Studio Peritale Bargnani ing. Gabriele
Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48 C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

TRIBUNALE di BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 1011/17

Giudice dell'Esecuzione Dott. Raffaele Del Porto

CREDITORE PROCEDENTE:

UNIONE BANCHE ITALIANE – UBI BANCA S.p.A. con sede in Bergamo C.F./ p. I.V.A.: 03053920165

Rappresentata da: Avv. Anita Bettoni e Avv. Marco Molinari Tosatti

ESECUTATI:

[redacted]

DATE:

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento:	07/03/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	22/06/2018
Termine per il deposito della relazione :	23/05/2018
Data del deposito del rapporto di valutazione:	30/04/2018

ELENCO DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE

Appartamento su due piani con due piccole corti, facente parte di condominio a " schiera" in Comune di Torbole Casaglia BS via Alcide de Gasperi n°17

Autorimessa in Comune di Torbole Casaglia BS via Alcide de Gasperi n°19 p.T di mq. 16

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO:

1) Appartamento: Comune Censuario Torbole Casaglia BS Cod. L210 via Alcide de Gasperi n°17 Sez. Urb.: NCT Fg.10 part. 345 = 375 Sub.3 P.T.1 Cat. A/2 cl. 2 vani 6

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48 C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

Sup. cat. Totale mq.131 Totale escluse aree scoperte mq.124 Rendita Cat. €. 266,49

1) Autorimessa: Comune di Torbole Casaglia BS via Alcide de Gasperi n°19 di mq. 16
Sez. Urb.:NCT Fg.10 part.345 Sub.13 Cat.C/6 cl.2 Cons. Mq.16 Rendita Cat. €. 33,05

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: Non fattibile

LOTTO UNICO 1) + 2) :
Appartamento e autorimessa in Comune di Torbole Casaglia BS via Alcide de Gasperi n°17

PROPRIETA' :

I due beni sopra indicati 1) e 2) risultano di proprietà superficiaria, in misura di ½ ciascuno dei signori:

[redacted]

coniugi in regime di comunione legale dei beni.
(Il terreno è di proprietà del Comune di Torbole Casaglia). Vedi visure ALL.ti 9-10

PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: Lotto unico (appartamento con autorimessa) €.146.000,00 diconsi Euro centoquarantaseimila.
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE BASE D'ASTA)
Lotto unico° (appartamento con corti e autorimessa)**: €.130.000,00 (Euro centotrentamila)**

VALORE LOCATIVO: appartamento con autorimessa Canone annuo €.4.440,00
(Euro quattromilaquattrocentoquaranta,00)

RELAZIONE

Ill. mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Raffaele Del Porto, la S.V. ha nominato il sottoscritto Bargnani ing. Gabriele con studio in Castenedolo BS via Viazzola 21, iscritto al n°48 Albo dei Consulenti Tecnici Cat.8° del Tribunale di Brescia, in qualità di Esperto per la valutazione dei

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48 C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

beni immobili pignorati nella Procedura Esecutiva sopraindicata, lo scrivente accettato l'incarico conferitogli in data 07/03/2018 risponde al quesito postogli:

QUESITO:

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni; Identificazione pregressa dei beni.

C) Stato di possesso del bene;

D) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;

E) Regolarità edilizia e urbanistica del bene;

F) Possibilità di formare dei lotti;

G) Valore del bene e costi;

A) RICERCHE E DOCUMENTAZIONI REPERITE

Dopo aver estratto copie dal fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale Ufficio esecuzioni civili, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le necessarie ricerche richiedendo :

A1- Presso l'Archivio Not. di Cremona, copia dell'Atto Not. di assegnazione di alloggi ALL. 1

A2- Presso il Notaio Franco Treccani, l'Atto Notarile di Identificazione catastale ALL. 2

- Presso il Comune di Torbole Casaglia

A3- Atto Notarile di Convenzione Portante Costituzione di Diritto di Superficie ALL . 3

A4- Concessione edilizia ALL. 4

A5- Variante alla concessione rilasciata alla Coop. Torbolese ALL. 5

A6- Il certificato di Abitabilità ALL. 6

A7- La deliberazione del Consiglio Comunale n° 19 del 29/11/2013 ALL. 7

A8- La deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 29/04/2015 ALL. 8

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48 C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

A9- Visura appartamento	ALL. 9
A10- Visura dell'autorimessa	ALL.10
A11- Estratto di mappa	ALL.11
A12- Tabella Oneri di Urbanizzazione del Comune di Torbole Casaglia	ALL. 12
A13- Presso la C.C.I.A di BS Pro-Brixia la visura del valore dei terreni edificabili Residenziali come indicato dal Comune di Torbole Casaglia per la base di Calcolo per la determinazione del valore dell'area	ALL. 13
A14- Quotazioni dall' Agenzia delle Entrate O.M.I. Valori imm.ri Torbole Casaglia	ALL. 14
A15. Planimetria catastale appartamento	ALL.16
A16 Planimetria catastale autorimessa	ALL.17

B)

B1- I beni pignorati risultano identificati:

1) Appartamento: Comune Censuario Torbole Casaglia BS Cod. L210 via Alcide de Gasperi n°17 Sez. Urb.: NCT Fg.10 part. 345 = 375 Sub.3 (ex mapp. 2319/3 = 2325 Fg.8) P.T.1 Cat. A/2 cl. 2 vani 6 Sup. cat. Totale mq.131 Totale escluse aree scoperte mq.124 Rendita Catastale €. 266,49

Da variazione del 08/11/2016 n° BS0241004 di Prot. n° 86651.1 bonifica di identificativo catastale dei mappali 2319/3 = 2325 del Fg.8.

2) Autorimessa: Comune di Torbole Casaglia BS via Alcide de Gasperi n°19 di mq. 16 Sez. Urb.:NCT Fg.10 part.345 Sub.13 (ex mapp. 2319/13 Fg.8) Cat.C/6 cl.2 Cons. Mq.16 Rendita Cat. €. 33,05.

Da variazione del 08/11/2016 n°0241017 di Prot. n° 86664.1 bonifica di identificativo catastale dei mappali 2319/13 del Fg.8.

B2- CONFINI :

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48 C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

Dalla planimetria all. E dell'atto di Assegnazione Not. Treccani, nella quale l'immobile assegnato agli esecutati è identificato con il n° 3aa confina a Nord con l'attuale via Alcide de Gasperi, ad Est con l'u.i. n° 2aa, a Sud con corte privata altra proprietà, ad Ovest con l'u.i. n° 4aa. Nell'estratto di mappa All. 11 si evidenziano i confini delle corti di pertinenza: a Nord confina con i mapp. 373 e 372, a Est con il mapp. 379, a Sud con i mapp. 376 e 377, ad Ovest con il mapp.281.

B2- PROVENIENZA:

Gli immobili in esame sono pervenuti agli esecutati in misura del 50% ciascuno per il solo diritto di superficie, tramite Atto di Assegnazione alloggio ai soci di cooperativa del 29/12/1979 nn.ri 31/9 di Rep. Notaio Franco Treccani reg.to a Soresina il 15/01/80 al n° 52 ALL.1 e successivo Atto di identificazione catastale del 10/10/1981 nn.ri 956/ 238 di Rep. Notaio Franco Treccani reg.to a Orzinuovi il 29/10/1981 ALL.2. L'appartamento è distinto con il prot. n° 8146, l'autorimessa con il n° 8136 corrispondenti agli attuali mappali.

B3- SOPRALLUOGO:

Come preannunciato tramite lettera R.R., il giorno venerdì 23/03/2018 alle ore 10, accompagnato dall'esecutato [redacted] lo scrivente ha effettuato accurato sopralluogo interno ed esterno preso gli immobili oggetto di stima.

B4- DESCRIZIONE:

Posto in Torbole Casaglia, via Alcide de Gasperi 17,19, nell'immediata periferia del paese, in zona B destinata a espansione semintensiva aree PEEP, trattasi di immobile,disposto su due piani fuori terra, facente parte di edificio a schiera costituito da 18 unità e ultimato alla fine del 1980. All'immobile, (3°unità a sx entrando dalla via A. de Gasperi) si accede tramite due cancelli in ferro, uno pedonale ed uno carraio a due battenti danti accesso alla piccola corte, adibita parte a giardino, parte pavimentata in porfido lisciato per l'accesso all'autorimessa. Tramite porta costituita da doppia anta in legno si accede all'appartamento costituto al P.T. da soggiorno e da un locale cucina dotato di porta finestra sul retro ove si

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd

trova una piccola corte. Nel soggiorno una scala rivestita in pietra chiara tipo Botticino, mette in comunicazione con il P.1° ove sono poste tre camere da letto di cui una con balcone sulla corte lato strada, ed un locale servizio igienico completo con rivestimento in ceramica e con balcone sul lato retro. Le pavimentazioni interne, in ceramica sono tipiche del periodo di costruzione così come le pavimentazioni dei balconi che sono in Klincher. I serramenti esterni sono in legno con finestre dotate di vetrocamera, in buono stato e relativamente recenti, le porte interne vetuste, sono in legno e vetro. L'impianto di riscaldamento con caloriferi distribuiti in tutti i locali è garantito da recente caldaia a pellet della marca Idro Laminox a produzione di acqua calda. L'impianto elettrico, sottotraccia, è dotato di salvavita ma risalendo all'epoca della costruzione, andrebbe verificato. Sono presenti impianti di allarme e di climatizzazione.

Autorimessa: alla stessa si accede dall'esterno tramite serramento in ferro e vetro, da una porta interna comunica con il soggiorno. Il locale attualmente è adibito a lavanderia e locale caldaia, presenta pavimentazione in Klincher intonaci al civile e impianto elettrico.

Gli immobili in esame, sono in medie condizioni d'uso e di manutenzione sia in riferimento alle parti esterne che a quelle interne.

C)

C1 - POSSESSO.

Gli immobili risultano nella disponibilità degli esecutati [redacted] che vi abitano. In occasione del sopralluogo, il sig. [redacted] ha dichiarato di essere invalido civile al 100/100 per patologia ed ha esibito un attestato rilasciato dagli Ospedali Civili di Brescia che riporta tale condizione. ALL. 15.

C2- VALORE LOCATIVO

Tenuto conto dei valori delle locazioni in zona e dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate O.M.I. sentiti anche operatori immobiliari della zona, si determina il valore locativo degli immobili in €. 3 mq. mese per l'abitazione ed €.2,1 mq .mese per il box, pertanto: €. 3 x (Sup. Netta appartamento) mq. 116 = €. 348,00 + €. 2,1 x 12 (Sup. Netta box) = € 25,20 per un Totale di € 373,20 arrotondando per difetto €. 370,00 mese, pari ad €. 4.440,00 (quattromila-quattrocentoquaranta,00) per anno.

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48 C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

D)

D1- ISCRIZIONI

Gli immobili oggetto della presente valutazione risultano gravati dalle seguenti Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria del 26/04/2010 ai nn.ri [redacted] a favore del Banco di Brescia San Paolo CAB s.p.a., per euro 165.786,00 a carico di [redacted] e gravante sulla proprietà superficiaria dei mappali 2319/3= 2325 e 2319/13.

- Ipoteca giudiziale in data 03/08/2012 ai nn.ri [redacted] a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma, domicilio ipotecario presso l'avv. Sandro Cartaino con studio in Brescia via Solferino N°53, per euro 109.000,00 a carico, fra altri, di [redacted] e gravante sulla quota di ½ della proprietà superficiaria dei mappali 2319/3= 2325 e 2319/13.

- Ipoteca giudiziale in data 03/08/2012 ai nn.ri [redacted] a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma, domicilio ipotecario presso l'avv. Sandro Cartaino con studio in Brescia via Solferino N°53, per euro 44.000,00 a carico fra altri, di [redacted] e gravante sulla quota di ½ della proprietà superficiaria dei mappali 2319/3= 2325 e 2319/13.

Ipoteca legale in data 06/09/2012 ai nn.ri [redacted] a favore di Equitalia Nord s.p.a., con sede in Milano, domicilio ipotecario presso la sede di Brescia Via Cefalonia n°49, per euro 151.951,16 a carico di [redacted] e gravante sulla quota di ½ della proprietà superficiaria dei mappali 2319/3= 2325 e 2319/13.

- E' stato inoltre presentato al Sig. Giudice dell'Esecuzione Ricorso per Intervento di Agenzia delle Entrate-Riscossione datato 08/02/2018 per l'ammissione alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi in forza di credito nei confronti di [redacted] per euro 80.887,52.

D2- TRASCRIZIONI

- Sui beni pignorati risulta :

Verbale di pignoramento del 07/09/2017, Registro Generale n° 39667, Reg. Particolare n° 24253.

D3 – COSTI PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'.

Premesso che:

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48 C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

-il fabbricato è stato realizzato a seguito di Convenzione tra il Comune di Torbole Casaglia e la Cooperativa Torbolese a r.l. (All.3) quest'ultima realizzò il fabbricato assegnandone le singole unità ai soci (Atto di assegnazione All.1),

-tale convenzione del 15/03/1979 concesse alla Cooperativa il diritto a edificare in diritto di superficie per anni 99, ponendo vincoli anche relativi all'eventuale vendita riservandosi di determinarne il prezzo In base ai parametri indicati nella Convenzione (All. 3)

- successivamente il Comune di Torbole Casaglia con Deliberazione n° 19 del 29/11/2013 e successiva n° 6 del 29/04/2015 (All.ti 7 e 8) " Edilizia Convenzionata: Rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31 commi da 45 a 50, legge 448/1998 e s.m.i." determinò i criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà .

Calcolo per determinazione del corrispettivo da versare al Comune:

La delibera Comunale n° 6 del 29/04/2015 prevede l'abbattimento del 50% del valore venale dell'area decurtato dell'importo pari al contributo di costruzione non corrisposto. L' ufficio tecnico del Comune di Tobole Casaglia ha indicato quale riferimento adottato per la valutazione dei terreni i valori espressi dalla PRO-BRIXIA presso la C.C.I.A di Brescia (All. 13) indicati a mc da moltiplicare per 3 x la Superficie del terreno, considerato che la valutazione è comunque indicata a mc e che,nel caso specifico sono stati realizzata la massima cubatura consentita e che non sono possibili aumenti della stessa si ritiene effettuare il calcolo del valore secondo la cubatura esistente.

CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA E DEGLI ONERI DA PAGARE

(Superficie totale dell'area compresi il fabbricato ed il 50% dei muri laterali comuni Mq. 150 .)

Dalle tutte le documentazioni reperite presso l'Ufficio tecnico competente risulta :

Cubatura totale edificata per realizzare i 18 corpi uguali mc. 6984 : 18 = mc. 388

Mc. dell' immobile mc. 388 x €.mc 100 = Valore area €. 38.800,00 - abbattimento del 50% €.38.800,00 :2 = €. 19.400,00 .

All'abbattimento del 50% va detratto il costo del contributo di costruzione determinato come da Delibera Comunale n°6 del 29/04/2015 (All.8) al momento della richiesta di trasformazione del diritto, premesso che gli oneri dovuti per le Urbanizzazioni primaria e Secondaria zona B, sono state pagate dalla Cooperativa Torbolese a r.l. vedi Convenzione All. 3 pag.4. Si effettua il calcolo per la presunta QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE :

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd

Nell'elaborazione del metodo di calcolo utilizzato si è tenuto conto delle indicazioni normative (D.M. Lavori Pubblici n.801 del 10/05/1977), e dei modelli pubblicati sul web da molte amministrazioni comunali.

AB. 1 Incremento per superficie utile abitabile

classi di superficie (mq.)	n° alloggi	superficie utile abitabile (mq.)	rapporto su/tot. su	incremento	% incremento per classe sup.
Su <= 95	1	0.00	0.000	0	0.000
95 < Su <= 110	0	0.00	0.000	5	0.000
110 < Su <= 130	0	116.00	1.000	15	15.000
130 < Su <= 160	0	0.00	0.000	30	0.000
Su > 160	0	0.00	0.000	50	0.000
	Su =	**116.00**		**I1 =**	**15.000**

TAB. 2 Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale

destinazione	superficie netta (mq.)
cantinole, soffitte, locali motore, ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	0.00
autorimesse singole o collettive o posti auto	12.00
androni d'ingresso e porticati liberi	0.00
logge e balconi	10.00
Snr =	**22.00**

TAB. 3 Incremento per servizi e accessori relativi alla parte residenziale

	Snr/Su x 100 =	**18.966**
Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	Ipotesi che ricorre	% incr.
<= 50		0
50 < x <= 75		10

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd

75 < x <= 100		20
> 100		30
	(**I2**) =	**0**

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

denominazione	superficie (mq.)
1 **Su**: Sup. utile abitabile (art. 3)	116.00
2 **Snr**: Sup. netta non resid. (art. 2)	22.00
3 Sup. ragguagliata 60% Snr	13.20
4 **Sc**: Sup. complessiva (1 + 3)	**129.20**

TAB. 4 - Incremento per particolari caratteristiche

Caratteristiche presenti		0
	(**I3**)=	**0**

Superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali e relativi accessori

denominazione	superficie (mq.)
1 **Sn**: Sup. netta non resid. (art. 9)	0.00
2 **Sa**: Sup. accessori (art. 9)	0.00
3 Sup. ragguagliata 60% Sa	0.00
4 **St**: Sup. totale non resid. (1 + 3)	**0.00**
incrementi (I1+I2+I3)	15.000
Classe (art. 8)	3ª
(**M**) % maggiorazione	**0%**
A Costo massimo al mq. dell'edilizia agevolata	300.00 €
B Costo a mq di costruzione pari a 100 % di A	300.00 €

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48 C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

C	Costo al mq. di costruzione maggiorato (= B x 1 + M/100)	330.00 €
	Costo di costruzione dell'edifcio ((Sc + St) x C)	**42,636.00 €**
	Percentuale del costo di costruzione per la determinazione del contributo afferente la concessione edilizia Classe tipologica: 3 ª, edificio esistente , Comune con meno di 50.000 abitanti.	5 %
	Contributo di concessione (*)	**2,131.80 €**

(*) Il Contributo di concessione è calcolato come previsto dalla **Regione Lombardia** mentre il Costo di costruzione è calcolato come da **D.M. Lavori Pubblici n.801 del 10/05/1977**.

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI :

Vc = [corrispettivo per la trasformazione] x Pct x Rdr che equivale
Vc = [(Vv x 0,50+ Cc) x Qm)] x Pct x Rdr

Ove: Vc – è il valore del corrispettivo per la rimozione dei vincoli;
Vv – è il valore venale dell'area; Qm – è la quota millesimale dell'unità immobiliare afferente alla richiesta di Trasformazione determinata o tramite tabella millesimale esistente o come indicato al punto specifico; Pct – è la percentuale, del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, stabilita dal Comune per la rimozione del vincolo (50%); Cc- è il costo del contributo di costruzione da decurtare all'abbattimento del 50% previsto dal Comune; Rdr – è la riduzione per durata residua del vincolo ed è così determinato Rdr = (Nar / Nav); Nar – è il numero degli anni residui del vincolo; Nav – è il numero complessivo degli anni del vincolo.
Vc = [(Vv x 0,50 + Cc) x Qm)] x Pct x Rdr =
Vv = €. 38.000,00
Cc = €. 2.131,80
Qm = 1
Pct = 50% = €. 19.000,00
Nar = 61
Nav= 99

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48 C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

VC= ([38.000 x 0,50 + 2.131,80) x 1] x 0,50 x(61:99) = 21.131,80 x 0,50 x 0,616 = €. 6.508,65

VALORE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI €. 6.508,65

E

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il complesso immobiliare è inserito zona B destinata a espansione semintensiva aree PEEP del Comune di Torbole Casaglia.

L'unità abitativa e l'autorimessa pignorate fanno parte di un fabbricato a schiera la cui costruzione è stata autorizzata dal Comune di Torbole Casaglia con il rilascio delle seguenti Concessioni Edilizie:

Concessione n° 934 Prot. 1290 del 12/05/1979- All.4

Concessione per variante in corso d'opera n° 968 Prot. 3684 del 12/12/1979 All.5

Il certificato di Abitabilità, datato 30/12/1982, Pratica Edilizia 934-968, riporta l'attestazione di abitabilità dal giorno 25/02/1981. All.6.

Lo stato di fatto delle u.i. in esame, corrisponde esattamente a quanto indicato nelle planimetrie catastali.

F)

FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili pignorati appartamento ed autorimessa non sono divisibili e devono essere venduti in un solo lotto.

G)

VALORE DEL BENE E COSTI

Procedimento di stima:

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stato determinato effettuando stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza, e comparando i beni stessi con altri immobili della zona, simili sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche: qualità dello stabile, pregi urbanistici, architettonici, ambientali, ecc.). È stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con un'elevata attendibilità anche grazie alle pubblicazioni "Listino dei valori degli immobili, sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd

dalla Borsa Immobiliare di Brescia", pubblicazione semestrale di PROBRIXIA - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia, dalle valutazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate O.M.I..

La stima delle unità immobiliari urbane (fabbricati) è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro commerciale (in seguito chiamato mq. commerciale). La consistenza in mq. commerciali delle unità immobiliari è ottenuta partendo dalla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) applicando una percentuale di ragguaglio in funzione della destinazione d'uso dei vari locali componenti il bene. La S.L.P. è stata ricavata dalla documentazione catastale, comprendendo le tramezze interne, le murature esterne portanti fino al 50% di quelle di confine con altre proprietà.

Per le residenze, le percentuali di ragguaglio considerate sono:

- 100% della S.L.P. per i locali principali;
- 100% della S.L.P. per bagni, ingressi, corridoi e ripostigli;
- 25% della S.L.P, per i balconi;
- 50% della S.L.P. per il garage;
- 15% della S.L.P. per la corte

G 1.
SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

a) APPARTAMENTO

Piano	Destinazione	S.E.L. mq.	Percentuale di Ragguaglio %	Sup. comm.le mq.
P.T.	Soggiorno,cucina, scala	51,00	100	51,00
P.1°	3 Camere, bagno	67,00	100	67,00
P.1	Balconi	10	25	2,5
P.T.	Corti	82	15	12,30

mq. 132,80

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b4745 75dd

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48 C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

b) AUTORIMESSA

P.T.	Autorimessa	Mq. 16	50%	8

TOTALE SUPERFICI LORDE COMMERCIALI a) + b) Totale mq. 140,80

Valore a mq. per la piena proprietà €. 1.100,00 x mq.140,80 = €. 154.880,00

G2 COSTI

- Costi da sostenere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà previsti
  Per l'acquisizione dell'area dal Comune di Torbole Casaglia €. 6.508,65

- Costi per l'atto Notarile ed eventuali richieste da parte del Comune per la gestione della pratica
  €. 1.500,00.

€. 154.880,00 - €. 6.508,65 - €. 1.500,00 = €. 146.871,35 .

Arrotondando per difetto si valutano i beni pignorati da vendersi in unico lotto(appartamento con corti e autorimessa) attualmente in diritto di superficie, **in libero mercato** in complessivi €. 146.000,00 diconsi Euro centoquarantaseimila)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene quantificato in €. 130.000,00 diconsi Euro centotrentamila.

Brescia 27/04/2018
Il Perito Estimatore

Ing. Gabriele Bargnani

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48 C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

ALLEGATI

ALL. 1- copia Atto Notarile di assegnazione di alloggi

ALL. 2- atto Notarile di Identificazione catastale

ALL. 3- atto Notarile di Convenzione Portante Costituzione di Diritto di Superficie

ALL. 4- concessione edilizia

ALL. 5- 5a Variante alla concessione rilasciata alla Coop. Torbolese

ALL. 6- certificato di Abitabilità

ALL. 7- deliberazione del Consiglio Comunale n° 19 del 29/11/2013

ALL. 8- deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 29/04/2015

ALL. 9- Visura appartamento

ALL10- Visura dell'autorimessa

ALL.11- Estratto di mappa

ALL.12- Tabella Oneri di Urbanizzazione del Comune di Torbole Casaglia

ALL.13- Visura Pro-Brixia valore dei terreni edificabili

ALL.14 Banca dati quotazioni dall' Agenzia delle Entrate O.M.I. Valori imm.ri Torbole Casaglia

ALL.15 Copia dell'attestato di invalidità prodotto dall'esecutato [redacted]

ALL.16. Planimetria catastale appartamento

ALL.17 Planimetria catastale autorimessa

ALL.18 Documentazione fotografica n° 6 immagini

Brescia 27/04/2018

Il Perito Estimatore

Ing. Gabriele Bargnani

Firmato Da: BARGNANI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20a22fbcad080e52522bd0b474575dd