

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
RG. N° 903/2018**

PROMOSSA DA :

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CRED. COOPERATIVO SOC.COOP

CONTRO :

Omissis

"OMISSIS" Soc. COOPERATIVA SOCIALE ONLUS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. PERNIGOTTO ALESSANDRO


PERITO ESTIMATORE INCARICATO:

Arch. Fausto Redondo

* * * * *

 *relaz_EI 903-2018*

SOMMARIO

 *relaz_EI 903-2018*

1) PREMESSA E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	3
A). LOTTO N.1: IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO A NOME DI: OMISSIS.....	9
2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
3) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RIFERITI AGLI ESECUTATI E AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.....	12
4) ACCERTAMENTI URBANISTICI, CONFORMITA' E AUTORIZZAZIONI.....	14
5) DESCRIZIONE DEL BENE E CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE.....	16
6) CONCLUSIONI E GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE	18
B). LOTTO N.2: IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO A NOME DELLA AZIENDA: "OMISSIS" SOC. COOP ONLUS	22
7) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RIFERITI AGLI ESECUTATI E AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.....	25
8) ACCERTAMENTI URBANISTICI, CONFORMITA' E AUTORIZZAZIONI.....	27
9) DESCRIZIONE DEL BENE E CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE.....	29
11) RIEPILOGO STIMA	34
ALLEGATI	35

* * *

1) PREMESSA E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Con Ordinanza di nomina del 29/01/19 del G.E. Dott.ssa ZACCARA Liana e Verbale di accettazione del conferimento di incarico del 06/02/2019, il sottoscritto Arch. Fausto Redondo titolare dello Studio Tecnico "Architettura & Ambiente" con sede a Ospitaletto (BS) Vicolo Conventino 6a, iscritto all'Ordine Degli Architetti Della Prov. di Brescia N°1051 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Del Tribunale di Brescia N°406, veniva incaricato per redigere la stima dell' esecuzione in epigrafe .

Dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito, il G.E. conferma la data dell'udienza del giorno 19/06/2019 per la determinazione delle modalità di vendita. Lo scrivente ha inoltrato motivata istanza di proroga per il deposito della relazione peritale di stima che viene consentita di trenta giorni (fino al 17/06/2019).

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti prescrivendo il contenuto della reazione peritale dalla quale devono risultare:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva 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 del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti 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 segnali ogni

differmità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, 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 alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo *iure hereditatis* si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e

che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della regolarità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

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

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, 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 ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicando e singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisito al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Lo scrivente in data ha preso visione degli atti sul sistema telematico "Reginde" e presso la Cancelleria del Tribunale, in particolare dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento, delle note di trascrizioni e delle visure catastali; della Certificazione Notarile, ha trascritto e duplicato gli elementi utili e, in seguito, sulla base dei documenti e degli identificativi catastali, si è proceduto alla identificazione ed alla localizzazione dell' immobile oggetto di stima.

Si è appurato che gli immobili CORRISPONDONO ai recapiti ed alle unità identificate nei documenti del fascicolo e nell'atto di pignoramento a nome di:

LOTTO N.1:

a). OMISSIS

- Abitazione in Via Carmagnola n.27 – Comune di Chiari (BS) – NCT Fg.19 mapp.116 sub.5

LOTTO N.2

b). "OMISSIS" Soc. COOP ONLUS

- Abitazione in Via Cologne n.5 – Comune di Chiari (BS) – NCT Fg.4 mapp. 102 sub.12.
- Deposito Magazzino in Via Cologne n.5 – Comune di Chiari (BS) – NCT Fg.4 mapp. 102 sub.16.
- Autorimessa in Via Cologne n.5 – Comune di Chiari (BS) – NCT - Fg.4 mapp.102 sub.19 .

Preavvisando l'esecutato a mezzo di Racc/AR, in data 15/05/2019 si è effettuato un sopralluogo presso le unità oggetto di pignoramento al fine di accedere e verificarne le caratteristiche .

In data 17/04/2018 si è chiesto a mezzo PEC l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Chiari per verificare la conformità ed i documenti autorizzativi dell'unità oggetto di esecuzione ed è stato fornito appuntamento per la consultazione in data 15/05/2019 e poi, con istanza integrata, anche in data 27/05/2019 e il 03/06/2019 al fine di visionare e duplicare i documenti utili e necessari.

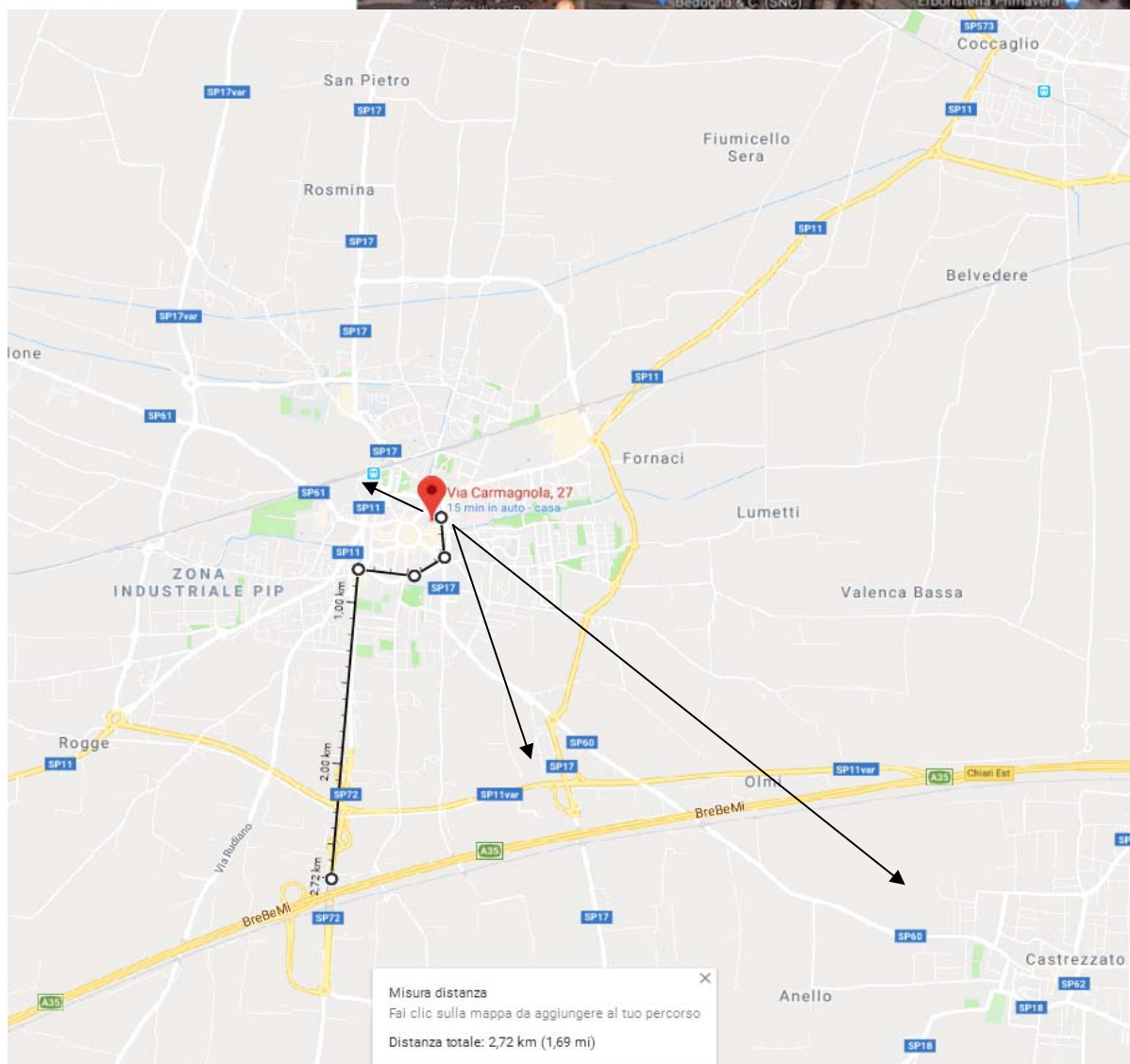
Si sono inoltre eseguite le ricerche necessarie in data 23 e 24/04/2019 presso il Catasto e alla Conservatoria Immobiliare di Brescia per il rilascio delle ispezioni ipotecarie e delle visure catastali.

Pertanto, dalle ricerche effettuate, dall'esame della documentazione acquisita, dai sopralluoghi, dai rilievi compiuti, ho desunto quanto vado a esprimere nella seguente relazione al fine di determinare il valore dell' immobile.

A). LOTTO N.1: IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO A NOME DI: OMISSIS

Identificazione locale e territoriale dell' immobile oggetto di esecuzione rif.

Google maps in Via Carmagnola n.27 comune di Chiari BS:



Evidenziato l'ingresso e il prospetto dell' alloggio oggetto di esecuzione sulla
Via Carmagnola n.27 – Chiari (BS)



2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di perizia sono quelli citati nell'atto giudiziario di pignoramento immobiliare del Tribunale di Brescia verbale del 12/10/2019 rep. nn. 11370 trascritto a Brescia il 22/10/2019 nn.45867/29164 a favore di "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC COOP" con sede a Brescia in Via Sostegno n.58 C.F. 0043660170 riferito all' unità identificata e censita nel NCT del Comune di Chiari (BS) gravanti nelle seguenti quote di proprietà:

- **IMMOBILE LOTTO N.1**

- Catasto NCT - Fg.19 mapp.116 sub.5 – Cat. A3; Cl.3; consist. mq 455; sup. catastale mq 137 totale escluse aree scoperte mq 132 – R.C.. € 411,87 - Via Carmagnola n.27 piano T-1 ; identificata nell' NCEU nel Fg. 46 mapp.4042 sub.5 act.A3 – quota in proprietà 1/1;

Detto immobile risulta in proprietà piena ed esclusiva (quota 1/1) a OMISSIS nata a Chiari il OMISSIS C.F. OMISSIS

L' unità è un alloggio attualmente occupato dall' esecutato e corrispondente agli identificativi e alla pianta catastale, accertati durante il rilievo ed il sopralluogo.

3) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RIFERITI AGLI ESECUTATI E AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

Dai documenti del fascicolo agli atti e di provenienza oltre che dalle ispezioni dei registri della Conservatoria, risultano le seguenti pubblicazioni e formalità riferite alle unità pignorate e agli esecutati (ved allegati):

A CARICO DI OMISSIS

Con riferimento all' unità oggetto di esecuzione in Via Carmagnola, 27 Comune di Chiari BS - NCT - Fg. 19 mapp.116 sub.5 Cat. A3.

L'immobile oggetto di esecuzione Risulta in piena ed esclusiva proprietà della signora Omissis che gli perviene in forza della successione legittima a seguito della morte di OMISSIS nato a Chiari il 29 ottobre 1919 e deceduto in data 25 gennaio 2001. La denuncia di successione è stata registrata a Chiari il 3 maggio 2001 n.70 volume 411 ma non è stata trascritta.

In particolare, con atto di divisione del 24 giugno 2002 nn.9327/1003 di repertorio notaio Chiara Grazioli trascritto a Brescia il 2 luglio 2002 nn.29401/18417 le parti dividendi Omissis i OMISSIS sciolgono la comunione attribuendosi le seguenti assegni divisionali e, per quanto riguarda l'esecutato:

PIEDE 1° di Omissis:

viene assegnata l'unità immobiliare a Chiari identificata catastalmente al NCEU Fg.47 mapp.4042/5 Cat. A3 in seguito variato nel 27/10/2004 con sessione urbana NCT Fg.19 mapp.116/5 via Carmagnola 27 piano T-1 in quota di proprietà 1/1.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritta a Brescia 11/07/2019 numeri 30669/2500 per € 210.000,00 a favore della "Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo Soc Coop" con sede a Brescia in Via Sostegno n.58 C.F. 0043660170 riferita all'immobile identificato catastalmente ai mappali come sopra.

- TRASCRIZIONE CONTRO: Verbale di pignoramento emesso dal Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 12/10/2019 rep. n.11370 trascritto a Brescia in data 22/10/2019 nn. 45867/29164 a favore della "Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo Soc Coop" con sede a Brescia in Via Sostegno n.58 C.F. 0043660170 dell' unità identificata catastalmente ai mappali come da relazione.

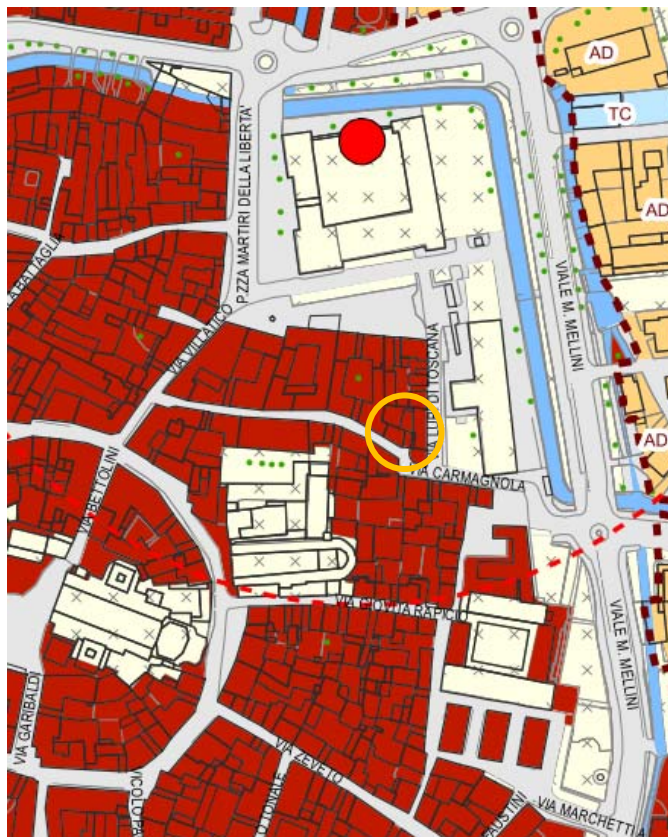
4) ACCERTAMENTI URBANISTICI, CONFORMITA' E AUTORIZZAZIONI

In base alla richiesta di accesso agli atti inoltrata all' Ufficio Tecnico del Comune di Chiari a mezzo PEC in data 17/04/2019, è stato effettuato l'accesso in più momenti in base ai riscontri dei documenti autorizzativi trovati nelle ricerche intestati all'esecutato ovvero riferiti all'unità oggetto di esecuzione, in data 15/05/2019 in data 27/05/2019 ed in data 03/06/2019 al fine di verificare la presenza e la conformità dei documenti autorizzativi, per visionare e ritirare i documenti utili e necessari.

Trattasi di edificio che stato edificato in data antecedente al settembre 1967 e, dall' esame dei documenti presso l' ufficio Tecnico Comunale di Chiari, le pratiche che interessano l'edificio e l' unità oggetto di esecuzione in via Carmagnola 27, sono:

- CE n.44 del 03/06/1983: concessione edilizia per opere riferite alla ristrutturazione completa dell'alloggio oggetto di esecuzione con distribuzione interna dei locali ed impianti che corrisponde a quella attuale.
- CE n.114 del 17/10/1983; è una concessione di variante in corso d'opera per la modifica di aperture verso il cortile interno che corrispondono alle attuali.
- DIA del 18/03/2002 prot. n.5993; opere di manutenzione straordinaria che riguardano la sistemazione del tetto in legno dell' unità di proprietà della Sig.ra Omissis
- DIA 18/02/2002 prot.n.4180; opere che NON riguardano l'immobile oggetto di esecuzione ma quello adiacente della sorella: modifiche degli interni e delle aperture sul cortile.

L'edificio si trova nel nucleo storico del Comune di Chiari urbanisticamente identificato con la zona "Nuclei di antica formazione ed edifici di particolare valore storico e ambientale" - art. 30 delle n.t.a. di cui si allega l'estratto.



5) DESCRIZIONE DEL BENE E CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato si evidenzia che l'immobile oggetto di esecuzione è in uno stato di buona conservazione. Si sviluppa su due piani ed è porzione di un edificio storico più ampio, posto in una corte la cui costruzione è antecedente al settembre 1967 anche se, l'alloggio, è stato oggetto di ristrutturazione come da pratiche edilizie citate nel paragrafo specifico, in sintesi con la sistemazione del tetto e la distribuzione interna dei locali (CE n.44/1982).

L'edificio è localizzato in una zona residenziale del nucleo storico in vicinanza di negozi del Centro, ma anche del Municipio del Comune di Chiari e di altri importanti servizi pubblici Sanitari e Socio-Culturali quali Edifici Scolastici, Biblioteca, ASL, Ospedale, Parrocchie e luoghi di Culto. Il paese di Chiari dispone di attività sportive tra le quali il campo sportivo ed il palazzetto dello sport con la piscina, distanti circa 700 – 800m dall' alloggio dell'esecutato. L'autodromo di Castrezzato dista circa 7 Km.

Le linee di trasporto pubblico e la stazione ferroviaria distano circa 500m.

La posizione è ottima e "strategica" anche per la connessione alla viabilità e alle principali reti di collegamento della provincia:

- a sud: a circa 3 Km il casello autostradale sulla "BreBeMi" A35;
- a sud: a circa 2 Km l'innesto sulla SP11var.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terra: ingresso e lavanderia con la rampa di scale che conduce al piano primo composto da cucina e soggiorno comunicanti, bagno con finestra e un disimpegno che porta a due camere da letto. La porta interna alla lavanderia posta al piano terra, conduce ad una autorimessa e a sua volta ad un deposito in comproprietà



dell'esecutato NON oggetto di pignoramento e pertanto di stima nella presente relazione.

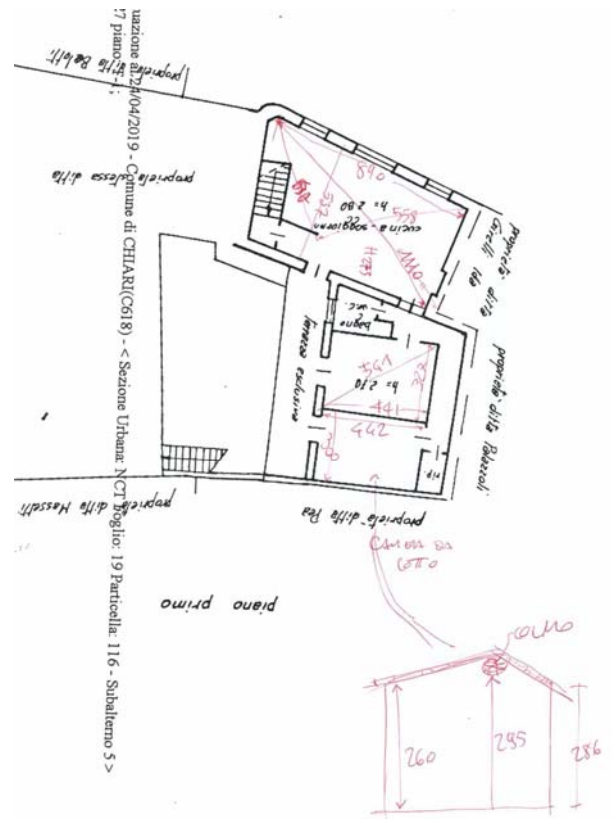
La zona notte ed il soggiorno sono comunicanti anche da un balcone che si affaccia sulla corte interna.

L'alloggio è luminoso e ben curato anche nell'arredamento (ved. foto soggiorno-cucina). Le murature perimetrali di contenimento sono in laterizio e misto pietra di spessore circa 50 cm. I serramenti sono in legno con doppi vetri.

I sanitari del bagno e la caldaia sono stati sostituiti nel 2010.

La superficie interna (esclusa i muri perimetrali) è di circa 105 mq e quella commerciale è di circa 124 mq. I soffitti dell'appartamento, dove non ci sono le travi e il tavolato di legno a vista (zona notte), sono stati controsoffittati (zona giorno) e l'intercapedine isolata.

L'altezza utile nella zona giorno è di circa 2,7 m.



PORZIONE DEL RILIEVO ESEGUITO DURANTE IL SOPRALLUOGO

6) CONCLUSIONI E GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE

Nella valutazione della stima è stato adottato il metodo di stima mediante comparazione diretta e indiretta dei valori. La determinazione della consistenza dei vari segmenti immobiliari è adottata secondo i criteri per la valutazione della superficie commerciale che si basa sulla norma UNI EN 10750/2005 e secondo le linee guida del DPR n.138/98.

Dopo aver individuato le caratteristiche e la tipologia dell' immobile, la posizione e il contesto, la distanza dai servizi pubblici e della viabilità, gli aspetti territoriali ed urbanistici, nonché la consistenza, la vetustà, il grado di manutenzione e di conservazione, si è proceduto a individuare il valore di stima al momento attuale in base agli elementi caratteristici dell'attuale mercato immobiliare in zona, la situazione del mercato immobiliare attuale ed il suo andamento del valore in riduzione.

Si sono attinte informazioni di compravendite da tre agenzie immobiliari locali con recenti operazioni di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona.

Nella valutazione degli immobili si sono pertanto considerate le ricerche delle quotazioni immobiliari nel Comune di Chiari attraverso:

- indagine indiretta con le quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate II° semestre 2018 (O.M.I.) con valore riferito alla zona "centrale";
- indagine indiretta con le quotazioni immobiliari dal sito "borsino immobiliare" (Abitazioni civili in buono stato): giugno 2019;
- indagine indiretta con le quotazioni immobiliari della Borsa Immob. BS - CCIA (Abitazioni: Chiari): bollettino n.2 aprile – ottobre 2018

- indagine diretta dai valori di compravendita di tre agenzie immobiliari locali nel Comune di Chiari per immobili destinati a Residenza con caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona;

Nell'indagine indiretta, si sono esclusi i valori unitari in eccesso e in difetto rispetto a quelli medi di mercato di recenti compravendite.

Si precisa che l'immobile in oggetto, seppur in una buona posizione, curato ed in un buon stato di manutenzione, nel mercato immobiliare della zona, risulta penalizzato se assente dall' autorimessa o da un posto auto esclusivo.

RIEPILOGO STIMA DELL'IMMOBILE oggetto di perizia:

IMMOBILE in Chiari (BS) - Via Carmagnola 27 - NCT F19 mapp. 116/5

QUOTAZIONE VALORI DI MERCATO LOCALI	SUP.-mq		K coeff ragg	valore di attesa = media +/- 10%	SUP. RAGGUAGL. Commerciale mq valore adeg attribuito €/mq
	min €/mq	max €/mq			
APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI					
quotazione Borsa Immob. BS - CCI (Abitazioni, Chiari)					
quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (residenziale: zona centrale)					
Valutazione immobiliare su Borsinonline.it					
valori sul campo quotazioni di mercato: unità caratteristiche analoghe compravendute					
agibile 1	965,00	705,00	835,00	850,00	
ab. civ. normale	1250,00	1550,00	1.400,00	1.300,00	
ab. civ. buono stato	1135,00	1419,00	1.277,00	1.250,00	1.062,50
ab. ristrutturata		18,00		850,00	85,60
totale superficie lorda commerciale:		15,33	0,30		4,60
ATTENDIBILE QUOTAZIONE VALORE UNITARIO ATTRIBUITO: coeff. riduzione per vendita forzata e immobile occupato		1.062,50	0,85	1,00	15,84
VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE: €/mq 903,13 X 124,00 mq = €111.987,50					124,04
tot. Sup parametrizz. ragguagliata e/o ridotta: *					124,04 a
# = valore fuori mercato immob.: non considerato					
§ = riferito alla sola sup dell'alloggio					124,04
tot. sup appartamento con loc accessori mq:					

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (COMMERCIALE) a+b+c	TOT mq			124,04
	con arrotondam. Mq:			124,00

SINTESI DATI IMMOBILE	
destinazione	RESIDENZIALE
anno - periodo di costruzione	<1967
ristrutturazione	1983
localizzazione	Chiari Centro Storico
data sopralluogo	15/05/2019
data stima	10/06/2019

QUOTAZIONE VALORI DI MERCATO	min €/mq	max €/mq	media €	valore di attesa = media +/- 10%	valore adeg attribuito €/mq
quotazione Borsa Immob. BS - CCI (Abitazioni, Chiari)					
quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (residenziale: zona centrale)					
Valutazione immobiliare su Borsinonline.it					
valori sul campo quotazioni di mercato: unità caratteristiche analoghe compravendute					
agibile 1	965,00	705,00	835,00	850,00	1.062,50
ab. civ. normale	1250,00	1550,00	1.400,00	1.300,00	
ab. civ. buono stato	1135,00	1419,00	1.277,00	1.250,00	
ab. ristrutturata				850,00	

ATTENDIBILE QUOTAZIONE VALORE UNITARIO ATTRIBUITO: coeff. riduzione per vendita forzata e immobile occupato		1.062,50 €/mq	0,85	
VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE: €/mq 903,13 X 124,00 mq = €111.987,50				

* = valore mediato					valore arrotondato : €112.000,00
# = valore fuori mercato immob.: non considerato					
§ = riferito alla sola sup dell'alloggio					

Ciò detto, in considerazione di quanto esposto, dell'attuale situazione di mercato immobiliare in Chiari e della Provincia di Brescia dove si evidenzia un calo degli importi medi dei valori di vendita immobili residenziali (oltre il 8%) ed un lieve aumento del numero di vendite (circa il 6-9%), dello stato generale, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche oltre a quanto sopra descritto, secondo i principi tecnici adottati dell'estimo inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima, il sottoscritto ritiene pertanto equo stimare ad oggi che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento nello stato di fatto:

LOTTO 1):

IMMOBILE localizzato in Via Carmagnola n.27 - Comune di Chiari (BS):

NCT Fg.19 mapp.116 sub.5 Cat.A3 – Cl.3 – Posto al piano terra e piano primo.
Valore riferito all'immobile nello stato attuale alla rispettiva intera quota dell'esecutato pari a:

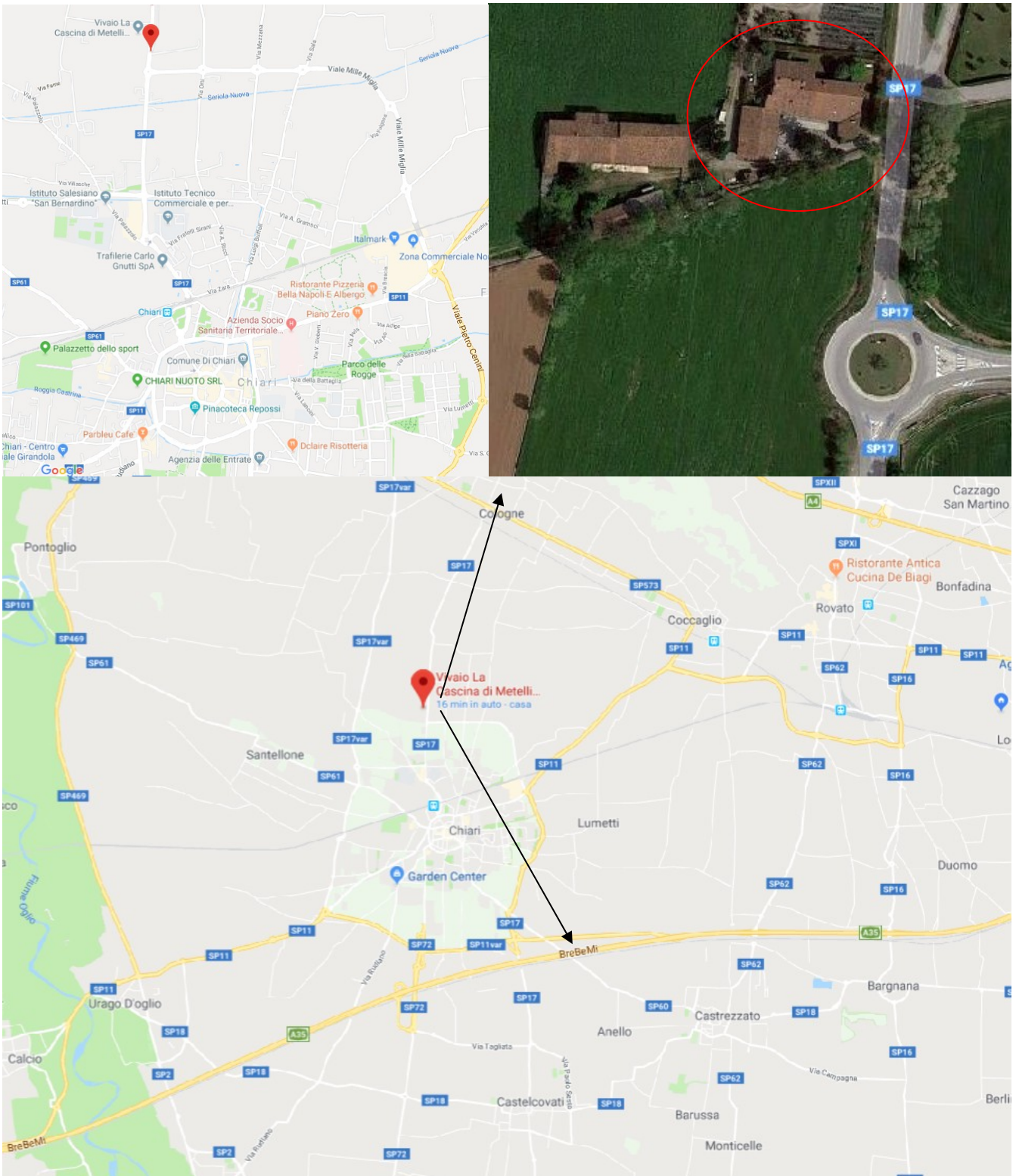
VALORE DI STIMA € 112.000,00

(CENTODODICIMILA,00 EURO)

IL BENE È INDIVISIBILE.

B). LOTTO N.2: IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO A NOME DELLA AZIENDA: "OMISSIS" SOC. COOP ONLUS

Identificazione locale e territoriale dell' immobile oggetto di esecuzione rif. Google maps in Via Cologne n.5 comune di Chiari BS:





IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di perizia sono quelli citati nell'atto giudiziario di pignoramento immobiliare del Tribunale di Brescia verbale del 12/10/2019 rep. nn. 11370 trascritto a Brescia il 22/10/2019 nn.45867/29164 a favore di "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC COOP" con sede a Brescia in Via Sostegno n.58 C.F. 0043660170 riferito alle unità identificate e censite nel NCT del Comune di Chiari (BS) gravanti nelle seguenti quote di proprietà:

IMMOBILE LOTTO N.2

- Catasto NCT - Fg.4 mapp.102 sub.12 – Cat. A3; Cl.2; consist. 5 vani; sup. catastale mq 104 totale escluse aree scoperte mq 103 – R.C.. € 309,87 - Via Cologne n.5 piano T-1 – quota in proprietà 1/1;
- Catasto NCT - Fg.4 mapp.102 sub.16 – Cat. C2; Cl.4; consist. 22 mq; sup. catastale mq 26 – R.C.. € 48,86 - Via Cologne n.5 piano T – quota in proprietà 1/1;
- Catasto NCT - Fg.4 mapp.102 sub.19 – Cat. C6; Cl.2; consist. 19 mq; sup. catastale mq 21 – R.C.. € 50,04 - Via Cologne n.5 piano T – quota in proprietà 1/1

Dette unità risultano in proprietà piena ed esclusiva (quota 1/1) a "OMISSIS" Soc. COOPERATIVA SOCIALE ONLUS C.F. P.IVA Omissis iscrizione Reg. Imprese REA BS n. Omissis con sede in Rudiano (BS) Omissis .

L' alloggio sul mapp.102/12 oggetto di esecuzione, è attualmente occupato da una persona che fu coinvolta in un progetto interdistrettuale di tipo sociale, per persone in difficoltà, dove furono coinvolti il comune di Chiari e "Omissis Soc.

Cooperativa Sociale Onlus” che si resero disponibili a dare alloggio ed ospitare l' attuale occupante fino al termine dell'iniziativa nel 2016. Pertanto non si riterrebbe che l'occupante abbia titolo per l'occupazione dell'alloggio ed è in corso uno sfratto con proroga fino al 17/07/2019.

L'alloggio è corrispondente agli identificativi e alla pianta catastale per la porzione che è stata verificata durante il sopralluogo in quanto, parte dell' immobile, non è stato possibile accedervi a seguito di oggetti e barriere che ne impedivano l'accesso.

7) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RIFERITI AGLI ESECUTATI E AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

Dai documenti del fascicolo agli atti e di provenienza oltre che dalle ispezioni dei registri della Conservatoria, risultano le seguenti pubblicazioni e formalità riferite alle unità pignorate e agli esecutati (ved allegati):

A CARICO DI “OMISSIS SOC. COOPERATIVA SOCIALE ONLUS”

Con riferimento alle unità oggetto di esecuzione in Via Cologne n.5 nel Comune di Chiari BS - NCT - Fg. 4 mapp.102 sub.12 Cat. A3; mapp.102 sub.16 cat. C2; mapp.102 sub.19 cat. C6.

Le unità oggetto di esecuzione risultano in piena ed esclusiva proprietà della “OMISSIS SOC. COOPERATIVA SOCIALE ONLUS” che pervengono in forza dell' atto di compravendita del 22/11/2000 rep.n.4085 Notaio Chiara Grazioli

trascritto a Brescia il 25/11/2000 n.n. 44783/26330 dove i coniugi Metelli Agape e Libretti Pietro vendono a "OMISSIS SOC. COOPERATIVA ONLUS" la piena ed esclusiva proprietà delle unità identificate nell' NCEU Fg.6 mapp.102 sub.12 cat. A3; mapp. 103 sub.16 cat. C2; mapp.102 sub.19 cat. C6

Si precisa che la cantina interrata riferita all' unità del mapp.102 sub.12 cat. A3 ha in quota 1/3 la cantina comune annessa.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (SUI BENI COLPITI MAPP.102/12,16,19)

- ISCRIZIONE CONTRO: iscritta a Brescia il 25/11/2000 nn.10360/44784 di Ipoteca volontaria per concessione di Mutuo: cancellazione totale avvenuta il 31/10/2011;
- ISCRIZIONE CONTRO: iscritta a Brescia il 07/10/2011 nn.41037/8935 di Ipoteca volontaria per concessione di Mutuo rif. contratto del 28/09/2011 Rep. nn.15122/7253 notaio Cuoco Alfonso;
- ISCRIZIONE CONTRO: iscritta a Brescia il 20/02/2014 nn.5238/873 di Ipoteca volontaria per concessione di Mutuo rif. contratto del 07/02/2014 Rep. nn.18795/10094 notaio Cuoco Alfonso;
- ISCRIZIONE CONTRO: iscritta a Brescia il 21/09/2018 nn.6979/40836 di Ipoteca Giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Siena Rep. n.1245/2018 del 08/09/2018 ;
- TRASCRIZIONE CONTRO: trascritta a Brescia il 22/10/2018 nn.45867/29164 di Pignoramento Immobiliare in forza dell' atto del Tribunale di Brescia rep. n.11370del 12/10/2018.

8) ACCERTAMENTI URBANISTICI, CONFORMITA' E AUTORIZZAZIONI

In base alla richiesta di accesso agli atti inoltrata all' Ufficio Tecnico del Comune di Chiari a mezzo PEC in data 17/04/2019, è stato effettuato l'accesso in più momenti in base ai riscontri dei documenti autorizzativi trovati nelle ricerche intestati all'esecutato ovvero riferiti all'unità oggetto di esecuzione, in data 15/05/2019 in data 27/05/2019 ed in data 03/06/2019 al fine di verificare la presenza e la conformità dei documenti autorizzativi, per visionare e ritirare i documenti utili e necessari.

Trattasi di edificio antecedente al settembre 1967 che in origine era di tipo rurale e poi, a seguito di una ristrutturazione, si sono originate le unità immobiliari di cui ai predetti mappali 102 sub. 12, 16 e 19 del foglio n.4 NCT del Comune di Chiari.

Dall' esame dei documenti presso l' ufficio Tecnico Comunale di Chiari, le pratiche che interessano l'edificio e le unità oggetto di esecuzione in via Cologne n.5, in origine intestati ai Sigg.ri coniugi Omissis e Omissis , sono:

- CE n.156 del 14/03/1980 per opere che riguardano il rifacimento copertura e dei solai, il restauro dei muri in pietra;
- CE n.271 10/11/1980 per opere che riguardano la sistemazione interna e modifiche di aperture (una nuova finestra);
- CE n.32 del 08/03/1982;
- CE n.149 del 06/11/1987: per opere riguardanti la realizzazione di un deposito, quattro autorimesse al piano del cortile e quattro cantine (di cui una in comune) nel piano interrato (tra le quali quella rif. al mapp.102/16);

- CILA 117/15 del 16/10/2015 per opere di straordinaria manutenzione riguardanti divisioni interne (non riguardanti le unità oggetto di esecuzione);
- Pratica n.15/2016 prot.n.010370 del 06/04/2016 richiesta Certificato Agibilità.

L'edificio si trova nella periferia del Comune di Chiari urbanisticamente identificata nell' "area agricola produttiva" art. 35 delle NTA e, porzione dell'edificio, è soggetta al vincolo della fascia stradale art.39.1 delle NTA sulla SP17 (via Cologne).



Estratto del PGT con evidenziata la posizione dell' edificio

9) DESCRIZIONE DEL BENE E CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE

Dal sopralluogo effettuato l'edificio che ospita quattro unità, nel suo complesso, gli esterni si trovano in sufficiente stato di manutenzione. L'unità immobiliare riferita al pignoramento, si trova al piano terra nel corpo centrale.

L'immobile è localizzato in zona periferica al paese di Chiari. Il Centro dista circa 2 Km, mentre ci sono circa 1,5 km per giungere ai primi servizi e istituti scolastici. La stazione ferroviaria dista circa 1 Km, il casello autostradale della A4 (Palazzolo) dista circa 8 Km e circa 6 km all'innesto della autostrada "BreBeMi" A35. Il nucleo storico di Cologne dista meno di 3 km.

Come anticipato, durante il sopralluogo del 10/05/2019 si è potuto verificare ed effettuare il rilievo solo su una parte dell'alloggio oggetto di esecuzione e, quella riferita alla zona cucina-soggiorno e alla camera sul lato nord, sono corrispondenti alla planimetria catastale. I locali visionati sono in scadente stato di manutenzione con igiene negligente, con mobili e oggetti ammassati che impediscono il passaggio. Attualmente le utenze sono disattivate.

L'altezza interna è di 2,7m, le murature perimetrali sono in laterizio e misto pietra di spessore circa 40-55 cm. I serramenti sono in legno con doppi vetri con scuri esterni sempre in legno. La superficie dell'alloggio è stata desunta dal rilievo eseguito durante il sopralluogo e, per la parte non accessibile, dalla planimetria catastale correlandola in proporzione ai locali misurati.

Di pertinenza all'alloggio sono una soffitta al piano primo, una cantina al piano interrato con annessa cantina comune (in quota di 1/3); i locali accessori non sono collegati all'alloggio.

Sempre di proprietà esclusiva sono l'autorimessa e il magazzino al piano terra riferiti ai mappali 102 sub.16 e 19, sempre non collegati all'alloggio.

La superficie interna (esclusa i muri perimetrali) è di circa 70,00 mq e quella commerciale, comprensiva anche dei locali accessori, è di circa 113,00 mq.

10) CONCLUSIONI E GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE

Nella valutazione della stima è stato adottato il metodo di stima mediante comparazione diretta e indiretta dei valori. La determinazione della consistenza dei vari segmenti immobiliari è adottata secondo i criteri per la valutazione della superficie commerciale che si basa sulla norma UNI EN 10750/2005 e secondo le linee guida del DPR n.138/98.

Dopo aver individuato le caratteristiche e la tipologia dell' immobile, la posizione e il contesto, la distanza dai servizi pubblici e della viabilità, gli aspetti territoriali ed urbanistici, nonché la consistenza, la vetustà, il grado di manutenzione e di conservazione, si è proceduto a individuare il valore di stima al momento attuale in base agli elementi caratteristici dell'attuale mercato immobiliare in zona, la situazione del mercato immobiliare attuale ed il suo andamento del valore in riduzione.

Si sono attinte informazioni di compravendite da tre agenzie immobiliari locali con recenti operazioni di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona.

Nella valutazione degli immobili si sono pertanto considerate le ricerche delle quotazioni immobiliari nel Comune di Chiari attraverso:

- indagine indiretta con le quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate II° semestre 2018 (O.M.I.) con valore riferito alla zona "periferica";

- indagine indiretta con le quotazioni immobiliari dal sito “borsino immobiliare” (Abitazioni di tipo economico): giugno 2019;
- indagine indiretta con le quotazioni immobiliari della Borsa Immob. BS - CCIA (Abitazioni “agibile1”: Chiari): bollettino n.2 aprile – ottobre 2018;
- indagine diretta dai valori di compravendita di due agenzie immobiliari locali nel Comune di Chiari per immobili destinati a Residenza con caratteristiche analoghe e ubicati nelle zone vicine ;

Nell’indagine indiretta, si sono esclusi i valori unitari in eccesso e in difetto rispetto a quelli medi di mercato di recenti compravendite.

RIEPILOGO STIMA DELL'IMMOBILE oggetto di perizia:

IMMOBILE in Chiari (BS) - Via Cologne 5 - NCT FG. 4 mapp. 102/12/16/19

QUOTAZIONE VALORI DI MERCATO		min €/mq	max €/mq	media €	valore di attesa = media +/- 10%	valore adeg. attribuito €/mq
APPART	quotazione Borsa Immob. BS - CCIA (Abitazioni: Chiari)					
	quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (residenziale: zona centrale)					
	Valutazione immobiliare su Borsinoinmobiliare.it					
	valori sul campo quotazioni di mercato: unità caratteristiche analoghe compravendute					
ATTENDIBILE QUOTAZIONE VALORE UNITARIO ATTRIBUITO:				1.062,50 €/mq		
coeff. riduzione per vendita forzata e immobile occupato				0,85		
VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE:		€/mq	903,13	X	124,00 mq	= €111.987,50
totale superficie lorda commerciale:						112,68
tot. Sup parametri* = valore mediato						112,68 a
# = valore fuori mercato immob.: non considerato						
§ = riferito alla sola sup dell'alloggio						
tot. sup appartamento con loc accessori mq:						112,68
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (COMMERCIALE) a+b+c				TOT mq		112,68
				con arrotondam. Mq:		113,00

SINTESI DATI IMMOBILE	
destinazione	RESIDENZIALE
anno - periodo di costruzione	<1967
ristrutturazione	1980
localizzazione	Periferica
data sopralluogo	15/05/2019
data stima	10/06/2019

QUOTAZIONE VALORI DI MERCATO		min €/mq	max €/mq	media €	valore di attesa = media +/- 10%	valore adeg. attribuito €/mq
APPART	quotazione Borsa Immob. BS - CCIA (Abitazioni: Chiari)					
	quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (residenziale: zona periferica)					
	Valutazione immobiliare su Borsinoinmobiliare.it					
	valori sul campo quotazioni di mercato: unità caratteristiche analoghe compravendute					
ATTENDIBILE QUOTAZIONE VALORE UNITARIO ATTRIBUITO:				837,50 €/mq		
coeff. riduzione per vendita forzata e immobile occupato, stato di conservazione				0,80		
VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE:		€/mq	670,00	X	113,00 mq	= €75.710,00
* = valore mediato						
# = valore fuori mercato immob.: non considerato						
§ = riferito alla sola sup dell'alloggio						
				valore arrotondato :		€76.000,00

Ciò detto, in considerazione di quanto esposto, dell'attuale situazione di mercato immobiliare in Chiari e della Provincia di Brescia, dello stato generale, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche oltre a quanto sopra descritto, secondo i principi tecnici adottati dell'estimo inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima, il sottoscritto ritiene pertanto equo stimare ad oggi che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento nello stato di fatto:

LOTTO 2):

IMMOBILI con quota in proprietà 1/1 localizzati in Via Cologne n.5 - Comune di Chiari (BS):

- NCT Fg.4 mapp.102 sub.12 Cat.A3 – Cl.2 – alloggio posto al piano terra con cantine al piano interrato e soffitta al 1° piano;
- NCT Fg.4 mapp.102 sub.16 Cat. C2; - Cl.4; deposito magazzino;
- NCT Fg.4 mapp.102 sub.19 Cat. C6; Cl.2; autorimessa

Il valore di stima è riferito alle unità nello stato attuale alla rispettiva intera quota dell' esecutato e non separate, pari a:

VALORE DI STIMA € 76.000,00

(SETTANTASEIMILA,00 EURO)

L'ALLOGGIO NON È DIVISIBILE E SI SCONSIGLIA LA VENDITA SEPARATA

11) RIEPILOGO STIMA

LOTTO 1) - IMMOBILE PIGNORATO A “OMISSIS”

localizzato in Via Carmagnola n.27 - Comune di Chiari (BS):

€112.000,00 (euro centododicimila,00)

L' ALLOGGIO È OCCUPATO ED E' INDIVISIBILE.

LOTTO 2) - IMMOBILI PIGNORATI A “OMISSIS SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS”

localizzati in Via Cologne n.5 - Comune di Chiari (BS):

€76.000,00 (euro settantaseimila,00)

L' ALLOGGIO È OCCUPATO ED E' INDIVISIBILE.

* * * * *

Lo scrivente, ritenendo con la suesesa relazione di 35 pagine dattiloscritte e di n° 3 allegati con 49 pagine di aver adeguatamente assolto all'incarico ricevuto, rassegna la stessa inviando alle parti copia conforme in formato cartaceo e manifestando disponibilità ad eventuali precisazioni che la S.V.I. vorrà richiedere.

Con Osservanza

Il Perito CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Fausto Redondo

Brescia, lì 10/06/2019



12) ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica per lotto n.1 e lotto n.2;
- B. Documenti vari per lotto n.1 e lotto n.2: accesso atti; Estratto del PGT con NTA; Documenti (estratto) di autorizzazione edificatoria (concessioni edilizie, abitabilità, ecc.); elaborati grafici degli immobili; comunicazioni;
- C. Visure Catastali; planimetrie catastali; note iscrizioni e trascrizioni