori desunti dal Listino Immobiliare n. 01/2018 (sezione abitazioni, del Comune di Montichiari, zona Novagli - recente con vetustà tra 10-20 anni) pubblicato dalla Probrixia S.p.a. (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia), il prezzo può essere fissato in €/Mq. 1.200,00= (Euro Milleduecento e Centesimi Zero).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e095281236 1b7f52d7bd5f15952da
Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3

Valore superficie principale: 21,88 x 1.200,00 = **26.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

La stima è condotta con il metodo comparativo, in base alla superficie commerciale e ai prezzi di mercato praticati attualmente per trasferimento di proprietà di immobili similari.

Tale prezzo tiene conto dei parametri di riferimento (zonali, tipologici, costruttivi, funzionali, urbanistici, di trasformazione, architettonici) che influenzano in modo più o meno saliente il valore in base alle caratteristiche proprie del bene ed in base ai valori desunti dal Listino Immobiliare n. 01/2018 (sezione abitazioni, del Comune di Montichiari, zona Novagli - recente con vetustà tra 10-20 anni) pubblicato dalla Probrixia S.p.a. (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia), il prezzo può essere fissato in €/Mq. 1.200,00= (Euro Milleduecento e Centesimi Zero).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brescia, ufficio del registro di Brescia, conservatoria dei registri immobiliari di Brescia, ufficio tecnico di Montichiari (BS), agenzie: Montichiari (BS), osservatori del mercato immobiliare borsa dati immobiliari , ed inoltre: Probrixia S.p.a. (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,37	0,00	100.038,00	100.038,00
B	box singolo	21,88	0,00	26.250,00	26.250,00
				126.288,00 €	**126.288,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
l lotto non è divisibile; il box (posto al piano interrato) è di pertinenza dell'alloggio posto al primo piano.

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e095281236 1b7f52d7bd5f15952da

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e095281236 1b7f52d7bd5f15952da

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 126.288,00**
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 126.288,00**

data 07/09/2018

il tecnico incaricato
Dario Tiziano Ongarini

Firmato Da: ONGARINI DARIO TIZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 497e0952812361b7f52d7bd5f15952da