

Arch. Burlotti Giovanni Battista
con studio a Sale Marasino in via Valle, 1
tel/fax. 030986607 e-mail: b.burlotti@libero.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 656/18

CREDITORE PROCEDENTE: UBI BANCA S.P.A.

Con sede a in Bergamo, via Vittorio Veneto n°8

**Rappresentata dagli Avv. Bartolomeo Rampinelli Rota e Avv. Giampietro Rampinelli Rota
entrambi con studio in Brescia via Vittorio Emanuele II, n°1**

CONTRO: OMISSIS

G.O.T: Dott. Davide Foppa Vicenzini

Data dell'udienza d'incarico e giuramento 18/11/2020

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita 10/02/2021

Dati generali del bene e suddivisione in lotti

Lotto 1

Valore Stimato: **Euro 104'000,00**

Immobile sito nel comune di: Cazzago S. Martino (BS)

Distinto in catasto: Particella 25 sub. 7, cat A/4, vani 7, RC euro 238,60

Dati generali del bene e suddivisione in lotti

Lotto 2

Valore Stimato dell'intero fabbricato: **Euro 53'000,00**

Immobile sito nel comune di: Cazzago S. Martino (BS)

Distinto in catasto: Particella 199, sub. 1 cat. C/6, cons. 190,00 mq, RC euro 245,32

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni immobiliari.

PERIZIA DI STIMA: degli immobili siti nel Comune di Cazzago San Martino in via OMISSIS. mapp. 25 sub 7 e mapp 199 sub 1.

PREMESSA: La presente perizia è redatta dal sottoscritto arch. Burlotti Giovanni Battista libero professionista con studio in Sale Marasino via Valle n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°436, C.F. BRL GNN 47A02 H699E, a seguito dell'incarico conferitogli dal Tribunale di Brescia ufficio esecuzioni immobiliari in data 18/11/2020.

OGGETTO DELLA PERIZIA: Oggetto della presente perizia sono gli immobili siti nel Comune censuario di Cazzago San Martino, via OMISSIS, oggetto del pignoramento a favore di UBI Banca s.p.a. con sede in Bergamo piazza Vittorio Veneto. Le stesse sono state concretate e concluse alla luce degli elementi e dei dati di fatto e di diritto emersi dopo avere svolto i rilievi e gli accertamenti del caso.

CRITERI E METODI DI STIMA: Il sottoscritto ha esperito tutte le necessarie ed opportune indagini per accertare la situazione giuridica, catastale ed urbanistica degli immobili, nonché la loro ubicazione, accessibilità, consistenza e fruibilità, adattabilità a future esigenze e trasformazioni, dopo avere altresì esaminato le caratteristiche costruttive del fabbricato e il suo stato di manutenzione e conservazione.

E' stato adottato in genere il criterio di stima in base al valore di mercato più probabile dei beni attraverso il metodo sintetico-comparativo.

Infatti si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, accessibilità, esposizione, etc.) ed intrinseche (consistenza, vetustità, stato di manutenzione e conservazione, etc.) dalle vendite avvenute in zona per immobili simili, dell'esperienza di esercizio professionale del perito, sentito anche il parere degli esperti.

SUDDIVISIONE IN LOTTI: Trattandosi di immobili che sono di fatto divisi ed indipendenti propongo la divisione in due lotti:

- 1) Appartamento mapp.25 sub.7
- 2) Fabbricato rurale mapp.199 sub.1

PRIMO LOTTO

SITUAZIONE CATASTALE: l'immobile che costituisce il primo lotto è situato nel comune di Cazzago San Martino (BS) e censiti alla sezione urbana N.C.T. come segue:

Ditta: OMISSIS proprietario per 1/1:

Particella: 25, sub.7, cat. A/4, cl.4, cons. 7 vani, R.C. € 238,60.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: La zona dove insiste l'immobile è ubicata in zona periferica del comune di Cazzago San Martino. Il fabbricato è stato edificato negli anni 60' con le caratteristiche architettoniche del tempo, composto dal piano terra e piano primo collegati da una scala interna. Il tetto è a due falde in legno con copertura in tegole. L'ossatura in elevazione è in muratura portante in mattoni con travi in C.A. e solai gettati in opera in latero cemento. Il piano terra è composto da una cucina pranzo, un servizio igienico, una camera, un disimpegno e un porticato. Il piano primo è composto da tre camere, un servizio igienico, un corridoio ed una loggia. Le finestre sono in legno tinteggiato con vetro semplice l'appartamento è rifinito ad intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni, rivestiti di maiolica. Pavimenti al piano terra sono in ceramica, al piano primo misti in ceramica e marmo. E' munito di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi riscaldanti in acciaio, l'impianto elettrico sottotraccia non corrisponde alle normative attuali. I servizi igienici sono completi di tutti gli elementi. L'intero immobile è in cattivo stato di manutenzione e secondo lo scrivente necessita di un intervento consistente.

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

All'atto del sopralluogo l'immobile è occupato da OMISSIS

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI:

Non esistono i vincoli di natura storico artistica ed oneri di natura condominiale.

FORMALITA':

Sull'immobile sopra citato gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria in data 13/08/2008 con n°39443/9297 a favore della banca di Valle Camonica con sede in Breno per € 260'000,00;
- Pignoramento immobiliare n°7958 del 25/06/2018 a favore di UBI Banca s.p.a.

REGOLARITA' EDILIZIA:

- La costruzione è stata effettuata in base alla licenza edilizia n°72/1962 del 08/11/1962;
- Agibilità prot. n°268 del 16/01/1964;
- Licenza edilizia n°59/1967 del 18/08/1967;
- agibilità prot. n°6837/70 del 21/12/1970;
- licenza edilizia n°113/82 del 29/06/1982;
- variante n°222/82 del 23/11/1982;
- al momento del sopralluogo non risultano abusi edilizi;

VALUTAZIONE: .

Calcolo della sup. commerciale (SEL) lorda del fabbricato:

- appartamento piano terra mq 76,32 x 100%=	mq 76,32
- porticato piano terra mq 36,00 x 35%=	mq 12,60
- piano primo mq 101,32 x 100%=	mq 101,32
- loggia e piano primo mq 11,00 x 35%=	mq 3,85

Tot mq 194,09

Effettuata un'analisi di mercato della zona il più probabile valore è di 600€/mq comprensivo delle parti comuni e delle pertinenze, a cui viene applicato un deprezzamento del 10% in quanto trattasi di vendita forzata:

Valore finale 540€/mq

mq 194,09 x €/mq540 = € 104'808,60

Valore finale arrotondato € 104'000,00 (EURO centoquattromila,00)

SECONDO LOTTO

SITUAZIONE CATASTALE: l'immobile che costituisce il primo lotto è situato nel comune di Cazzago San Martino (BS) e censiti alla sezione urbana N.C.T. come segue:

Ditta: OMISSIS proprietario per 1/1:

Particella: 109, sub.1, cat. C/6, cl.2, cons. mq 190,00, sup cat mq185,00

R.C. € 245,32.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile è situato in zona periferica del comune di Cazzago San Martino ed era destinato a stalla, fienile e stanza di lavorazione del latte. Attualmente l'intero fabbricato è destinato a ripostiglio e deposito attrezzi. La costruzione in muratura con solai gettati in opera in latero cemento si sviluppa su due piani. La struttura è in cattivo stato manutentivo. L'attuale PGT lo inserisce nella zona B di completamento, dando la possibilità di trasformazione d'uso da agricola ad residenziale.

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

All'atto del sopralluogo l'immobile è occupato da OMISSIS

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI:

Non esistono i vincoli di natura storico artistica ed oneri di natura condominiale.

FORMALITA':

Sull'immobile sopra citato gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria in data 13/08/2008 con n°39443/9297 a favore della banca di Valle Camonica con sede in Breno per € 260'000,00;
- Pignoramento immobiliare n°7958 del 25/06/2018 a favore di UBI Banca s.p.a.

REGOLARITA' EDILIZIA:

L'immobile è stato realizzato:

- Concessione edilizia n°53/74 del 04/04/1974.
- Concessione edilizia n°188/88 del 15/02/1988

VALUTAZIONE:

Calcolo della sup. commerciale (SEL) lorda del fabbricato:

- piano terra stalla e depositi mq 117,00

- piano primo fienile mq 80,00

Tot mq 197,00

Trattandosi di un fabbricato che può essere trasformato in residenziale come previsto dal PGT attuale il più probabile valore di mercato è di 300 €/mq comprensivo di pertinenze e parti comuni a cui viene applicato un deprezzamento del 10% in quanto trattasi di valore di vendita forzata

Valore finale 270€/mq

mq 197,00 x €/mq270 = € 53'190,00

Valore finale arrotondato € 53'000,00 (EURO cinquantatremila,00)

Sale Marasino 14/12/2020

IL PERITO

Arch. Burlotti Giovanni Battista

Allegati:

- Visure catastali
- Estratto Mappa
- Planimetrie catastali
- Fotografie dell'immobile
- Ortofoto