TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n. 422/2017

Giudice Delegato: **Dott. Raffaele Del Porto**

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Intervenuti alla data di stima

Esperto incaricato

Dott. Arch. Urb. – Geom. MARCO RIGOSA
Via Martinengo n. 10 – Collebeato (BS)
C.F. RGSMRC66R24C850L
Tel. e fax : 0302510328 – Cell. 3356437092
PEC: marco.rigosa@geopec.it
Ordine ARCHITETTI di BRESCIA n. 3028
Collegio dei GEOMETRI di BRESCIA nr. 3886

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

Identificativo Esecutato

Nato a residente in

Date

Nomina dell'esperto	11.01.2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	08.02.2018
Data della consegna della perizia entro il	03.05.2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	01.06.2018

Identificazione dei lotti

Descrizione sintetica	Immobile ad uso Residenziale sito al piano Seminterrato e Piano Rialzato, di un complesso ad uso residenziale, ubicato nella periferia del comune di Chiari. Al Piano Rialzato è in atto una ristrutturazione interna con la fusione in un solo alloggio.
Ubicazione	Comune di Chiari via Milano 25/A
Sopralluogo	14.03.2018 – posticipato al 19.3.2018
Identificativi catastali	Comune Censuario di Chiari S/O (BS): - Sez. NCT fg. 33, part. 214 sub. 1 – cat. A/2 classe 3 - vani 5,5 – Rendita 426,08 € - Sez. NCT fg. 33, part. 214 sub. 2 – cat. A/2 classe 3 - vani 5,5 – Rendita 426,08 € - Sez. NCT fg. 33, part. 214 sub. 5 – cat. C/6 classe 2 - mq. 31,00 – Rendita 81,65 €

In ditta a	100%
Quota di proprietà	100%
Diritto di proprietà	
Divisibilità dell'immobile	SI
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**€ 314.450,00 =**

"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile":
Trattasi di unità immobiliare al piano rialzato, e piano seminterrato, a destinazione Residenziale sita in fregio alla strada comunale, nella periferia del comune di Chiari, costituito in origine da una piccola palazzina di 4 alloggi.Attualmente al piano rialzato , oggetto di stima, è in atto una ristrutturazione con

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

l'accorpamento dei due alloggi in uno solo. Internamente in buone condizioni, esternamente in condizioni mediocri.
Ampio giardino pertinenziale e interrato.

Audit documentale

Conformità edilizia	☒ Parziale
Conformità catastale	☒ Non Conforme
Conformità titolarità	☒ Si ☐No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato con contratto affitto	☒ No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No
Condizioni limitative **	☒ No

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

Indice

1. Fasi - accertamenti e indagini.....
2. Inquadramento dell'immobile .....
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....
4. Audit documentale .....
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....
4.2 Rispondenza catastale .....
4.3 Verifica della titolarità .....
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....
7. Analisi estimativa.....
8. Riepilogo dei valori di stima .....
9. Dichiarazione di rispondenza .....

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

1. Fasi - accertamenti e indagini.

1) Verifiche presso Comune di Chiari (Uff. Tec.) con accertamento della posizione dell'immobile nel contesto degli strumenti urbanistici vigenti, oltre che l' accertamento sulla regolarità urbanistica della struttura;

2) Verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia - Territorio Servizi Catastali per rilevare la situazione catastale e la sua corrispondenza con quanto autorizzato, quanto edificato e quanto dichiarato;

3) Verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia - Pubblicità Immobiliare per accertare l'esatta indicazione della proprietà in merito agli atti di passaggio proprietà;

4) Verifica in loco con sopralluogo delle unità immobiliari interessate dalla perizia per accertare la rispondenza della situazione con quanto autorizzato e nel contempo certificare la mancanza di opere difformi;

5) Verifica presso l'Agenzia di Brescia e Chiari per accertare la presenza di un contratto d'affitto e la sua durata.

6) Analisi riviste e listini specializzati nel settore immobiliare con particolare riferimento a quello di Brescia, Area di Chiari per determinare il prezzo di mercato medio di immobili similari ubicati nella zona

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3858c2e41697db6a370119bb51addec6

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☒ Provincia: BRESCIA

☒ Comune: Chiari

☒ Frazione: //////

☒ Località: /////

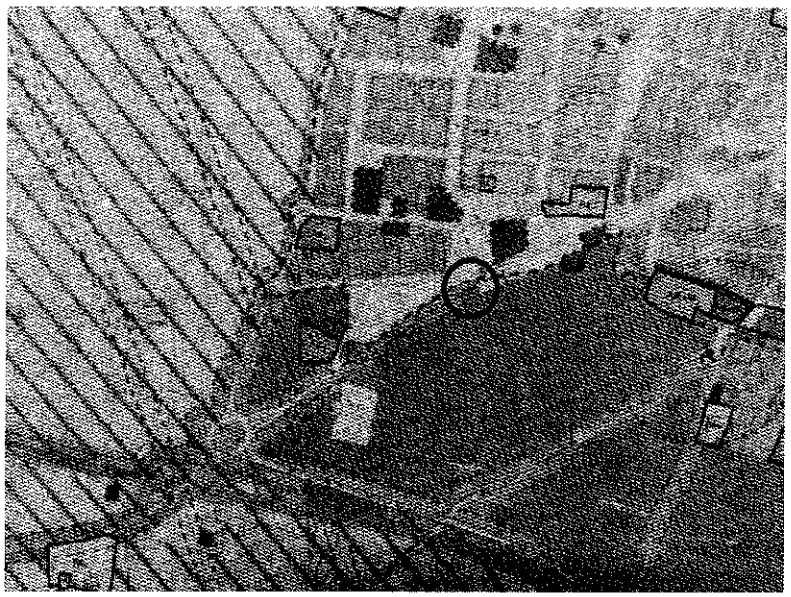
☒ Quartiere: ////

☒ Via: Milano

☒ Civico nr. 25/A

Zona: Unità immobiliare a destinazione prettamente Residenziale, ubicato nella periferia di Chiari , in fregio ad una strada (direzione per Urago D'Oglio) con buona intensità di traffico.

Mappa geografica:



Estratto P.G.T. vigente Comune di Chiari

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** Zona P.G.T. :

Art. 36 bis. Aree agricole per la Tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo Urbanistico.
Sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati, soprattutto recenti, o alle previsioni di trasformazione per le quali non è prevista modifica delle condizioni di fatto al fine di preservare tali porzioni di territorio a future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo e verificato il corretto stato d'attuazione delle previsioni del presente strumento. Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili dello stato di fatto. Per gli edifici esistenti in tale ambito vige l'obbligo del mantenimento della destinazione e dei parametri edilizi in essere ferma restando la possibilità d'intervento edilizio limitata alla manutenzione ordinaria, straordinaria o restauro conservativo. Per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui all'art. ART. 37 – EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA ART. 37 – EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA delle presenti. Pur riconfermando l'esclusione di nuovi allevamenti zootecnici dalla zona, si consente la possibilità di razionalizzare e integrare le strutture zootecniche già insediate fino ad un incremento non superiore al 25% della superficie coperta attualmente esistente destinata con tale funzione

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** Immobili oggetto di perizia sono in fase di ristrutturazione quasi ultimata per modifiche interne, fronti esterni del fabbricato esistente, a base rettangolare irregolare, con accessi carrai comuni a più unità immobiliari .

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliare:** Le unità immobiliari in oggetto di perizia si presentano come immobili ad uso residenziale. Ad oggi è in fase di ultimazione una ristrutturazione interna dove i due alloggi del piano Rialzato , vengono fusi in una sola unità. Ampio interrato di pertinenza al rustico.

☒ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile presenta le tipiche caratteristiche degli anni in cui venne costruito, esternamente di presenta in condizioni di scarsa manutenzione, ampia corte e giardino di pertinenza

☒ **Dimensione:** L' unità in esame presenta dimensioni al lordo delle murature esterne al piano rialzato di mq. 217.27 ca, piano seminterrato mq 217,27 ca, vano scala 11,04 aree esterne pertinenziali di proprietà mq. 2.350,00 ca

☒ **Caratteri domanda e offerta:** Attualmente il mercato offre diverse opportunità di unità immobiliari similari, la tipologia condominiale, oltre che la dimensione, la località e la scarsa manutenzione effettuata negli anni sulle unità in esame le rende poco appetibili.

☒ **Filtering:** Trattasi di unità adatte ad un mercato per famiglie, viste le ampie dimensioni a seguito di trasformazione in atto, località e tipologia del fabbricato sono di scarso interesse.

☒ **Fase del mercato immobiliare:** Attualmente il mercato locale si trova in una fase di recessione e stagnante con scarsa movimentazione di unità immobiliari del tipo simile a quelle in esame oltre alla loro continua diminuzione del prezzo e delle transazioni.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATI IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile :
La realizzazione originaria dell' intero fabbricato risale agli anni 70.

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

L' unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata , al piano Rialzato , con una parte seminterrata.
Gli immobili fanno parte di una piccola palazzina in origine di quattro alloggi speculari , ora in fase di ristrutturazione del piano rialzato, (oggetto di stima).
A seguito di autorizzazione edilizia del 2016 (Cila n. 26 del 2016) è in atto al piano Rialzato una ristrutturazione interna con la fusione degli stessi in uno solo alloggio.
La ristrutturazione è di buona qualità con pavimentazioni in gres porcellanato zona giorno e bagni, legno reparto notte. Le finestre sono state sostituite e risultano a norma e di buona fattura. I sanitari dei bagni tutti in ceramica bianca di buona qualità. In un bagno è presente una doccia e nell'altro una vasca idromassaggio. Inoltre è presente una lavanderia. Gli impianti elettrici (placche e frutti nuovi) e idraulici (a termosifoni in alluminio) sono di buona qualità . La caldaia situata nell'apposita centrale termica è di recente installazione marca "Baxi" tipo pensile.
L'alloggio e quasi completamente climatizzato.
Alcune stanze sono ancora prive di porte interne dovute allo stato in essere della ristrutturazione interna.
Internamente quindi il livello della trasformazione dell'alloggio si può definire di buona qualità.
L'interrato, al quale si accede tramite una scala comune, si presenta al grezzo delle murature con intonaco al rustico.
Esternamente l'intero fabbricato di presenta in condizioni di manutenzione di basso livello.
L' Alloggio risulta cosi composto:
Si accede tramite un vano scala comune agli alloggi situati al piano superiore:

- Cucina, Soggiorno, Atrio, lavanderia,due bagni,stanza studio, 3 camere ed un guardaroba.

Completa la proprietà un'ampia area cortilizia .
Al Piano Rialzato si sono verificate delle piccole difformità al progetto approvato comunque allo stato, **risultano SANABILI.**
Al Piano Seminterrato è stata rilevata una diversa distribuzione interna, diversamente da quanto previsto in progetto originario, comunque allo stato le stesse **risultano SANABILI.**

Confini per il fabbricato

☒ Nord via Milano.
☒ Sud mapp. 270
☒ Est alloggio mapp. 23
☒ Ovest mapp. 384

Consistenza

Rilievo	☒ esterno
Desunto graficamente da	☒ Planimetria catastale Planimetrie Comunali
Criterio di misurazione	☒ SEL- Superficie Esterna Lorda o SLP (Superficie Lorda di Pavimento)

Calcolo superfici di proprietà SEL

Alloggio: **Fg. 33 mapp. 214 sub. 1/2 (ora n. 1 alloggio in fase di ristrutturazione)** **Sub. 5 (seminterrato)**	**Superficie**		**indice**	**Sup. Commerciale**	
Superficie alloggio	m^2	217,27	100%	m^2	217,27
Superficie seminterrato	m^2	217,27	50%	m^2	108,63
Vano scala	m^2	11,04	50%	m^2	5,52
Totale Superficie commerciale				**m^2**	**331,42**

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

Caratteristiche qualitative

In sede di analisi per la valutazione del valore si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate in merito alle unità immobiliari:
1) ubicazione semicentrale nel paese;
2) dimensione dell'unità che rispecchia esigenze di richieste per famiglie
3) grado di finitura delle unità abitative:
- alcune parti ancora in fase di ristrutturazione
- tinteggiatura a tempera, in buone condizioni;
  - Aspetto globale estetico esterno di di scarsa qualità
  -aree pertinenziale pavimentate con Erbablock e verde
4) collocazione al piano rialzato
6) Nessun ascensore

4. Audit documentale

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Realizzazione originaria anni 70 , ora in fase di ristrutturazione interna del piano rialzato.

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco: Licenza di Costruzione n. 242 del 21/11/1972 , Permesso di Costruire n. 25 del 2015 (non ritirato) Cila per opere interne del 2016, presentata il 03/0/2016 n. 26. Abitabilità rilasciata dal Comune di Chiari in data 07/06/1974 intestata ai Sig. -

☒ Fonte documentazione visionata: Comune di Chiari (BS) - Ufficio Tecnico
☒ Data verifica urbanistica 28/02/2018

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico: P.G.T.

Art. 36 bis. Aree agricole per la Tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo Urbanistico

Limitazioni urbanistiche

Destinazioni Esistenti

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa, iscritto all' ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari ed in base a quanto rilevato in loco , con la presente

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ PARZIALE edilizia, - urbanistica della costruzione, la conformità della stessa ai al P.G.T. vigente in quanto si sono riscontrate delle difformità interne comunque **SANABILI**.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Chiari:

- Sez. NCT fg. 33, part. 214 sub. 1 – cat. A/2 classe 3 - vani 5,5 – Rendita 426,08 € - Sez. NCT fg. 33, part. 214 sub. 2 – cat. A/2 classe 3 - vani 5,5 – Rendita 426,08 € - Sez. NCT fg. 33, part. 214 sub. 5 – cat. C/6 classe 2 - mq. 31,00 – Rendita 81,65 €

Elenco documentazione visionata

- Visure attuali
- Schede Planimetriche
- Estratto mappa
- Estratto mappa Storico

Data verifica catastale 12/01/2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa, iscritto all' ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Agenzia Entrate provinciale di Brescia, in base a quanto visionato in loco , con la presente

DICHIARA

☒ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile in quanto si sono riscontrate difformità in base all'esistente, anche in funzione della ristrutturazione interna in atto.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

Titolo di provenienza

☒ Quota di proprietà: Per la quota di 1/1 a favore del Sig con atto Notaio Elena Peperoni in data 27/06/2014 n. 8953/4945 di rep. Registrato a Brescia 11/07/2014 al n. 12848 serie 1T – e trascritto a Brescia in data 14/07/2014 ai n. 22696/15224.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Occupato dalla proprietà

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

Non si sono rilevati vincoli ed oneri a carico dell'acquirente ad eccezione di:

6. Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia 20/04/2017 ai n. 17546/10655 a favore della soc. . sede a , contro il Sig. , gravante la piena proprietà degli immobili fg. 33 mapp. 214 sub. 1/2/5, Catasto fabbricati del Comune di Chiari.

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Non si sono rilevati vincoli ed oneri a carico dell'acquirente .

7. 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.
La presente perizia di valutazione è finalizzata alla determinazione del "***più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive.
Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

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

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

Condizioni limitative

L' Immobile sono gravati da un contratto d'affitto in essere.

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato dell'immobile rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati, non prospettando possibilità di uso diverso da quello attuale.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il criterio di stima sintetico, basato sul parametro del metro quadrato di superficie, tendo conto di un possibile valore commerciale in relazione all'attuale situazione immobiliare.

8. Riepilogo dei valori di stima

Gli elementi principali di cui si è tenuto presente nella valutazione della proprietà, unitamente alla area sulla quale sorge, sono l'ubicazione, il grado di conservazione, il grado di finitura, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, effettuati o previsti ecc... tenendo inoltre conto di parametri essenziali, intrinseci ed estrinseci delle proprietà per determinare il più probabile prezzo unitario.

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

1. L'orientamento e la posizione
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno)
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche
4. Le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartengono le proprietà da valutare (valutati solo su documentazione cartacea)
5. La consistenza complessiva dell'immobile
6. L'importo d'eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti o da eseguire
7. La commercialità dell'immobile

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici,
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio
6. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio
7. L'efficienza dei servizi pubblici, di manutenzione e di pulizia stradale
8. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc (reti tecnologiche)

Il sottoscritto ha eseguito una ricerca di mercato al fine di determinare il valore attuale in comune commercio per le proprietà in esame, valutando dapprima il prezzo per immobili di carattere medio compresi nella medesima zona o in zone limitrofe. Per la valutazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto, oltre a ricerche personali sul luogo, ha fatto riferimento ai dati pubblicati da riviste specializzate del settore immobiliare riportanti dati statistici sui prezzi di mercato. Tra queste il "Listino dei valori degli immobili" sulla piazza di Chiari rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia, siti Internet e Agenzie Immobiliari

Di seguito è indicato il valore unitario attribuito alla proprietà.

✓ **Valore di 950, 00 €/mq.**

Alloggio	**Tot. Sup. Commerciale**		**€. Mq**	**Valore Immobile**
Fg. 33 mapp. 214 sub. 1/2/ (ora n. 1 - alloggio in fase di ristrutturazione) Sub. 5 (seminterrato)	m^2	331,42	950,00	314.450,00 €

Pertanto per gli immobili e le autorimesse sopra identificati, il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 314.450,00 = diconsì Euro Trecentoquattordiciquattrocentocinquantamilaeuro**.
Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, area cortilizia e parti condominiali.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa Iscritto all' Ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e al al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886

DICHIARA

☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

☒ Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.

☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

☒ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

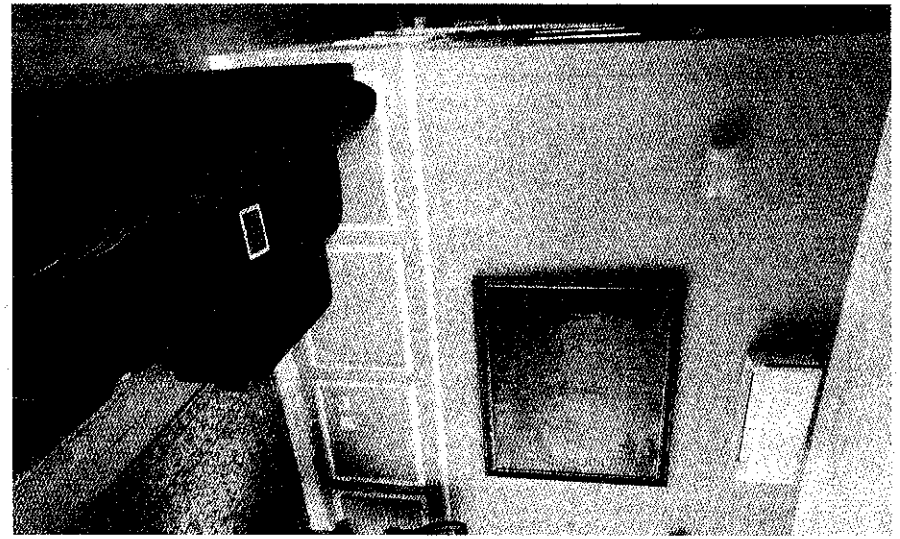
☒ Ha ispezionato di persona la proprietà (esternamente).

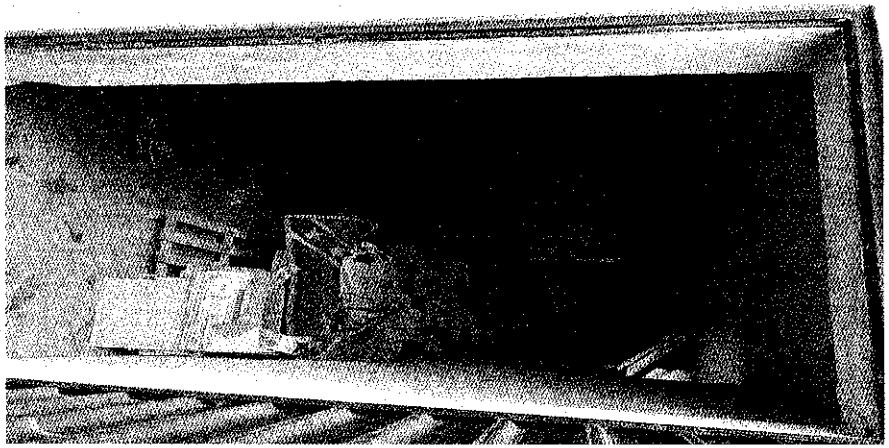
Il tecnico incaricato

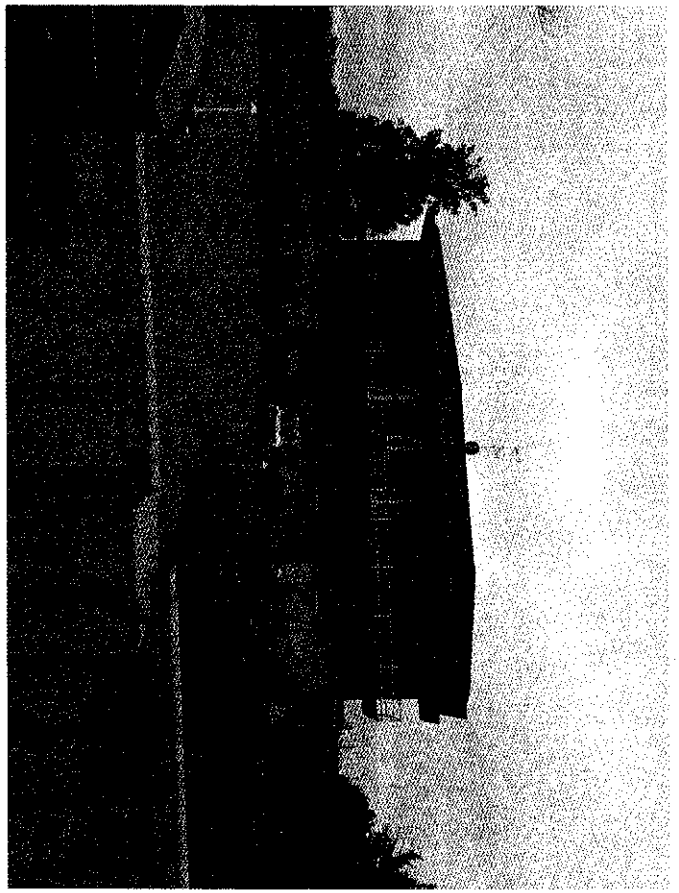
Allegati:

1. Elaborati fotografici
2. Titoli autorizzativi /Visure
3. Estratti mappa/ schede catastali
4. Pianta Piano Terra e Primo
5. Ventennale

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6







Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 15

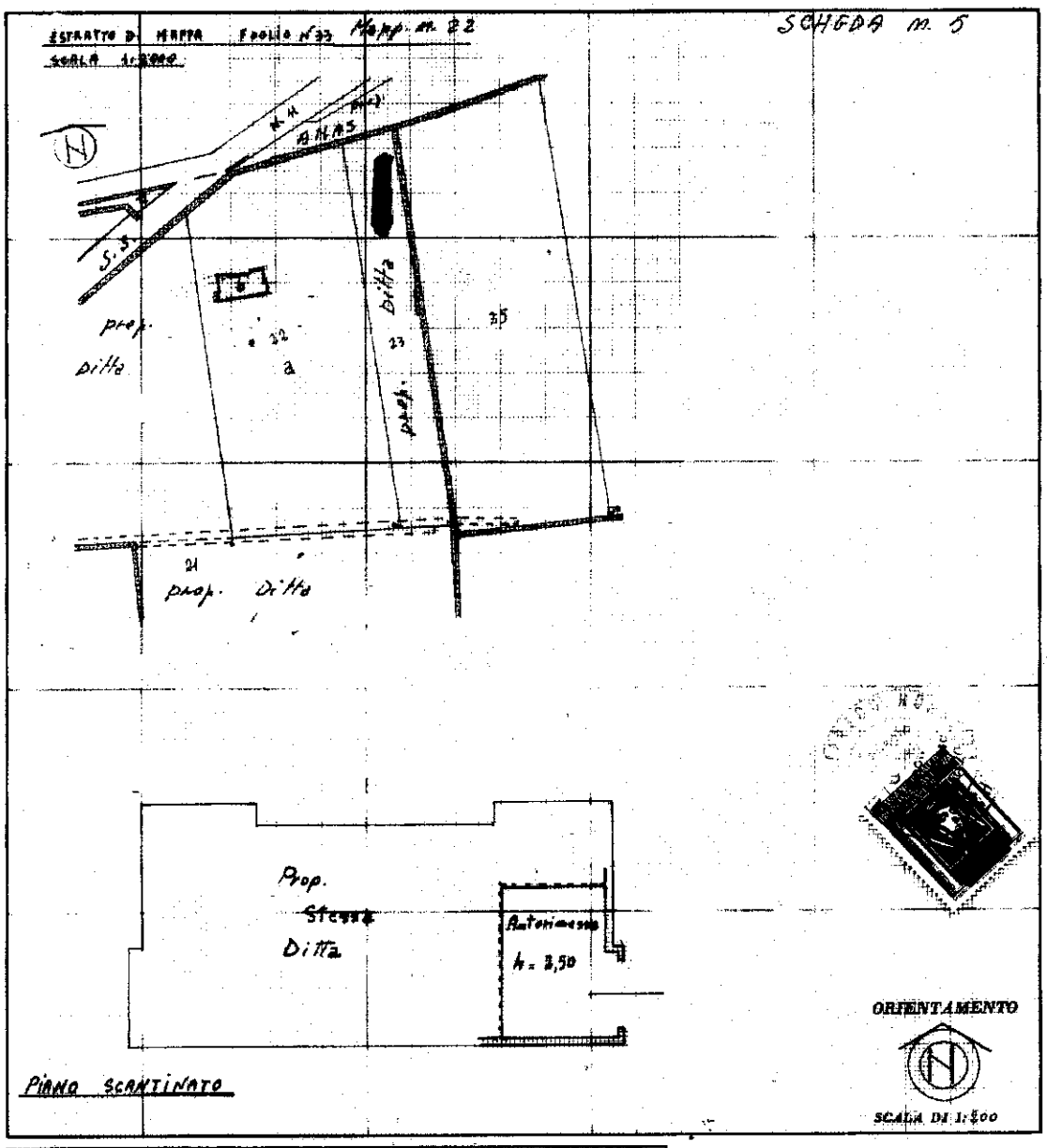
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Chiari *Via* Milano

Ditta 1-920 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 1-7-74 PROT. N° 1850	

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico) ALFREDO MONBELLI

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Brescia

DATA 20-6-1974

Firma: Geom. Alfredo Monbelli

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2018 - Comune di CHIARI (C618) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 33 - Particella: 214 - Subalterno: 5 >

Data presentazione:01/07/1974 - Data: 12/01/2018 - n. T203888 - Richiedente: RGSMRC66R24C850L

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2018 - Comune di CHIARI (C618) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 33 - Particella: 214 - Subalterno: 2 >
Firmato Da: MICHELE MANCOMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e4197db6a37011bbb51adde6

MODULARIO F. - Cal. S. T. - 286

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

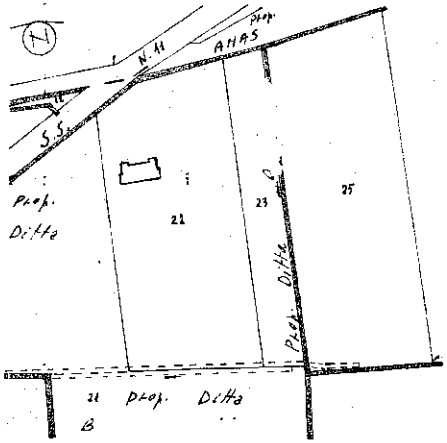
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Chiari Via Milano

Ditta:

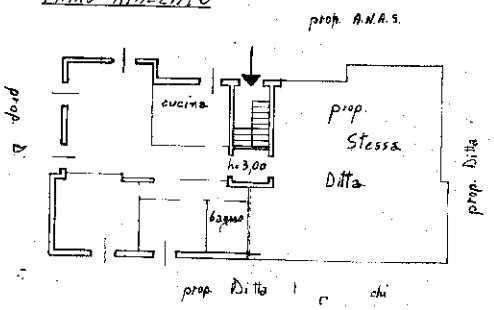
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia

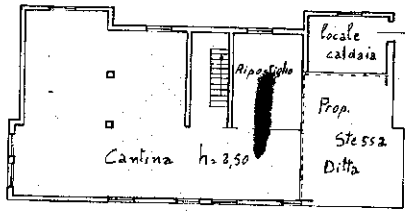
SCHEDA n. 2

Estratto di Mappa - Foglio n. 33 Mapp. n. 22
Scala 1:200



PIANO RIALZATO





PIANO SCANTINATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 1-7-74
PROT. N° 1847

Compilata dal Geometra
ALFREDO MORBELLI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Brescia
DATA 20-6-1976
Firma: Geom. Alfredo Morbelli

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:01/07/1974 - Data: 12/01/2018 - n. T203888 - Richiedente: RGSMRC66R24C850L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione:01/07/1974 - Data: 12/01/2018 - n. T203887 - Richiedente: RGSMRC66R24C850L

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2018 - Comune di CHIARI (C618) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 33 - Particella: 214 - Subalterno: 1 >
Firmato Da: FALCONI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a3701 9bb51addec6

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 38

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Chiari Via Milano

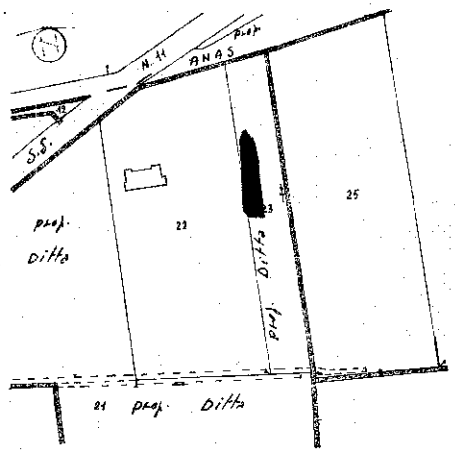
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia

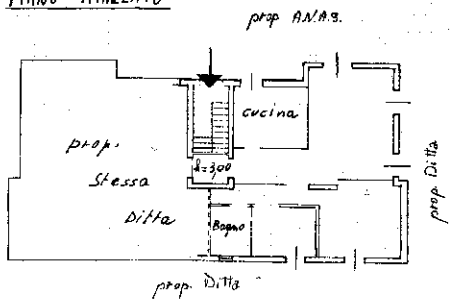
SCHEDA N. 1

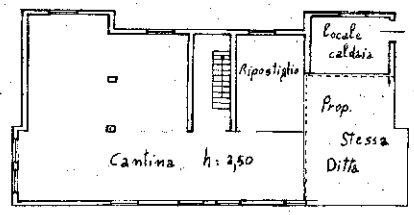
ESTRATTO DI MAPPA - FOGLIO N. 33 Mapp. N. 22

SCALA 1: 2'000



PIANO RIALZATO





PIANO SCANTINATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 1-7-74
PROT. N° 1846

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico) ALFREDO MOMBELLI

Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Brescia

DATA 20-6-1974

Firma: Geom. Alfredo Mombelli

Ultima planimetria in atti
Data presentazione:01/07/1974 - Data: 12/01/2018 - n. T203887 - Richiedente: RGSMRC66R24C850L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DOTT. ELENA PEPERONI
NOTAIO
25036 PALAZZOLO S/O (BS) - VIA GARIBALDI, 8
TEL. 030 7300022 - FAX 030 731770 - epeperoni@notariato.it
COD. FISC. PPR LNE 75D57 E202W - P. IVA 02482790983

CERTIFICATO ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI

(ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C.)

* * *

In riferimento al PIGNORAMENTO Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRESCIA in data 20 aprile 2017 ai NN. 17564/10655, di cui ad atto giudiziario in data 24 marzo 2017 N. 3928/2017 di Rep. dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia, a favore della società , con sede Fiscale:

DEBITORE ESECUTATO

, nato a il giorno , Codice Fiscale

* * * * *

Il sottoscritto dr. ELENA PEPERONI, Notaio in Palazzolo sull'Oglio, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, sulla base delle visure effettuate presso i competenti Uffici del Catasto e del Territorio, relativamente ai seguenti beni:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA - RISULTANZA CATASTALE

PIENA PROPRIETA'

In Comune di

CHIARI (BS)

Nel fabbricato sito in Via Milano,

* l'appartamento al piano rialzato composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e disimpegno, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Comune di: Chiari - Sezione NCT al foglio 33 (trentatre) =mappale 214 (duecentoquattordici) sub. 1 (uno) in VIA MILANO - P. T cat. A/2 cl. 3 vani 5,5 - superificie catastale totale: 142 mq. - totale escluse aree scoperte: 142 mq. - RcE. 426,08;

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

corrispondente alla scheda registrata al N. 1846 (milleottocentoquarantasei) in data 1 luglio 1974;

* l'appartamento al piano rialzato composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno ed un balcone, nonchè l'autorimessa al piano scantinato, il tutto rispettivamente censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Comune di: Chiari - Sezione NCT al foglio 33 (trentatre)

=**mappale 214 (duecentoquattordici) sub. 2 (due)** in VIA MILANO - P. T cat. A/2 cl. 3 vani 5,5 - superificie catastale totale: 145 mq. - totale escluse aree scoperte: 145 mq. - RcE. 426,08;

=**mappale 214 (duecentoquattordici) sub. 5 (cinque)** in VIA MILANO - P. S cat. C/6 cl. 2 mq. 31 - superificie catastale totale: 31 mq. RcE. 81,65;

corrispondenti rispettivamente alle schede registrate ai N. 1847 (milleottocentoquarantasette) e 1850 (milleottocentocinquanta) in data 1 luglio 1974.

Il tutto altresì con la inerente quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero fabbricato di appartenenza ai sensi dell'art. 1117 cod.civ., ivi compresi il locale cantina, il locale caldaia ed il ripostiglio al piano scantinato, nonché la quota di 1/4 (un quarto) dell'area scoperta al mappale 214 (duecentoquattordici) di ettari 0.24.20, Ente Urbano del foglio 33 (trentatre) del Catasto Terreni del Comune di Chiari, mappale che comprende i mappali 214 (duecentoquattordici) di ettari 0.02.18 e 371 (trecentosettantuno) di ettari 0.22.02 (tipo mappale N. 87141.1/2012 del 30 marzo 2012), mappali questi ultimi che derivano dall'originario mappale 22 (ventidue) di ettari 1.18.90 del foglio 33 (trentatre) del Catasto Terreni del Comune di Chiari (tabella di variazione n. 568564.1/2011 del 9 gennaio 2012 - protocollo N. BS0003650).

Confini da Nord in senso orario:

- quanto al mappale 214/1: area al mappale 214, appartamento al mappale 214/2, vano scala comune,
- quanto al mappale 214/2: area al mappale 214, vano scala comune, appartamento al mappale 214/1, area al mappale 214,
- quanto al mappale 214/5: locale caldaia, cortile comune, cantina comune e ripostiglio comune, salvi i confini più precisi e come meglio in fatto ed in mappa.

Le suddette unità immobiliari risultano attualmente <u>catastalmente intestate a:</u>

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

DOTT. ELENA PEPERONI
NOTAIO
25036 PALAZZOLO S/O (BS) - VIA GARIBALDI, 8
TEL. 0307300022 - FAX 030731770 - epeperoni@notariato.it
COD. FISC. PPR LNE 75D57 E202V - P. IVA 02482790983

nato a , il giorno , Codice Fiscale , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

RISULTANZA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRESCIA, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risulta di proprietà del signor:
nato a il giorno , Codice Fiscale **proprietà per la quota di 1/1.**

* * * * *

A) Anteriormente al ventennio gli originari terreni con insistente casa colonica da cui sono derivati gli attuali mappali 214/1, 214/2 e 214/5 erano di proprietà, per quote eguali ed indivise, dei signori , nato a e nato a , il in forza di atto di compravendita in data 23 marzo 1963 nn. 12245/2784 Rep. Notaio Giuseppe Scalvini di Chiari, registrato a Chiari in data 12 aprile 1963 al n. 1618 vol. 122 e trascritto a Brescia in data 20 aprile 1963 ai NN. 6391/4639;

B) in data 11 agosto 2003 decedette a Chiari (BS) il signor , predetto, lasciando eredi il coniuge nata a Codice Fiscale per la quota di legittima, ed il fratello signor predetto, per la quota disponibile, in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 9 settembre 2003 N. 92496/12718 Rep. Notaio Roberto Riccioni, registrato a Udine in data 26 settembre 2003 al N. 6968 Serie 1, come risulta dalla denuncia di successione registrata a Chiari l'11 dicembre 2003 al N. 5 vol. 419, trascritta a Brescia il 20 maggio 2005 ai NN. 26498/15807 (accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia il 14 gennaio 2013 ai NN. 1624/1190);

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

C) in data 8 agosto 2006 decedette ab intestato il signor , predetto, lasciando a sè superstiti, quali uniche chiamate all'eredità, il coniuge signora nata a il , e la figlia signora nata a , Codice Fiscale dell'eredità relitta del signor ava altresì parte la quota di 3/4 (tre quarti) dei mappali 214/1, 214/2 e 214/5;
con dichiarazione resa avanti il Cancelliere presso il Tribunale di Udine in data 27 settembre 2006 n. 467/06 Rep. - 1630/06 Cron., ivi registrata in data 28 settembre 2006 al n. 3019, la signora predetta, ha rinunciato puramente e semplicemente all'eredità del signor predetto;
la relativa denuncia di successione è stata registrata a Udine al N. 74 vol. 1751/1 ed il conseguente certificato è stato trascritto a Brescia il 29 ottobre 2007 ai NN. 59881/33859 (accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia in data 14 gennaio 2013 ai NN. 1625/1191);

D) con atto di divisione in data 28 dicembre 2012 NN. 111127/20463 Rep. Notaio Roberto Riccioni, registrato a Udine l'11 gennaio 2013 al N. 488 Serie 1T, trascritto a Brescia il 14 gennaio 2013 ai NN. 1626/1192, la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto ai mappali 214/1, 214/2 e 214/5 veniva assegnata alla signora predetta;

E) giusta atto di compravendite a rogito sottoscritto Notaio Elena Peperoni in data 27 giugno 2014 nn. 8953/4945 di repertorio, registrato a Brescia 2 in data 11 luglio 2014 al n. 12848 Serie 1T e trascritto a Brescia in data 14 luglio 2014 ai nn. 22696/15224, la predetta signora vendeva la piena proprietà dei mappali 214/1, 214/2 e 214/3 del foglio 33/NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Chiari al signor predetto, coniugato in regime di separazione dei beni.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le unità immobiliari in esame, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento sopra evidenziato, risultano libere da one-

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

DOTT. ELENA PEPERONI
NOTAIO
25036 PALAZZOLO S/O (BS) - VIA GARIBALDI, 6
TEL. 030 7300022 - FAX 030 731770 - epeperoni@notariato.it
COD. FISC. PPR LNE 75D57 E202W - P. IVA 02482790983

ri, vincoli, atti esecutivi e conservativi, ad eccezione della seguente formalità pregiudizievole:

- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia
in data 20 aprile 2017 ai nn. 17564/10655

a favore della società "[illegible]", con sede in [illegible]
Codice Fiscale: [illegible] contro il signor [illegible]
predetto, gravante la piena proprietà dei beni immobili in oggetto ai mappali 214 sub. 1, 214 sub. 2 e 214 sub. 5 del foglio 33, Sez. NCT, del Catasto Fabbricati del Comune di Chiari.

TEMPO DELL'INDAGINE

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - S.P.I. di Brescia al 26 aprile 2017.

Palazzolo sull'Oglio, 4 maggio 2017.

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a370119bb51addec6

Visura storica

Situazione degli atti informatizzati

[redacted]

Fabbricati siti nel Comune di CHIARI(C618)

[redacted]

1. Immobili siti nel Comune di CHIARI (Codice C618) - Catasto dei Fabbricati

	DATI IDENTIFICATIVI				IN CARICO		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Dal	Al	Indirizzo
2	NCT	33	214	1	27/06/2014		VIA MILANO
3	NCT	33	214	4	27/06/2014		VIA MILANO
4	NCT	33	214	2	27/06/2014		VIA MILANO

Unità immobiliari n. 3

Visura telematica esente per fini istituzionali

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a37011 9bb51adbec6

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e41697db6a37011 9bb51adde6

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2018

Data: 16/01/2018 - Ora: [illegible]
Mappa n. 15/01 Pag. [illegible]

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: RIGOSA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3856c2e4197db6a3701195b51add6c5

[redacted]

Provincia di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/01/2018 - Ora: 10:16:09
Visura n.: 17166 Pag: 1

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2018

Dati richiesti

[redacted]

Fabbricati siti nel comune di CHIARI (Codice: C618) Provincia di BRESCIA

Soggetto Esaminato

[redacted]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CHIARI(Codice C618) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati classamento
1	NCT	33	214	1			A/2	3	5,5 vani	Totale: 142 m² Totale escluse aree scoperte**: 142 m²	Euro 426,08 L. 825.000	VIA MILANO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2	NCT	33	214	2			A/2	3	5,5 vani	Totale: 145 m² Totale escluse aree scoperte**: 145 m²	Euro 426,08 L. 825.000	VIA MILANO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3	NCT	33	214	5			C/6	2	31 m²	Totale: 31 m²	Euro 81,65 L. 158.100	VIA MILANO piano: S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 11 m² 37 Rendita: Euro 933,81

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a [redacted] DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/07/2014 Repertorio n.: 8953 Rogante: PEFERONI ELENA Sede: PALAZZOLO SULL'OGLIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 152/4/1/2014)	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare n. 1