

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 820/2018

Promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice delegato:

DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto incaricato

GEOMETRA DIEGO CURRI

Con studio in Via Paderno n. 13 – 25050 - Rodengo Saiano (BS)

CF CRRDGI68M12A794I

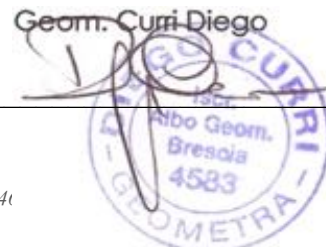
Tel. 0302055680 Fax 0302055466

Mail diego.curri@zerolab.biz

Pec diego.curri@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4583

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	11 Dicembre 2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16 Gennaio 2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	10 Maggio 2019
Richiesta di proroga per la consegna del rapporto di valutazione	02 Aprile 2019
Concessione proroga per la consegna del rapporto di valutazione	09 Aprile 2019
Rinvio udienza d'Ufficio	20 Maggio 2020
Nuova data udienza per la determinazione della modalità di vendita	11 dicembre 2020
Consegna rapporto di valutazione	27 novembre 2020

Riepilogo sintetico valori di stima

	Valore di Perizia	Valore vendita forzosa
Lotto A - Appartamento ed autorimessa a Castenedolo	€ 133.000,00	€ 118.100,00
Lotto B – Appartamento ed autorimessa a Castenedolo	€ 77.000,00	€ 68.000,00
Lotto C – Parcheggio pubblico a Castenedolo	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Lotto D – Area Urbana a Castenedolo	€ 500,00	€ 500,00
Lotto E – Box a Castenedolo	€ 17.500,00	€ 15.500,00
Lotto F – Posto auto a Castenedolo	€ 5.200,00	€ 4.500,00
Lotto G - Appartamento a Brescia	€ 49.000,00	€ 44.000,00



Indice Lotto – A

1.A	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	5
2.A	Inquadramento dell’immobile	5
3.A	Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	7
4.A	Audit documentale e Due Diligence	11
4.1.A	Legittimità edilizia – urbanistica	11
4.2.A	Rispondenza catastale	14
4.3.A	Verifica della titolarità	16
5.A	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	17



LOTTO - A

Immobile n. 1

Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento disposto su due livelli, al quale si accede attraverso un vano scala comune. L'appartamento è composto da zona giorno, antibagno al bagno al primo piano, tre camere, corridoio e bagno al secondo piano.
Ubicazione	Comune di Castenedolo, Via G. Carducci n. 69/C
Identificativi catastali	Catasto urbano NCT Foglio 19 Particella 756 sub. 5
Proprietà	1/1 [REDACTED]

Immobile n. 2

Descrizione sintetica	Trattasi di autorimessa sita al piano interrato, alla quale si accede attraverso passaggio carraio comune.
Ubicazione	Comune di Castenedolo, Via G. Carducci n. 69/C
Identificativi catastali	Catasto urbano NCT Foglio 19 Particella 756 sub. 8
Proprietà	1/1 [REDACTED]

Quota di proprietà dell'esecutato	Piena Proprietà
	Divisibilità del lotto no
Più probabile valore in libero mercato	€ 133.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 118.100,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il fabbricato è situato in buona posizione rispetto al centro del paese di Castenedolo (BS), a meno di un Km dalla sede municipale ed in prossimità di tutti i principali servizi. Al piano primo c'è la zona giorno composta da soggiorno con angolo cottura ed un piccolo bagno con antibagno, al piano secondo ci sono tre camere ed un bagno con corridoio. I due piani sono collegati con una scala interna. Completa l'unità immobiliare un'autorimessa sita al piano interrato e la comproprietà sulle parti comuni del complesso edilizio. Il bene si trova in un discreto stato di manutenzione. L'immobile non presenta irregolarità dal punto di vista catastale ed urbanistico.



Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva alla data della stima, una situazione di presunta normalizzazione del ciclo immobiliare, anche se la ancora presente recessione ne limita la commerciabilità nel breve periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	X Si
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	X Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	<input type="checkbox"/> Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito R.G. 11802 – R.P. 2570
Atto notarile del 16.02.2005 redatto dal Notaio [REDACTED] di Verolanuova – Repertorio 28807/6270

Iscrizione Verbale di pignoramento immobili R.G. 43072 – R.P. 27528
Atto Giudiziario del 08.08.2018 redatto dall' [REDACTED] – Repertorio 9800

1.A - Fasi, accertamenti e date delle indagini.

Il sottoscritto procedeva al ritiro dei documenti con estrazione di copia presso il fascicolo informatico Polisweb ed in data 01.04.2019 presso il Tribunale.
In data 02.04.2019 il sottoscritto chiedeva proroga al Tribunale che veniva concessa il 09.04.2019.
In data 10.04.2019 il sottoscritto procedeva al recupero delle visure e planimetrie catastali degli immobili e presentava richiesta CDU presso il Comune di Castenedolo.
In data 12.04.2019 il CTU presentava Richiesta di Accesso agli atti presso il Comune di Brescia e presso il Comune di Castenedolo.
Nella stessa data inviava n. 2 Raccomandate e n. 2 lettere prioritarie per la convocazione del sopralluogo presso i luoghi di causa, fissato per il giorno 10.05.2019.



Durante il sopralluogo il CTU ha potuto accedere agli immobili di cui ai Lotti A – C – D – E – F, ma non ai Lotti B e G in quanto gli occupanti non hanno permesso l'accesso.

In data 27.05.2019 il sottoscritto ha presentato Istanza al Giudice, tramite PCT, al fine di ottenere la nomina di un Custode.

In data 04.12.2019 il CTU ha mandato una richiesta all'Amministratore della Palazzina di Castenedolo al fine di avere un riepilogo sulle spese condominiali.

In data 11.12.2019 il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo presso l'appartamento a Castenedolo di cui al Lotto B mentre nell'appartamento a Brescia di cui al Lotto G, l'occupante non ha permesso l'entrata. E' stato possibile accedere all'appartamento di cui al Lotto G in data 16.12.2019.

A seguito delle problematiche causate dal Covid-19, la procedura è rimasta congelata.

In data 23.09.2020 il CTU si recava presso il Comune di Castenedolo per il recupero della documentazione urbanistica.

Il 12.10.2020 il sottoscritto ha presentato al Comune di Castenedolo una nuova richiesta di CDU.

In data 25.11.2020 il CTU ha richiesto le visure ipotecarie aggiornate e richiesto all'Amministratore condominiale di Castenedolo un aggiornamento sulla situazione delle spese condominiali.

In data 27/11/2020 il sottoscritto CTU consegna la presente Perizia tramite portale PCT.

2.A - Inquadramento dell'immobile

L'unità immobiliare in esame è ubicata nel comune di Castenedolo (BS) in Via G. Carducci n.69/C. Si tratta di una unità immobiliare sita al primo e secondo piano di un complesso residenziale (Palazzina "Carducci") e si sviluppa su due livelli. Al piano interrato è presente un'autorimessa.

L'immobile è a breve distanza dal centro del paese e dai principali servizi.

Catastalmente l'unità immobiliare destinata ad abitazione è identificata al Fg. NCT/19 mapp. 756 sub. 5, mentre l'autorimessa annessa è identificata al Fg. NCT/19 mapp. 756 sub. 8.

Si riporta estratto mappa con l'indicazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.



Figura 1 Estratto mappa Fg. NCT/19 CASTENEDOLO



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Castenedolo
- Via G. Carducci
- Civico 69/C
- Zona Semicentrale



Estratto da www.google.it

- | | |
|---|--|
| - Destinazione urbanistica degli immobili | Fg NTC/19 Mapp 756 sub. 5-8
- B3 Edilizia residenziale consolidata a densità bassa |
| - Tipologia immobiliare | Unità immobiliari ad uso abitativo con autorimesse |
| - Tipologia edilizia dei fabbricati | Complesso residenziale di tre piani fuori terra e un piano interrato. |



- Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione :	C.A. e muratura
- Solai :	C.A. e laterizio con travetti prefabbricati in laterizio
- Murature perimetrali :	Non verificabili
- Coibentazioni/Isolamenti :	legno con doppio vetro – porta legno
- Infissi esterni :	porte in legno cieche tamburate
- Infissi interni :	pavimenti interni in gres porcellanato
- Pavimenti :	rivestimenti bagni e cucina in ceramica
- Rivestimenti :	caldaia a metano con radiatori
- Impianto riscaldamento :	presente
- Impianto gas :	presente
- Impianto elettrico :	assente
- Impianto climatizzazione :	assente
- Impianto VMC :	assenti
- Fonti rinnovabili :	

- Dimensione	lorda appartamento	105,00 mq
	Autorimessa	43,00 mq

- Forma di mercato asta immobiliare per esecuzione

- Fase del mercato immobiliare Fase di stasi del mercato, con modesta richiesta e notevole offerta



3.A - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento disposto su due livelli, al quale si accede attraverso un vano scala comune.

L'appartamento è composto da zona giorno, antibagno al bagno al primo piano, tre camere, corridoio e bagno al secondo piano.

Completa il cespite un box privato con accesso da rampa e corsello comune.

L'unità ha riscaldamento autonomo e radiatori a parete, i pavimenti sono in gres porcellanato e lo stato di manutenzione generale è discreto.

Sono presenti parti comuni censite come Beni Comuni Non Censibili.

Identificazione Catastale

- Comune Censuario Castenedolo (Codice C293)

- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati

- Identificativo Catasto Fabbricati - Sezione NCT

- Foglio 19

- Particella 756 sub. 5
A/2 - Classe 3 - 5 vani - rendita 322,79 euro

- Particella 756 sub. 8
C/6 - Classe 3 - 39 mq - rendita 84,60 euro

Confini

- N altra unità immobiliare
- S altra unità immobiliare
- E vuoto su parti comuni
- O vuoto su parti comuni

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno

- Diretto in loco

- Data del sopralluogo Interno/esterno 10 Maggio 2019

- Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici

Superficie principale 105,00 mq

Superficie secondarie
Destinazione

Superficie

Indice mercantile

X garage

43,00 mq

50%

Superficie commerciale

126,50 mq

Individuazione parti comuni

X presenti

assenti

Caratteristiche qualitative fabbricato

X Livello di piano

interrato – primo - secondo

Ascensore

Presente

X Assente

Riscaldamento

X Presente

Assente

Alimentazione

X metano

gpl

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

Tipo impianto:

X radiatori in alluminio

pannelli radianti a pavimento

aria

altro

Condizionamento

Presente

X Assente

Totale in ogni singolo vano

Parziale

Ventilazione Meccanica Controllata

Presente

X Assente

Solare termico (ACS _ acqua calda sanitaria)

Presente

X Assente

Elettrico

X Presente

Assente



Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente
Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Solare fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Classe energetica	<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile APE non reperito <input type="checkbox"/> Immobile esente da APE
Inquinamento*	<input type="checkbox"/> Atmosferico <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Acustico <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Elettromagnetico <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Ambientale <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo

**Il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.*



4.A - Audit documentale e Due Diligence

4.A.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

Il complesso edilizio è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 611/8972 del 21.10.1992, successiva Concessione Edilizia n. 851 variante in corso d'opera P.E. 1483/95 del 01.02.1995 e Concessione Edilizia n. 8972 variante in corso d'opera P.E. 773/92-1 del 11.05.1994
I lavori sono iniziati il 12.10.1993 e completati il 31.01.1996

In data 26.10.2000 il Comune di Castenedolo ha emesso regolare Certificato di Agibilità

X Fonte documentazione visionata Comune di Castenedolo

X Data verifica urbanistica 23 settembre 2020

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico PGT X Vigente
X Adottato

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | X No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | X No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | X No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Centro Storico | X No |
| | <input type="checkbox"/> Si |



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo 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.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:



Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.A.2 - Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa come segue:

Sezione Urbana NCT Foglio 19 particella 756 sub. 5 - 8

categoria A/2 abitazioni di tipo civile classe 3 consistenza 5 vani Rendita € 322,79

categoria C/6 autorimesse classe 3 consistenza 39 mq Rendita € 84,60

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Territorio
 Da siti web

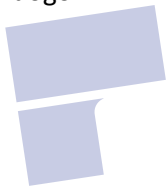
Elenco documentazione visionata Visure storiche catasto fabbricati
 Schede catastali
 Estratto mappa

Data verifica catastale 10 Maggio 2019

Rilievo della consistenza catastale

Diretto in loco
 Desunto graficamente da:
 Planimetria catastale
 Elaborato planimetrico

Data del sopralluogo 10 Maggio 2019



pdfelement



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, 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 è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.A.3 - Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: Compravendita del terreno
- Notaio: [REDACTED]; sede: Brescia
- Data atto: 20/01/1993
- Repertorio: 79297
- Estremi Trascrizione: Brescia il 26/01/1993 ai n.ri. 2429/1813

- Tipo di atto: Compravendita del terreno
- Notaio: [REDACTED]; sede: Brescia
- Data atto: 20/01/1993
- Repertorio: 79297
- Estremi Trascrizione: Brescia il 26/01/1993 ai n.ri. 2430/1814

Quota di proprietà:

- [REDACTED]
 Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota []

Usufrutto

- No
 Sì a favore di :

Nuda proprietà

- No
 Sì se Sì indicare il nominativo :

Diritto di abitazione vitalizio

- No
 Sì

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 apparenti
 da titolo
- Vincoli No
 Sì se Sì quali :
- Oneri No
 Sì se Sì quali :
- Pesì e gravami No
 Sì se Sì quali :
- Attestato di Certificazione Energetica Presente ma non reperito
 Assente



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

<input type="checkbox"/> Tipo di contratto	Locazione
<input type="checkbox"/> €/anno	6.600,00 €
<input type="checkbox"/> Rata	550,00 €
<input type="checkbox"/> Durata in anni	4 + 4
<input type="checkbox"/> Scadenza contratto	30 Settembre 2019
<input type="checkbox"/> 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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di locazione a nome di [REDACTED]

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

L'esecutato lascia degli oneri nei confronti del condominio dovuti a rate non saldate.

Da un'analisi effettuata con l'amministrazione condominiale il debito accumulato, al 31/08/2020, risulta essere di **euro 1.568,20** dicansi Euro millecinquecentosessantotto/20.

Alla luce di quanto riportato sopra l'acquirente dovrà farsi carico degli oneri rimasti insoluti.



Indice Lotto - B

1.B	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	20
2.B	Inquadramento dell'immobile	21
3.B	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	23
4.B	Audit documentale e Due Diligence	26
4.1.B	Legittimità edilizia – urbanistica	26
4.2.B	Rispondenza catastale	29
4.3.B	Verifica della titolarità	31
5.B	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	32

LOTTO - B

Immobile n. 1

Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento sito al piano terra, al quale si accede attraverso un vano scala comune composto da zona giorno con angolo cottura, camera, bagno, antibagno e due giardini contrapposti.

Ubicazione

Comune di Castenedolo, Via G. Carducci n. 69/C

Identificativi catastali

Catasto urbano NCT Foglio 19 Particella 756 sub. 2

Proprietà

1/1
[REDACTED]

Immobile n. 2

Descrizione sintetica

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato, alla quale si accede attraverso un passaggio carraio comune.

Ubicazione

Comune di Castenedolo, Via G. Carducci n. 69/C

Identificativi catastali

Catasto urbano NCT Foglio 19 Particella 756 sub. 11

Proprietà

1/1
[REDACTED]



Quota di proprietà dell'esecutato	Piena Proprieta'
Divisibilità del lotto	no
Più probabile valore in libero mercato	€ 77.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 68.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il fabbricato è situato in buona posizione rispetto al centro del paese di Castenedolo (BS), a menodi un Km dalla sede municipale ed in prossimità di tutti i principali servizi. E' composto da soggiorno-cottura, camera da letto, bagno e corte esclusiva sui ati est e ovest. Completa l'unità immobiliare un'autrimessa sita al piano interrato. Il bene si trova in un discreto stato di manutenzione. L'immobile non presenta irregolarità dal punto di vista catastale e urbanistico.

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva alla data della stima una situazione di presunta normalizzazione del ciclo immobiliare, anche se la ancora presente recessione ne limita la commerciabilità nel breve perido.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito R.G. 11802 – R.P. 2570
Atto notarile del 16.02.2005 redatto dal Notaio [REDACTED] di Verolanuova – Repertorio 28807/6270

Iscrizione Verbale di pignoramento immobili R.G. 43072 – R.P. 27528
Atto Giudiziario del 08.08.2018 redatto dal [REDACTED] – Repertorio 9800

1.B - Fasi, accertamenti e date delle indagini.

Il sottoscritto procedeva al ritiro dei documenti con estrazione di copia presso il fascicolo informatico Polisweb ed in data 01.04.2019 presso il Tribunale.

In data 02.04.2019 il sottoscritto chiedeva proroga al Tribunale che veniva concessa il 09.04.2019.

In data 10.04.2019 il sottoscritto procedeva al recupero delle visure e planimetrie catastali degli immobili e presentava richiesta CDU presso il Comune di Castenedolo.

In data 12.04.2019 il CTU presentava Richiesta di Accesso agli atti presso il Comune di Brescia e presso il Comune di Castenedolo.

Nella stessa data inviava n. 2 Raccomandate e n. 2 lettere prioritarie per la convocazione del sopralluogo presso i luoghi di causa, fissato per il giorno 10.05.2019.

Durante il sopralluogo il CTU ha potuto accedere agli immobili di cui ai Lotti A – C – D – E – F, ma non ai Lotti B e G in quanto gli occupanti non hanno permesso l'accesso.

In data 27.05.2019 il sottoscritto ha presentato Istanza al Giudice, tramite PCT, al fine di ottenere la nomina di un Custode.

In data 04.12.2019 il CTU ha mandato una richiesta all'Amministratore della Palazzina di Castenedolo al fine di avere un riepilogo sulle spese condominiali.

In data 11.12.2019 il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo presso l'appartamento a Castenedolo di cui al Lotto B mentre nell'appartamento a Brescia di cui al Lotto G, l'occupante non ha permesso l'entrata.

E' stato possibile accedere all'appartamento di cui al Lotto G in data 16.12.2019.

A seguito delle problematiche causate dal Covid-19, la procedura è rimasta congelata.

In data 23.09.2020 il CTU si recava presso il Comune di Castenedolo per il recupero della documentazione urbanistica.

Il 12.10.2020 il sottoscritto ha presentato al Comune di Castenedolo una nuova richiesta di CDU.

In data 25.11.2020 il CTU ha richiesto le visure ipotecarie aggiornate e richiesto all'Amministratore condominiale di Castenedolo un aggiornamento sulla situazione delle spese condominiali.

In data 27/11/2020 il sottoscritto CTU consegna la presente Perizia tramite portale PCT.

2.B - Inquadramento dell'immobile

L'unità immobiliare in esame è ubicata nel comune di Castenedolo (BS) in Via G.Carducci n.69/C. Si tratta di una unità immobiliare sita al piano terra di un complesso residenziale (Palazzina "Carducci") con garage al piano interrato.

L'immobile è a breve distanza dal centro del paese e dai principali servizi.

Catastalmente l'unità immobiliare destinata ad abitazione è identificata al Fg. NCT/19 mapp. 756 sub. 2, mentre l'autorimessa annessa è identificata al Fg. NCT/19 mapp. 756 sub. 11.

Si riporta estratto mappa con l'indicazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.





Figura 2 Estratto mappa Fg. NCT/19 CASTENEDOLO

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Castenedolo
- Via G. Carducci
- Civico 69/C
- Zona Semicentrale





Estratto da www.google.it

- **Destinazione urbanistica degli immobili**

Fg NTC/19 Mapp 756 sub. 2-11

- B3 Edilizia residenziale consolidata a densità bassa

- **Tipologia immobiliare**

Unità immobiliari ad uso abitativo con autorimesse

- **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Complesso residenziale di tre piani fuori terra e un piano interrato.

- **Caratteristiche generali dell'immobile**

- Struttura in elevazione :

C.A.

- Solai :

C.A. e laterizio con travetti prefabbricati in laterizio

- Murature perimetrali :

legno con doppio vetro – porta legno

- Infissi esterni :

porte in legno cieche tamburate

- Infissi interni :

pavimenti interni in gres porcellanato

- Pavimenti :

rivestimenti bagno e cucina ceramica

- Rivestimenti :

caldaia a metano con radiatori

- Impianto riscaldamento :

caldaia a metano

- Impianto sanitario :

presente

- Impianto gas :

presente

- Impianto elettrico :

assente

- Impianto climatizzazione :

assente

- Impianto VMC :

assenti

- Fonti rinnovabili :

le finiture sono ordinarie

- Finiture esterne :

tre

- N. totale piani fuori terra :

uno

- N. totale piani interrati :



- **Dimensione**
 - lorda appartamento 49,00 mq
 - giardino 55,00 mq
 - autorimessa 47,00 mq
- **Forma di mercato**
 - asta immobiliare per esecuzione
- **Fase del mercato immobiliare**
 - Fase di stasi del mercato, con modesta richiesta e notevole offerta

3.B - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento bilocale a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e due porzioni di giardino contrapposte.

Completa il cespite un box privato con accesso da rampa e corsello comune.

L'unità ha riscaldamento autonomo e radiatori a parete, i pavimenti sono in gres porcellanato e lo stato di manutenzione generale è discreto.

Sono presenti parti comuni censite come Beni Comuni Non Censibili.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

Identificazione Catastale

- Comune Censuario Castenedolo (Codice C293)
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Catasto Fabbricati - Sezione NCT
- Foglio 19
- Particella 756 sub. 2
A/2 - Classe 3 – 2 vani - rendita 193,67 euro
- Particella 756 sub. 11
C/6 - Classe 3 – 47 mq - rendita 101,95 euro
- Confini - N altra unità immobiliare
- S vano scala comune
- E altra unità immobiliare
- O vialetto comune



Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo solo esterno 10 Maggio 2019
Interno/esterno 11 Dicembre 2019
- Desunto graficamente da:
 Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici

Superficie principale

49,00 mq

Superficie secondarie

Destinazione

X garage

Superficie

Indice mercantile

47,00 mq

50%

X area esclusiva

55,00 mq

10 %

Superficie commerciale

78,00 mq

Individuazione parti comuni

- presenti
- assenti

Caratteristiche qualitative fabbricato

X Livello di piano

terra- interrato

Ascensore

- Presente
- Assente

Riscaldamento

- Presente
- Assente

Alimentazione

- metano
- gpl
- olio combustibile



- Tipo impianto:
- elettrico
 - pompa di calore
 - biocombustibili
- X radiatori in alluminio
- pannelli radianti a pavimento
 - aria
 - altro
- Condizionamento
- Presente
 - X Assente
 - Totale in ogni singolo vano
 - Parziale
- Ventilazione Meccanica Controllata
- Presente
 - X Assente
- Solare termico (ACS _ acqua calda sanitaria)
- Presente
 - X Assente
- X Elettrico
- X Presente
 - Assente
- X Idraulico
- X Presente
 - Assente
- Antifurto
- Presente
 - X Assente
- Solare fotovoltaico
- Presente
 - X Assente
- X Manutenzione fabbricato
- Minimo
 - X Medio
 - Massimo
- X Classe energetica
- X Non desumibile APE non reperito
 - Immobile esente da APE
- Inquinamento*
- Atmosferico Assente
 Presente
 - Acustico Assente
 Presente
 - Elettromagnetico Assente
 Presente
 - Ambientale Assente
 Presente

**Il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.*



- | | |
|--------------------------------------|--|
| Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| Finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |

4.B - Audit documentale e Due Diligence

4.B.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

Il complesso edilizio è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 611/8972 del 21.10.1992, successiva Concessione Edilizia n. 851 variante in corso d'opera P.E. 1483/95 del 01.02.1995 e Concessione Edilizia n. 8972 variante in corso d'opera P.E. 773/92-1 del 11.05.1994
I lavori sono iniziati il 12.10.1993 e completati il 31.01.1996

In data 26.10.2000 il Comune di Castenedolo ha emesso regolare Certificato di Agibilità

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| X Fonte documentazione visionata | Comune di Castenedolo |
| X Data verifica urbanistica | 23 settembre 2020 |

Situazione urbanistica

- | | |
|---|---|
| X Strumento urbanistico PGT | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente
<input checked="" type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si |



Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | X No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | X No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | X No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Centro Storico | X No |
| | <input type="checkbox"/> Si |

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo 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.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.B.2 - Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa come segue:

Sezione Urbana NCT Foglio 19 particella 756 sub. 2 - 11

categoria A/2 abitazioni di tipo civile classe 3 consistenza 3 vani Rendita € 193,67

categoria C/6 autorimesse classe 3 consistenza 47 mq Rendita € 101,95

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Territorio

Elenco documentazione visionata Visure storiche catasto fabbricati
 Schede catastali
 Estratto mappa

Data verifica catastale 11 Dicembre 2019

Rilievo della consistenza catastale

- Diretto in loco
 Desunto graficamente da:
 Planimetria catastale
 Elaborato planimetrico

Data del sopralluogo 10 Maggio 2019- 12 Dicembre 2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, 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 è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.B.3 - Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita del terreno
- Notaio : ██████████; sede: Brescia
- Data atto : 20/01/1993
- Repertorio : 79297
- Estremi Trascrizione : Brescia il 26/01/1993 ai n.ri. 2430/1814

Quota di proprietà :

████████████████████
 Intera [1/1]

Parte: indicare la quota []

Usufrutto

No

Si a favore di :

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo :

Diritto di abitazione vitalizio

No

Si

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al certificato notarile Notaio ██████████ in data 20/01/1993

Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

apparenti

da titolo

Vincoli

No

Si se Si quali :

Oneri

No

Si se Si quali :

Pesì e gravami

No

Si se Si quali :

Attestato di Certificazione Energetica

Presente ma non reperito

Assente

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Tipo di contratto

Locazione

€/anno

4.680,00 €



- Rata 390,00 €
- Durata in anni 4 + 4 fino al 30 Agosto 2014

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione dalla Sig.ra Riontino Sonia.

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

L'esecutato lascia degli oneri nei confronti del condominio dovuti a rate non saldate.
Da un'analisi effettuata con l'amministrazione condominiale il debito accumulato, al 31/08/2020, risulta essere di **euro 1.210,07** dicensi Euro milleduecentodieci/07.
Alla luce di quanto riportato sopra l'acquirente dovrà farsi carico degli oneri rimasti insoluti.



Indice Lotto - C

1.C	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	35
2.C	Inquadramento dell'immobile	35
3.C	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	37
4.C	Audit documentale e Due Diligence	38
4.1.C	Legittimità edilizia – urbanistica	38
4.2.C	Rispondenza catastale	41
4.3.C	Verifica della titolarità	43
5.C	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	43

LOTTO - C

Immobile n. 1

Descrizione sintetica	Trattasi di strada di passaggio comune con parcheggi annessi.
Ubicazione	Comune di Castenedolo, Via G. Carducci
Identificativi catastali	Catasto Terreni Foglio 19 Particella 741
Proprietà	2/10 [REDACTED]

Quota di proprietà dell'esecutato	2/10
Divisibilità del lotto	no
Più probabile valore in libero mercato	€ 1.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 1.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Considerata la posizione e il contesto in cui è ubicato il bene, si presume che la richiesta sia pressochè nulla, in quanto ad oggi la superficie è un parcheggio ad uso pubblico, difficilmente vendibile sul libero mercato.

A tale bene viene pertanto assegnato un valore simbolico di **Euro 1.000,00**



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	X No	<input type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	<input type="checkbox"/> Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No	X Si
Condizioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si

La porzione di terreno è di fatto oggi un parcheggio ad uso pubblico. La porzione è rimasta in carico all'Esecutato dopo la vendita e l'accatastamento dei vari appartamenti.

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Non sono presenti iscrizioni ipotecarie

1.C - Fasi, accertamenti e date delle indagini.

Il sottoscritto procedeva al ritiro dei documenti con estrazione di copia presso il fascicolo informatico Polisweb ed in data 01.04.2019 presso il Tribunale.

In data 02.04.2019 il sottoscritto chiedeva proroga al Tribunale che veniva concessa il 09.04.2019.

In data 10.04.2019 il sottoscritto procedeva al recupero delle visure e planimetrie catastali degli immobili e presentava richiesta CDU presso il Comune di Castenedolo.

In data 12.04.2019 il CTU presentava Richiesta di Accesso agli atti presso il Comune di Brescia e presso il Comune di Castenedolo.

Nella stessa data inviava n. 2 Raccomandate e n. 2 lettere prioritarie per la convocazione del sopralluogo presso i luoghi di causa, fissato per il giorno 10.05.2019.

Durante il sopralluogo il CTU ha potuto accedere agli immobili di cui ai Lotti A – C – D – E – F, ma non ai Lotti B e G in quanto gli occupanti non hanno permesso l'accesso.

In data 27.05.2019 il sottoscritto ha presentato Istanza al Giudice, tramite PCT, al fine di ottenere la nomina di un Custode.

In data 04.12.2019 il CTU ha mandato una richiesta all'Amministratore della Palazzina di Castenedolo al fine di avere un riepilogo sulle spese condominiali.



In data 11.12.2019 il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo presso l'appartamento a Castenedolo di cui al Lotto B mentre nell'appartamento a Brescia di cui al Lotto G, l'occupante non ha permesso l'entrata. E' stato possibile accedere all'appartamento di cui al Lotto G in data 16.12.2019.

A seguito delle problematiche causate dal Covid-19, la procedura è rimasta congelata.

In data 23.09.2020 il CTU si recava presso il Comune di Castenedolo per il recupero della documentazione urbanistica.

Il 12.10.2020 il sottoscritto ha presentato al Comune di Castenedolo una nuova richiesta di CDU.

In data 25.11.2020 il CTU ha richiesto le visure ipotecarie aggiornate e richiesto all'Amministratore condominiale di Castenedolo un aggiornamento sulla situazione delle spese condominiali.

In data 27/11/2020 il sottoscritto CTU consegna la presente Perizia tramite portale PCT.

2.C - Inquadramento dell'immobile

La strada comune è ubicata nel comune di Castenedolo (BS) in Via G.Carducci n.69/C. Si tratta di strada di passaggio comune.

Catastralmente è identificata al Fg. NCT/19 mapp. 741.



Figura 3 Estratto mappa Fg. NCT/19 CASTENEDOLO

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Castenedolo



- Via G. Carducci
- Zona Semicentrale



Estratto da www.google.it

- Destinazione urbanistica degli immobili **Fg 19 Mapp 741**
- B3 Edilizia residenziale consolidata a densità bassa
- Tipologia immobiliare Strada di passaggio comune
- Dimensione 338,00 mq
- Forma di mercato asta immobiliare per esecuzione
- Fase del mercato immobiliare Fase di stasi del mercato, con modesta richiesta e notevole offerta

3.C - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di porzione di strada comune ad uso pubblico sulla quale sono stati realizzati dei parcheggi pubblici.



Identificazione Catastale

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - Comune Censuario | Castenedolo (Codice C293) |
| - Tipologia Catasto | X Terreni
<input type="checkbox"/> Fabbricati |
| - Identificativo Catasto Fabbricati | - Foglio 19
- Particella 741
Qualità classe I – Superficie 338 mq – R. Dominicale 6,63 – R. Agrario 2,62 |
| - Confini | - N altra unità immobiliare
- S altra unità immobiliare
- E altra unità immobiliare
- O altra unità immobiliare |

Consistenza

- | | |
|----------------------------|--|
| - Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno
X Solo esterno |
| - Diretto in loco | |
| - Data del sopralluogo | 10/05/2019 |
| - Desunto graficamente da: | X Mappa catastale
X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Calcolo superfici

Superficie principale m² 338,00

Superficie commerciale **m² 338,00**

4.C - Audit documentale e Due Diligence

4.C.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

L'immobile è un terreno che risulta un reliquato stradale derivato dalle pratiche di realizzazione del fabbricato.



Situazione urbanistica

- | | |
|-----------------------------|------------|
| X Strumento urbanistico PGT | X Vigente |
| | X Adottato |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | X No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | X No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | X No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Centro Storico | X No |
| | <input type="checkbox"/> Si |



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo 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.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:



Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.C.2 - Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa come segue:

Catasto terreni - Foglio 19 particella 741

classe 1, 338 mq, Rendita Dominicale € 6,63, Rendita Agraria € 2,62

Documentazione visionata	X Direttamente presso Agenzia Territorio
Elenco documentazione visionata	X Visure storiche catasto <input type="checkbox"/> Schede catastali X Estratto mappa
Data verifica catastale	10 Maggio 2019
Rilievo della consistenza catastale	<input type="checkbox"/> Diretto in loco X Desunto graficamente da: <input type="checkbox"/> Planimetria catastale X Elaborato planimetrico
Data del sopralluogo	10 Maggio 2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, 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:

 pdfelement

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.C.3 - Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: [REDACTED] con sede a Brescia
- Data atto: 20/01/1993
- Repertorio: 79296
- Raccolta: 19890
- Estremi Trascrizione: Brescia il 26/01/1993 ai n. 2428/1812

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: [REDACTED] con sede a Brescia
- Data atto : 20/01/1993
- Repertorio : 79297
- Raccolta : 19891
- Estremi Trascrizione : Brescia il 26/01/1993 ai n. 2429/1813

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : [REDACTED] con sede a Brescia
- Data atto : 11/05/1993
- Repertorio : 80072
- Raccolta : 20036
- Estremi Trascrizione : Brescia il 19/05/1993 ai n.12643/9052

Quota di proprietà :

- Intera
- Parte: indicare la quota [2/10]

Usufrutto

- No
- Si a favore di :

Nuda proprietà

- No
- Si se Si indicare il nominativo :

Condizioni limitanti

- Servitù
 - Non sono presenti servitù
 - Sono presenti servitù
 - apparenti
 - da titolo
- Vincoli
 - No
 - Si se Si quali :
- Oneri
 - No
 - Si se Si quali :
- Pesi e gravami
 - No
 - Si se Si quali :



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

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte non si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e/o vincoli di carattere storico-artistico.



Indice Lotto - D

1.D	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	47
2.D	Inquadramento dell'immobile.....	47
3.D	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	49
4.D	Audit documentale e Due Diligence	51
4.1.D	Legittimità edilizia – urbanistica	51
4.2.D	Rispondenza catastale	54
4.3.D	Verifica della titolarità	56

LOTTO - D

Descrizione sintetica	Trattasi di area urbana adibita a parcheggio interno ad una corte residenziale
Ubicazione	Comune di Castenedolo, Via Monte Pasubio n. 77
Identificativi catastali	Catasto urbano NCT Foglio 3 Particella 73 sub. 23
Proprietà	1/1 [REDACTED]

Quota di proprietà dell'esecutato **Piena Proprieta'**

Divisibilità del lotto no

Più probabile valore in libero mercato **€ 500,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 500,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Considerata la posizione e il contesto in cui è ubicato il bene, si presume che la richiesta sia pressochè nulla in quanto bene senza appetibilità sul libero mercato.

A tale bene viene pertanto assegnato un valore simbolico di **Euro 500,00**



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia X Si No

Conformità catastale X Si No

Conformità titolarità X Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Spese condominiali arretrate X No Si se Si vedi pagina _____

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

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici X No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative X No Si

Condizioni limitative X No Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Iscrizione Verbale di pignoramento immobili R.G. 43072 – R.P. 27528
Atto Giudiziario del 08.08.2018 redatto dall'Ufficiale Giudiziario – Repertorio 9800

1.D - Fasi, accertamenti e date delle indagini.

Il sottoscritto procedeva al ritiro dei documenti con estrazione di copia presso il fascicolo informatico Polisweb ed in data 01.04.2019 presso il Tribunale.

In data 02.04.2019 il sottoscritto chiedeva proroga al Tribunale che veniva concessa il 09.04.2019.

In data 10.04.2019 il sottoscritto procedeva al recupero delle visure e planimetrie catastali degli immobili e presentava richiesta CDU presso il Comune di Castenedolo.

In data 12.04.2019 il CTU presentava Richiesta di Accesso agli atti presso il Comune di Brescia e presso il Comune di Castenedolo.

Nella stessa data inviava n. 2 Raccomandate e n. 2 lettere prioritarie per la convocazione del sopralluogo presso i luoghi di causa, fissato per il giorno 10.05.2019.

Durante il sopralluogo il CTU ha potuto accedere agli immobili di cui ai Lotti A – C – D – E – F, ma non ai Lotti B e G in quanto gli occupanti non hanno permesso l'accesso.

In data 27.05.2019 il sottoscritto ha presentato Istanza al Giudice, tramite PCT, al fine di ottenere la nomina di un Custode.

In data 04.12.2019 il CTU ha mandato una richiesta all'Amministratore della Palazzina di Castenedolo al fine di avere un riepilogo sulle spese condominiali.



In data 11.12.2019 il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo presso l'appartamento a Castenedolo di cui al Lotto B mentre nell'appartamento a Brescia di cui al Lotto G, l'occupante non ha permesso l'entrata. E' stato possibile accedere all'appartamento di cui al Lotto G in data 16.12.2019.

A seguito delle problematiche causate dal Covid-19, la procedura è rimasta congelata.

In data 23.09.2020 il CTU si recava presso il Comune di Castenedolo per il recupero della documentazione urbanistica.

Il 12.10.2020 il sottoscritto ha presentato al Comune di Castenedolo una nuova richiesta di CDU.

In data 25.11.2020 il CTU ha richiesto le visure ipotecarie aggiornate e richiesto all'Amministratore condominiale di Castenedolo un aggiornamento sulla situazione delle spese condominiali.

In data 27/11/2020 il sottoscritto CTU consegna la presente Perizia tramite portale PCT.

2.D - Inquadramento dell'immobile

L'area urbana in esame è ubicata nel comune di Castenedolo (BS) in Via Monte Pasubio n.77.

Catastalmente l'area urbana è identificata al Fg. NCT/3 mapp. 73 sub. 23.

Si riporta estratto mappa con l'indicazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

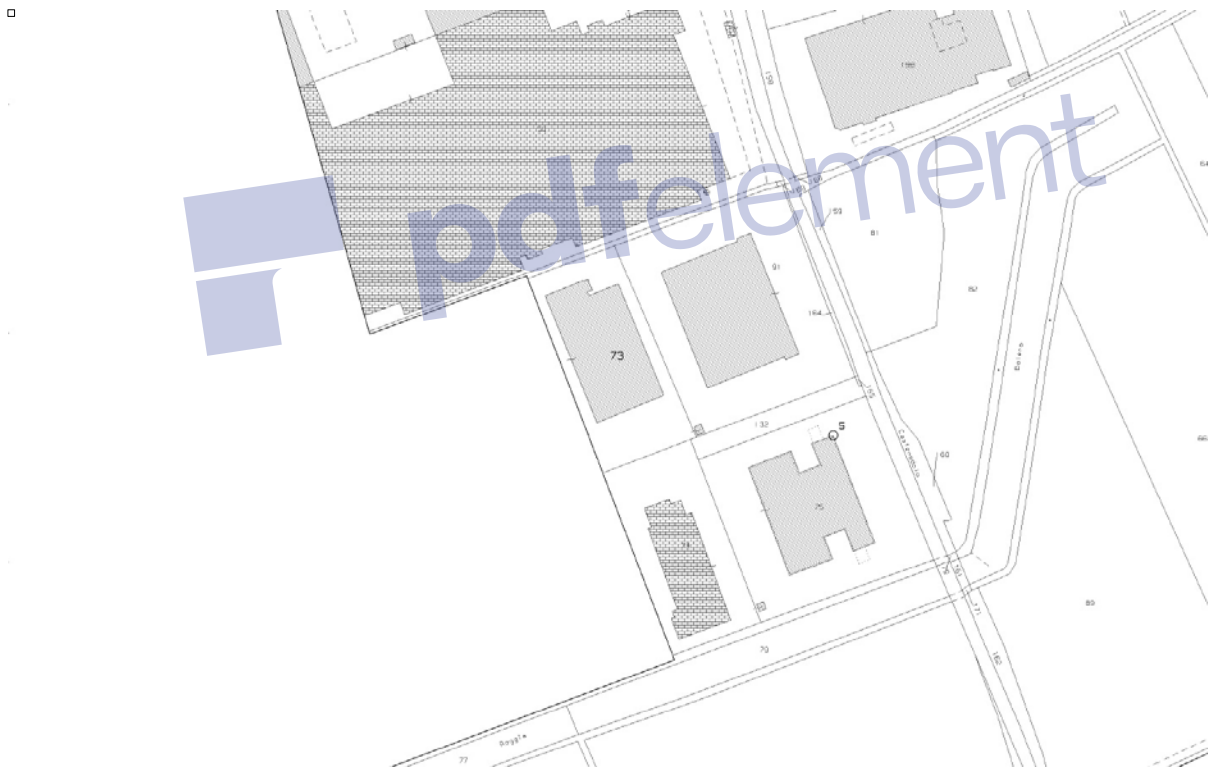


Figura 4 Estratto mappa Fg. NCT/3 CASTENEDOLO



□

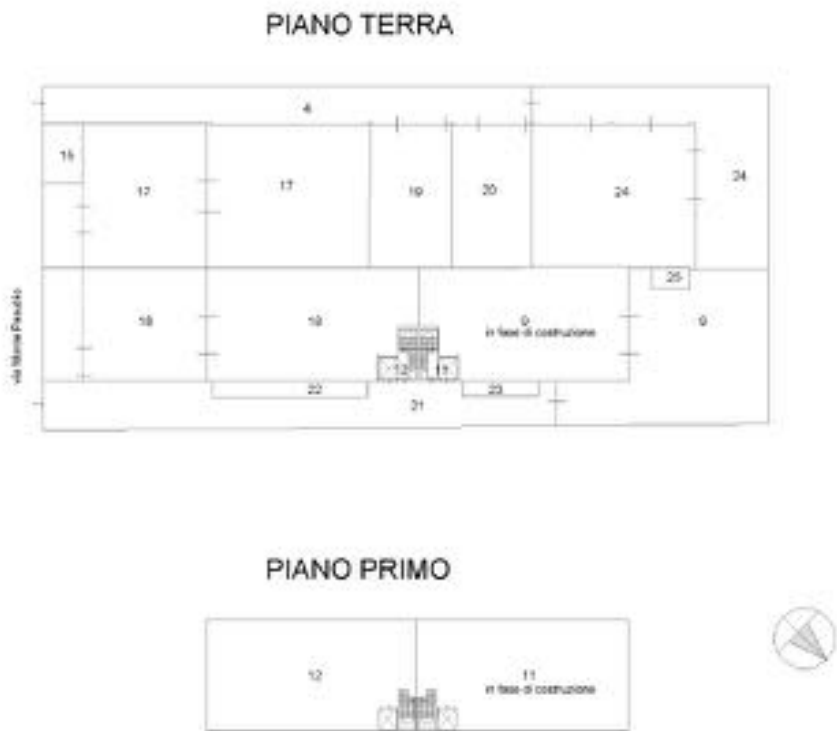


Figura 5 Elaborato planimetrico Fg. NCT/3 mapp. 73 CASTENEDOLO

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Castenedolo
- Via Monte Pasubio
- Civico 77
- Zona Produttiva





Estratto da www.google.it

- **Destinazione urbanistica degli immobili** **Fg NTC/3 Mapp 73 sub. 23**
- D1 Attività industriali e artigianali esistenti, consolidate

- **Tipologia immobiliare** Area Urbana

- **Dimensione** 19,00 mq

- **Forma di mercato** asta immobiliare per esecuzione

- **Fase del mercato immobiliare** Fase di stasi del mercato, con modesta richiesta e notevole offerta



3.D - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di area urbana sita in zona industriale.

Identificazione Catastale

- Comune Censuario Castenedolo (Codice C293)

- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati

- Identificativo Catasto Fabbricati - Sezione NCT

- Foglio 3

- Particella 73 sub. 23
Area Urbana – 19 mq

- Confini - N mappale 73 sub. 21
- S mappale 73 sub. 9
- E mappale 73 sub. 21
- O mappale 73 sub. 9

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno

- Diretto in loco

- Data del sopralluogo solo esterno 10 Maggio 2019

- Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici

Superficie principale m² 19,00

Superficie commerciale **m² 19,00**



4.D - Audit documentale e Due Diligence

4.D.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

Il fabbricato è stato ristrutturato con P.E. 4251(1991 del 16/09/1991.

Il fabbricato è stato modificato in forza del Permesso di Costruire n. 2700/2007 del 21/05/2007 per ampliamento fabbricato

DIA in variante Prot. 16881 del 26/09/2008 per variante in corso d'opera

DIA in variante prot. 180 del 05/01/2011 per completamento opere

Variante in corso d'opera DIA 6057 del 27/03/2012 per modifiche interne

Successivamente è stata presentata la SCIA prot. 7421 del 19/04/2012 per opere interne e modifica facciata e successivamente la SCIA per varianti interne Prot 11594 del 21/06/2012

I lavori sono stati terminati in data 27/11/2012 ed è stato dichiarato agibile con provvedimento Prot. 0007636 del 23/04/2012 e Prot. 0021962 del 29/11/2012

X Fonte documentazione visionata Comune di Castenedolo

X Data verifica urbanistica 23 settembre 2020

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico PGT

X Vigente

Convenzione Urbanistica

X Adottato

X No

Si

Cessioni diritti edificatori

X No

Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

X No

Si

Vincoli ambientali

X No

Si

Vincoli paesaggistici

X No

Si

Centro Storico

X No

Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo 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.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:



Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.D.2 - Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa come segue:

Sezione Urbana NCT Foglio 3 particella 73 sub. 23

Area Urbana – 19 mq

Documentazione visionata	X Direttamente presso Agenzia Territorio
Elenco documentazione visionata	X Visure storiche catasto fabbricati <input type="checkbox"/> Schede catastali X Estratto mappa
Data verifica catastale	10 Maggio 2019
Rilievo della consistenza catastale	X Diretto in loco <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: <input type="checkbox"/> Planimetria catastale <input type="checkbox"/> Elaborato planimetrico
Data del sopralluogo	10 Maggio 2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, 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 è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.D.3 - Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : [REDACTED] ; sede: Brescia
- Data atto : 25/07/2006
- Repertorio : 109553
- Raccolta : 30703
- Estremi Trascrizione : Brescia il 03/08/2006 ai n.ri. 43832/26139

Quota di proprietà :

- [REDACTED]
- Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota []

Usufrutto

- No
 Si a favore di :

Nuda proprietà

- No
 Si se Si indicare il nominativo :

Diritto di abitazione vitalizio

- No
 Si

Condizioni limitanti

- Servitù
- Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 apparenti
 da titolo
- Vincoli
- No
 Si se Si quali :
- Oneri
- No
 Si se Si quali :
- Pesi e gravami
- No
 Si se Si quali :

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'area urbana in oggetto è da sempre adibita come parcheggio ad uso pubblico



Lotto - E

1.E Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	60
2.E Inquadramento dell'immobile	60
3.E Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	62
4.E Audit documentale e Due Diligence	64
4.1.E Legittimità edilizia – urbanistica	64
4.2.E Rispondenza catastale	68
4.3.E Verifica della titolarità	70

LOTTO - E

Descrizione sintetica	Trattasi di autorimessa sita al piano interrato di un complesso edilizio residenziale di tipo a corte, alla quale si accede da corte comune.
Ubicazione	Comune di Castenedolo, Via Dante Alighieri n. 27
Identificativi catastali	Catasto urbano NCT Foglio 12 Particella 924 sub. 16
Proprietà	1/1 [REDACTED]

Quota di proprietà dell'esecutato	Piena Proprieta'
Divisibilità del lotto	no
Più probabile valore in libero mercato	€ 17.500,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 15.500,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato di un complesso edilizio residenziale di tipo a corte, alla quale si accede da corte comune.
Il fabbricato è situato in buona posizione rispetto al centro del paese di Castenedolo, a meno di un Km dalla sede municipale ed in prossimità di tutti i principali servizi. Il bene è in discrete condizioni di manutenzione. L'immobile non presenta irregolarità dal punto di vista catastale e urbanistico.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	X No	<input type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	<input type="checkbox"/> Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Iscrizione Verbale di pignoramento immobili R.G. 43072 – R.P. 27528
Atto Giudiziario del 08.08.2018 redatto dall'Ufficiale Giudiziario – Repertorio 9800

1.E - Fasi, accertamenti e date delle indagini.

Il sottoscritto procedeva al ritiro dei documenti con estrazione di copia presso il fascicolo informatico Polisweb ed in data 01.04.2019 presso il Tribunale.

In data 02.04.2019 il sottoscritto chiedeva proroga al Tribunale che veniva concessa il 09.04.2019.

In data 10.04.2019 il sottoscritto procedeva al recupero delle visure e planimetrie catastali degli immobili e presentava richiesta CDU presso il Comune di Castenedolo.

In data 12.04.2019 il CTU presentava Richiesta di Accesso agli atti presso il Comune di Brescia e presso il Comune di Castenedolo.

Nella stessa data inviava n. 2 Raccomandate e n. 2 lettere prioritarie per la convocazione del sopralluogo presso i luoghi di causa, fissato per il giorno 10.05.2019.

Durante il sopralluogo il CTU ha potuto accedere agli immobili di cui ai Lotti A – C – D – E – F, ma non ai Lotti B e G in quanto gli occupanti non hanno permesso l'accesso.

In data 27.05.2019 il sottoscritto ha presentato Istanza al Giudice, tramite PCT, al fine di ottenere la nomina di un Custode.

In data 04.12.2019 il CTU ha mandato una richiesta all'Amministratore della Palazzina di Castenedolo al fine di avere un riepilogo sulle spese condominiali.

In data 11.12.2019 il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo presso l'appartamento a Castenedolo di cui al Lotto B mentre nell'appartamento a Brescia di cui al Lotto G, l'occupante non ha permesso l'entrata.



E' stato possibile accedere all'appartamento di cui al Lotto G in data 16.12.2019.
A seguito delle problematiche causate dal Covid-19, la procedura è rimasta congelata.
In data 23.09.2020 il CTU si recava presso il Comune di Castenedolo per il recupero della documentazione urbanistica.
Il 12.10.2020 il sottoscritto ha presentato al Comune di Castenedolo una nuova richiesta di CDU.
In data 25.11.2020 il CTU ha richiesto le visure ipotecarie aggiornate e richiesto all'Amministratore condominiale di Castenedolo un aggiornamento sulla situazione delle spese condominiali.
In data 27/11/2020 il sottoscritto CTU consegna la presente Perizia tramite portale PCT.

2.E - Inquadramento dell'immobile

L'unità immobiliare in esame è ubicata nel comune di Castenedolo (BS) in Via D. Alighieri n.27. Si tratta di una autorimessa sita al piano interrato.
L'immobile è a breve distanza dal centro del paese e dai principali servizi.
Catastalmente l'unità immobiliare destinata ad autorimessa è identificata al Fg. NCT/12 mapp. 924 sub. 16.
Si riporta estratto mappa con l'indicazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.



Figura 6 Estratto mappa Fg. NCT/12 CASTENEDOLO

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Castenedolo



- Via Dante Alighieri
- Civico 27
- Zona Centrale



Estratto da www.google.it

- | | |
|---|---|
| - Destinazione urbanistica degli immobili | Fg NTC/12 Mapp 924 sub. 16
- A1 Tessuto urbano di interesse storico e architettonico – Centri Storici |
| - Tipologia immobiliare | Autorimessa |
| - Tipologia edilizia dei fabbricati | Autorimessa al piano interrato |
| - Dimensione | autorimessa 25,00 mq |
| - Forma di mercato | asta immobiliare per esecuzione |
| - Fase del mercato immobiliare | Fase di stasi del mercato, con modesta richiesta e notevole offerta |



3.E - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di box sito al piano interrato in un complesso residenziale di tipo a corte con accesso tramite rampa carraia dalla corte comune del complesso.

Identificazione Catastale

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Comune Censuario | Castenedolo (Codice C293) |
| - Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| - Identificativo Catasto Fabbricati | - Sezione NCT

- Foglio 12

- Particella 924 sub. 16
C/6 - Classe 4 - 25 mq - rendita 63,27 euro |
| - Confini | - N passaggio carraio comune
- S scivolo e scala comune
- E altra unità immobiliare
- O scivolo e scala comune |

Consistenza

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno
<input type="checkbox"/> Solo esterno |
| - Diretto in loco | |
| - Data del sopralluogo | Interno/esterno 10 Maggio 2019 |
| - Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale
<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| Criterio di misurazione | <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda
<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda
<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici

Superficie principale 25,00 mq

Superficie commerciale **25,00 mq**



Individuazione parti comuni

- presenti
- assenti

Caratteristiche qualitative fabbricato

X Livello di piano

piano interrato

Ascensore

- Presente
- Assente

Riscaldamento

- Presente
- Assente

Condizionamento

- Presente
- Assente
- Parziale

Elettrico

- Presente
- Assente

Idraulico

- Presente
- Assente

Manutenzione fabbricato

- Minimo
- Medio
- Massimo

Inquinamento*

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

**Il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.*

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Funzionalità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Finiture dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo



4.E - Audit documentale e Due Diligence

4.E.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

Il complesso edilizio deriva dalla ristrutturazione di un edificio avvenuta in forza della concessione edilizia n. 459 del 16/09/1991 – P.E. 4251/1991 ed Autorizzazione Edilizia per variante in corso d'opera presentata il 10/07/1993 prot. 1443 – P.E. 1443/1993

Le autorimesse interrato sono state realizzate in forza dell'Autorizzazione Edilizia – P.E. 9851/1991 del 16/06/1992

Sulle autorimesse vige un Atto di Vincolo di Pertinenzialità delle stesse agli appartamenti, redatto il 02/06/1992 Repertorio 55516, in ottemperanza a quanto previsto dalla Legge 122/89.

In data 30/01/1998 con prot. 1737 viene richiesto il Certificato di abitabilità, perfezionato con il silenzio assenso dopo 60 giorni.

X Fonte documentazione visionata Comune di Castenedolo

X Data verifica urbanistica 23 settembre 2020

Situazione urbanistica

- X Strumento urbanistico PGT X Vigente
X Adottato
- Convenzione Urbanistica X No
 Si
- Cessioni diritti edificatori X No
 Si

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
X Si
- Vincoli ambientali X No
 Si
- Vincoli paesaggistici X No
 Si
- Centro Storico No
X Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo 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.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- La planimetria catastale è corretta ma non corrisponde alla situazione urbanistica autorizzata

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

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 5.000,00

Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.E.2 - Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa come segue:

Sezione Urbana NCT Foglio 12 particella 924 sub. 16

categoria C/6 autorimesse classe 4 consistenza 25 mq Rendita € 63,27

Documentazione visionata X Direttamente presso Agenzia Territorio

Elenco documentazione visionata X Visure storiche catasto fabbricati
X Schede catastali
X Estratto mappa

Data verifica catastale 10 Maggio 2019

Rilievo della consistenza catastale

X Diretto in loco
 Desunto graficamente da:
 Planimetria catastale
 Elaborato planimetrico

Data del sopralluogo 10 Maggio 2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, 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 è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.E.3 - Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: [REDACTED]; sede: Brescia
- Data atto: 27/12/1990
- Repertorio: 43016
- Raccolta: 4384
- Estremi Trascrizione: Brescia il 17/01/1991 ai n.ri. 2311/1966

Quota di proprietà :

- [REDACTED]
- Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota []

Usufrutto

- No
 Si a favore di :

Nuda proprietà

- No
 Si se Si indicare il nominativo :

Diritto di abitazione vitalizio

- No
 Si

Condizioni limitanti

- Servitù
- Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 apparenti
 da titolo
- Vincoli
- No
 Si se Si quali: Il box in oggetto era soggetto al vincolo pertinenziale di cui alla L. 122/89
- Oneri
- No
 Si se Si quali :
- Pesì e gravami
- No
 Si se Si quali :
- Attestato di Certificazione Energetica
- Presente ma non reperito
 Assente

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Tipo di contratto



Indice Lotto - F

1.F	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	74
2.F	Inquadramento dell'immobile	74
3.F	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	76
4.F	Audit documentale e Due Diligence	78
4.1.F	Legittimità edilizia – urbanistica	78
4.2.F	Rispondenza catastale	81
4.3.F	Verifica della titolarità	83
5.F	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	84

LOTTO - F

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto scoperto sito al piano terra di una corte comune alla quale si accede attraverso un passaggio comune.
Ubicazione	Comune di Castenedolo, Via Dante Alighieri n. 27
Identificativi catastali	Catasto urbano NCT Foglio 12 Particella 412 sub. 23
Proprietà	1/1 [REDACTED]

Quota di proprietà dell'esecutato	Piena Proprieta'
Divisibilità del lotto	no
Più probabile valore in libero mercato	€ 5.200,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 4.500,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Trattasi di posto auto scoperto sito al piano terra al quale si accede da via pubblica. Il bene è situato in buona posizione rispetto al centro del paese di Castenedolo, a meno di un Km dalla sede municipale ed in prossimità di tutti i principali servizi. L'immobile non presenta irregolarità dal punto di vista catastale e urbanistico.



Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva alla data della stima una situazione di presunta normalizzazione del ciclo immobiliare, anche se la ancora presente recessione ne limita la commerciabilità nel breve periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	X No	<input type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	<input type="checkbox"/> Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Iscrizione Verbale di pignoramento immobili R.G. 43072 – R.P. 27528
Atto Giudiziario del 08.08.2018 redatto dall'Ufficiale Giudiziario – Repertorio 9800

1.F - Fasi, accertamenti e date delle indagini.

Il sottoscritto procedeva al ritiro dei documenti con estrazione di copia presso il fascicolo informatico Polisweb ed in data 01.04.2019 presso il Tribunale.
In data 02.04.2019 il sottoscritto chiedeva proroga al Tribunale che veniva concessa il 09.04.2019.
In data 10.04.2019 il sottoscritto procedeva al recupero delle visure e planimetrie catastali degli immobili e presentava richiesta CDU presso il Comune di Castenedolo.
In data 12.04.2019 il CTU presentava Richiesta di Accesso agli atti presso il Comune di Brescia e presso il Comune di Castenedolo.
Nella stessa data inviava n. 2 Raccomandate e n. 2 lettere prioritarie per la convocazione del sopralluogo presso i luoghi di causa, fissato per il giorno 10.05.2019.
Durante il sopralluogo il CTU ha potuto accedere agli immobili di cui ai Lotti A – C – D – E – F, ma non ai Lotti B e G in quanto gli occupanti non hanno permesso l'accesso.



In data 27.05.2019 il sottoscritto ha presentato Istanza al Giudice, tramite PCT, al fine di ottenere la nomina di un Custode.

In data 04.12.2019 il CTU ha mandato una richiesta all'Amministratore della Palazzina di Castenedolo al fine di avere un riepilogo sulle spese condominiali.

In data 11.12.2019 il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo presso l'appartamento a Castenedolo di cui al Lotto B mentre nell'appartamento a Brescia di cui al Lotto G, l'occupante non ha permesso l'entrata. E' stato possibile accedere all'appartamento di cui al Lotto G in data 16.12.2019.

A seguito delle problematiche causate dal Covid-19, la procedura è rimasta congelata.

In data 23.09.2020 il CTU si recava presso il Comune di Castenedolo per il recupero della documentazione urbanistica.

Il 12.10.2020 il sottoscritto ha presentato al Comune di Castenedolo una nuova richiesta di CDU.

In data 25.11.2020 il CTU ha richiesto le visure ipotecarie aggiornate e richiesto all'Amministratore condominiale di Castenedolo un aggiornamento sulla situazione delle spese condominiali.

In data 27/11/2020 il sottoscritto CTU consegna la presente Perizia tramite portale PCT.

2.F - Inquadramento dell'immobile

L'unità immobiliare in esame è ubicata nel comune di Castenedolo (BS) in Via D. Alighieri n.27. Si tratta di posto auto scoperto sito al piano terra.

L'immobile è a breve distanza dal centro del paese e dai principali servizi.

Catastalmente l'unità immobiliare destinata a autorimessa è identificata al Fg. NCT/12 mapp. 412 sub. 23.

Si riporta estratto mappa con l'indicazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.



Figura 7 Estratto mappa Fg. NCT/12 CASTENEDOLO



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Castenedolo
- Via Dante Alighieri
- Civico 27
- Zona Centrale



Estratto da www.google.it

- | | |
|---|---|
| - Destinazione urbanistica degli immobili | Fg NTC/12 Mapp 412 sub. 23
- A1 Tessuto urbano di interesse storico e architettonico – Centri Storici |
| - Tipologia immobiliare | posto auto scoperto |
| - Dimensione | posto auto scoperto 13,00 mq |
| - Forma di mercato | asta immobiliare per esecuzione |
| - Fase del mercato immobiliare | Fase di stasi del mercato, con modesta richiesta e notevole offerta |



3.F - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di posto auto scoperto sito all'interno di un complesso residenziale di tipo a corte alla quale si accede attraverso un passaggio comune. L'accesso principale avviene da Via D. Alighieri

Identificazione Catastale

- Comune Censuario Castenedolo (Codice C293)
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Catasto Fabbricati
 - Sezione NCT
 - Foglio 12
 - Particella 412 sub. 23
 - C/ 6 - Classe 1 - 13 vani - rendita 20,14 euro

- Confini
 - N corte comune
 - S parti comuni
 - E altra unità immobiliare
 - O altra unità immobiliare

Consistenza

- Rilievo
 - Interno ed esterno
 - Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 10 Maggio 2019
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici

Superficie principale 13,00 mq

Superficie commerciale **13,00 mq**



Individuazione parti comuni

- X presenti
- assenti

Caratteristiche qualitative fabbricato

X Livello di piano

terra

Inquinamento*

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

**Il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.*

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
- X Medio
- Massimo

Funzionalità dell'immobile

- Minimo
- X Medio
- Massimo

4.F - Audit documentale e Due Diligence

4.F.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

Il complesso edilizio deriva dalla ristrutturazione di un edificio avvenuta in forza della concessione edilizia n. 459 del 16/09/1991 – P.E. 4251/1991 ed Autorizzazione Edilizia per variante in corso d'opera presentata il 10/07/1993 prot. 1443 – P.E. 1443/1993

Le autorimesse interrate sono state realizzate in forza dell'Autorizzazione Edilizia – P.E. 9851/1991 del 16/06/1992

Sulle autorimesse vige un Atto di Vincolo di Pertinenzialità delle stesse agli appartamenti, redatto il 02/06/1992 Repertorio 55516, in ottemperanza a quanto previsto dalla Legge 122/89.

In data 30/01/1998 con prot. 1737 viene richiesto il Certificato di abitabilità, perfezionato con il silenzio assenso dopo 60 giorni.

X Fonte documentazione visionata

Comune di Castenedolo

X Data verifica urbanistica

23 settembre 2020




Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico PGT | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Centro Storico | <input type="checkbox"/> No |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Si |

 pdfelement



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo 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.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:



Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.F.2 - Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa come segue:

Sezione Urbana NCT Foglio 12 particella 412 sub. 23

categoria C/6 autorimesse classe 1 consistenza 13 mq Rendita € 20,14

Documentazione visionata	X Direttamente presso Agenzia Territorio
Elenco documentazione visionata	X Visure storiche catasto fabbricati X Schede catastali X Estratto mappa
Data verifica catastale	10 Maggio 2019
Rilievo della consistenza catastale	X Diretto in loco <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: <input type="checkbox"/> Planimetria catastale <input type="checkbox"/> Elaborato planimetrico
Data del sopralluogo	10 Maggio 2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, 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 è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.F.3 - Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: [REDACTED]; sede: Brescia
- Data atto: 27/12/1990
- Repertorio: 43016
- Raccolta: 4384
- Estremi Trascrizione: Brescia il 17/01/1991 ai n.ri. 2311/1966

Quota di proprietà :

- [REDACTED]
- Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota []

Usufrutto

- No
 Si a favore di :

Nuda proprietà

- No
 Si se Si indicare il nominativo :

Diritto di abitazione vitalizio

- No
 Si

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 apparenti
 da titolo
- Vincoli No
 Si se Si quali :
- Oneri No
 Si se Si quali :
- Pesì e gravami No
 Si se Si quali :
- Attestato di Certificazione Energetica Presente ma non reperito
 Assente

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero



Indice Lotto - G

1.G	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	87
2.G	Inquadramento dell'immobile.....	87
3.G	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	90
4.G	Audit documentale e Due Diligence	93
4.1.G	Legittimità edilizia – urbanistica	93
4.2.G	Rispondenza catastale	96
4.3.G	Verifica della titolarità	98

LOTTO - G

Descrizione sintetica Trattasi di appartamento sito al piano terzo, al quale si accede attraverso un vano scala comune, composto da zona giorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno.

Ubicazione Comune di Brescia, Via Milano n. 142

Identificativi catastali Catasto urbano FIU Foglio 20 Particella 225 sub. 11

Proprietà 1/1
[REDACTED]

Quota di proprietà dell'esecutato **Piena Proprieta'**

Divisibilità del lotto no

Più probabile valore in libero mercato **€ 49.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 44.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il fabbricato è situato in una zona semicentrale nel comune di Brescia, in una zona ben fornita dei principali servizi. Il bene attualmente è in pessime condizioni di manutenzione. L'immobile non presenta irregolarità dal punto di vista catastale e urbanistico.
L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.
Si ritiene che la commerciabilità del bene, nelle condizioni in cui si trova, sia limitata.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	X Si
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	<input type="checkbox"/> Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Atto Giudiziario per "Restrizione dei Beni" del 06/03/2013, Repertorio 171/5 – R.G. 15033 – R.P. 2338
Ipoteca volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario redatta dal Notaio [REDACTED] il
20/01/2004, Repertorio 103676/27099 – R.G. 6429 – R.P. 1212
Atto Esecutivo "Verbale di Pignoramento Immobili" del 01/04/2005, Repertorio 3105 – R.G. 18162 – R.P.
10870
Atto di compravendita redatto dal Notaio [REDACTED] in data 20/01/2004, Repertorio 103675/27098 –
R.G. 6401 – R.P. 4222
Ipoteca Giudiziale per "Decreto Ingiuntivo" del 02/03/2016, Repertorio 1430 – R.G. 21225 – R.P. 3291
Atto Esecutivo per "Verbale di Pignoramento Immobili" del 08/08/2018, Repertorio 9800 – R.G. 43072 –
R.P. 27528

1.G - Fasi, accertamenti e date delle indagini.

Il sottoscritto procedeva al ritiro dei documenti con estrazione di copia presso il fascicolo informatico Polisweb ed in data 01.04.2019 presso il Tribunale.
In data 02.04.2019 il sottoscritto chiedeva proroga al Tribunale che veniva concessa il 09.04.2019.
In data 10.04.2019 il sottoscritto procedeva al recupero delle visure e planimetrie catastali degli immobili e presentava richiesta CDU presso il Comune di Castenedolo.
In data 12.04.2019 il CTU presentava Richiesta di Accesso agli atti presso il Comune di Brescia e presso il Comune di Castenedolo.



Nella stessa data inviava n. 2 Raccomandate e n. 2 lettere prioritarie per la convocazione del sopralluogo presso i luoghi di causa, fissato per il giorno 10.05.2019.

Durante il sopralluogo il CTU ha potuto accedere agli immobili di cui ai Lotti A – C – D – E – F, ma non ai Lotti B e G in quanto gli occupanti non hanno permesso l'accesso.

In data 27.05.2019 il sottoscritto ha presentato Istanza al Giudice, tramite PCT, al fine di ottenere la nomina di un Custode.

In data 04.12.2019 il CTU ha mandato una richiesta all'Amministratore della Palazzina di Castenedolo al fine di avere un riepilogo sulle spese condominiali.

In data 11.12.2019 il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo presso l'appartamento a Castenedolo di cui al Lotto B mentre nell'appartamento a Brescia di cui al Lotto G, l'occupante non ha permesso l'entrata.

E' stato possibile accedere all'appartamento di cui al Lotto G in data 16.12.2019.

A seguito delle problematiche causate dal Covid-19, la procedura è rimasta congelata.

In data 23.09.2020 il CTU si recava presso il Comune di Castenedolo per il recupero della documentazione urbanistica.

Il 12.10.2020 il sottoscritto ha presentato al Comune di Castenedolo una nuova richiesta di CDU.

In data 25.11.2020 il CTU ha richiesto le visure ipotecarie aggiornate e richiesto all'Amministratore condominiale di Castenedolo un aggiornamento sulla situazione delle spese condominiali.

In data 27/11/2020 il sottoscritto CTU consegna la presente Perizia tramite portale PCT.

2.G - Inquadramento dell'immobile

L'unità immobiliare in esame è ubicata nel comune di Brescia (BS) in Via Milano n.142. Si tratta di una unità immobiliare sita al terzo piano di un complesso residenziale.

L'immobile è a breve distanza dai principali servizi.

Catastralmente l'unità immobiliare destinata ad abitazione è identificata al Fg. FIU/20 mapp. 225 sub. 11.

Si riporta estratto mappa con l'indicazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.



Figura 8 Estratto mappa Fg. NCT/80 BRESCIA



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Brescia
- Via Milano
- Civico 142
- Zona Semicentrale



Estratto da www.google.it

- **Destinazione urbanistica degli immobili** **FIU Fg 20 Mapp 225 sub. 11**
- Nuclei Storici (NTA art. 73)
- **Tipologia immobiliare** Unità immobiliare ad uso abitativo
- **Tipologia edilizia dei fabbricati** Complesso residenziale di tre piani fuori terra
- **Caratteristiche generali dell'immobile**
 - Struttura in elevazione : muratura portante
 - Solai : C.A. e laterizio con travetti prefabbricati
 - Copertura : Travetti prefabbricati e laterizio



- Murature perimetrali :	laterizio
- Infissi esterni :	legno con doppio vetro – porta legno
- Infissi interni :	porte in legno cieche tamburate
- Pavimenti :	pavimenti interni in ceramica
- Rivestimenti :	rivestimenti bagno e cucina ceramica
- Impianto riscaldamento :	non presente
- Impianto gas :	non presente
- Impianto elettrico :	presente
- Impianto climatizzazione :	assente
- Impianto VMC :	assente
- Fonti rinnovabili :	assenti
- Finiture esterne :	finiture ordinarie
- Dimensione	appartamento 57,00 mq
- Forma di mercato	asta immobiliare per esecuzione
- Fase del mercato immobiliare	Fase di stasi del mercato, con modesta richiesta e notevole offerta

3.G - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento bilocale al piano terzo (sottotetto) di una piccola palazzina affacciata su via Milano.

L'unità è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno oltre alla comproprietà sulle parti comuni.

L'immobile ha finiture ordinarie e si trova in scarso stato di manutenzione

Identificazione Catastale

- Comune Censuario	Brescia (Codice B157)
- Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
- Identificativo Catasto Fabbricati	- Sezione FIU - Foglio 20 - Particella 225 sub. 11 A/3 - Classe 4 – 2,5 vani - rendita 245,32 euro
- Confini	- N altra unità immobiliare - S vuoto su Via Milano - E altra unità immobiliare - O distacco su altra unità immobiliare



Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo solo esterno 10 Maggio 2019 - 11 Dicembre 2019
Interno/esterno 16 Dicembre 2019
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici

Superficie principale 57,00 mq

Superficie commerciale **57,00 mq**

Individuazione parti comuni presenti
 assenti

Caratteristiche qualitative fabbricato

Livello di piano terzo

Ascensore Presente
 Assente

Riscaldamento Presente
 Assente

Alimentazione

- metano
- gpl
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili

Tipo impianto:

- radiatori in alluminio
- pannelli radianti a pavimento
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente
- Assente
- Totale in ogni singolo vano
- Parziale



Ventilazione Meccanica Controllata	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Solare termico (ACS _ acqua calda sanitaria)	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
X Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente
X Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
X Manutenzione fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
X Classe energetica	X Non desumibile APE non reperito
<input type="checkbox"/> Inquinamento*	<input type="checkbox"/> Atmosferico <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Acustico <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Elettromagnetico <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Ambientale <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente

**Il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.*

Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo



Finiture dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

4.G - Audit documentale e Due Diligence

4.G.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente ristrutturato in forza della Concessione edilizia n. 1724/88 Boll. 00153/88 e dichiarato abitabile in data 07/02/1992 n. 35371/88 Successivamente è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria in data 29/08/1997 n. 18082/95

Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico PGT | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Centro Storico | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo 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.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:



Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.G.2 - Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa come segue:

Sezione Urbana FIU Foglio 20 particella 225 sub. 11

categoria A/3 abitazioni di tipo economico classe 4 consistenza 2,5 vani Rendita € 245,32

Documentazione visionata X Direttamente presso Agenzia Territorio

Elenco documentazione visionata X Visure storiche catasto fabbricati
X Schede catastali
X Estratto mappa

Data verifica catastale 16 Dicembre 2019

Rilievo della consistenza catastale

X Diretto in loco
 Desunto graficamente da:
 Planimetria catastale
 Elaborato planimetrico

Data del sopralluogo 10 Maggio 2019 – 11 Dicembre 2019

16 Dicembre 2019

pdfelement



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra Diego Curri, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 4583, 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

 pdfelement

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è 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.G.3 - Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: [REDACTED]; sede: Brescia
- Data atto: 20/01/2004
- Repertorio: 103675
- Raccolta: 27098
- Trascritto a Brescia Uno in data 05/02/2004 al n. 730 serie 1T
- Estremi Trascrizione: Brescia il 09/02/2004 ai n.ri. 6401/4222

Quota di proprietà :

- [REDACTED]
 Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota []

Usufrutto

- No
 Si a favore di :

Nuda proprietà

- No
 Si se Si indicare il nominativo :

Diritto di abitazione vitalizio

- No
 Si

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 apparenti
 da titolo
- Vincoli No
 Si se Si quali :
- Oneri No
 Si se Si quali :
- Pesi e gravami No
 Si se Si quali :
- Attestato di Certificazione Energetica Presente ma non reperito
 Assente

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
 Occupato



L'immobile attualmente è occupato da una famiglia con la quale il proprietario non ha tuttavia alcun contratto

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

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

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

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

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

Assunzioni limitative

Nella determinazione del più probabile valore in libero mercato, si deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto alla presenza di alcune opere edilizie difformi dall'autorizzato.



Condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del Perito.



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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo del confronto

X MCA

- Sistema di Stima
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili:

LOTTO - A

Immobile 1

Comune di CASTENEDOLO al Foglio NCT/ 19 Mappale 756 sub. 5
cat. A/2, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Rendita Catastale € 322,79

Immobile 2

Comune di CASTENEDOLO al Foglio NCT/ 19 Mappale 756 sub. 8
cat. C/6, Classe 3, Consistenza 39 mq, Rendita Catastale € 84,60

Il più probabile **valore della quota di 1/1** viene di fatto quantificato in **€ 133.000,00**
diconsi Euro centotrentatremila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore della quota di 1/1 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene
quantificato in **€ 119.700,00**
diconsi Euro centodiciannovemilasettecento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)



LOTTO - B

Immobile 1

Comune di CASTENEDOLO al Foglio NCT/ 19 Mappale 756 sub. 2
cat. A/2, Classe 3, Consistenza 3 Vani, Rendita Catastale € 193,67

Immobile 2

Comune di CASTENEDOLO al Foglio NCT/ 19 Mappale 756 sub. 11
cat. C/6, Classe 3, Consistenza 47 mq, Rendita Catastale € 101,95

Il più probabile **valore della quota di 1/1** viene di fatto quantificato in **€ 77.000,00**
diconsi Euro settantasettemila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore della quota di 1/1 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene
quantificato in **€ 69.000,00**
diconsi Euro sessantanove/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO - C

Immobile 1

Comune di CASTENEDOLO al Foglio NCT/ 19 Mappale 741
Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 338 mq, R. Dominicale € 6,63, R. Agrario € 2,62

Si ricorda che il valore assegnato a tale bene è puramente simbolico in quanto, considerata la posizione e il
contesto in cui è ubicato il bene, si presume che la richiesta sia pressochè nulla dato che ad oggi la
superficie è un parcheggio ad uso pubblico, difficilmente vendibile sul libero mercato.

Il **valore della quota di 2/10 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 1.000,00**
diconsi Euro mille/00

LOTTO - D

Immobile 1

Comune di CASTENEDOLO al Foglio NCT/ 3 Mappale 73 sub. 23
Cat. Area Urbana, Consistenza 19 mq

Si ricorda che il valore assegnato a tale bene è puramente simbolico in quanto, considerata la posizione e il
contesto in cui è ubicato il bene, si presume che la richiesta sia pressochè nulla.

Il **valore della quota di 1/1 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 500,00**
diconsi Euro cinquecento/00



LOTTO - E

Immobile 1

Comune di CASTENEDOLO al Foglio NCT/ 12 Mappale 924 sub. 16
cat. C/6, Classe 4, Consistenza 25 mq, Rendita Catastale € 63,27

Il più probabile **valore della quota di 1/1** viene di fatto quantificato in **€ 17.500,00**
diconsi Euro diciassettemilacinquecento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore della quota di 1/1 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene
quantificato in **€ 15.500,00**
diconsi Euro quindicimilacinquecento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO - F

Immobile 1

Comune di CASTENEDOLO al Foglio NCT/ 12 Mappale 412 sub. 23
cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita Catastale € 20,14

Il più probabile **valore della quota di 1/1** viene di fatto quantificato in **€ 5.200,00**
diconsi Euro cinquemiladuecento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore della quota di 1/1 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene
quantificato in **€ 4.500,00**
diconsi Euro quattromilacinquecento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO - G

Immobile 1

Comune di BRESCIA al Foglio FIU/ 20 Mappale 225 sub. 11
cat. A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 Vani, Rendita Catastale € 245,32

Il più probabile **valore della quota di 1/1** viene di fatto quantificato in **€ 49.000,00**
diconsi Euro quarantanovemila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore della quota di 1/1 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene
quantificato in **€ 44.000,00**
diconsi Euro quarantaquattromila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geometra Diego Curri

Iscritto all'Albo dei Geometri di: Brescia al n. 4583

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 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: 27/11/2020



10. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

