

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzioni Immobiliari riunite n. 343/2017 e n. 359/2022

Giudice delegato: **Dott. Marco Marullo**

Anagrafica Esecuzione immobiliare n.343/2017

Creditore procedente:

Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a.
Con sede in Sondrio
Piazza Garibaldi n.16
C.F. 00053810149

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Vilardi Virginio
Con Studio in Brescia
Via A. Saffi n. 1
Pec: virginio.vilardi@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

Omissis
Residente in Omissis
C.F. Omissis

Omissis
Sede in Omissis
Via Omissis
P. IVA Omissis

Difensore executato:

Avv. Omissis
Con studio in Omissis
Via Omissis
Pec: Omissis



Creditori intervenuti alla data di stima:

Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo
C.F. 00436650170
Rappresentata dall'Avvocato Massimo Iolita
C.F. LTIMSM52M09H598Y
studio@avvocatoiolita.com

Casinò di Venezia Gioco s.p.a.
C.F. 04131520271
Rappresentata dall'Avvocato Gavino Spiga
C.F. SPGGVN55E25F229Q
Pec: gavino.spiga@venezia.pecavvocati.it

Rappresentata dall'Avvocato Catia Cacco
C.F. CCCCTA68D66D325A
Pec: catia.cacco@venezia.pecavvocati.it

Agenzia Delle Entrate - Ricossione
C.F. 13756881002

Tecnologie Moderne
C.F. 02857720177
Rappresentata dall'Avvocato Ruggero Rizzi
C.F. RZZRGR64B16C816V
Pec. Ruggero.rizzi@brescia.pecavvocati.it

Surroganti/Sostituti intervenuti alla data di stima:

Chicco 2000 s.r.l.
In luogo di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo
C.F. 02102730989
Rappresentata dall'Avvocato Massimo Iolita
C.F. LTIMSM52M09H598Y
studio@avvocatoiolita.com

Luzzatti Pop NPLS 2021 s.r.l.
In luogo di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a.
C.F. 11912920961
Rappresentata dall'Avvocato Marco Orizio
C.F. RZOMRC66D24B157Y
m.orizio@brescia.pecavvocati.it



Anagrafica Esecuzione immobiliare n.359/2022

Creditore procedente:

Banca del Territorio Lombardo credito cooperativo S.C.
Con sede in Brescia
C.F. 00436650170

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Stefano Cremaschi
Con Studio in Castelli Calepio - Bg
Via Curotti n.20
Pec: avvstefanocremaschi@bergamo.pecavvocati.it

Esecutati:

Omissis Omissis
Residente in Omissis
C.F. Omissis

Esperto unico incaricato

Geom. Germano Signoroni
Via Trieste, 8 – Palazzolo sull'Oglio (Bs)
C.f. SGN GMN 65P17 G264M
Tel 030-7386306
Fax 030-7386306
Mail signoroni.germano@gmail.com
Pec germano.signoroni@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n. 3713

Timbro e firma



Date

Riferite all'esecuzione immobiliare n.343/2017

Nomina dell'esperto : 13-07-2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 20-07-2022

Data ultima per la consegna del rapporto di valutazione : 10-01-2023

Data udienza: 10-02-2023

Riferite all'esecuzione immobiliare n.359/2022

Data ultima per la consegna dell'integrazione al rapporto di valutazione originario: 30-04-2023

Data udienza: 09-06-2023

Identificazione dei lotti e sottolotti

Premessa:

Con Decreti di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati sono stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati costituiti in "LOTTO A" e "LOTTO B".

Di fatto il "LOTTO A" interessa entrambe le esecuzioni, mentre il "LOTTO B" interessa solo la 343/2017.

LOTTO A

Il "LOTTO A" è costituito da un appartamento in Brescia con diritti di proprietà diversi per le due esecuzioni immobiliari e più precisamente:

per l'esecuzione 343/2017:

- Nuda proprietà (per la quota di 1/1) di un appartamento in Brescia in Corso Goffredo Mameli n.52

Per l'esecuzione 359/2022:

- Piena proprietà (per la quota di 1/1) di un appartamento in Brescia in Corso Goffredo Mameli n.52

LOTTO B

Il "LOTTO B" è costituito da 5 appartamenti e 8 box all'interno dello stesso fabbricato condominiale, posti a Chiari (Bs) in viale Mazzini n.5.

Sia gli appartamenti che i box sono autonomamente individuati dal punto di vista catastale; pertanto a seguito di verifica della documentazione reperita presso i pubblici uffici e a seguito di quanto osservato in occasione del sopralluogo, si ritiene possibile effettuare una suddivisione del LOTTO B in n.7 sottolotti di cui si può provvedere alla vendita separata.

Per i predetti sottolotti, visto il numero maggiore di box rispetto agli appartamenti, nell'individuare i sottolotti ho optato per la seguente scelta:

- N.5 sottolotti costituiti ognuno da appartamento e relativo box di pertinenza
- N.1 sottolotto costituito da un box singolo
- N.1 sottolotto che raggruppa due box tra loro contigui ma facilmente collegabili per la formazione di un box doppio

Per quanto sopra, i lotti per gli immobili nel comune di Chiari sono:

- **LOTTO B/1)** Piena proprietà di un appartamento bilocale con annessa autorimessa a piano interrato all'interno del medesimo fabbricato condominiale posto in viale Mazzini n.5 a Chiari (Bs)
- **LOTTO B/2)** Piena proprietà di un appartamento bilocale con annessa autorimessa a piano interrato all'interno del medesimo fabbricato condominiale posto in viale Mazzini n.5 a Chiari (Bs)
- **LOTTO B/3)** Piena proprietà di un appartamento bilocale con annessa autorimessa a piano interrato all'interno del medesimo fabbricato condominiale posto in viale Mazzini n.5 a Chiari (Bs)



- **LOTTO B/4)** Piena proprietà di un appartamento bilocale con annessa autorimessa a piano interrato all'interno del medesimo fabbricato condominiale posto in viale Mazzini n.5 a Chiari (Bs)
- **LOTTO B/5)** Piena proprietà di un appartamento bilocale con annessa autorimessa a piano interrato all'interno del medesimo fabbricato condominiale posto in viale Mazzini n.5 a Chiari (Bs)
- **LOTTO B/6)** Piena proprietà di un box singolo a piano interrato posto nel fabbricato condominiale in viale Mazzini n.5 a Chiari (Bs)
- **LOTTO B/7)** Piena proprietà di due box singoli contigui a piano interrato all'interno del medesimo fabbricato condominiale posto in viale Mazzini n.5 a Chiari (Bs)



LOTTO A

Descrizione sintetica : Trattasi di appartamento trilocale al piano primo

Ubicazione : Comune di Brescia – Corso Goffredo Mameli n. 52

Identificativi catastali : NCT Foglio 117 – part. 516 - sub. 4 (appartamento)

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : Vedi “*Identificazione dei lotti e sottolotti*” a pagina 4

Più probabile valore in libero mercato : € **171.120,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta) : € **151.000,00**

LOTTO B/1

Descrizione sintetica : Trattasi di appartamento bilocale al piano primo e box singolo a piano interrato

Ubicazione : Comune di Chiari – Viale Mazzini n. 5

Identificativi catastali : NCT Foglio 19 – part. 40 - sub. 23 (appartamento)
NCT Foglio 19 – part. 40 - sub. 41 (box)

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : piena proprietà per la quota di 1/1

Più probabile valore in libero mercato : € **86.906,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta) : € **73.800,00**

LOTTO B/2

Descrizione sintetica : Trattasi di appartamento bilocale al piano secondo e box singolo a piano interrato

Ubicazione : Comune di Chiari – Viale Mazzini n. 5

Identificativi catastali : NCT Foglio 19 – part. 40 - sub. 24 (appartamento)
NCT Foglio 19 – part. 40 - sub. 30 (box)

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : piena proprietà per la quota di 1/1

Più probabile valore in libero mercato : € **96.114,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta) : € **81.600,00**



LOTTO B/3

Descrizione sintetica : Trattasi di appartamento bilocale al piano secondo e box singolo a piano interrato

Ubicazione : Comune di Chiari – Viale Mazzini n. 5

Identificativi catastali : NCT Foglio 19 – part. 40 - sub. 25 (appartamento)
NCT Foglio 19 – part. 40 - sub. 44 (box)

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : piena proprietà per la quota di 1/1

Più probabile valore in libero mercato : € **97.437,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € **82.800,00**

LOTTO B/4

Descrizione sintetica : Trattasi di appartamento bilocale al piano secondo e box doppio a piano interrato

Ubicazione : Comune di Chiari – Viale Mazzini n. 5

Identificativi catastali : NCT Foglio 19 – part. 40 - sub. 26 (appartamento)
NCT Foglio 19 – part. 40 - sub. 40 (box)

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : piena proprietà per la quota di 1/1

Più probabile valore in libero mercato : € **107.048,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € **90.900,00**

LOTTO B/5

Descrizione sintetica : Trattasi di appartamento bilocale al piano secondo e box doppio a piano interrato

Ubicazione : Comune di Chiari – Viale Mazzini n. 5

Identificativi catastali : NCT Foglio 19 – part. 40 - sub. 27 (appartamento)
NCT Foglio 19 – part. 40 - sub. 31 (box)

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : piena proprietà per la quota di 1/1

Più probabile valore in libero mercato : € **97.622,00**



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € **82.900,00**

LOTTO B/6

Descrizione sintetica : Trattasi di box singolo posto a piano interrato

Ubicazione : Comune di Chiari – Viale Mazzini n. 5

Identificativi catastali : NCT Foglio 19 – part. 40 - sub. 48 (box)

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : piena proprietà per la quota di 1/1

Più probabile valore in libero mercato : € **12.652,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € **10.700,00**

LOTTO B/7

Descrizione sintetica : Trattasi di due box singoli contigui posti a piano interrato

Ubicazione : Comune di Chiari – Viale Mazzini n. 5

Identificativi catastali : NCT Foglio 19 – part. 40 - sub. 33 (box)
NCT Foglio 19 – part. 40 - sub. 34 (box)

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : piena proprietà per la quota di 1/1

Più probabile valore in libero mercato : € **24.056,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € **20.400,00**



Audit documentale e Due Diligence

LOTTO A

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 75

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 85

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina 101

LOTTO B/1

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

LOTTO B/2

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

LOTTO B/3

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

LOTTO B/4

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

LOTTO B/5

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

LOTTO B/6

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 80



Conformità catastale Si No se No vedi pagina 97

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

LOTTO B/7

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 83

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO A

Immobile occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	__101__
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	__110__
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

LOTTO B/1

Immobile occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	__110__
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

LOTTO B/2

Immobile occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	__110__
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

LOTTO B/3

Immobile occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	__111__
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

LOTTO B/4

Immobile occupato da soggetti diversi dall'esecutato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	__106__
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	__111__
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____



LOTTO B/5

Immobile occupato da soggetti diversi dall'esecutato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 112

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO B/6

Immobile occupato da soggetti diversi dall'esecutato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 112

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 108

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO B/7

Immobile occupato da soggetti diversi dall'esecutato No Si se Si vedi pagina 109

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 113

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____



Limitazioni

LOTTO A

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO B/1

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO B/2

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO B/3

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO B/4

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO B/5

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO B/6

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



LOTTO B/7

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	16
2.	Inquadramento degli immobili	18
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	27
4.	Audit documentale e Due Diligence	73
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	73
4.2	Rispondenza catastale.....	84
4.3	Verifica della titolarità	100
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	111
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	115
7.	Analisi estimativa	117
8.	Dichiarazione di rispondenza.....	130



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, eseguiti dallo scrivente valutatore, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- In data 13/07/2022 l'ill.mo Dott. Maurizio Di Rocco, giudice dell'esecuzione, nominava il Geom. Signoroni Germano, in qualità di esperto relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
- In data 20/07/2022, il valutatore depositava telematicamente "verbale accettazione incarico di stima".
- In data 25/07/2022, il valutatore, tramite PEC, chiedeva al Custode giudiziario di programmare l'accesso agli immobili.
- In data 27/07/2022, il valutatore protocollava richiesta di accesso agli atti presso il comune di Chiari, al fine di accedere alla documentazione urbanistica dell'edificio.
- In data 27/07/2022, il valutatore, tramite PEC inviata all' Agenzia delle Entrate di Brescia, chiedeva la presenza di eventuali contratti di locazione o di comodato registrati in riferimento agli immobili pignorati "LOTTO B".
- In data 29/07/2022, il valutatore protocollava richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Brescia, al fine di accedere alla documentazione urbanistica dell'edificio
- In data 29/07/2022, il valutatore, tramite PEC inviata all' Agenzia delle Entrate di Brescia, chiedeva la presenza di eventuali contratti di locazione o di comodato registrati in riferimento agli immobili pignorati "LOTTO A".
- In data 29/07/2022 il valutatore, depositava istanza di chiarimento al giudice delegato circa il cambio di proprietà del "LOTTO A".
- In data 05/08/2022, il valutatore, si recava presso gli immobili siti in Chiari – viale Mazzini n.5 –ed alla presenza del Custode Giudiziario, svolgeva un sopralluogo ed un rilievo dello stato di fatto parziale degli immobili in esame. Il valutatore eseguiva il rilievo fotografico e contestualmente il rilievo metrico per il calcolo della superficie commerciale. In particolare sono stati visionati solo gli appartamenti di cui ai sub. 23-24-25-26-27 in quanto tutti i box al piano interrato erano chiusi e non accessibili
- In data 06/08/2022 il valutatore otteneva la dichiarazione dell'Ufficio l'Agenzia delle Entrate con la quale si evidenziava la non presenza di contratti di locazione per tutti gli immobili nel comune di Chiari
- In data 11/08/2022 il valutatore otteneva la dichiarazione dell'Ufficio l'Agenzia delle Entrate con la quale si evidenziava la non presenza di contratti di locazione per l'immobile in Brescia
- In data 01/09/2022 il valutatore accedeva alla documentazione urbanistica relativa al "LOTTO A" presso l'ufficio tecnico del comune di Brescia
- In data 06/09/2022 il valutatore riceveva la documentazione urbanistica dell'edificio a mezzo di mail dall'ufficio tecnico del comune di Chiari.
- In data 23/09/2022, il valutatore, si recava presso gli immobili siti in Chiari – viale Mazzini n.5 –ed alla presenza del Custode Giudiziario, svolgeva un sopralluogo ed un rilievo dello stato di fatto parziale degli immobili in esame. Il valutatore eseguiva il rilievo fotografico e contestualmente il rilievo metrico per il calcolo della superficie commerciale. In particolare sono stati visionati i restanti immobili non accessibili durante il rilievo del 05/08/2022
- In data 11/10/2022, il valutatore, si recava presso l'immobile sito in Brescia – Corso Goffredo Mameli n.52 –ed alla presenza del Custode Giudiziario, svolgeva un sopralluogo ed un rilievo dello stato di fatto dell'immobile in esame. Il valutatore eseguiva il rilievo fotografico e contestualmente il rilievo metrico per il calcolo della superficie commerciale.



- In data 21/10/2022, il Giudice delegato si esprimeva sui chiarimenti richiesti, ed in pari data comunicava il rinvio dell'udienza al 10/02/2023
- Nel periodo compreso tra il 06/08/2022 e 28/10/2022 il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute concordanti.
- In data 02/11/2022 Il valutatore depositava il rapporto di valutazione riguardo la procedura esecutiva n.343/2017 e inviava copia alle parti
- In data 08/11/2022 venivano riunite le procedure esecutive n.343/2017 e la n.359/2022
- In data 10/02/2023, il valutatore, veniva nominato e confermato CTU delle due procedure riunite e riceveva incarico di integrare la perizia depositata il 02/11/2022 *“individuando il valore dell'intera proprietà ed il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto nelle diverse ipotesi”*
- In data 09/03/2023, il valutatore tramite PEC inviata all' Agenzia delle Entrate di Brescia, chiedeva la presenza di eventuali contratti di locazione o di comodato registrati in riferimento agli immobili pignorati “LOTTO A”.
- In data 14/03/2023 il valutatore otteneva la dichiarazione dell'Ufficio l'Agenzia delle Entrate con la quale si evidenziava la non presenza di contratti di locazione per l'immobile in Brescia
- In data 15/03/2023, il valutatore, riceveva mail dal custode giudiziario in riferimento al soggetto che occupava l'immobile del “LOTTO A” in Brescia – Corso Goffredo Mameli n.52 – oggetto dell'esecuzione immobiliare n.359/2022.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia e Chiari;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia;



2. Inquadramento degli immobili

LOTTO A

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

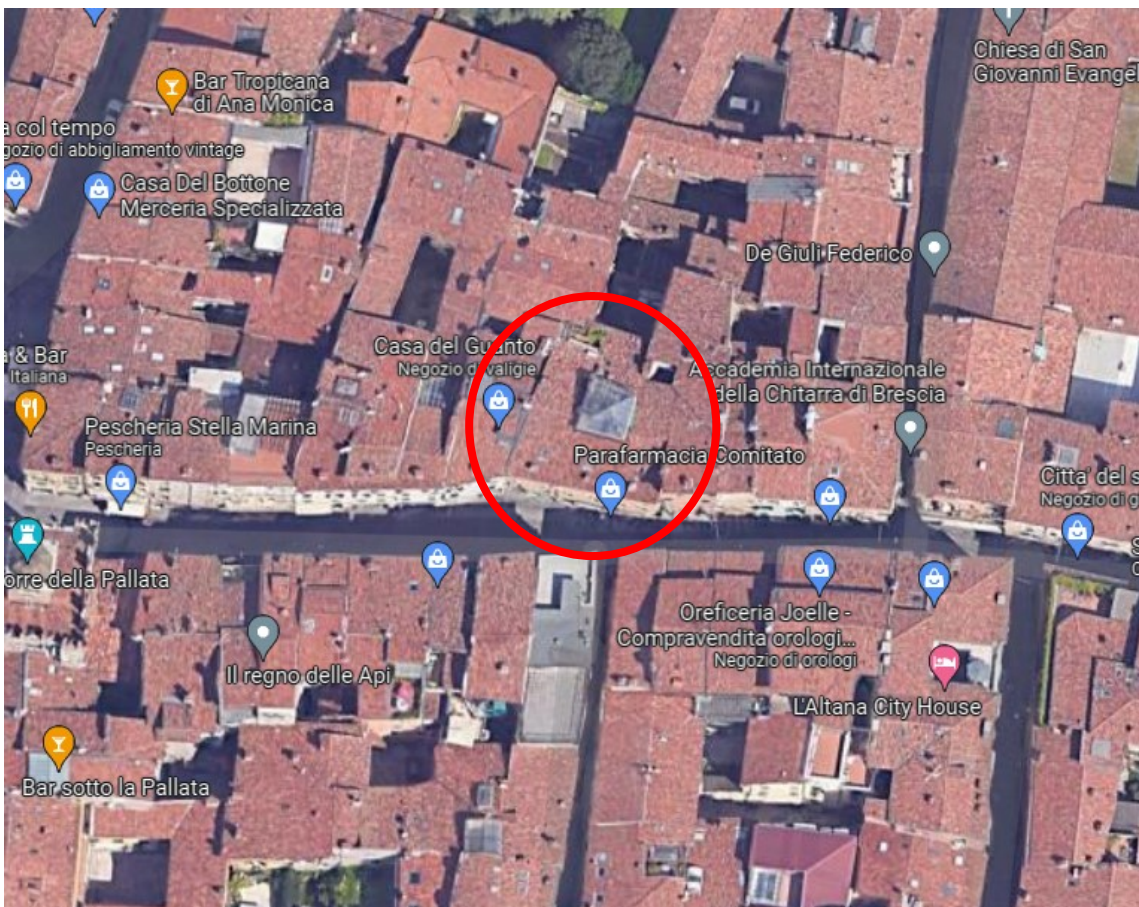
Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : Brescia
- Frazione : -----
- Località : -----
- Quartiere : -----
- Via/Piazza : Corso Goffredo Mameli
- Civico n. : 52

Zona

Centro storico

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato pluripiano

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- locale commerciale



Caratteristiche generali dell'immobile in cui sono inseriti gli immobili oggetto di valutazione

L'appartamento è inserito all'interno di un fabbricato condominiale pluripiano residenziale misto commerciale con accesso comune dalla pubblica via Goffredo Mameli in centro storico a Brescia, a pochi passi da "Piazza della Loggia" e quindi ben servita da tutti i servizi pubblici.

Il fabbricato condominiale presenta 5 piani fuori terra di cui:

- Piano terra utilizzato per attività commerciali con accesso e vetrine sulla pubblica via Goffredo Mameli
- Piano primo, secondo, terzo e quarto con accesso comune a carattere residenziale

Il corpo condominiale **presenta vano ascensore** che collega piano terra con il resto dei piani.

Il fabbricato, sicuramente ante 1967, è stato oggetto di un'importante ristrutturazione tra il 1983 e il 1985.

Caratteristiche generali:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Struttura in travi e pilastri in c.a. |
| <input type="checkbox"/> Solai | : In laterocemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : struttura in travi e travetti in legno |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : In muratura portante |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramento in legno con tapparelle |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : Porte interne in legno |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Piastrelle monocottura tipiche fine anni '90 |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Di tipo autonomo con caldaia a gas per ogni unità |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : No |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : No |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : Sì |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : No |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne | : Intonaco completo al civile tinteggiato color ocre/giallo |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani | : 5 |



-
- Altro** :
- Dimensione**
- Piccola
 - Media
 - Grande
- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Vendita giudiziaria
- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica
 - Concorrenza monopolistica ristretta
 - Oligopolio
 - Monopolio
 - Monopolio bilaterale
- Filtering**
- Assente
 - Up
 - Down
- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione
- Altro**



LOTTO B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : Chiari
- Frazione : -----
- Località : -----
- Quartiere : -----
- Via/Piazza : Viale Mazzini
- Civico n. : 5

Zona

Centro storico

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato pluripiano

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- locale commerciale



Caratteristiche generali dell'immobile in cui sono inseriti gli immobili oggetto di valutazione

Gli appartamenti e i box oggetto di valutazione sono tutti inseriti all'interno di un fabbricato condominiale costituito formalmente come "Condominio Mazzini", misto residenziale/commerciale a tre piani fuori terra più interrato in Chiari – Viale Mazzini – in zona adiacente al centro storico e quindi ben servita da tutti i servizi pubblici.

Il fabbricato condominiale presenta una conformazione, in pianta, a "T" rovesciata.

- La parte verso il viale Mazzini è costituita da unità miste residenziali e commerciali con affaccio diretto sulla pubblica via oggetto di ristrutturazione tra il 2000 e il 2004
- la parte restante dove sono collocate tutte le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare) è formata esclusivamente da unità abitative, non presenta affaccio diretto sul viale Mazzini ed è stata oggetto di una ricostruzione ex novo del fabbricato precedente

L'intero fabbricato è costituito da 3 negozi, 23 appartamenti, 45 autorimesse, 1 ufficio e 1 magazzino

Il condominio presenta un locale interrato comune a tutte le unità, in parte sotto la sagoma del fabbricato e parte sotto il piazzale comune interno.

L'accesso alla palazzina dove hanno luogo tutte le unità è garantito da un cancello carraio e carrabile prospiciente il viale Mazzini che di fatto viene utilizzato da tutte le unità.

L'accesso pedonale al piano interrato non è direttamente collegato internamente alle unità ma presenta delle scale accessibili esclusivamente dall'esterno.

Il corpo condominiale **non presenta vano ascensore** ma solo una scala interna che collega piano terra con piano primo e secondo.

Caratteristiche generali:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Struttura in travi e pilastri in c.a. |
| <input type="checkbox"/> Solai | : In laterocemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : struttura in travi e travetti in legno |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : In muratura portante |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramento in legno con griglie in legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : Porte interne in legno |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Piastrelle monocottura tipiche fine anni '90 |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Di tipo autonomo con caldaia a gas per ogni unità |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Presente in parte |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : No |



-
- Allaccio fognatura : Si
- Fonti rinnovabili : No
- Finiture esterne : Intonaco completo al civile tinteggiato color rosso
- N. totale piani : 3 più interrato
- Altro :
-
- Dimensione**
- Piccola
 - Media
 - Grande
-
- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Vendita giudiziaria
-
- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica
 - Concorrenza monopolistica ristretta
 - Oligopolio
 - Monopolio
 - Monopolio bilaterale
-
- Filtering**
- Assente
 - Up
 - Down
-
- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 - Espansione



Contrazione

Recessione

Altro



3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

LOTTO A

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento trilocale posto a piano primo inserito all'interno dell'edificio precedentemente descritto, avente ingresso pedonale da scala condominiale prospiciente Corso Goffredo Mameli.

L'abitazione è così costituita:

- Soggiorno
- Angolo cottura
- Disimpegno
- Bagno
- Camera matrimoniale
- Camera singola

Identificazione catastale

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario | Brescia – Codice Catastale B157
Provincia di Brescia |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | Foglio 117 sezione NCT:
- Particella 516 sub 4 (appartamento) |

Confini

- Indicare i confini catastali:
Quanto all'appartamento:
- X Nord: Vano scala e facciata prospiciente cortile di altra proprietà
 - X Sud: Facciata prospiciente Corso Goffredo Mameli
 - X Est: Altra proprietà
 - X Ovest: Altra proprietà



Consistenza : rilievo delle superfici

Diretto in loco

Eseguito da Geom. Signoroni

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa)

11/10/2022

Criterio di misurazione

SEL

- Superficie Esterna Lorda

SIL

- Superficie Interna Lorda

SIN

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Superficie piano primo	86,50	1	86,50
		totale	86,50

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Anno di costruzione

anno 1983

Livello di piano

P.primo

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi

N° 1 servizi così composti:

W.c. Principale:

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio



- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 35

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) 35

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente



-
- Elettrico Presente : Vetustà (anni) 35
 Assente
- Idraulico Presente : Vetustà (anni) 35
 Assente
- Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C



D

E

F

G

Non desumibile

Inquinamento

x Atmosferico

x Assente

Presente

X Acustico

x Assente

Presente

X Elettromagnetico

x Assente

Presente

X Ambientale

x Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

X Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

X Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

X Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

X Medio

Massimo



Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro



LOTTO B/1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento bilocale posto a piano primo con annessa autorimessa singola a piano interrato. Il tutto inserito all'interno dell'edificio precedentemente descritto, avente ingresso pedonale prima da cortile comune, poi da scala comune ad altre 8 unità abitative poste a piano primo e secondo.

L'abitazione è così costituita:

- Locale soggiorno/cucina con balcone esclusivo
- Disimpegno
- Bagno
- Camera matrimoniale con balcone esclusivo

Identificazione catastale

Comune Censuario

Chiari – Codice Catastale C618
Provincia di Brescia

Tipologia Catasto

Terreni
 Fabbricati

Identificativo

Foglio 19 sezione NCT:
- Particella 40 sub 23 (appartamento)
- Particella 40 sub 41 (box)

Confini

Indicare i confini catastali:

Quanto all'appartamento:

- X Nord: facciata prospiciente su corte comune
- X Sud: vano scala comune
- X Est: facciata prospiciente su corte comune
- X Ovest: Altra proprietà sub.22

Quanto al box:

- X Nord: Altra proprietà sub.42
- X Sud: Altra proprietà sub.40
- X Est: Corsello comune
- X Ovest: Terrapieno

Consistenza : rilievo delle superfici



Diretto in loco

Eseguito da Geom. Signoroni

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 05 /08/2022

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Superficie piano primo	51,50	1	51,50
Balconi	6,59	0,35	2,31
Box interrato	17,85	0,50	8,93
		totale	62,74

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Anno di costruzione anno 2000

Livello di piano P.primo

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi

N° 1 servizi così composti:

W.c. Principale:

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio



- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 30

Impianti in dotazione

Riscaldamento

x Presente : Vetustà (anni) 20

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

X Autonomo

Alimentazione:

X metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

X radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) _____

X Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____



	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) 20
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) 20
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato	<input type="checkbox"/> Minimo	
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare	<input type="checkbox"/> Minimo	
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE	<input type="checkbox"/> A+
		<input type="checkbox"/> A
		<input type="checkbox"/> B



- C
- D
- E
- F
- G

Non desumibile

Inquinamento

- Atmosferico Assente
 Presente
- Acustico Assente
 Presente
- Elettromagnetico Assente
 Presente
- Ambientale Assente
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Luminosità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Panoramicità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Funzionalità dell'immobile

- Minimo
- Medio



Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro



LOTTO B/2

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento bilocale posto a piano secondo con cantina di pertinenza al piano interrato e autorimessa singola a piano interrato. Il tutto inserito all'interno dell'edificio precedentemente descritto, avente ingresso pedonale prima da cortile comune, poi da scala comune ad altre 8 unità abitative poste a piano primo e secondo.

L'abitazione è così costituita:

- Locale soggiorno/cucina con balcone esclusivo
- Disimpegno
- Bagno
- Camera matrimoniale con balcone esclusivo

Identificazione catastale

Comune Censuario

Chiari – Codice Catastale C618
Provincia di Brescia

Tipologia Catasto

Terreni
 Fabbricati

Identificativo

Foglio 19 sezione NCT:
- Particella 40 sub 24 (appartamento)
- Particella 40 sub 30 (box)

Confini

Indicare i confini catastali:

Quanto all'appartamento:

- X Nord: vano scala comune
- X Sud: facciata prospiciente su corte esclusiva di altra proprietà
- X Est: facciata prospiciente su corte comune
- X Ovest: Altra proprietà sub.25

Quanto al box:

- X Nord: Altra proprietà sub.29
- X Sud: Altra proprietà sub.31
- X Est: disimpegno comune sub.78 e 20
- X Ovest: corsello comune



Consistenza : rilievo delle superfici

Diretto in loco

Eseguito da Geom. Signoroni

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa)

05 /08/2022

Criterio di misurazione

SEL

- Superficie Esterna Lorda

SIL

- Superficie Interna Lorda

SIN

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Superficie piano secondo	51,45	1	51,45
Balconi	6,59	0,35	2,31
Cantina piano interrato	12,89	0,50	6,45
Box interrato	18,34	0,50	9,17
		totale	69,38

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Anno di costruzione

anno 2000

Livello di piano

P. secondo

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi

N° 1 servizi così composti:

W.c. Principale:

W.c.

Lavabo



- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 30

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) 20

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale : Vetustà (anni) _____



-
- | | | |
|--|--|------------------------|
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) 20 |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) 20 |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE
<input type="checkbox"/> A+ | |



- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

Non desumibile

Inquinamento

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

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Luminosità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Panoramicità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo



- Funzionalità dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
-
- Finiture dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
-
- Altro**



LOTTO B/3

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento bilocale posto a piano secondo con annessa autorimessa singola a piano interrato. Il tutto inserito all'interno dell'edificio precedentemente descritto, avente ingresso pedonale prima da cortile comune, poi da scala comune ad altre 8 unità abitative poste a piano primo e secondo.

L'abitazione è così costituita:

- Locale soggiorno/cucina con balcone esclusivo
- Disimpegno
- Bagno
- Camera matrimoniale con balcone esclusivo

Identificazione catastale

Comune Censuario

Chiari – Codice Catastale C618
Provincia di Brescia

Tipologia Catasto

Terreni
 Fabbricati

Identificativo

Foglio 19 sezione NCT:
- Particella 40 sub 25 (appartamento)
- Particella 40 sub 44 (box)

Confini

Indicare i confini catastali:

Quanto all'appartamento:

- X Nord: Altra proprietà sub.26
- X Sud: facciata prospiciente su corte esclusiva di altra proprietà
- X Est: Altra proprietà sub.24
- X Ovest: Facciata prospiciente su corte comune

Quanto al box:

- X Nord: Altra proprietà sub.45
- X Sud: Altra proprietà sub.82
- X Est: Corsello comune
- X Ovest: Terrapieno



Consistenza : rilievo delle superfici

Diretto in loco

Eseguito da Geom. Signoroni

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa)

05 /08/2022

Criterio di misurazione

SEL

- Superficie Esterna Lorda

SIL

- Superficie Interna Lorda

SIN

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Superficie piano secondo	58,20	1	58,20
Balconi	6,59	0,35	2,31
Box interrato	19,66	0,50	9,83
		totale	70,34

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Anno di costruzione

anno 2000

Livello di piano

P.secondo

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi

N° 1 servizi così composti:

W.c. Principale:

W.c.

Lavabo

Bidet



- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 30

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) 20

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale : Vetustà (anni) _____



-
- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) 20 |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) 20 |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE | <input type="checkbox"/> A+
<input type="checkbox"/> A |



- B
- C
- D
- E
- F
- G

Non desumibile

Inquinamento

- Atmosferico Assente
 Presente
- Acustico Assente
 Presente
- Elettromagnetico Assente
 Presente
- Ambientale Assente
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Luminosità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Panoramicità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Funzionalità dell'immobile

- Minimo



Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro



LOTTO B/4

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento bilocale posto a piano secondo con cantina a piano interrato e autorimessa doppia a piano interrato. Il tutto inserito all'interno dell'edificio precedentemente descritto, avente ingresso pedonale prima da cortile comune, poi da scala comune ad altre 8 unità abitative poste a piano primo e secondo.

L'abitazione è così costituita:

- Locale soggiorno/cucina con balcone esclusivo
- Disimpegno
- Bagno
- Camera matrimoniale con balcone esclusivo

Identificazione catastale

Comune Censuario

Chiari – Codice Catastale C618
Provincia di Brescia

Tipologia Catasto

Terreni
 Fabbricati

Identificativo

Foglio 19 sezione NCT:
- Particella 40 sub 26 (appartamento)
- Particella 40 sub 40 (box)

Confini

Indicare i confini catastali:

Quanto all'appartamento:

- X Nord: Facciata prospiciente su corte comune
- X Sud: Altra proprietà sub.25
- X Est: Altra proprietà sub.27
- X Ovest: Facciata prospiciente su corte comune

Quanto al box:

- X Nord: Altra proprietà sub.41
- X Sud: Terrapieno
- X Est: Corsello comune
- X Ovest: Terrapieno

Consistenza : rilievo delle superfici



Diretto in loco

Eseguito da Geom. Signoroni

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 05 /08/2022

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Superficie piano secondo	58,20	1	58,20
Balconi	6,59	0,35	2,31
Cantina piano interrato	8,71	0,50	4,36
Box interrato	24,80	0,50	12,40
		totale	77,27

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Anno di costruzione anno 2000

Livello di piano P.secondo

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi

N° 1 servizi così composti:

W.c. Principale:

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia



- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 30

Impianti in dotazione

Riscaldamento

x Presente : Vetustà (anni) 20

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

X Autonomo

Alimentazione:

X metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

X radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) _____

X Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____



	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) 20
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) 20
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato	<input type="checkbox"/> Minimo	
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare	<input type="checkbox"/> Minimo	
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE	<input type="checkbox"/> A+
		<input type="checkbox"/> A
		<input type="checkbox"/> B



- C
- D
- E
- F
- G

Non desumibile

Inquinamento

- Atmosferico Assente
 Presente
- Acustico Assente
 Presente
- Elettromagnetico Assente
 Presente
- Ambientale Assente
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Luminosità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Panoramicità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Funzionalità dell'immobile

- Minimo
- Medio



Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro



LOTTO B/5

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento bilocale posto a piano secondo con annessa autorimessa doppia a piano interrato. Il tutto inserito all'interno dell'edificio precedentemente descritto, avente ingresso pedonale prima da cortile comune, poi da scala comune ad altre 8 unità abitative poste a piano primo e secondo.

L'abitazione è così costituita:

- Locale soggiorno/cucina con balcone esclusivo
- Disimpegno
- Bagno
- Camera matrimoniale con balcone esclusivo

Identificazione catastale

Comune Censuario

Chiari – Codice Catastale C618
Provincia di Brescia

Tipologia Catasto

Terreni
 Fabbricati

Identificativo

Foglio 19 sezione NCT:
- Particella 40 sub 27 (appartamento)
- Particella 40 sub 31 (box)

Confini

Indicare i confini catastali:

Quanto all'appartamento:

- X Nord: Facciata prospiciente su corte comune
- X Sud: Vano scala condominiale
- X Est: Facciata prospiciente su corte comune
- X Ovest: Altra proprietà sub.26

Quanto al box:

- X Nord: Altra proprietà sub.30
- X Sud: Corsello comune
- X Est: Parte sub.32 e parte sub.20
- X Ovest: Corsello comune



Consistenza : rilievo delle superfici

Diretto in loco

Eseguito da Geom. Signoroni

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa)

05 /08/2022

Criterio di misurazione

SEL

- Superficie Esterna Lorda

SIL

- Superficie Interna Lorda

SIN

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Superficie piano secondo	51,45	1	51,45
Balconi	6,59	0,35	2,31
Box interrato	33,43	0,50	16,72
		totale	70,48

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Anno di costruzione

anno 2000

Livello di piano

P.secondo

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi

N° 1 servizi così composti:

W.c. Principale:

W.c.

Lavabo



- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 30

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni) 20
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) _____



-
- | | | |
|--|--|------------------------|
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) 20 |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) 20 |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE
<input type="checkbox"/> A+ | |



- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

Non desumibile

Inquinamento

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

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Luminosità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Panoramicità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo



Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro



- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Box interrato	21,16	0,50	10,58
totale			10,58

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Anno di costruzione anno 2000
- Livello di piano P.interrato
- Ascensore
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi N° 0 servizi così composti:
 - W.c. Principale:
 - W.c.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione



Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Idraulico

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente



- Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
- Non desumibile



<input type="checkbox"/> Inquinamento	x Atmosferico	x Assente <input type="checkbox"/> Presente
	X Acustico	x Assente <input type="checkbox"/> Presente
	X Elettromagnetico	x Assente <input type="checkbox"/> Presente
	X Ambientale	x Assente <input type="checkbox"/> Presente



LOTTO B/7

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di due box singoli contigui posti a piano interrato di cui è possibile, per l'acquirente futuro, abbattere il muro divisorio tra i due box. Il tutto inserito all'interno dell'edificio precedentemente descritto, avente ingresso carrabile prima da cortile comune, poi da rampa di accesso e corsello comune.

Identificazione catastale

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario | Chiari – Codice Catastale C618
Provincia di Brescia |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | Foglio 19 sezione NCT:
- Particella 40 sub 33 (box)
- Particella 40 sub 34 (box) |

Confini

Indicare i confini catastali:

Quanto al box sub.33:

- X Nord: Rampa di accesso
- X Sud: Corsello comune
- X Est: Sub.34
- X Ovest: Parte scala comune parte sub.20 e 17

Quanto al box sub.34:

- X Nord: Rampa di accesso
- X Sud: Corsello comune
- X Est: Parte sub.35 e parte sub.72
- X Ovest: Sub.33

Consistenza : rilievo delle superfici

X Diretto in loco

Eseguito da Geom. Signoroni



Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 05 /08/2022

Criterio di misurazione

- x SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Box interrato sub.33	22,32	0,45	10,04
Box interrato sub.34	22,01	0,45	9,90
		totale	19,94

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Anno di costruzione anno 2000
- Livello di piano P.interrato
- Ascensore
 - Presente
 - X Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi N° 0 servizi cosi' composti:
 - W.c. Principale:
 - W.c.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio



Scaldabagno elettrico
Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione:

metano
 gas propano liquido
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori
 pavimento/soffitto
 aria
 altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Se presente indicare se

Totale
 Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni) _____



Assente

Idraulico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Manutenzione fabbricato Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare Minimo
 Medio
 Massimo

Classe energetica Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E



F

G

Non desumibile

Inquinamento

x Atmosferico

x Assente

Presente

Acustico

x Assente

Presente

Elettromagnetico

x Assente

Presente

Ambientale

x Assente

Presente



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO A

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco documenti visionati:
- Concessione Edilizia n. 5444/81 del 31-05-1983
 - Variante a Concessione Edilizia n. 11966/85 del 16/09/1985
 - Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità protocollo generale 35096 del 30-09-86
- Fonte documentazione visionata:
- Ufficio Tecnico Comune di Brescia
- Data verifica urbanistica (01/09/2022)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico : PGT vigente – Nuclei Storici (art.73 NTA)
- Convenzione Urbanistica : No
- Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici : No
- Vincoli ambientali : No
- Vincoli paesaggistici : No



Note particolari

L'immobile è ante 1967, ma è stato oggetto di un'importante e completa ristrutturazione tra il 1983 e il 1985. Durante il rilievo sul posto delle unità immobiliari si sono rilevate delle piccole discrepanze tra le misure interne effettuate dal sottoscritto e quelle riportate in occasione dell'ultima variante depositata presso il Comune di Brescia (variante alla CE originaria n.11966/85 del 16 settembre 1985).

Premesso che non si riscontrano spostamenti delle pareti perimetrali dell'appartamento (da sempre esistite), probabilmente in fase di stesura delle tavole allegate all'ultima variante depositata sono stati commessi degli errori grafici. La situazione è tranquillamente sanabile ai sensi degli art. 36-37 del D.P.R. 380/2001 con una sanzione presumibilmente di 1.000,00 €.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA “LOTTO A”

Il sottoscritto Geometra Germano Signoroni iscritto al Collegio Geometri della provincia di Brescia al n. 3713 , 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

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati (vedi note alla pagina precedente).
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa rispetto alla originaria costruzione, per le seguenti motivazioni:
- Piccole modifiche alle posizioni dei tavolati interni all'appartamento

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Si ed ai fini della presente perizia, si considera un costo complessivo, a carico del futuro

acquirente di € 3.000,00, compreso di oblazione e relativo espletamento di idonea pratica edilizia da affidare ad un tecnico abilitato.

Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità' del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicità' ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



LOTTO B/1, B/2, B/3, B/4, B/5

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco documenti visionati:

- Concessione Edilizia n. 173/2000 prot.17897 del 07/12/2000
- Concessione in Sanatoria n.80/2001 prot.017964/23540 del 08/10/2001
- Variante alla C.E. n. 173/2000 con DIA del 31/03/2003 prot.7400
- Abitabilità n.1762 del 04/08/2003

Fonte documentazione visionata:
- Ufficio Tecnico Comune di Chiari

Data verifica urbanistica (06/09/2022)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico : PGT vigente – Ambiti residenziali ad alta densità (art.38 NTA)

Convenzione Urbanistica : No

Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici : No

Vincoli ambientali : No

Vincoli paesaggistici : No

Note particolari

L'immobile è ante 1967, ma è stato oggetto di un'importante e completa ristrutturazione nei primi anni del 2000.

Durante il rilievo sul posto delle unità immobiliari si sono rilevate delle leggerissime discrepanze tra le misure interne effettuate dal sottoscritto e quelle riportate in occasione dell'ultima variante depositata presso il Comune di Chiari (variante alla CE originaria n.173/2000 con DIA del 31/03/2003 prot.7400).

Queste differenze rientrano nella tolleranza costruttiva del 2%, come previsto dall'art. 34-bis del DPR 380/2001, pertanto si dichiara la regolarità urbanistica.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA “LOTTO B/1, B/2, B/3, B/4, B/5”

Il sottoscritto Geometra Germano Signoroni iscritto al Collegio Geometri della provincia di Brescia al n. 3713 , 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

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati (vedi note alla pagina precedente).
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa rispetto alla originaria costruzione, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Sì ed ai fini della presente perizia, si considera un costo complessivo, a carico del futuro acquirente di € ---,--, compreso di oblazione e relativo espletamento di idonea pratica edilizia da affidare ad un tecnico abilitato.

Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità' del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicità' ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



LOTTO B/6

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco documenti visionati:
- Concessione Edilizia n. 173/2000 prot.17897 del 07/12/2000
 - Concessione in Sanatoria n.80/2001 prot.017964/23540 del 08/10/2001
 - Variante alla C.E. n. 173/2000 con DIA del 31/03/2003 prot.7400
 - Abitabilità n.1762 del 04/08/2003
- Fonte documentazione visionata:
- Ufficio Tecnico Comune di Chiari
- Data verifica urbanistica (06/09/2022)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico : PGT vigente – Ambiti residenziali ad alta densità (art.38 NTA)
- Convenzione Urbanistica : No
- Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici : No
- Vincoli ambientali : No
- Vincoli paesaggistici : No

Note particolari

L'immobile è ante 1967, ma è stato oggetto di un'importante e completa ristrutturazione nei primi anni del 2000.

Durante il rilievo sul posto delle unità immobiliari si sono rilevate delle discrepanze tra le misure interne effettuate dal sottoscritto e quelle riportate in occasione dell'ultima variante depositata presso il Comune di Chiari (variante alla CE originaria n.173/2000 con DIA del 31/03/2003 prot.7400).



Queste differenze non rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% e piu' precisamente:

- Larghezza Box misurata in loco = 3,30 m
- Larghezza Box concessionata e rappresentata nell'ultima variante depositata = 3,00 m

La non conformità è tranquillamente sanabile ai sensi degli art. 36-37 del DPR 380/2001 con una sanzione presumibilmente di 1000,00 €.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA “LOTTO B/6”

Il sottoscritto Geometra Germano Signoroni iscritto al Collegio Geometri della provincia di Brescia al n. 3713 , 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

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati (vedi note alla pagina precedente).
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa rispetto alla originaria costruzione, per le seguenti motivazioni:
- Vedi note pagina precedente

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Si ed ai fini della presente perizia, si considera un costo complessivo, a carico del futuro

acquirente di € 2.000,00, compreso di oblazione e relativo espletamento di idonea pratica edilizia da affidare ad un tecnico abilitato.

Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità' del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicità' ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



LOTTO B/7

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco documenti visionati:

- Concessione Edilizia n. 173/2000 prot.17897 del 07/12/2000
- Concessione in Sanatoria n.80/2001 prot.017964/23540 del 08/10/2001
- Variante alla C.E. n. 173/2000 con DIA del 31/03/2003 prot.7400
- Abitabilità n.1762 del 04/08/2003

Fonte documentazione visionata:
- Ufficio Tecnico Comune di Chiari

Data verifica urbanistica (06/09/2022)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico : PGT vigente – Ambiti residenziali ad alta densità (art.38 NTA)

Convenzione Urbanistica : No

Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici : No

Vincoli ambientali : No

Vincoli paesaggistici : No

Note particolari

L'immobile è ante 1967, ma è stato oggetto di un'importante e completa ristrutturazione nei primi anni del 2000.



Durante il rilievo sul posto delle unità immobiliari si sono rilevate delle discrepanze tra le misure interne effettuate dal sottoscritto e quelle riportate in occasione dell'ultima variante depositata presso il Comune di Chiari (variante alla CE originaria n.173/2000 con DIA del 31/03/2003 prot.7400).

Queste differenze non rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% e più precisamente:

- Lunghezza di entrambi i box misurata in loco = 9,51 m
- Lunghezza di entrambi i box concessionata e rappresentata nell'ultima variante depositata = 4,85 m

Inoltre tale ampliamento è stato mal rappresentato nelle schede catastali allegate all'atto di vendita, in quanto è stata riportata una lunghezza di 8,50 m.

Alla luce di quanto sopra, sarà necessario procedere ad una sanatoria per la parte del box in lunghezza da 4,85 a 8.50m; mentre la parte da 8,50m a 9,51m andrà chiusa, mediante la realizzazione di un divisorio, in quanto di proprietà condominiale.

Le spese di realizzazione della parete divisoria (da eseguire in entrambi i box) saranno a carico dell'aggiudicatario.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA “LOTTO B/7”

Il sottoscritto Geometra Germano Signoroni iscritto al Collegio Geometri della provincia di Brescia al n. 3713 , 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

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati (vedi note alla pagina precedente).
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa rispetto alla originaria costruzione, per le seguenti motivazioni:
- Vedi note pagina precedente

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed ai fini della presente perizia, si considera un costo complessivo, a carico del futuro acquirente di € 3.500,00, compreso di oblazione e relativo espletamento di idonea pratica edilizia da affidare ad un tecnico abilitato.

Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l’accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica e’ stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l’attendibilità’ del processo di verifica e’ strettamente legata alla veridicità’ ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4.2 Rispondenza catastale

LOTTO A

Immobili identificati al NCT come segue:

Appartamento:

Foglio 117 part. 516 sub. 4

Beni comuni non censibili:

Si precisa che in banca dati è presente l'elaborato planimetrico del mappale 516.

L'unico bene comune non censibile è il seguente:

Foglio 117 part. 516 sub. 1 (vano scala comune)

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico

Data verifica catastale :

11/10/2022

Note:

Durante il sopralluogo si sono verificate delle discrepanze interne tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nella scheda catastale dell'appartamento, pertanto si dichiarerà la non conformità catastale.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE “LOTTO A”

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

- diversa disposizione dei tavolati interni

Note

La due diligence catastale e’ stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l’attendibilita’ del risultato finale del processo di verifica e’ strettamente legata alla veridicita’ degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilita’ su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



LOTTO B/1

Immobili identificati al NCT come segue:

Appartamento:

Foglio 19 part. 40 sub.23

Box:

Foglio 19 part. 40 sub.41

Beni comuni non censibili:

Si precisa che in banca dati è presente l'elaborato planimetrico del mappale 40.

I beni comuni non censibili sono i seguenti:

Foglio 19 part. 40 sub. 74

Foglio 19 part. 40 sub. 77

Foglio 19 part. 40 sub. 79

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico

Data verifica catastale :

27/08/2022

Note:

Nessuna



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE "LOTTO B1"

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l' Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note

La due diligence catastale e' stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilita' del risultato finale del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicita' degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilita' su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



LOTTO B/2

Immobili identificati al NCT come segue:

Appartamento:

Foglio 19 part. 40 sub.24

Box:

Foglio 19 part. 40 sub.30

Beni comuni non censibili:

Si precisa che in banca dati è presente l'elaborato planimetrico del mappale 40.

I beni comuni non censibili sono i seguenti:

Foglio 19 part. 40 sub. 74

Foglio 19 part. 40 sub. 77

Foglio 19 part. 40 sub. 78

Foglio 19 part. 40 sub. 79

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico

Data verifica catastale :

27/08/2022

Note:

Nessuna



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE "LOTTO B2"

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l' Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note

La due diligence catastale e' stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilita' del risultato finale del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicita' degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilita' su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



LOTTO B/3

Immobili identificati al NCT come segue:

Appartamento:

Foglio 19 part. 40 sub.25

Box:

Foglio 19 part. 40 sub.44

Beni comuni non censibili:

Si precisa che in banca dati è presente l'elaborato planimetrico del mappale 40.

I beni comuni non censibili sono i seguenti:

Foglio 19 part. 40 sub. 74

Foglio 19 part. 40 sub. 77

Foglio 19 part. 40 sub. 79

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico

Data verifica catastale :

27/08/2022

Note:

Nessuna



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE “LOTTO B/3”

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

Note

La due diligence catastale e’ stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l’attendibilita’ del risultato finale del processo di verifica e’ strettamente legata alla veridicita’ degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilita’ su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



LOTTO B/4

Immobili identificati al NCT come segue:

Appartamento:

Foglio 19 part. 40 sub.26

Box:

Foglio 19 part. 40 sub.40

Beni comuni non censibili:

Si precisa che in banca dati è presente l'elaborato planimetrico del mappale 40.

I beni comuni non censibili sono i seguenti:

Foglio 19 part. 40 sub. 74

Foglio 19 part. 40 sub. 77

Foglio 19 part. 40 sub. 78

Foglio 19 part. 40 sub. 79

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico

Data verifica catastale :

27/08/2022

Note:

Nessuna



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE “LOTTO B/4”

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

Note

La due diligence catastale e’ stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l’attendibilita’ del risultato finale del processo di verifica e’ strettamente legata alla veridicita’ degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilita’ su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



LOTTO B/5

Immobili identificati al NCT come segue:

Appartamento:

Foglio 19 part. 40 sub.27

Box:

Foglio 19 part. 40 sub.31

Beni comuni non censibili:

Si precisa che in banca dati è presente l'elaborato planimetrico del mappale 40.

I beni comuni non censibili sono i seguenti:

Foglio 19 part. 40 sub. 74

Foglio 19 part. 40 sub. 77

Foglio 19 part. 40 sub. 79

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico

Data verifica catastale :

27/08/2022

Note:

Nessuna



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE “LOTTO B/5”

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

Note

La due diligence catastale e’ stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l’attendibilita’ del risultato finale del processo di verifica e’ strettamente legata alla veridicita’ degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilita’ su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



LOTTO B/6

Immobili identificati al NCT come segue:

Box:

Foglio 19 part. 40 sub.48

Beni comuni non censibili:

Si precisa che in banca dati è presente l'elaborato planimetrico del mappale 40.

I beni comuni non censibili sono i seguenti:

Foglio 19 part. 40 sub. 74

Foglio 19 part. 40 sub. 79

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico

Data verifica catastale :

27/08/2022

Note:

Si è verificata una leggera differenza sulla consistenza del box, pertanto andrà redatta nuova scheda.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE “LOTTO B/6”

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

- Larghezza Box misurata in loco = 3,30 m
- Larghezza Box concessionata e rappresentata = 3,00 m

Note

La due diligence catastale e’ stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l’attendibilita’ del risultato finale del processo di verifica e’ strettamente legata alla veridicita’ degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilita’ su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



LOTTO B/7

Immobili identificati al NCT come segue:

Box:

Foglio 19 part. 40 sub.33

Box:

Foglio 19 part. 40 sub.34

Beni comuni non censibili:

Si precisa che in banca dati è presente l'elaborato planimetrico del mappale 40.

I beni comuni non censibili sono i seguenti:

Foglio 19 part. 40 sub. 74

Foglio 19 part. 40 sub. 79

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico

Data verifica catastale :

27/08/2022

Note:

Come già anticipato nel capitolo "Legittimità edilizia-urbanistica" del "LOTTO B/7", entrambi i box hanno una lunghezza misurata sul posto che non coincide né con la situazione urbanistica depositata in occasione dell'ultima variante, né con la situazione catastale

Paradossalmente, pur non essendoci conformità edilizia in riferimento alla lunghezza dei box, dal punto di vista catastale le schede, che ad oggi non corrispondono allo stato di fatto, risulteranno corrette nella situazione post-sanatoria.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE “LOTTO B/7”

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

Note

La due diligence catastale e’ stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l’attendibilita’ del risultato finale del processo di verifica e’ strettamente legata alla veridicita’ degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilita’ su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4.3 Verifica della titolarità

LOTTO A

Inquadramento della titolarità

In riferimento all'Esecuzione immobiliare n.343/2017:

Titolo di provenienza della quota di nuda proprietà di 1/1:

- Atto notaio Enrico Lera del 13-10-2006, rep. 31921/6660, trascritto il 31/10/2006 ai n.ri 58485/33480 e registrato a Brescia il 30/10/2006 al n. 10613

Quota di proprietà : No

Usufrutto : No

Nuda proprietà : 1/1

Condizioni limitanti

Servitù : no

Vincoli : no

Oneri : no

Pesì : no

Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero : gli immobili sono ad oggi occupati regolarmente dall'usufruttuario in persona dal Sig. Omissis Omissis
(non vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate in data 11/08/2022)

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione



Assenza titolo (l'immobile è ad oggi occupato dal sig. Omissis Omissis , zio dell'esecutato, senza nessun tipo di contratto in essere)

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

In riferimento all'Esecuzione immobiliare n.359/2022:

Titolo di provenienza della quota di piena proprietà di 1/1:

- Atto notaio Di Placido Roberto del 30-04-2019, rep. 4198 registrato a Brescia il 03/05/2019 al n. 19382

Quota di proprietà : 1/1

Usufrutto : No

Nuda proprietà : no

Condizioni limitanti

Servitù : no

Vincoli : no

Oneri : no

Pesi : no

Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero :

X Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione



X Assenza titolo (l'immobile è ad oggi occupato dall'esecutato Omissis Omissis e Omissis Omissis , zio dell'esecutato, senza nessun tipo di contratto in essere come da dichiarazione dell'agenzia delle Entrate e del custode giudiziario del 15/03/2023 entrambe allegate alla perizia di stima)

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Note

Riferite all'esecuzione immobiliare n.343/2017

L'immobile indicato catastalmente al Foglio 117 Mappale 516 Subalterno 4 è stato oggetto di compravendita successiva all'apertura della presente Esecuzione immobiliare n.343/2017.

Più precisamente i sigg. :

- Omissis Omissis 1/1 diritto di usufrutto
- Omissis Omissis 1/1 diritto di nuda proprietà

hanno venduto alla sig.ra:

- Omissis Omissis 1/1 diritto di proprietà

L'immobile risulta, quindi, alla data odierna (14/10/2022) intestato ad un soggetto diverso dall'esecutato mediante atto di compravendita in data 30/04/2019 del Notaio Roberto Di Placido Repertorio 4198 Raccolta 2985 Registrato a Brescia 2 il 03/05/2019 n.19382 e trascritto a Brescia il 03/05/2019 n.19826 R.G. e n.12439 R.P..

A seguito di tale evidenza, il sottoscritto ha fatto richiesta di chiarimenti al Giudice Delegato il quale, dopo aver esaminato le precisazioni in tal senso dei legali delle parti creditrici, in data 21-10-22 mi ha comunicato di proseguire con la presente stima.

Riferite all'esecuzione immobiliare n.359/2022

In seguito all'integrazione del presente rapporto di valutazione si fa presente che:

In data 10-03-2023 l'immobile risulta essere ancora intestato alla sig.ra Omissis Omissis; quest'ultima risulta esecutata nell'esecuzione immobiliare n.359/2022 riunita alla precedente esecuzione immobiliare n.343/2017 in quanto trattava lo stesso immobile indicato catastalmente al Foglio 117 Mappale 516 Subalterno 4 e sito in Brescia in Corso Goffredo Mameli.



LOTTO B/1

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza della quota di 1/1:

- Atto notaio Fabrizio Santosuosso del 08-05-2012, rep. 52.802, trascritto il 05/06/2012 ai n.ri 19849/13767 e registrato a Brescia 2 il 04/06/2012 al n. 6964

Quota di proprietà : 1/1

Usufrutto : No

Nuda proprietà : No

Condizioni limitanti

Servitù : no

Vincoli : no

Oneri : no

Pesì : no

Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero : gli immobili sono ad oggi liberi
(non vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima,
come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2022)

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



LOTTO B/2

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza della quota di 1/1:

- Atto notaio Fabrizio Santosuosso del 08-05-2012, rep. 52.802, trascritto il 05/06/2012 ai n.ri 19849/13767 e registrato a Brescia 2 il 04/06/2012 al n. 6964

- Quota di proprietà : 1/1
- Usufrutto : No
- Nuda proprietà : No

Condizioni limitanti

- Servitù : no
- Vincoli : no
- Oneri : no
- Pesi : no
- Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero : gli immobili sono ad oggi liberi
(non vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima,
come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2022)
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato,
specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto
 - €/anno
 - Rata
 - Durata in anni
 - Scadenza contratto
 - Estremi registrazione
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



LOTTO B/3

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza della quota di 1/1:

- Atto notaio Fabrizio Santosuosso del 08-05-2012, rep. 52.802, trascritto il 05/06/2012 ai n.ri 19849/13767 e registrato a Brescia 2 il 04/06/2012 al n. 6964

Quota di proprietà : 1/1

Usufrutto : No

Nuda proprietà : No

Condizioni limitanti

Servitù : no

Vincoli : no

Oneri : no

Pesi : no

Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero : gli immobili sono ad oggi liberi
(non vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima,
come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2022)

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



LOTTO B/4

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza della quota di 1/1:

- Atto notaio Fabrizio Santosuosso del 08-05-2012, rep. 52.802, trascritto il 05/06/2012 ai n.ri 19849/13767 e registrato a Brescia 2 il 04/06/2012 al n. 6964

Quota di proprietà : 1/1

Usufrutto : No

Nuda proprietà : No

Condizioni limitanti

Servitù : no

Vincoli : no

Oneri : no

Pesì : no

Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Per quanto riguarda l'appartamento:

Libero : gli immobili sono ad oggi liberi
(non vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima,
come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2022)

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato,
specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Assenza contratto di locazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



Per quanto riguarda il box:

- Libero : gli immobili sono ad oggi liberi
(non vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima,
come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2022)
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato,
specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione
- Assenza contratto di locazione (occupato da terzi senza titolo)
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



LOTTO B/5

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza della quota di 1/1:

- Atto notaio Fabrizio Santosuosso del 08-05-2012, rep. 52.802, trascritto il 05/06/2012 ai n.ri 19849/13767 e registrato a Brescia 2 il 04/06/2012 al n. 6964

Quota di proprietà : 1/1

Usufrutto : No

Nuda proprietà : No

Condizioni limitanti

Servitù : no

Vincoli : no

Oneri : no

Pesi : no

Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero : gli immobili sono ad oggi liberi
(non vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima,
come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2022)

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



LOTTO B/6

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza della quota di 1/1:

- Atto notaio Fabrizio Santosuosso del 08-05-2012, rep. 52.802, trascritto il 05/06/2012 ai n.ri 19849/13767 e registrato a Brescia 2 il 04/06/2012 al n. 6964

Quota di proprietà : 1/1

Usufrutto : No

Nuda proprietà : No

Condizioni limitanti

Servitù : no

Vincoli : no

Oneri : no

Pesì : no

Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero : gli immobili sono ad oggi liberi
(non vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima,
come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2022)

X Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato,
specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

X Assenza contratto di locazione (occupato da terzi senza titolo)

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



LOTTO B/7

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza della quota di 1/1:

- Atto notaio Fabrizio Santosuosso del 08-05-2012, rep. 52.802, trascritto il 05/06/2012 ai n.ri 19849/13767 e registrato a Brescia 2 il 04/06/2012 al n. 6964

Quota di proprietà : 1/1

Usufrutto : No

Nuda proprietà : No

Condizioni limitanti

Servitù : no

Vincoli : no

Oneri : no

Pesi : no

Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero : gli immobili sono ad oggi liberi
(non vi sono contratti di affitto relativi ai beni oggetto di stima,
come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2022)

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato,
specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Assenza contratto di locazione (occupato da terzi senza titolo)

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



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

LOTTO A

Alla data della stima si rileva l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, e più precisamente:

Spese condominiale arretrate

Come comunicatomi dall'Amministratore di condominio, sull'intera proprietà dei beni facenti parte del LOTTO A, gravano complessivamente 267,67 € di spese arretrate per l'anno 2022.

Si precisa che, vista la complessità di individuare l'esatto importo delle spese arretrate degli ultimi due anni o frazione di essi, si ritiene opportuno considerare verosimilmente che, le spese arretrate imputabili alle unità oggetto di stima, per gli ultimi due anni, siano di 270 euro.

Inoltre, l'amministratore di condominio, segnala che sono state approvate delle spese straordinarie per rinnovo ascensore ottemperate a preventivo 2022/2023 per un totale di 1.260,00 euro.

Note:

- Sarà onere del futuro acquirente attenersi ai vincoli ed alle disposizioni citate nel regolamento di condominio
- Nonostante ripetute richieste e solleciti all'amministratore condominiale, non mi è stata data risposta relativamente ai millesimi di competenza dell'immobile posto in Brescia e facente parte del lotto A

LOTTO B/1

Alla data della stima si rileva l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, e più precisamente:

Spese condominiale arretrate

Come ricevuto dall'Amministratore di condominio, sull'intera proprietà dei beni facenti parte del LOTTO 1, gravano complessivamente 1.151,86 € di spese arretrate di cui 465,49 € per l'anno 2021.

Si precisa che, vista la complessità di individuare l'esatto importo delle spese arretrate degli ultimi due anni o frazione di essi, si ritiene opportuno considerare verosimilmente che, le spese arretrate imputabili alle unità oggetto di stima, per gli ultimi due anni, siano di 930 euro.

Note:

- Sarà onere del futuro acquirente attenersi ai vincoli ed alle disposizioni citate nel regolamento di condominio
- All'intera quota dei beni del LOTTO B/1 compete una quota millesimale di:
21,998/1000 per l'appartamento (sub. 23)
3,888/1000 per il box (sub. 41)

LOTTO B/2

Alla data della stima si rileva l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da



contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, e più precisamente:

Spese condominiale arretrate

Come ricevuto dall'Amministratore di condominio, sull'intera proprietà dei beni facenti parte del LOTTO 1, gravano complessivamente 1.175,58 € di spese arretrate di cui 509,33 € per l'anno 2021. Si precisa che, vista la complessità di individuare l'esatto importo delle spese arretrate degli ultimi due anni o frazione di essi, si ritiene opportuno considerare verosimilmente che, le spese arretrate imputabili alle unità oggetto di stima, per gli ultimi due anni, siano di 1.018,00 euro.

Note:

- Sarà onere del futuro acquirente attenersi ai vincoli ed alle disposizioni citate nel regolamento di condominio
- All'intera quota dei beni del LOTTO B/2 compete una quota millesimale di:
24,142/1000 per l'appartamento (sub. 24)
4,185/1000 per il box (sub. 30)

LOTTO B/3

Alla data della stima si rileva l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, e più precisamente:

Spese condominiale arretrate

Come ricevuto dall'Amministratore di condominio, sull'intera proprietà dei beni facenti parte del LOTTO 1, gravano complessivamente 1.195,50 € di spese arretrate di cui 519,57 € per l'anno 2021. Si precisa che, vista la complessità di individuare l'esatto importo delle spese arretrate degli ultimi due anni o frazione di essi, si ritiene opportuno considerare verosimilmente che, le spese arretrate imputabili alle unità oggetto di stima, per gli ultimi due anni, siano di 1039,00

Note:

- Sarà onere del futuro acquirente attenersi ai vincoli ed alle disposizioni citate nel regolamento di condominio
- All'intera quota dei beni del LOTTO B/3 compete una quota millesimale di:
24,601/1000 per l'appartamento (sub. 25)
4,294/1000 per il box (sub. 44)

LOTTO B/4

Alla data della stima si rileva l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, e più precisamente:

Spese condominiale arretrate

Come ricevuto dall'Amministratore di condominio, sull'intera proprietà dei beni facenti parte del LOTTO 1, gravano complessivamente 1.360,52 € di spese arretrate di cui 567,85 € per l'anno 2021.



Si precisa che, vista la complessità di individuare l'esatto importo delle spese arretrate degli ultimi due anni o frazione di essi, si ritiene opportuno considerare verosimilmente che, le spese arretrate imputabili alle unità oggetto di stima, per gli ultimi due anni, siano di 1.130,00

Note:

- Sarà onere del futuro acquirente attenersi ai vincoli ed alle disposizioni citate nel regolamento di condominio
- All'intera quota dei beni del LOTTO B/4 compete una quota millesimale di:
25,964/1000 per l'appartamento (sub. 26)
5,582/1000 per il box (sub. 40)

LOTTO B/5

Alla data della stima si rileva l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, e più precisamente:

Spese condominiale arretrate

Come ricevuto dall'Amministratore di condominio, sull'intera proprietà dei beni facenti parte del LOTTO 1, gravano complessivamente 1.181,27 € di spese arretrate di cui 525,93 € per l'anno 2021. Si precisa che, vista la complessità di individuare l'esatto importo delle spese arretrate degli ultimi due anni o frazione di essi, si ritiene opportuno considerare verosimilmente che, le spese arretrate imputabili alle unità oggetto di stima, per gli ultimi due anni, siano di 1.050,00

Note:

- Sarà onere del futuro acquirente attenersi ai vincoli ed alle disposizioni citate nel regolamento di condominio
- All'intera quota dei beni del LOTTO B/5 compete una quota millesimale di:
21,507/1000 per l'appartamento (sub. 27)
7,619/1000 per il box (sub. 31)

LOTTO B/6

Alla data della stima si rileva l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, e più precisamente:

Spese condominiale arretrate

Come ricevuto dall'Amministratore di condominio, sull'intera proprietà dei beni facenti parte del LOTTO 1, gravano complessivamente 204,89 € di spese arretrate di cui 83,59 € per l'anno 2021. Si precisa che, vista la complessità di individuare l'esatto importo delle spese arretrate degli ultimi due anni o frazione di essi, si ritiene opportuno considerare verosimilmente che, le spese arretrate imputabili alle unità oggetto di stima, per gli ultimi due anni, siano di 160,00

Note:

- Sarà onere del futuro acquirente attenersi ai vincoli ed alle disposizioni citate nel regolamento di condominio
- All'intera quota dei beni del LOTTO B/6 compete una quota millesimale di:



4,505/1000 per il box (sub. 48)

LOTTO B/7

Alla data della stima si rileva l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, e più precisamente:

Spese condominiale arretrate

Come ricevuto dall'Amministratore di condominio, sull'intera proprietà dei beni facenti parte del LOTTO 1, gravano complessivamente 438,34 € di spese arretrate di cui 181,09 € per l'anno 2021.

Si precisa che, vista la complessità di individuare l'esatto importo delle spese arretrate degli ultimi due anni o frazione di essi, si ritiene opportuno considerare verosimilmente che, le spese arretrate imputabili alle unità oggetto di stima, per gli ultimi due anni, siano di 360,00 €

Note:

- Sarà onere del futuro acquirente attenersi ai vincoli ed alle disposizioni citate nel regolamento di condominio
- All'intera quota dei beni del LOTTO B/7 compete una quota millesimale di:
4,928/1000 per il box (sub. 33)
4,830/1000 per il box (sub. 34)



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

PER IL LOTTO A

a) Trascrizione NN. 7151/11913 del 21/03/2017

Verbale di pignoramento

a favore: Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni

a carico: Omissis Omissis e Omissis

Beni immobili in comune di Brescia gravati da trascrizione:

quota di 1/1 di nuda proprietà dei seguenti immobili:

Catasto fabbricati:

- Sezione NCT Fg. 117 Particella 516 sub 4 cat. A/2 cons. 4 vani

Post-pignoramento:

b) Trascrizione NN. 12439/19826 del 03/05/2019

Atto tra vivi - compravendita

a favore: Omissis Omissis

a carico: Omissis Omissis e Omissis Omissis

Beni immobili in comune di Brescia gravati da trascrizione:

quota di 1/1 di nuda proprietà e 1/1 di usufrutto dei seguenti immobili:

Catasto fabbricati:

- Sezione NCT Fg. 117 Particella 516 sub 4 cat. A/2 cons. 4 vani

c) Iscrizione NN. 3358/19828 del 03/05/2019

Ipoteca volontaria

a favore: Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo – società cooperativa

a carico: Omissis Omissis

Somma capitale: 100.000,00 €

Totale: 200.000,00 €

Beni immobili in comune di Brescia gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili:

Catasto fabbricati:

- Sezione NCT Fg. 117 Particella 516 sub 4 cat. A/2 cons. 4 vani

d) Trascrizione NN. 23393/34824 del 26/07/2022

Verbale di pignoramento

a favore: Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo – società cooperativa

a carico: Omissis Omissis

Beni immobili in comune di Brescia gravati da trascrizione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili:

Catasto fabbricati:

- Sezione NCT Fg. 117 Particella 516 sub 4 cat. A/2 cons. 4 vani



PER I LOTTI B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7

a) Iscrizione NN. 32978/8493 del 30/07/2010

Ipoteca volontaria

a favore: Banca di credito cooperativo di Pompiano e della franciacorta – Pompiano (Bs), società cooperativa

a carico: Z.E. srl – unipersonale

Somma capitale: 2.870.000,00 €

Totale: 5.166.000,00 €

Beni immobili in comune di Chiari gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili:

Catasto fabbricati (si citano solo gli immobili interessati dalla procedura):

- Sezione NCT Fg. 19 Particella 40 sub 23-24-25-26-27-30-31-33-34-40-41-44-48

b) Trascrizione NN. 7151/11913 del 21/03/2017

Verbale di pignoramento

a favore: Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni

a carico: Omissis Omissis e Omissis

Beni immobili in comune di Chiari gravati da trascrizione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili:

Catasto fabbricati (si citano solo gli immobili interessati dalla procedura):

- Sezione NCT Fg. 19 Particella 40 sub 23-24-25-26-27-30-31-33-34-40-41-44-48

c) Annotazione NN. 23317/4007 del 17/05/2021

Cessione dell'Ipoteca

a favore: Banca di credito cooperativo di Pompiano e della franciacorta – Pompiano (Bs), società cooperativa

a carico: Z.E. srl – Unipersonale

a carico: Chicco 2000 srl

Beni immobili in comune di Chiari gravati da annotazione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili:

Catasto fabbricati (si citano solo gli immobili interessati dalla procedura):

- Sezione NCT Fg. 19 Particella 40 sub 23-24-25-26-27-30-31-33-34-40-41-44-48



7. Analisi estimativa

LOTTO A

Così come richiesto in sede di udienza del 10/02/2023 si individuano 3 valori relativi al lotto A e più precisamente:

- A) Valore della piena proprietà del LOTTO A
- B) Valore della nuda proprietà in capo a Omissis Omissis e valore usufrutto in capo a Omissis Omissis (situazione ante pignoramento immobiliare)
- C) Valore della nuda proprietà in capo ad Omissis Omissis e valore usufrutto in capo ad Omissis Omissis (situazione post pignoramento immobiliare)

Il tutto come meglio rappresentato nelle pagine seguenti.



A) CALCOLO DEL VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'

Dopo un indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 2.100,00 €/mq.

Calcolo del piu' probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

SUPERFICIE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	86,50 mq
PREZZO AL MQ.	2.100,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	181.650,00 €
DEDUZIONE SPESE PER REGOLARIZZARE SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE (SANATORIA)	-3.000,00 €
DEDUZIONE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE	-1.530,00 €
VALORE DI MERCATO NETTO PER LA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'	177.120,00 €

Calcolo del piu' probabile valore di vendita forzata della piena proprietà di 1/1 del LOTTO A:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
- nel quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo",

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 15%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutato e' di :

(€ 177.120,00 - 15%) = € 150.552,00 approssimato a € 151.000,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 DEL LOTTO A = € 151.000,00



B) CALCOLO DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' in capo a Omissis Omissis e USUFRUTTO in capo a Omissis Omissis

CALCOLO DEL VALORE DELL' USUFRUTTO

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile pignorato, in cui il debitore esecutato Omissis Omissis è titolare della quota di 1/1 della nuda proprietà, il valore di mercato dell'intero immobile deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. Il diritto di usufrutto appartiene per l'intera quota di 1/1 a Omissis Omissis, il quale ha riservato per se l'usufrutto vitalizio.

Per il calcolo del valore dell'usufrutto si applica il criterio di estimo basato sulla seguente formula:

$$U = R * [(1+r)^n - 1] / [r * (1+r)^n]$$

Ove

U= valore dell'usufrutto;

R= redditi futuri netti nel corso di "n" anni, riferiti ad oggi;

n= numero di anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza in relazione all'effettiva età dell'usufruttuario (valore desunto dalle tabelle di sopravvivenza della popolazione maschile in Provincia di Brescia pubblicate dall'Istat)

r= tasso di investimento, detto anche di capitalizzazione (tale indice non corrisponde al tasso legale di interesse, ma rappresenta il rapporto tra il reddito annuo e il valore del capitale)

Da indagine di mercato sono stati reperiti i seguenti valori:

Valore immobile= 177.120,00 €

Valore di locazione mensile al m2= 7,00 €/m2

Quindi:

Reddito lordo= 7,00 €/m2 x 85,60 € x 12 mesi = 7.190,40 €

Reddito netto= 7.190,40 € - 30% (imposte ipotizzate forfettariamente) = 5.033,28 €

$r = 5.033,28 / 177.120,00 \text{ €} = 0,0284$ approssimato a 0,03

n= anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza:

- Età usufruttuario = 73 anni
- Aspettativa di vita ricavata dalle tabelle istat = 85 anni
- Per differenza = 85-73 = 12 anni

Quindi il valore dell'usufrutto è:

$$U = 5.033,28 * [(1+0,03)^{12} - 1] / [0,0284 * (1+0,03)^{12}] = 50.101,28$$

CALCOLO DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

Di conseguenza il valore della nuda proprietà è la differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto:

$$177.120,00 - 50.101,28 = 127.018,72$$

VALORE DI MERCATO NETTO PER LA QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETA'	127.018,72 €
---	---------------------

Calcolo del piu' probabile valore di vendita forzata della nuda proprietà di 1/1 del LOTTO A:

Premesso che:



- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
- nel quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo",

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 15%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutato e' di :

(€ 127.018,72 - 15%) = € 107.965,92 approssimato a € 107.900,00;

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA NUDA PROPRIETA' in capo
a Omissis Omissis DI 1/1 DEL LOTTO A = € 107.900,00**

Per differenza:

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'USUFRUTTO in capo a
Omissis Omissis DI 1/1 DEL LOTTO A = € 43.100,00**



C) CALCOLO DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' in capo a Omissis Omissis e USUFRUTTO teorico sempre in capo ad Omissis Omissis

CALCOLO DEL VALORE DELL' USUFRUTTO

Vista le richieste in udienza del 10-02-202, a partire dal valore di mercato di cui al punto A) si calcola il valore dell'usufrutto in capo alla sig.ra Omissis Omissis .

Per il calcolo del valore dell'usufrutto si applica il criterio di estimo basato sulla seguente formula:

$$U = R * [(1+r)^n - 1] / [r * (1+r)^n]$$

Ove

U= valore dell'usufrutto;

R= redditi futuri netti nel corso di "n" anni, riferiti ad oggi;

n= numero di anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza in relazione all'effettiva età dell'usufruttuario (valore desunto dalle tabelle di sopravvivenza della popolazione maschile in Provincia di Brescia pubblicate dall'Istat)

r= tasso di investimento, detto anche di capitalizzazione (tale indice non corrisponde al tasso legale di interesse, ma rappresenta il rapporto tra il reddito annuo e il valore del capitale)

Da indagine di mercato sono stati reperiti i seguenti valori:

Valore immobile= 177.120,00 €

Valore di locazione mensile al m2= 7,00 €/m2

Quindi:

Reddito lordo= 7,00 €/m2 x 85,60 € x 12 mesi = 7.190,40 €

Reddito netto= 7.190,40 € – 30% (imposte ipotizzate forfettariamente) = 5.033,28 €

$r = 5.033,28 / 177.120,00 \text{ €} = 0,0284$ approssimato a 0,03

n= anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza:

- Età usufruttuario = 33 anni
- Aspettativa di vita ricavata dalle tabelle istat = 85 anni
- Per differenza = 85-33 = 52 anni

Quindi il valore dell'usufrutto è:

$$U = 5.033,28 * [(1+0,03)^{52} - 1] / [0,0284 * (1+0,03)^{52}] = 139.121,84$$

CALCOLO DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

Di conseguenza il valore della nuda proprietà è la differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto:

$$177.120,00 - 139.121,84 = 37.998,16$$

VALORE DI MERCATO NETTO PER LA QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETA'	37.998,16 €
---	--------------------

Calcolo del piu' probabile valore di vendita forzata della nuda proprietà di 1/1 del LOTTO A:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,



- nel quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo",

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 15%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutato e' di :

(€ 37.998,16 - 15%) = € 32.298,44 approssimato a € 32.300,00;

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA NUDA PROPRIETA' in capo
a Omissis Omissis DI 1/1 DEL LOTTO A = € 32.300,00**

Per differenza:

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELL' USUFRUTTO in capo a
Omissis Omissis DI 1/1 DEL LOTTO A = € 118.700,00**



LOTTO B/1

Dopo un'indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 1.400,00 €/mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

SUPERFICIE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	62,74 mq
PREZZO AL MQ.	1.400,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	87.836,00 €
DEDUZIONE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	-930,00 €
VALORE DI MERCATO NETTO DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/1	86.906,00 €

Calcolo del più probabile valore di vendita forzata della quota di 1/1 del LOTTO B/1:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
- nel quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo",

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 15%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutato è di :

$(€ 86.906,00 - 15\%) = € 73.870,10$ approssimato a € 73.800,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/1 = € 73.800,00



LOTTO B/2

Dopo un'indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 1.400,00 €/mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

SUPERFICIE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	69,38 mq
PREZZO AL MQ.	1.400,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	97.132,00 €
DEDUZIONE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	-1.018,00 €
VALORE DI MERCATO NETTO DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/2	96.114,00 €

Calcolo del più probabile valore di vendita forzata della quota di 1/1 del LOTTO B/2:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
 - nel quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo",

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 15%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutato è di :

$(€ 96.114,00 - 15\%) = € 81.696,90$ approssimato a € 81.600,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/2 = € 81.600,00



LOTTO B/3

Dopo un indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 1.400,00 €/mq.

Calcolo del piu' probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

SUPERFICIE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	70,34 mq
PREZZO AL MQ.	1.400,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	98.476,00 €
DEDUZIONE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	-1.039,00 €
VALORE DI MERCATO NETTO DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/3	97.437,00 €

Calcolo del piu' probabile valore di vendita forzata della quota di 1/1 del LOTTO B/3:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
 - nel quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo",

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 15%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutato e' di :

$(€ 97.437,00 - 15\%) = € 82.821,45$ approssimato a € 82.800,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/3 = € 82.800,00



LOTTO B/4

Dopo un'indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 1.400,00 €/mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

SUPERFICIE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	77,27 mq
PREZZO AL MQ.	1.400,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	108.178,00 €
DEDUZIONE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	-1.130,00 €
VALORE DI MERCATO NETTO DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/4	107.048,00 €

Calcolo del più probabile valore di vendita forzata della quota di 1/1 del LOTTO B/4:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
- nel quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo",

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 15%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutato è di :

(€ 107.048,00 - 15%) = € 90.990,80 approssimato a € 90.900,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/4 = € 90.900,00



LOTTO B/5

Dopo un indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 1.400,00 €/mq.

Calcolo del piu' probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

SUPERFICIE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	70,48 mq
PREZZO AL MQ.	1.400,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	98.672,00 €
DEDUZIONE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	-1.050,00 €
VALORE DI MERCATO NETTO DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/5	97.622,00 €

Calcolo del piu' probabile valore di vendita forzata della quota di 1/1 del LOTTO B/5:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
 - nel quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo",

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 15%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutato e' di :

$(€ 97.622,00 - 15\%) = € 82.978,70$ approssimato a € 82.900,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/5 = € 82.900,00



LOTTO B/6

Dopo un indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 1.400,00 €/mq.

Calcolo del piu' probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

SUPERFICIE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	10,58 mq
PREZZO AL MQ.	1.400,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	14.812,00 €
DEDUZIONE SPESE PER REGOLARIZZARE SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE (SANATORIA)	-2.000,00 €
DEDUZIONE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	-160,00 €
VALORE DI MERCATO NETTO DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/6	12.652,00 €

Calcolo del piu' probabile valore di vendita forzata della quota di 1/1 del LOTTO B/6:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
- nel quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo",

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 15%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutato e' di :

(€ 12.652,00 - 15%) = € 10.754,20 approssimato a € 10.700,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/6 = € 10.700,00



LOTTO B/7

Dopo un indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 1.400,00 €/mq.

Calcolo del piu' probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

SUPERFICIE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	19,94 mq
PREZZO AL MQ.	1.400,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	27.916,00 €
DEDUZIONE SPESE PER REGOLARIZZARE SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE (SANATORIA)	- 3.500,00 €
DEDUZIONE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	-360,00 €
VALORE DI MERCATO NETTO DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/7	24.056,00 €

Calcolo del piu' probabile valore di vendita forzata della quota di 1/1 del LOTTO B/7:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
- nel quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo",

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 15%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutato e' di :

(€ 24.056,00 - 15%) = € 20.447,60 approssimato a € 20.400,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 DEL LOTTO B/7 = € 20.400,00



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto valutatore Geometra Germano Signoroni , iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n° 3713 , con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 16-03-2023

