



## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare nr.167/2017 Riunita alla procedura nr.

Giudice delegato: Dr.Raffaele Del Porto

Creditore procedente: .... omissis ....

sede .... omissis ....

partita IVA

codice fiscale .... omissis ....

legale rappresentante

in qualità di

residente in

codice fiscale

Esecutati: .... omissis ....

sede .... omissis ....

codice fiscale .... omissis ....

stato civile dell'esecutato .... omissis ....

.... omissis ....

sede .... omissis ....

codice fiscale .... omissis ....

stato civile dell'esecutato .... omissis ....

Rappresentato da:

con studio in

telefono

fax

E-mail

Intervenuto al

sopralluogo: **GLI STESSI ESECUTATI**

sede

partita IVA

codice fiscale

Esperto incaricato: **architetto MAURILIO DE ANGELI**

sede AGNOSINE (BS) - VIA MARCONI 113

codice fiscale DNGMRL56A21B157H

telefono 3396080799 - 0365081526

fax 0365081030

E-mail studio.archdeangeli@libero.it

PEC maurilio.deangeli@archiworldpec.it

Iscritto a Ordine degli Architetti P.P.Brescia NR.1919

Iscritto a Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr.3431

Iscritto a Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia nr.83

Esperto nominato in data **16-giu-17**

Conferimento incarico e giuramento **7-lug-17**

Termine ultimo per la consegna del rapporto **12-ott-17**

Udienza determinazione modalità di vendita **10-nov-17**

**QUESITO "A"**

---

- 1 -

Lo scrivente perito dichiara di aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567 cpc (2° comma) e di non aver rilevato mancanze e/o carenze, fatta eccezione per quanto sotto indicato. In particolare, nella relazione ventennale, sono correttamente citati sia i dati catastali che l'iter storico interessante gli immobili per quanto attiene a proprietà ed ipoteche.

Tuttavia si segnala che, sia nel decreto ingiuntivo 5142/736 del 23.09.2015, che nel verbale di pignoramento immobili 1207/860 del 23.02.2017, la particella adibita a cortile ed antistante l'alloggio particella 3072/4, viene erroneamente indicata con il numero 3109. Sulla mappa, in visura catastale e nella relazione notarile viene invece correttamente indicata con il numero 3019.

La particella 3019, con categoria D/1 - opifici - risulta catastalmente intestata alla ditta [REDACTED] ed ubicata in via San Lorenzo.

- 2 -

Lo scrivente perito dichiara di aver fatto copia degli atti di provenienza mediante ripresa fotografica.

- 3 -

Lo scrivente perito dichiara che gli intestatari dei beni sono persone fisiche. Il certificato di matrimonio è stato allegato alla presente perizia.

**Relazione di stima dei beni pignorati di cui alla esecuzione immobiliare numero**

**167/2017**

**promossa da** .... omissis ....

**contro** .... omissis ....

.... omissis ....

Premesso che:

-in data **16/6/2017** veniva emesso decreto di nomina del perito per la stima dei beni di cui alla esecuzione immobiliare in oggetto;

-in data **7/7/2017** il sottoscritto perito prestava giuramento al conferimento dell'incarico dando contestualmente inizio alle operazioni peritali;

-le operazioni peritali sono poi proseguite presso l' Agenzia del Territorio di **Brescia**

e presso la Conservatoria dei RR.II. Di **Brescia**

e quindi presso l'Ufficio tecnico del comune di **Lavenone** in data 7 settembre 2017

ed al comune di **Vestone** il giorno 14 settembre 2017

lo scrivente perito procedeva alle operazioni di sopralluogo in data 10 agosto 2017

presso gli immobili per cui è pendente esecuzione immobiliare.

- sono stati fatti quindi altri sopralluoghi anche nelle date seguenti: 7 settembre 2017

ciò premesso, lo scrivente perito risponde ai seguenti quesiti posti dal Giudice per l'Esecuzione:

**A) verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 del c.p.c.;**

**B1) Identificazione e descrizione attuale dei beni;**

**B2) Identificazione pregressa dei beni;**

**C) Stato di possesso;**

**D) Esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale;**

**E) Regolarità edilizia ed urbanistica;**

**F) Formazione dei lotti;**

**G) Valore del bene e costi.**

Pertanto, il sottoscritto perito, dopo aver effettuato i sopralluoghi, gli accessi agli uffici indicati in premessa, esaminati gli atti ed i documenti presenta la propria

**RELAZIONE DI STIMA**

Le operazioni di stima si sono svolte effettuando sopralluoghi ed accessi, questi ultimi anche per via telematica, oltre che presso gli immobili oggetto di perizia, anche presso:

la Conservatoria dei RR.II. di **Brescia**

l'Agenzia del Territorio di **Brescia**

l'Ufficio tecnico comunale di **Lavenone - Vestone**

per desumere le necessarie notizie accessorie sugli immobili.

**PRECISAZIONE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Si procederà alla formazione di tre lotti seguendo l'ubicazione dei beni in tre zone distinte nei due comuni poiché si ritiene possibile effettuare la vendita seguendo tale suddivisione.

**\*\* LOTTO "A" \*\*****- B -****Identificazione e descrizione attuale dei beni****- B1 -****Dati catastali e confini****LOTTO "A"****TABELLA DATI CATASTALI E CONFINI**

	<i>PROGRESSIVO</i>	1	
	<i>LOTTO</i>	<b>A</b>	<b>A</b>
	<i>TERRENO/FABBR.</i>	F	
	<i>DESCRIZIONE</i>	Alloggio su tre livelli	Corte esclusiva
	<i>COMUNE</i>	VESTONE	VESTONE
	<i>SEZIONE</i>	VES	VES
	<i>FOGLIO</i>	8	8
	<i>PARTICELLA</i>	3072	3109 GRAFFATA AL 3072
	<i>SUBALTERNO</i>	4	
	<i>PORZIONE</i>		
	<i>QUALITA'/ CATEGORIA</i>	A/2	
	<i>CLASSE</i>	3	
	CONSISTENZA	<i>UNITA' DI MISURA</i>	vani
<i>VALORE</i>		7	
<i>SUPERFICIE CATASTALE TOTALE</i>		153	
	<i>RENDITA/REDDITO DOMINICALE-AGRARIO</i>	R.C 560,36	
	<i>DIRITTO</i>	proprietà	
	<i>REGIME</i>	comunione dei beni	
	<i>DITTA CATASTALE</i>	.... omissis ....	
	<i>QUOTA</i>	1/2 a testa	
CONFINI (mappa terreni)	<b>NORD</b>	3072	3108
	<b>EST</b>	3104	3072
	<b>SUD</b>	3072	3110
	<b>OVEST</b>	3109	via San Sebastiano

- B2 - B3 -

**Caratteristiche dell'immobile che comprende le unità immobiliari 3072 e 3109 e descrizione dei beni**

L'immobile che comprende le unità 3072-3109 in stima è un fabbricato "a stecca" frutto di una iniziativa di tipo cooperativistico collocato in zona collinare rispetto all'insediamento storico di Vestone. La stecca comprende 7 alloggi con giardinetto d'ingresso. L'unità 3072 sub.4 è l'alloggio mentre la 3109 è il giardino d'ingresso (si veda in proposito a pagina 2 l'osservazione rilasciata su questa particella).

L'unità-alloggio si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato (rispetto alla strada). Al piano terreno trova posto la zona giorno (cucina e soggiorno con balcone); al piano superiore vi sono tre camere con un bagno e disimpegno zona notte. Al piano interrato sono stati ricavati un garage, un bagno-lavanderia, una cantina con sovrastante soppalco.

La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni continue in c.c.a., setti, rampe scale e travi in c.c.a., solai in misto laterizio, murature perimetrali in mattoni doppioUNI, copertura in muricci e tavelloni. Le pareti sono rivestite con intonaco "al civile", pavimenti e rivestimenti in ceramica, copertura in tegole.

I serramenti e gli infissi sono in legno. Le finestre sono dotate di persiane in legno.

L'impianto elettrico è di serie normale ed è sottotraccia. L'impianto di riscaldamento ha un generatore alimentato a gas metano e caloriferi come terminali di emissione. L'impianto idro-sanitario è implementato con pannelli solari per la produzione di acqua calda.

Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente.

- BB -

**Identificazione pregressa dei beni e difformità**

**Particella 3072/4**

Si segnala che il progetto autorizzato dal comune prevedeva un piccolo bagno al piano terreno. Nel sopralluogo si è rilevato che lo spazio da adibirsi a bagno è stato inglobato nella cucina. La scheda catastale riporta invece il bagno.

Al piano interrato i locali non risultano catastalmente censiti con le destinazioni rilevate in loco; la scheda catastale riporta infatti un'unica destinazione con la generica dicitura "sgombero" con altezza di ml.4,00. Nel progetto autorizzato dal comune l'unico spazio viene destinato a box-cantina.

Peraltro, come evidenziato nelle tabelle delle formalità, in particolare nell'atto di assegnazione, il piano interrato viene indicato come "locale laboratorio ad uso artigiano". In sostanza, la situazione che vede il soppalco ed il bagno non è mai stata autorizzata ed andrebbe sanata mediante una pratica edilizia.

**Particella 3109**

Ad eccezione di quanto indicato a pagina 2 e nelle righe sopra, non si sono rilevate altre difformità tra situazione catastale, progettuale e reale.

Per regolarizzare la situazione autorizzativa e catastale della particella 3072/4 i costi da sostenersi sono quantificabili nella misura di euro 5.000,00 circa. L'importo comprende: costi professionali, oneri comunali per sanatoria e catastali. Prezzi esclusi IVA e contributi previdenziali.

- C -

**Stato di possesso**

- C1 - C2

Le particelle 3072/4 e 3109 risultano occupate ed utilizzate dai proprietari.

- C3 -

<b>CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO</b> <b>(tabella O.M.I. 2016/2)</b>		
<b>ALLOGGIO particella 3072-3109</b>	<b>€/mq. X mese</b>	<b>valore medio</b>
valore locazione minimo	€ 2,70	
valore locazione massimo	€ 3,40	€ 3,05

\*\* si adotta il valore medio

	S.U. (mq.)	VALORE LOCATIVO	
		mensile	annuo
<b>ALLOGGIO</b>	131	€ 399,55	€ 4.794,60
		<b>€ 400,00</b>	<b>€ 4.800,00</b>


- D -

**Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale**

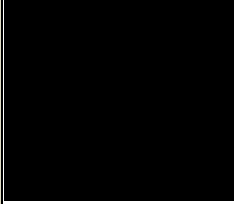

- D1 -

Vengono tabellati di seguito l'atto di provenienza e gli atti successivi relativi alle particelle 3072/4 e 3109. Si segnala che la proprietà dei beni risulta così ripartita: .... omissis ....

**LOTTO "A"****FORMALITA', VINCOLI, ONERI**

<b>CONSERVATORIA RR.II.</b>				
<b>DESCRIZIONE FORMALITA'</b>	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		ATTO NOTARILE PUBBLICO	DOMANDA GIUDIZIALE
<b>NOTAIO/PUBBLICO UFFICIALE</b>	DR.FILIBERTO FOLLONI - BRESCIA		DR.LUIGI ZAMPAGLIONE	TRIBUNALE DI BRESCIA
<b>REPERTORIO</b>	223433/3301		90439/27897	4499
<b>DATA</b>	27/04/1984		27/01/2011	07/06/2013
<b>SPECIE ATTO</b>	ATTO TRA VIVI	IPOTECA VOLONTARIA	ATTO TRA VIVI	DOMANDA GIUDIZIALE
<b>DESCRIZIONE ATTO</b>	COMPRAVENDITA	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE	REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
<b>LUOGO E DATA TRASCRIZIONE</b>	Salò - 21/5/1984	iscrizione del 5.5.1984 a Salò	Salò - 07/02/2011	Salò - 09/07/2013
<b>REGISTRO GENERALE</b>	2020	1795	772	3980
<b>REGISTRO PARTICOLARE</b>	1584	180	507	2877
<b>NOTE</b>	Atto di assegnazione ai soci Cooperativa Edilizia Valpadana dell'alloggio denunciato all'UTE in data 19.03.1984 scheda nr.1490 e giardino fg.8 p.3109 (già 3072/h) - quota proporzionale delle parti comuni. Nell'atto di assegnazione "gli assegnatari si impegnano ... e dichiarano di subentrare, in quanto possa occorrer e loro competa, agli obblighi dalla Cooperativa stessa assunti." - Questa precisazione viene riportata per quanto si dirà a proposito dell'abitabilità dell'immobile.	Colpisce immobile Vestone scheda nr. 1490 del 19.03.1984 	Colpisce p.3072 sub.4 VES/fg8 Vestone (già scheda 1490/19.03.1984)	Colpisce p.3072 sub.4 VES/fg8 Vestone (già scheda 1490/19.03.1984)  A FAVORE DI .... omissis ....
<b>ANNOTAZIONI SULLE FORMALITA'</b>		<u>Variata in data 2.12.2003</u>	<u>23.04.2015</u> Annotazione di sentenza di inefficacia ex art.2901 c.c.  <u>18.11.2015</u> Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale	

**LOTTO "A"**  
**FORMALITA', VINCOLI, ONERI**

<b>CONSERVATORIA RR.II.</b>				
<b>DESCRIZIONE FORMALITA'</b>	DOMANDA GIUDIZIALE	ATTO GIUDIZIARIO	ATTO GIUDIZIARIO	
<b>NOTAIO/PUBBLICO UFFICIALE</b>	TRIBUNALE DI BRESCIA	TRIBUNALE DI BRESCIA	UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA	
<b>REPERTORIO</b>	27/2015	7180	959	
<b>DATA</b>	05/08/2015	31/08/2015	25/01/2017	
<b>SPECIE ATTO</b>	DOMANDA GIUDIZIALE	IPOTECA GIUDIZIALE	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE	
<b>DESCRIZIONE ATTO</b>	REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE	DECRETO INGIUNTIVO	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
<b>LUOGO E DATA TRASCRIZIONE</b>	Salò - 15/09/2015	Salò - 23/09/2015	Salò - 23/02/2017	
<b>REGISTRO GENERALE</b>	5077	5142	1207	
<b>REGISTRO PARTICOLARE</b>	3653	736	860	
<b>NOTE</b>	Colpisce p.3072 sub.4 VES/fg8 Vestone (già scheda 1490/19.03.1984) 	Colpisce p.3072 sub.4 VES/fg8 Vestone (già scheda 1490/19.03.1984) e p.3019. La particella 3019, come detto a pagina 3, viene erroneamente citata nel decreto ingiuntivo anziché la p.3109 - 	Colpisce p.3072 sub.4 VES/fg8 Vestone (già scheda 1490/19.03.1984) e p.3019. La particella 3019, come detto a pagina 3, viene erroneamente citata nel decreto ingiuntivo anziché la p.3109 - A FAVORE DI .... omissis ....	
<b>ANNOTAZIONI SULLE FORMALITA'</b>				

- D2 -

Per i beni indicati non risulta costituito condominio. Tuttavia, sulle schede planimetriche viene indicato un passaggio comune utile all'accesso ai garages del piano interrato (indicato sull'estratto di mappa con il numero 3104).

- D3 -

n.n.



- E -

**Regolarità edilizia ed urbanistica**

- E1 -

L'intero complesso immobiliare è stata costruito mediante il provvedimento autorizzativo sotto indicato.

--- 1 ---	
<b>DATA</b>	14/04/1983
<b>PROVVEDIMENTO</b>	Concessione edilizia onerosa
<b>PROTOCOLLO</b>	883
<b>PRATICA EDILIZIA</b>	27/83
<b>INTESTATARIO / RICHIEDENTE</b>	Cooperativa Valpadana srl
<b>OGGETTO</b>	Richiesta autorizzazione costruzione 10 alloggi a schiera
<b>NOTE</b>	(**)
<b>RIGUARDA UU.II. IN PERIZIA</b>	si

**RISULTA presentata dichiarazione di fine lavori nella domanda di Abitabilità**

**RISULTA presentata richiesta Abitabilità**

**NON risulta rilasciato Certificato di Abitabilità**

**NON risultano presentate domande di sanatoria**

(\*\*) Nel corso dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Vestone, ho rilevato un problema relativo all'abitabilità dell'intero complesso.

Premesso che:

- con espressa dichiarazione resa dagli assegnatari in sede di rogito per l'assegnazione degli alloggi, questi dichiaravano *"di subentrare, in quanto possa loro occorrer e loro competa, agli obblighi dalla Cooperativa stessa assunti"*;
- al momento dell'assegnazione (27.04.1984) la Cooperativa non aveva ancora saldato l'importo degli oneri di urbanizzazione;
- che il Comune, a fronte della richiesta del Certificato di abitabilità (20 aprile 1984), si rifiutava di rilasciarlo adducendo i motivi di cui al punto precedente;
- che il notaio Folloni, nelle premesse dell'atto di assegnazione, scriveva il testo che riporto *"- i lavori erano ultimati in data 15 aprile 1984 e le unità immobiliari dichiarate abitabili come da provvedimento del Comune competente in corso, giusta richiesta 20 aprile 1984 n.1938 di prot."*;
- il comune di Vestone, a seguito delle varie richieste di disporre dell'abitabilità, avanzate dagli assegnatari, rispondeva con lettera datata 5.02.1987 ove sottolineava la sua impossibilità di rilasciare il certificato fintantoché la Cooperativa o gli assegnatari non avessero ottemperato al pagamento degli oneri;
- lo stesso Comune metteva in atto, nei confronti della Cooperativa, le procedure per il recupero del credito. Queste si rivelavano inefficaci per cui lo stesso Comune incaricava il proprio legale in data 9.12.1991 di procedere al recupero delle somme dovute dalla Cooperativa consistenti in lire 34.099.872 per 2^ rata oneri urbanizzazione + lire 11.366.624 per sanzione art.15 legge 10/1977 + lire 13.616.265 per interessi legali, con un totale dovuto di lire 59.082.761 (si allega la lettera incarico avvocato e documentazione epistolare pregressa);

- in tempi successivi, i singoli assegnatari procedevano al pagamento della quota oneri di loro pertinenza ottenendo quindi il certificato di abitabilità.

Dagli atti contenuti nel fascicolo comunale non risulta nulla sull'eventuale pagamento della quota di pertinenza della proprietà in pignoramento e, di conseguenza, nemmeno una copia del certificato di abitabilità relativo.

Si sottolinea che sono trascorsi più di dieci anni dal termine per il versamento degli oneri (non oltre 60 giorni dal completamento delle opere) e che il debito potrebbe essere prescritto. Certo è che, in caso di richiesta di abitabilità, il comune farà un controllo approfondito della situazione che dovrà presentarsi assolutamente perfetta per evitare contestazioni, dinieghi o sanzioni.

In conclusione, a titolo puramente precauzionale, verificate le quote versate dagli altri proprietari, si stima la quota-oneri di pertinenza della proprietà dell'esecutato, in euro 4.500,00 (la cifra è "congelata" all'anno 1987....).

- E2 -

Le difformità indicate al punto BB sono sanabili previa regolarizzazione del certificato di abitabilità. Presso gli archivi comunali non risultano presentate domanda di sanatoria.

- E3 -

n.n.

- E4 -

Le proprietà risultano già allibrate al catasto urbano.

- F -

#### **Formazione dei lotti**

- F1 - F2 -

Come già anticipato in premessa, si è proceduto alla suddivisione in lotti secondo la localizzazione dei beni.

- G -

#### **Valore del bene e costi**

- G1 -

Il mercato immobiliare di Vestone non risulta particolarmente vivace.

Da un esame dei siti web delle agenzie immobiliari risulta che anche l'offerta di immobili è scarsa.

Ai fini della stima ci si baserà quindi unicamente sui valori OMI secondo semestre 2016, anche se, a puro titolo di confronto e per verificarne lo scostamento, verranno valutati anche i prezzi degli immobili in vendita ed i valori al metro-quadrato del Listino immobiliare della C.C.I.A.A. di Brescia (2/2014).

Sulla scorta delle informazioni sopra fornite, lo scrivente perito ritiene fattibile effettuare la ricerca del più probabile valore della proprietà utilizzando il criterio di stima secondo il valore al metro quadrato dei predetti valori OMI.

**Identificazione dei parametri e dei dati utilizzati**

Preliminarmente è stata fatta un'indagine dell'offerta immobiliare in Vestone. Sono state prese in considerazione soltanto le unità immobiliari con le seguenti caratteristiche:

- superficie compresa tra 80 e 250 mq.
- ripartizione su più di un piano
- edifici posti nella zona D1 delle tabelle OMI

E' stata quindi predisposta la tabella seguente con i prezzi praticati dalle agenzie immobiliari:

**TABELLA AGENZIE IMMOBILIARI**  
**PREZZI RICHIESTI PER IMMOBILI SIMILARI OFFERTI IN VENDITA NEL**  
**TERRITORIO COMUNALE DI VESTONE**

PREZZO	SUPERFICIE	VALORE AL MQ.	COEFFIC.ZONA	ZONA
€ 78.000,00	80	€ 975,00	1	Vestone
€ 180.000,00	187	€ 962,57	1	Vestone
€ 65.000,00	114	€ 570,18	1	Vestone
€ 310.000,00	110	€ 2.818,18	1	Vestone
€ 102.000,00	195	€ 523,08	1	Vestone
€ 295.000,00	250	€ 1.180,00	1	Vestone
€ 170.000,00	90	€ 1.888,89	1	Vestone

<b>VALORE MEDIO CALCOLATO</b>	<b>€ 835,57</b>
<b>VALORE MEDIA PONDERATA</b>	<b>€ 1.071,43</b>

Il coefficiente di ponderazione è il valore del gruppo di superficie. Per omogeneizzare ancor di più i valori si potrebbe operare una media delle due medie calcolate.

I valori minimi e massimi del Listino immobiliare della C.C.I.A.A. di Brescia (2/2014), per le zone semicentrali di Vestone riportano i seguenti valori:

	min	max	
AGIBILE	€ 840,00	€ 1.050,00	<b>€ 945,00</b>
DA RISTRUTTURARE	€ 400,00	€ 450,00	<b>€ 425,00</b>
<b>MEDIA</b>	<b>€ 620,00</b>	<b>€ 750,00</b>	<b>€ 685,00</b>

L'immobile in stima è da considerarsi agibile; si ritiene fattibile considerare una media puramente aritmetica tra i due valori.

<b>VALORI O.M.I.</b>			
	min	max	media
Abitazioni civili in stato conservativo normale	€ 850,00	€ 1.050,00	<b>€ 950,00</b>

**Le medie delle tre tabelle (OMI, CCIAA, Agenzie) portano verso un valore al metro quadrato intorno ai 950,00 euro. Tuttavia, considerate le condizioni oggettive del mercato immobiliare locale, lo stato di conservazione del fabbricato, la zona urbanistica, lo scrivente perito propone la stima del valore al metro quadrato in euro 1.000,00.**

Viene sotto riportata una tabella riassuntiva delle superfici lorde con i relativi coefficienti applicati per giungere ad una superficie ragguagliata complessiva:

	superficie	coefficiente parametrico	superficie ragguagliata
<b>PIANO INTERRATO</b>			
garage cantina lavanderia	57,00	0,60	34,20
<b>PIANO TERRENO</b>			
alloggio	57,00	1,00	57,00
balconi	19,00	0,30	5,70
<b>PIANO PRIMO</b>			
alloggio	57,00	1,00	57,00
giardino ingresso	22,00	0,20	4,40
			<b>158,30</b>

#### **Considerazioni finali, precisazioni e valutazioni del lotto "A"**

Le caratteristiche del complesso stimato, lo stato di conservazione, l'ubicazione, collocano l'immobile nel gruppo degli appetibili. Tuttavia, le problematiche giuridico-amministrative sorte con il Comune inficiano la positività della valutazione. Si sottolinea che il valore al metro-quadrato, pur costituendo un parametro che può aiutare nella valutazione, non deve essere preso come riferimento assoluto.

Alla luce delle sopradescritte considerazioni, si ritiene operabile l'espressione del valore stimato come di seguito indicato:

<b>TABELLA RIASSUNTIVA DELLA STIMA</b>	
SUPERFICIE LORDA UTILIZZATA (MQ.)	158,30
STIMA AL M/QUADRATO	€ 1.000,00
VALORE ATTRIBUITO AL BENE ALLO STATO ATTUALE	€ 158.300,00
COSTI DA SOSTENERSI PER PRATICHE AMMINISTRATIVE E SANATORIA	-€ 9.500,00
VALORE COMPLESSIVO ATTRIBUITO AL BENE PER LA LIBERA COMMERCIALIZZABILITA'	€ 148.800,00
VALORE DELLA QUOTA (100%)	€ 148.800,00
<b>VALORE ARROTONDATO DELLA QUOTA</b>	<b>€ 150.000,00</b>

**Totale valore attribuito al lotto "A" euro 150.000,00-**

**\*\* LOTTO "B" \*\***

- B -

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- B1 -

**Dati catastali e confini****LOTTO "B"****TABELLA DATI CATASTALI E CONFINI**

	<i>PROGRESSIVO</i>	3	4
	<i>LOTTO</i>	<b>B</b>	<b>B</b>
	<i>TERRENO/FABBR.</i>	F	F
	<i>DESCRIZIONE</i>	Laboratorio	Laboratorio
	<i>COMUNE</i>	LAVENONE	LAVENONE
	<i>SEZIONE</i>	LAV	LAV
	<i>FOGLIO</i>	24	24
	<i>PARTICELLA</i>	49	49
	<i>SUBALTERNO</i>	15	20
	<i>PORZIONE</i>		
	<i>QUALITA'/ CATEGORIA</i>	C/3	C/3
	<i>CLASSE</i>	U	U
CONSISTENZA	<i>UNITA' DI MISURA</i>	mq	mq.
	<i>VALORE</i>	271	86
	<i>SUPERFICIE CATASTALE TOTALE</i>	298	91
	<i>RENDITA/REDDITO DOMINICALE-AGRARIO</i>	R.C. 419,88	R.C. 133,25
	<i>DIRITTO</i>	proprietà	proprietà
	<i>REGIME</i>	Separazione dei beni	Separazione dei beni
	<i>DITTA CATASTALE</i>	.... omissis ....	.... omissis ....
	<i>QUOTA</i>	intero	intero
CONFINI (mappa terreni)	<b>NORD</b>	corte comune sub.19	corte comune sub.19
	<b>EST</b>	p.49 sub.20	p.49 sub.22
	<b>SUD</b>	corte comune sub.27	corte comune sub.27
	<b>OVEST</b>	p.49 sub.14	p.49 sub.15

- B2 - B3 -

**Caratteristiche dell'immobile che comprende le unità immobiliari 49 sub.15- 20 e descrizione dei beni**

L'immobile che comprende le unità 49/15-20 in stima è un fabbricato industriale "a stecca" costruito mediante una lottizzazione che ha dato origine a due edifici uguali.

I due subalterni hanno larghezza diversa e sono rappresentati su due schede distinte, tuttavia in realtà sono stati accorpati a formare un solo locale senza soluzione di continuità.

Nel prosieguo della descrizione si parlerà quindi di un unico locale. Lo stesso ha altezza di cm.650 ed è costituito strutturalmente da pilastri, tamponamenti con prismi di cemento colorato in pasta, copertura in tegoloni prefabbricati, pavimenti in cemento quarzato.

In un angolo è stato ricavato un piccolo locale ripostiglio ed i servizi igienici; sopra di questi vi è un altro locale adibito ad ufficio con annesso piccolissimo locale servizi igienici. Questi piccoli locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica. Sono riscaldati mediante termoconvettori (Gazelle) a gas metano, mentre il locale principale è riscaldato mediante due generatori di aria calda pensili.

Le porte interne sono in legno e metallo; le finestre in metallo e vetro, mentre il portone d'ingresso è in metallo.

Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente.

- BB -

**Identificazione pregressa dei beni e difformità****Particelle 49/15-20**

Non si segnalano difformità tra il progetto autorizzato, la situazione realizzata e le schede catastali. Sulle schede catastali allegate all'atto di acquisto le due unità sono indicate come "fabbricato uso industriale in corso di costruzione" per cui si presume che la parete divisoria tra i due subalterni non sia mai stata di fatto costruita.

- C -

**Stato di possesso**

- C1 - C2

Le particelle 49/15-20 risultano occupate e provvisoriamente utilizzate dalla ditta .... omissis .... Alla data del sopralluogo (10 agosto 2017) non risulta ancora stipulato alcun contratto di locazione. Il futuro conduttore ha però espresso l'intenzione di procedere al più presto con la stipula.

- C3 -

<b><u>CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO</u></b>		
<b><u>(tabella O.M.I. 2016/2)</u></b>		
<b>CAPANNONE particelle 49/15-20</b>	<b>€/mq. X mese</b>	<b>valore medio</b>
valore locazione minimo	€ 1,80	
valore locazione massimo	€ 2,40	€ 2,10

Si assume il valore medio.

	S.U. (mq.)	VALORE LOCATIVO	
		mensile	annuo
<b>CAPANNONE</b>	360	€ 756,00	€ 9.072,00
		<b>€ 750,00</b>	<b>€ 9.000,00</b>

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale**





- D1 -

Vengono tabellati di seguito l'atto di provenienza e gli atti successivi relativi alle particelle 49/15-20.  
Si segnala che la proprietà dei beni risulta interamente in carico alla .... omissis ....

**LOTTO "B"****FORMALITA', VINCOLI, ONERI**

<b>CONSERVATORIA RR.II.</b>				
<b>DESCRIZIONE FORMALITA'</b>	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		ATTO NOTARILE PUBBLICO	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
<b>NOTAIO/PUBBLICO UFFICIALE</b>	DR.LUIGI ZAMPAGLIONE		DR.LUIGI ZAMPAGLIONE	DR.LUIGI ZAMPAGLIONE
<b>REPERTORIO</b>	14481/1282		56831/11555	72519/17435
<b>DATA</b>	20/12/1996		04/03/2004	20/06/2006
<b>SPECIE ATTO</b>	ATTO TRA VIVI	IPOTECA VOLONTARIA	IPOTECA VOLONTARIA	ATTO TRA VIVI
<b>DESCRIZIONE ATTO</b>	COMPRAVENDITA	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
<b>LUOGO E DATA TRASCRIZIONE</b>	Salò - 31/12/1996	iscrizione del 31/12/1996 a Salò	Salò - 8/03/2004	Salò - 3/07/2006
<b>REGISTRO GENERALE</b>	5739	5740	1497	5016
<b>REGISTRO PARTICOLARE</b>	4376	746	260	3269
<b>NOTE</b>	Atto di acquisto di beni immobili in Lavenone foglio 24/LAV particelle 49 sub.15-20, nonché BCNC parti comuni p.49 sub.7-19.  Dichiarazione in atto del coniuge che la ....  omissis .... acquista con denaro proveniente dalla vendita di bene personale	Colpisce beni immobili in Lavenone foglio 24/LAV particelle 49 sub.15-20, nonché BCNC parti comuni p.49 sub.7-19.  E DI	Colpisce beni immobili in Lavenone foglio 24/LAV particelle 49 sub.15-20.  E DI	Concessione in uso gratuito al comune di Lavenone di aree per sosta, passaggio pedonale e carraio, posa impianti tecnologici nel sottosuolo. Foglio 24/LAV p.49 sub.28 - 49 sub.29, in attuazione della convenzione urbanistica stipulata dal costruttore "....." in data 12.11.1996 rep. 13620/1178 notaio Luigi Zampaglione.
<b>ANNOTAZIONI SULLE FORMALITA'</b>		<u>Variata in data 13.11.2003</u>	Comunicazione n.626 del 15.07.2009 di estinzione totale dell'obbligazione- Cancellazione totale eseguita in data 17.07.2009	

**LOTTO "B"****FORMALITA', VINCOLI, ONERI**

<b>CONSERVATORIA RR.II.</b>				
<b>DESCRIZIONE FORMALITA'</b>	ATTO NOTARILE PUBBLICO	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA	ATTO NOTARILE PUBBLICO	ATTO GIUDIZIARIO
<b>NOTAIO/PUBBLICO UFFICIALE</b>	DR.LUIGI ZAMPAGLIONE	DR.LUIGI ZAMPAGLIONE	DR.LUIGI ZAMPAGLIONE	TRIBUNALE DI BRESCIA
<b>REPERTORIO</b>	72627/17497	80719/22478	84750/24605	7180
<b>DATA</b>	27/06/2006	29/05/2008	19/05/2009	31/08/2015
<b>SPECIE ATTO</b>	IPOTECA VOLONTARIA	ATTO TRA VIVI	IPOTECA VOLONTARIA	DOMANDA GIUDIZIALE
<b>DESCRIZIONE ATTO</b>	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	DECRETO INGIUNTIVO
<b>LUOGO E DATA TRASCRIZIONE</b>	Salò - 5/07/2006	Salò - 3/06/2008	Salò - 22/05/2009	Salò - 23/09/2015
<b>REGISTRO GENERALE</b>	5074	4080	3591	5142
<b>REGISTRO PARTICOLARE</b>	934	2697	651	736
<b>NOTE</b>	Colpisce beni immobili in Lavenone foglio 24/LAV particelle 49 sub.15-20, p.49 sub.28-29 NOTA: i sub.28-29 derivano dal frazionamento del sub.7 	Colpisce beni immobili in Lavenone foglio 24/LAV particelle 49 sub.27-28-29. Citati poiché facenti parte del complesso immobiliare particella 49 ed incluse nella convenzione urbanistica stipulata dal costruttore "  " in data 12.11.1996 rep. 13620/1178 notaio Luigi Zampaglione.	Colpisce beni immobili in Lavenone foglio 24/LAV particelle 49 sub.15-20. 	Colpisce beni immobili in Lavenone foglio 24/LAV particelle 49 sub.15-20. 
<b>ANNOTAZIONI SULLE FORMALITA'</b>	Comunicazione n.435 del 27.07.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27.06.2011 Cancellazione totale eseguita in data 28.07.2011			



**LOTTO "B"****FORMALITA', VINCOLI, ONERI**

<b>CONSERVATORIA RR.II.</b>				
<b>DESCRIZIONE FORMALITA'</b>	ATTO GIUDIZIARIO			
<b>NOTAIO/PUBBLICO UFFICIALE</b>	UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA			
<b>REPERTORIO</b>	959			
<b>DATA</b>	25/01/2017			
<b>SPECIE ATTO</b>	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE			
<b>DESCRIZIONE ATTO</b>	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
<b>LUOGO E DATA TRASCRIZIONE</b>	Salò - 23/02/2017			
<b>REGISTRO GENERALE</b>	1207			
<b>REGISTRO PARTICOLARE</b>	860			
<b>NOTE</b>	Colpisce beni immobili in Lavenone foglio 24/LAV particelle 49 sub.15-20.  A FAVORE DI .... omissis ....			
<b>ANNOTAZIONI SULLE FORMALITA'</b>		-		

- D2 -

Per i beni indicati non risulta costituito condominio. Tuttavia, sulle schede planimetriche e nell'atto di acquisto vengono indicati due subalterni quali BCNC corte comune e cabina ENEL. Nella fattispecie i beni in parola sono catastalmente identificati con i numeri 49 sub.7 e sub.19 -

- D3 -

n.n.

- E -

**Regolarità edilizia ed urbanistica**

- E1 -

L'intero complesso immobiliare è stata costruito mediante il provvedimento autorizzativo sotto indicato con il numero 1 e successivamente modificato con il provvedimento di cui al numero 2.

	--- 1 ---	--- 2 ---	--- 3 ---
<b>DATA</b>	04/09/1993	18/06/1997	22/10/1999
<b>PROVVEDIMENTO</b>	Concessione edilizia onerosa	Concessione edilizia onerosa	Certificato di abitabilità/agibilità
<b>NUMERO</b>	34/93	12/97	2/99
<b>PROTOCOLLO</b>	1014	476	
<b>PRATICA EDILIZIA</b>	34	12/97	
<b>INTESTATARIO / RICHIEDENTE</b>	██████████ ██████████	.... omissis ....	.... omissis ....
<b>OGGETTO</b>	Richiesta autorizzazione costruzione di nuovo capannone industriale - sostituzione concessione edilizia 28/92	Richiesta autorizzazione formazione locali ad uso artigianale	Rilascio Agibilità a seguito pratica edilizia 12/97
<b>NOTE</b>			
<b>RIGUARDA UU.II. IN PERIZIA</b>	si	si	si

**RISULTA** presentata dichiarazione di fine lavori allegata alla richiesta di Agibilità

**RISULTA** presentata richiesta Agibilità

**RISULTA** rilasciato Certificato di Agibilità

**NON** risultano presentate domande di sanatoria

- E2 -

n.n.

- E3 -

n.n.

- E4 -

Le proprietà risultano già allibrate al catasto urbano.

- F -

**Formazione dei lotti**

- F1 - F2 -

Come già anticipato in premessa, si è proceduto alla suddivisione in lotti secondo la localizzazione dei beni.

- G -

**Valore del bene e costi**

- G1 -

Il mercato immobiliare di Lavenone, per quanto riguarda gli immobili industriali/artigianali, è particolarmente "fiacco". Da un esame dei siti web delle agenzie immobiliari risulta che anche l'offerta di

immobili con tale destinazione è scarsissima (gli annunci di tutte le agenzie propongono UN SOLO immobile, di dimensioni spropositate per un confronto oggettivo e peraltro già all'asta).

Nel Listino immobiliare della C.C.I.A.A. di Brescia (2/2014) non compare nemmeno il comune di Lavenone.

Ai fini della stima ci si baserà quindi unicamente sui valori OMI secondo semestre 2016, non avendo l'oggettiva possibilità di fare un confronto con altre tabelle. Sulla scorta delle informazioni sopra fornite, lo scrivente perito ritiene fattibile effettuare la ricerca del più probabile valore della proprietà utilizzando il criterio di stima secondo il valore al metro quadrato medio dei predetti valori OMI.

#### **Identificazione dei parametri e dei dati utilizzati**

<b>VALORI O.M.I.</b>			
	min	max	media
Capannoni industriali	€ 350,00	€ 485,00	<b>€ 417,50</b>

La tabella soprastante elenca i valori O.M.I. semestre 2° del 2016 riscontrati nelle transazioni dell'anno scorso. **In considerazione della zona, lo scrivente perito propone di assumere il valore medio dei predetti valori.**

Viene sotto riportata una tabella riassuntiva delle superfici lorde con i relativi coefficienti applicati per giungere ad una superficie ragguagliata complessiva:

	superficie	coefficiente parametrico	superficie ragguagliata
<b>PIANO TERRENO</b>			
laboratorio-magazzino-wc	360,00	1,00	360,00
<b>PIANO PRIMO</b>			
ripostiglio-ufficio	30,00	1,00	30,00
			<b>390,00</b>

#### **Considerazioni finali, precisazioni e valutazioni del lotto "B"**

Le caratteristiche del complesso stimato, lo stato di conservazione, l'ubicazione in un centro industriale e commerciale dotati di una certa vivacità, collocano l'immobile nel gruppo degli appetibili. Alla luce delle sopradescritte considerazioni, si ritiene operabile l'espressione del valore stimato come di seguito indicato:

<b>TABELLA RIASSUNTIVA DELLA STIMA</b>	
SUPERFICIE LORDA UTILIZZATA (MQ.)	390,00
STIMA AL M/QUADRATO	€ 417,50
VALORE ATTRIBUITO AL BENE ALLO STATO ATTUALE	€ 162.825,00
VALORE COMPLESSIVO ATTRIBUITO AL BENE PER LA LIBERA COMMERCIALIZZABILITA'	€ 162.825,00
VALORE DELLA QUOTA (100%)	€ 162.825,00
<b>VALORE ARROTONDATO DELLA QUOTA</b>	<b>€ 160.000,00</b>

**Totale valore attribuito al lotto "B" euro 160.000,00**

**\*\* LOTTO "C" \*\***

- B -

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- B1 -

**Dati catastali e confini****LOTTO "C"**

<b>TABELLA DATI CATASTALI E CONFINI</b>					
	<i>PROGRESSIVO</i>	5	6	7	8
	<i>LOTTO</i>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>
	<i>TERRENO/FABBR.</i>	F	T	T	T
	<i>DESCRIZIONE</i>	Alloggio su due livelli	Terreno	Terreno	Terreno
	<i>COMUNE</i>	LAVENONE	LAVENONE	LAVENONE	LAVENONE
	<i>SEZIONE</i>	LAV			
	<i>FOGLIO</i>	13	9	9	9
	<i>PARTICELLA</i>	1570	860	929	2418
	<i>SUBALTERNO</i>				
	<i>PORZIONE</i>				
	<i>QUALITA'/ CATEGORIA</i>	A/3	Castagneto da frutto	prato	prato
	<i>CLASSE</i>	1	U	4	4
CONSISTENZA	<i>UNITA' DI MISURA</i>	vani	ha.	ha.	ha.
	<i>VALORE</i>	5	00.44.00	00.99.27	00.09.55
	<i>SUPERFICIE CATASTALE TOTALE</i>	148	00.44.00	00.99.27	00.09.55
	<i>RENDITA/REDDITO DOMINICALE-AGRARIO</i>	R.C. 111,04	6,82/1,82	17,94/17,94	2,22/1,97
	<i>DIRITTO</i>	proprietà	proprietà	proprietà	proprietà
	<i>REGIME</i>	Comunione dei beni*	Comunione dei beni *	Comunione dei beni *	Comunione dei beni *
	<i>DITTA CATASTALE</i>	.... omissis ....	.... omissis ....	.... omissis ....	.... omissis ....
	<i>QUOTA</i>	1/2 a testa	1/2 a testa	1/2 a testa	1/2 a testa
CONFINI (mappa terreni)	<b>NORD</b>	p.2418	p.929	p.863	p.2417
	<b>EST</b>	p.2418	p.865-1383	p.2418	p.2464
	<b>SUD</b>	p.929	p.1022	p.860	p.1570-929
	<b>OVEST</b>	p.929	p.2616	p.2616	p.929

\* come risulta dalla visura catastale, non modificata da atto del 18.1.2011 n.90360/27843 con cui veniva scelto il regime di separazione dei beni

- B2 - B3 -

### **Caratteristiche dell'immobile che comprende l'unità immobiliare 1570 e descrizione dei beni**

L'immobile che comprende l'unità 1570 in stima è un fabbricato singolo, derivato dal recupero architettonico-strutturale di un vecchio fienile. Risulta collocato in zona montana, periferica e molto decentrata rispetto all'insediamento di Lavenone.

L'unità si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terreno trova posto la zona giorno (cucina, cantina, locale di sgombero, piccolo servizio igienico e porticato); al piano superiore vi sono due camere con un bagno e disimpegno.

La struttura del fabbricato è stata mantenuta in pietrame per i muri di elevazione, solai e copertura in legno. Anche la scala che collega i due livelli è in legno. Le pareti sono rivestite con intonaco semicivile, pavimenti e rivestimenti in ceramica al piano terreno e nei bagni; al piano primo i pavimenti sono in legno. Le coperture sono in tegole curve (coppi).

I serramenti e gli infissi sono in legno con vetri semplici. Le finestre non sono dotate di persiane od ante d'oscuro.

Gli impianti non sono collegati ad alcuna utenza poiché in zona non vi sono reti tecnologiche. L'elettricità viene fornita da un gruppo elettrogeno. Il riscaldamento avviene mediante stufa a legna. L'acqua potabile viene pompata da un pozzo naturale (promiscuo con le proprietà limitrofe). Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente.

- BB -

### **Identificazione pregressa dei beni e difformità**

#### **Particella 1570**

Si segnala che il progetto autorizzato dal comune prevedeva una distribuzione diversa da come il tutto è stato realizzato. In particolare, al piano terreno, nel locale principale, era prevista la cucina; a lato il locale di sgombero e la cantina. Anche il porticato era previsto in posizione avanzata rispetto alla facciata principale, mentre è stato edificato arretrato verso la montagna; le dimensioni sono pressoché le stesse.

Al piano primo, nel progetto erano previste tre camere con disimpegno verso la scala ed un ripostiglio con bagno a lato.

Si tratta quindi di difformità non sostanziali, facilmente sanabili con una S.C.I.A. - Si sottolinea che sono stati già pagati gli oneri di urbanizzazione per la soluzione progettuale approvata.

La planimetria catastale non è conforme a quanto realizzato e va quindi aggiornata.

#### **Particelle 860, 929, 2418**

Trattasi di terreni montani che circondano la particella 1570.

Per regolarizzare la situazione autorizzativa comunale e catastale della particella 1570 i costi da sostenersi sono quantificabili nella misura di euro 3.000,00 circa. L'importo comprende: costi professionali, oneri comunali per diritti e catastali. Prezzi esclusi IVA e contributi previdenziali.

- C -

### **Stato di possesso**

- C1 - C2

La particella 1570 risulta occupata ed utilizzata provvisoriamente dal nipote dei proprietari. Al momento non vi sono contratti di locazione.

- C3 -

<b>CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO</b> <b>(tabella O.M.I. 2016/2)</b>		
<b>ALLOGGIO particella 1570</b>	<b>€/mq. X mese</b>	<b>valore medio</b>
valore locazione minimo	€ 1,90	
valore locazione massimo	€ 2,30	€ 2,10

\*\* SI ADOTTA VALORE MINIMO DECREMENTATO DEL 40% PER MANCANZA DI RETI TECNOLOGICHE

	S.U. (mq.)	VALORE LOCATIVO	
		mensile	annuo
<b>ALLOGGIO</b>	160	€ 182,40	€ 2.188,80
		<b>€ 170,00</b>	<b>€ 2.040,00</b>

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale**

- D1 -

Vengono tabellati di seguito l'atto di provenienza e gli atti successivi relativi alle particelle 1570, 860, 929 e 2418. La proprietà dei beni risulta così ripartita: .... omissis ....

<b>LOTTO "C"</b>				
<b>FORMALITA', VINCOLI, ONERI</b>				
<b>CONSERVATORIA RR.II.</b>				
<b>DESCRIZIONE FORMALITA'</b>	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA	ATTO NOTARILE PUBBLICO	DOMANDA GIUDIZIALE	DOMANDA GIUDIZIALE
<b>NOTAIO/PUBBLICO UFFICIALE</b>	DR.LUIGI ZAMPAGLIONE	DR.LUIGI ZAMPAGLIONE	TRIBUNALE DI BRESCIA	TRIBUNALE DI BRESCIA
<b>REPERTORIO</b>	38879	90439/27897	4499	27/2015
<b>DATA</b>	05/04/2001	27/01/2011	07/06/2013	05/08/2015
<b>SPECIE ATTO</b>	ATTO TRA VIVI	ATTO TRA VIVI	DOMANDA GIUDIZIALE	DOMANDA GIUDIZIALE
<b>DESCRIZIONE ATTO</b>	COMPRAVENDITA	COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE	REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE	REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
<b>LUOGO E DATA TRASCRIZIONE</b>	Salò - 11/04/2001	Salò - 07/02/2011	Salò - 09/07/2013	Salò - 15/09/2015
<b>REGISTRO GENERALE</b>	2054	772	3980	5077
<b>REGISTRO PARTICOLARE</b>	1304	507	2877	3653
<b>NOTE</b>	Atto di acquisto immobili in Lavenone fg.9 C.T. pp.860-929-1570-2418. La particella 1570 è ora allibrata al C.F. fg.13/LAV.	Colpisce fg.13/LAV p.1570, fg.9 pp.860-929-2418	Colpisce fg.13/LAV p.1570, fg.9 pp.860-929-2418 A FAVORE DI .... omissis ....	Colpisce fg.13/LAV p.1570, fg.9 pp.860-929-2418 [REDACTED]

<b>LOTTO "C"</b>				
<b>FORMALITA', VINCOLI, ONERI</b>				
<b>CONSERVATORIA RR.II.</b>				
<b>DESCRIZIONE FORMALITA'</b>	ATTO GIUDIZIARIO	ATTO GIUDIZIARIO		
<b>NOTAIO/PUBBLICO UFFICIALE</b>	TRIBUNALE DI BRESCIA	UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA		
<b>REPERTORIO</b>	7180	959		
<b>DATA</b>	31/08/2015	25/01/2017		
<b>SPECIE ATTO</b>	IPOTECA GIUDIZIALE	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE		
<b>DESCRIZIONE ATTO</b>	DECRETO INGIUNTIVO	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
<b>LUOGO E DATA TRASCRIZIONE</b>	Salò - 23/09/2015	Salò - 23/02/2017		
<b>REGISTRO GENERALE</b>	5142	1207		
<b>REGISTRO PARTICOLARE</b>	736	860		
<b>NOTE</b>	Colpisce fg.13/LAV p.1570, fg.9 pp.860-929-2418	Colpisce fg.13/LAV p.1570, fg.9 pp.860-929-2418  A FAVORE DI .... omissis ....		

- D2 -

Per i beni indicati non risulta costituito condominio.

- D3 -

n.n.

- E -

**Regolarità edilizia ed urbanistica**

- E1 -

L'intero complesso immobiliare è stato ristrutturato mediante il provvedimento autorizzativo sotto indicato.

	--- 1 ---
DATA	07/09/2001
PROVVEDIMENTO	Concessione edilizia a titolo oneroso
NUMERO	15/01
PROTOCOLLO	
PRATICA EDILIZIA	15/01
INTESTATARIO / RICHIEDENTE	.... omissis ....
OGGETTO	Ristrutturazione fabbricato rurale in Lavenone località Somagher p.1570
NOTE	
RIGUARDA UU.II. IN PERIZIA	si

**NON risulta presentata dichiarazione di fine lavori**

**NON risulta presentata richiesta Abitabilità**

**NON risulta rilasciato Certificato di Abitabilità**

**NON risultano presentate domande di sanatoria**

- E2 -

Le difformità indicate al punto BB sono sanabili previa presentazione di una S.c.i.a.

- E3 -

n.n.

- E4 -

La particella 1570 risulta già allibrata al catasto urbano.

Le particelle 860, 929 e 2418 sono allibrate al catasto terreni e si fornisce quindi Certificato di destinazione urbanistica in atto di notorietà.

- F -

**Formazione dei lotti**

- F1 - F2 -

Come già anticipato in premessa, si è proceduto alla suddivisione in lotti secondo la localizzazione dei beni.

- G -

**Valore del bene e costi**

- G1 -

Il mercato immobiliare di Lavenone non risulta particolarmente vivace per beni immobili della tipologia di quello in stima.



Da un esame dei siti web delle agenzie immobiliari risulta che anche l'offerta di immobili è scarsa e comunque di difficile riferimento.

Ai fini della stima ci si baserà quindi unicamente sui valori OMI secondo semestre 2016.

Sulla scorta delle informazioni sopra fornite, lo scrivente perito ritiene fattibile effettuare la ricerca del più probabile valore della proprietà utilizzando il criterio di stima secondo il valore al metro quadrato dei predetti valori OMI.

### **Identificazione dei parametri e dei dati utilizzati**

Si riportano nella tabella sottostante i valori OMI sopracitati:

<b>VALORI O.M.I.</b>			
	min	max	media
Abitazioni civili in zona extraurbana/agricola	€ 590,00	€ 740,00	€ 665,00

**Considerate quindi le condizioni oggettive del mercato immobiliare locale, lo stato di conservazione del fabbricato, la zona urbanistica, la mancanza di reti tecnologiche, lo scrivente perito propone la stima del valore al metro quadrato in euro 650,00.**

Viene sotto riportata una tabella riassuntiva delle superfici lorde con i relativi coefficienti applicati per giungere ad una superficie ragguagliata complessiva:

	superficie	coefficiente parametrico	superficie ragguagliata
<b>PIANO TERRENO</b>			
alloggio	87,50	1,00	87,50
porticato	21,83	0,30	6,55
<b>PIANO PRIMO</b>			
alloggio	87,50	1,00	87,50
			<b>181,55</b>

**Per quanto attiene alla valutazione dei terreni, ci si riferirà alle tabelle dei valori dei terreni per la provincia di Brescia anno 2017 - regione agraria nr.5 -**

<b>CALCOLO DEI VALORI DEI TERRENI (2017)</b>				
Commissione provinciale espropri Brescia				
particella	superficie	qualità	valore al euro/mq.	valore attribuito
860	4400	castagneto da frutto	€ 1,10	€ 4.840,00
929	9927	prato	€ 2,75	€ 27.299,25
2418	955	prato	€ 2,75	€ 2.626,25
				€ 34.765,50

**Considerazioni finali, precisazioni e valutazioni del lotto "C"**

Le caratteristiche del complesso stimato, lo stato di conservazione, l'ubicazione, la disponibilità di terreno attorno al fabbricato, collocano l'immobile nel gruppo degli immobili particolari che rientrano in un mercato altrettanto particolare. Alla luce delle sopradescritte considerazioni, si ritiene operabile l'espressione del valore stimato come di seguito indicato:

**TABELLA RIASSUNTIVA DELLA STIMA**

<b>PARTICELLA 1570</b>	SUPERFICIE LORDA UTILIZZATA (MQ.)	181,55	
	STIMA AL M/QUADRATO	€ 650,00	
	VALORE ATTRIBUITO ALLA PARTICELLA ALLO STATO ATTUALE	€ 118.007,50	
	COSTI DA SOSTENERSI PER PRATICHE AMMINISTRATIVE	-€ 3.000,00	
	VALORE COMPLESSIVO ATTRIBUITO AL BENE PER LA LIBERA COMMERCIALIZZATA	€ 115.007,50	
	VALORE DELLA QUOTA .... omissis .... (50%)	€ 57.503,75	
	VALORE DELLA QUOTA .... omissis .... (50%)	€ 57.503,75	
	<b>VALORE ARROTONDATO COMPLESSIVO DELLE QUOTE (100%)</b>	<b>€ 110.000,00</b>	
	<b>PARTICELLE 860, 929, 2418</b>	VALORE COMPLESSIVO DEI TERRENI	€ 34.765,50
		VALORE COMPLESSIVO ATTRIBUITO AL BENE PER LA LIBERA COMMERCIALIZZATA	€ 34.765,50
VALORE DELLA QUOTA .... omissis .... (50%)		€ 17.382,75	
VALORE DELLA QUOTA .... omissis .... (50%)		€ 17.382,75	
<b>VALORE ARROTONDATO COMPLESSIVO DELLE QUOTE (100%)</b>		<b>€ 30.000,00</b>	

**Valore totale attribuito al lotto "C" euro 140.000,00.**

**RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI**

<b>LOTTO "A"</b>	<b>EURO 150.000,00</b>
<b>LOTTO "B"</b>	<b>EURO 160.000,00</b>
<b>LOTTO "C"</b>	<b>EURO 140.000,00</b>

Lo scrivente perito, mediante la presente relazione che si compone di 27 pagine in formato pdf e di 202 fogli in formato pdf allegati, ritiene di aver risposto compiutamente ai quesiti posti dal Giudice per l'Esecuzione.

Tuttavia resta a disposizione per ogni chiarimento che si rendesse necessario e per la correzione di eventuali errori di trascrizione.

Agnosine, 9 ottobre 2017

In fede  
architetto Maurilio De Angeli



/allegati all'originale

---

**STUDIO DI ARCHITETTURA DE ANGELI**  
architetto Maurilio De Angeli  
via Guglielmo Marconi 113  
25071 Agnosine BS  
telefono 0365 081526 - fax 0365 081030 - mobile 339 6080799  
mail: studio.archdeangeli@libero.it  
PEC: maurilio.deangeli@archiworldpec.it