

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Teenoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 1080/2014 riunita con la n° 59/2015

Lotto 3

Giudice delegato: **Dott.ssa AGNESE VINCENZA**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Società "**OMISSIS**"
Con sede in
Via
C.f. e partita IVA

Esecutato:

Sig. "**OMISSIS**"
Residente in
Via
C.f.

Esperto incaricato

Geom. ENZO EMILIO GERELLI

Con Studio in Lumezzane (Bs) Via Matteotti, 76

CF GRL NML 46M19 A470U

Tel 030 871918

Fax 030 871918

Mail: gienne@numerica.it

Pec: enzo.gerelli@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia

nr. 2201

Iscritto all'Albo dei CTU Tribunale di Brescia

nr. 97

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto

15 aprile 2015

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

29 aprile 2015

Data della consegna del rapporto di valutazione

giugno 2015

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

18 settembre 2015

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica **Ufficio o Studio Professionale per intera proprietà**

Ubicazione **Gardone Val Trompia (Bs) via Matteotti snc**

Identificativi catastali

NCT, foglio **31**, con i mappale numero:

- mappale **478** subalterno **198** categoria A/10 cl. 2 consistenza vani 6 RC Euro 991,60

Quota di proprietà Società "

Diritto di proprietà **PIENA**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Più probabile valore INTERO in libero mercato € 104.300,00

Più probabile valore INTERO di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **93.800,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile "POCO SUFFICIENTE" per scarsa domanda per immobili simili nella località, difficoltà amministrative per eccesso di morosità

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti non opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate Si No se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No se Si vedi pagina 32

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

Rapporto di valutazione immobiliare

Esecuzione Immobiliare n° 1080/2014 riunita con la n° 59/2015

■ Numero della pratica

3 - Ufficio mappale 478 sub. 198 categoria A/10 cl. 2 vani 6 RC € 991,60

■ Richiedente valutazione

Dott.ssa Agnese VINCENZA

■ Valutatore

Geom. Enzo Emilio GERELLI
Via GIACOMO MATTEOTTI, 76 - 25065 LUMEZZANE - BS
Tel. 030871918



■ Tipo di Valutazione

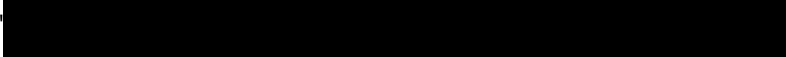
Giudiziaria

■ Oggetto

Relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare:

- Soc. "omissis"
- e
- sig. "omissis"

per conto di "



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale, sito in Via GIACOMO MATTEOTTI, 207/e, Condominio I PORTICI, Scala H - GARDONE VAL TROMPIA (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Ufficio privato o studio professionale Via GIACOMO MATTEOTTI, 207/e - 25063 - GARDONE VAL TROMPIA (BS)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 06/05/2015.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GARDONE VAL TROMPIA Comune Catastale di GARDONE VAL TROMPIA
Catasto Fabbricati
Sez. NCT Fg. 31 Part. 478 Sub. 198 Categoria: A10 -Uffici e studi privati, Classe 2, 6,00 vani, Rendita 991,60 €

PREMESSA

L'immobile oggetto di valutazione è classificato immediatamente valutabile.

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame (Subject), con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Un ulteriore metodo a conforto del valore di capitalizzazione dei redditi futuri è rappresentato dal valore determinato dalle quotazioni medie attese dal mercato, le quali in genere non esprimono un vero mercato di compravendita che, come detto è stagnante e poco attivo, ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica che principalmente contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la Superficie Commerciale.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Perito riceveva incarico in data 29 aprile 2015 dal G. I. delegato per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto con i seguenti quesiti di cui all'art. 173 bis:

"L'Esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;
Identificazione pregressa dei beni;
- C) Stato di possesso;
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;
- E) Regolarità edilizia ed urbanistica;
- F) Formazione dei lotti;
- G) Valore del bene e costi

L'Esperto prima di ogni attività controlla la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei".

Per depositare la relazione scritta era stato concesso termine fino a 45 giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art. 569 del codice, al 19 settembre 2015 e pertanto entro il 05 agosto 2015.

ASSUNZIONI PRELIMINARI

La valutazione in essa contenuta ha l'unico scopo di permettere al creditore di porre in vendita l'immobile per soddisfare il proprio credito.

Il perito ammette di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione all'immobile sopra descritto, né con la parte esecutata.

Fasi, accertamenti e documenti si intendono comune alle unità in esame, anche se attribuiti al principale, salvo quelli specificati.

STUDIO TECNICO GIENNE
 Via Matteotti, 76
 25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
 tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Dott.ssa Agnese VINCENZA
Valutatore	Geom. Enzo Emilio GERELLI Via GIACOMO MATTEOTTI, 76 - 25065 LUMEZZANE - BS Tel. 030871918
Esecutato (convenuto)	***** ** ***** ** ***** ***** * *,*,*,* *** ** ***** **** _ ***** ***** _ **
Esecutato (convenuto)	***_ ***** ***** *** ***** ***** ** _ ***** ***** _ ** *** *****
Creditore procedente	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
04/05/2015	Data dell'udienza d'incarico e giuramento Giuramento ed assunzione dell'incarico nell'ufficio del Giudice Delegato del Tribunale di Brescia per le Esecuzioni Immobiliari.
06/05/2015	Accesso al Tribunale per acquisizione fascicolo Accesso al Tribunale per acquisizione fascicolo e copie dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico
06/05/2015	Esame documentale A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del Codice di Procedura Civile. 1) verificata la completezza della E. I. n° 1080/2014; la n° 95/2015 alla data dell'acquisizione dei documenti non era completa in quanto nei termini per il deposito. 2) Acquisita copia del titolo d'acquisto: * 2.1 beni in Gardone V.T. per atto notaio Fabrizio Santosuosso del 08/09/2009 n. 42833/19440 3) Acquisizione della Visura Camerale Storica
06/05/2015	Inizio operazioni peritali L'avviso d'inizio delle operazioni peritali inviato ai Debitori tramite raccomandata A.R. n° 14959238125-6 a "omissis" e n° 14959238126-8 al sig. "omissis". Alle parti precedenti - ai legali rappresentanti - mediante posta elettronica certificata all'utenza inserita nell'atto di intervento nel processo esecutivo immobiliare.
06/05/2015	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Accesso telematico per acquisizione documenti catastali quali estratto di mappa, visure immobiliari e planimetrie catastali.
06/05/2015	Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita
06/05/2015	Verifica della provenienza Ricerca presso il Notaio rogante l'atto di provenienza.
07/05/2015	Accesso all'Agenzia delle Entrate Ricerca contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia.
11/05/2015	Accesso all'Agenzia delle Entrate Ricerca contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia e richiesta di risultato negativo.
21/05/2015	Accesso all'Amministrazione condominiale Richiesta all'Amministrazione Condominiale del Condominio "I PORTICI" di Gardone Val Trompia della situazione amministrativa relativa all'immobile e delle eventuali cause in corso.
26/05/2015	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Accesso agli atti al Comune di Gardone Val Trompia per la visione delle pratiche edilizie.
09/06/2015	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Visione e copia presso l'Ufficio Tecnico Comunale degli elementi utili al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile in esame.
15/06/2015	Ricerca dati immobiliari comparabili Ricerca presso agenzie immobiliari del luogo di dati immobiliari comparabili

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it
garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Lotto 3 - Ufficio mappale 478 sub. 198
	Ufficio mappale 478 sub. 198
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Ufficio privato o studio professionale Via GIACOMO MATTEOTTI, 207/e - 25063 - GARDONE VAL TROMPIA (BS)

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Denominazione

Data inserimento	13/05/2015	Data ultima modifica	23/06/2015
Codice	3		
Classificazione	Ufficio privato o studio professionale		
Denominazione			
Destinazione	Direzionale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	117,65 m ² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via GIACOMO MATTEOTTI, 207/e -
 25063 GARDONE VAL TROMPIA - (BS)

Unità Immobiliare

Condominio	I PORTICI	Palazzina		Scala	H
Piano di accesso	Primo			Interno	

Descrizione principale

UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di valutazione è classificato immediatamente valutabile in quanto i documenti in possesso del valutatore sono perfettamente conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo.

Ufficio o Studio professionale al piano primo, costituito da unico locale open space, due wc con disimpegno-spogliatoio, corte ingressiva e ampia terrazza retrostante, di un maggior fabbricato composto da 163 autorimesse interrato, 16 negozi/attività commerciali a piano terra, oltre ad altre 118 tra uffici ed abitazioni disposti su 5 piani con 8 scale d'accesso scala comuni oltre a piazza, portici e passaggi comuni.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è ubicato nel Comune di Gardone Val Trompia, una città di 11.900 abitanti della provincia di Brescia che dista 18 km. dal capoluogo. Centro storico ed amministrativo della Valle Trompia che è la più piccola delle tre Valli che costituiscono il territorio montano della provincia. Centro fortemente industrializzato, è particolarmente sviluppato nel settore delle armi - la Beretta è la più antica industria europea - della metallurgia in generale. Raggiungibile dai mezzi pubblici, in particolare dai bus di linea che collegano Brescia all'Alta Trompia con la linea 201. L'urbanizzazione primaria è completa. Nei pressi buona la disponibilità di parcheggio pubblico. Il complesso immobiliare è situato proprio al centro della cittadina in prossimità dei servizi pubblici che comprendono municipio, scuole, anche di grado superiore, ambulatori sede di ASL, RSA, Ospedale, impianti sportivi, e privati quali banche, farmacie e commerciali facilmente raggiungibili a piedi in pochi minuti.

CARATTERISTICHE EDILIZIE (Edificio)

Realizzato negli anni 1999-2002 previa demolizione totale della vecchia industria con un moderno edificio in cemento armato sviluppato su cinque piani fuori terra a destinazione commerciale, residenziale ed uffici privati con l'interrato ad uso autorimesse private e con ampio parcheggio ad uso pubblico e locali tecnici. L'immobile è collocato su strada principale, di facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano. Costituito da due corpi di fabbrica ad "elle" separati da una piazza pedonale lastricata in pietra con aiuole e fontana centrale, caratterizzato da struttura portante in cemento armato, copertura piana, muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata, anche rivestita con pietra naturale; serramenti in legno con vetrocamera e oscuranti con tapparelle in pvc; le vetrine dei locali commerciali con ampi serramenti in alluminio e vetri antisfondamento.

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it
CARATTERISTICHE EDILIZIE (unità immobiliare)

L'unità ufficio con prospicienza sui lati nord-sud del complesso è costituita da mono locale open space con doppio bagno e balconi posto al piano primo accessibile dalla scala "H" e raggiungibile direttamente dalla terrazza comune che si affaccia sulla piazza. La terrazza può essere raggiunta anche dalle altre scale del comparto 2. E' servita anche con ascensore.

La corte d'ingresso di circa 4,00 x 3,00 m è delimitata da cancellata in ferro a più valore architettonico che non a protezione della proprietà.

L'interno, in unico vano risulta in ottime condizioni in quanto mai stato utilizzato. Costituiscono anche due wc con disimpegno/spogliatoio comune.

Le finiture per la qualità dei materiali risultano in linea con la tecnologia di livello medio-alto. Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Pavimenti in monocottura. Nei wc pavimento e rivestimento con piastrelle in ceramica colorate.

Porte in legno piano tamburato a battente, cieche. Vetrata d'ingresso con serramento in alluminio e vetro.

L'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas a camera stagna e termoconvettori funzionanti anche per raffrescamento. La caldaia con produzione acqua calda sanitaria.

Impianto elettrico sotto traccia con cassette di derivazione in materiale isolante, tubazioni in PVC flessibile serie pesante, apparecchi di comando e prese di corrente di sicurezza del tipo componibile in scatola rettangolare e con placca frontale in pressofusione. Quadretti modulare da incasso con antello frontale, interruttore magnetotermico per gestione carichi per circuiti prese FM.

Impianto di apriporta elettrico e videocitofono.

Internamente il soffitto presenta un'ampio residuo di perdita di scarico. Anche se riparato il guasto, la proprietà non si è mai preoccupata di riparare il danno.

Ampia terrazza in lato sud a scarsa valenza funzionale in quanto risulta difficile immaginare attività all'aperto per un ufficio privato o studio professionale. Rientra nell'aspetto architettonico del progetto ed un onere per le problematiche innescanti le coperture piane. Il parapetto, in muratura presenta degrado di manutenzione con distacchi di intonaco.

Al momento non sono previsti costi di non conformità.

MANUTENZIONE

Buono lo stato manutentivo del complesso immobiliare e dell'unità in particolare.

Parti comuni

Parti comuni: è espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C. con particolare riferimento ai beni non censibili di competenza pari alla quota millesimale di proprietà condominiale di 6,852/1000 ed identificate al foglio NCT/31 ai mappali:

* 478 sub. 349: porticato comune soggetto al pubblico transito comune dal sub. 1 al 343 compresi ed al sub 346;

* 478 sub. 350: area di manovra, locali tecnici , locali contatori , cavedio e scivolo comuni ai sub. dal 1 a 106 compresi, dal sub 206 al sub 222 compresi, dal sub. 240 al sub. 256 compresi, dal sub. 276 al sub. 290 compresi, dal sub. 307 al sub. 323 compresi, dal sub. 334 al sub. 344 compresi, sub. 365 e 366;

* 478 sub. 351: area di manovra interrato, locali contatori, locali tecnici e scivolo comuni dal sub. 107 al sub 179 compresi, dal sub 197 al sub. 205 compresi, dal sub. 223 al sub. 239 compresi, dal sub. 257 al sub. 273 compresi, dal sub, 291 al sub. 306 compresi, dal sub. 324 al sub. 333 compresi ed al sub. 345;

* 478 sub. 352: locale antincendio con vasca annessa comuni dal sub, 1 al sub 349 compresi, ed ai sub.

365-366-367-368

* 478 sub. 353: fossa biologica comune ai sub. dal 181 al sub, 196 compresi, da sub. 206 al sub. 222 compresi, dal sub. 240 al sub. 256 compresi, da sub. 276 al sub. 290 compresi, dal sub. 307 al sub. 323 compresi, dal sub. 334 al sub. 343 compresi, dal sub. 365 al sub. 368 compresi 418 sub. 354: fossa biologica comuni ai sub. 179 e sub. 180, dal sub. 197 al sub. 205 compresi, dal sub. 223 al sub. 239 compresi, da sub. 257 al sub. 213 compresi, dal sub. 291 al sub. 306 compresi, dal sub.324 al sub. 333 compresi;

* 478 sub. 355: vani scale, ascensori e terrazzo, comuni ai sub. da 1 al sub. 179 compresi, dal sub. 197 al sub. 205 compresi, dal sub. 223 al sub. 239 compresi, da sub. 257 al sub. 273 compresi, dal sub. 291 al sub. 306 compresi, dal sub. 324 al sub. 333 compresi, dal sub. 346;

* 478 sub. 356: vano scale e ascensore, comuni ai sub. da 237 al sub. 239 compresi, dal sub. 271 al sub. 273 compresi, e sub. 304-305-306-332-333;

* 478 sub. 351: vano scale e ascensore, comuni ai sub. da 233 al sub. 236 compresi, dal sub. 267 al sub. 270 compresi, dal sub. 300 al sub. 303 compresi, da sub. 329 al sub. 331 compresi;

* 478 sub. 358: vano scale e ascensore, comuni ai sub. 199-200, dal sub. 227 al sub. 232 compresi, dal sub. 261 al sub. 266 compresi, da sub. 326 al sub. 328 compresi;

* 478 sub. 359: vano scale e ascensori, comuni ai sub. da 223 al sub. 226 compresi, dal sub. 257 al sub. 260 compresi, dal sub. 291 al sub. 294 compresi, ed ai sub. 324-325;

* 478 sub. 360: accesso, vano scale, ascensori, comuni ai sub. da 206 al sub. 208 compresi, dal sub. 240 al sub. 242

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

compresi, al sub. 276, dal sub. 307 al sub. 309 compresi, ai sub. 334-335-365-366...;

* 478 sub. 361: vano scale e ascensore, comuni ai sub. da 209 al sub. 212 compresi, dal sub. 243 al sub. 246 compresi, dal sub. 277 al sub. 280 compresi, da sub. 310 al sub. 313 compresi, dal sub. 336 al sub. 338;

* 478 sub. 362: accesso, ascensore e vano scala, comuni ai sub. da 213 al sub. 218 compresi, dal sub. 247 al sub. 252 compresi, dal sub. 314 al sub. 319 compresi, da sub. 339 al sub. 341 compresi;

* 478 sub. 363: accesso, vano scala ed ascensore, comuni ai sub. da 219 al sub. 222 compresi, dal sub. 253 al sub. 256 compresi, dal sub. 320 al sub. 323 compresi, ed ai sub. 342-343;

* 478 sub. 364: terrazzo, comune ai sub. dal 206 al sub. 222 compresi, dal sub. 240 al sub. 256 compresi, dal sub. 307 al sub. 323 compresi, da sub. 334 al sub. 343 compresi, ai sub.365-366.

Sono altresì comprese quota parte di 4,773/1000 della unità immobiliari costituite da due cabine elettriche, poste a piano interrato, ed adibite al servizio dell'intero complesso di quanto in oggetto fa parte parte, identificate al catasto fabbricati del predetto Comune, foglio 31 sezione NCT, con i mappali n. 478 subalterni 344 e 345.

■ Provenienza e titolarità

STORIA DELLA PROPRIETA'

L'immobile oggetto del verbale di pignoramento costituito da una unità immobiliare, sito in Comune di Gardone Val Trompia (Bs) via Matteotti n° 207/e, unità immobiliare censito in Catasto Fabbricati, sezione NCT foglio 31, con il mappale numero:

- 478 sub. 198 categoria A/10 cl. 2 vani 6 RC € 991,60

risulta di proprietà della Società:

- "OMISSIS";

PRECISAZIONI CATASTALI

- quanto in oggetto è così identificato a seguito della denuncia di variazione di classamento del 09 giugno 2005 n. 60549.112005 (protocollo n. BS0188024 - n. 60551.1/2005 (protocollo n. BS0188026) - n. 60552.1/2005 (protocollo BS0188027) - n. 60553.1/2005 (protocollo n. BS0188028) e precedente denuncia di variazione per divisione e fusione del 12 novembre 2004 n. 85276.1/2004 (protocollo n. BS0400531);

- l'area urbana identificata con il mappale 478 risulta rilevata nella mappa del Catasto Terreni al foglio 31 mappa le 478 ente urbano di mq. 15.491 derivato a seguito del frazionamento del 12 luglio 2004 n. 209866.1/2004 del mappale 138 di mq. 43.000, a sua volta derivato dalla fusione dei mappali 138 di mq. 41.890 (la consistenza del quale comprende anche i mappali 95 - 67 - 30 - 94 - 166 -167 - 169 - 174 - 365 - 294 - 170 e 34) - 30 di mq. 150 e 60 di mq. 960 a seguito del tipo mappale del 22 giugno 2004 n. 202825.1/2004 (protocollo n. BS 0202825);

- il fabbricato attualmente identificato con il mappale 478 risultava già identificato con i mappali 2001 - 1908 - 2003 - 3059 - 3060 - 2006 e 1700 parte; a seguito della denuncia di variazione per fusione e demolizione parziale del 23 dicembre 1999 n. B05078.1/1999 è stato creato il mappale 30 graffato con il mappale 66 graffato con il mappale 138 sub. 4; dal confronto delle planimetrie si può stabilire che la porzione identificata con i mappali 30 graffato con il mappale 66 e con il mappale 138 sub. A corrisponde a quanto successivamente identificato con i mappali 478 e 480.

- il mappale 478 sub. 182 (già particelle 478 e 480, ex particelle 30, 66 e 138 sub. 4, già sezione urbana GAR foglio 9 particelle 885 sub. 1, 1700 sub. 3 2012, 2014, 3791, 1700 sub. 1, 1908, 2001, 2003, 2008 sub. 1 e 3059, ex sezione urbana GAR foglio 10 particelle 885, 1700, 1908, 2001, 2003, 2004, 2008, 2011, 2012, 2014, 2297, 3058, 3059, 3095, e 3791, via Giacomo Matteotti, piano T, categoria C/1, classe 6, consistenza 62 mq., Rendita Euro 1.168,74.

PROVENIENZA

quanto in oggetto anteriormente al ventennio era di spettanza:

- della società "OMISSIS" in forza all'atto in data 31 dicembre 1984 N. 46711/5776 ed in data 12 dicembre 1986 N. 54450/6144 di repertorio Notaio Barengni trascritto a Brescia in data 12 febbraio 1987 ai nn. 4252/3196.

- Con atto in data 29 novembre 1995 N. 81460/11820 di repertorio Notaio Piardl trascritto a Brescia in data 29 dicembre 1995 ai nn. 35294/24019 la società "OMISSIS" ha venduto a "OMISSIS" le unità immobiliari in oggetto nella loro originaria consistenza.

- Con atto in data 22 febbraio 2001 N. 4043/1016 di repertorio Notaio Rebuffoni trascritto a Brescia il 20 marzo 2001 ai nn. 10149/6706 la società "OMISSIS" ha venduto le unità immobiliari in oggetto nella loro originaria consistenza a "OMISSIS".

- Con atto in data 22 febbraio 2001 N. 4047/1017 di repertorio Notaio Rebuffoni la predetta società "OMISSIS" ha

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it
venduto alla società "OMISSIS" le unità immobiliari in oggetto.

- Con atto di trasferimento sede in data 22 aprile 2008 N. 38365/16065 di repertorio Notaio Santosuosso trascritto a Brescia il 13 maggio 2008 ai nn. 21961/13420 la società ""OMISSIS" ha trasferito la propria sede in Brescia.

- Con atto in data 08 maggio 2009 N. 42833/19440 di repertorio Notaio Santosuosso registrato a Brescia il 29 maggio 2009 al n. 8899 serie 1T trascritto a Brescia il 29 maggio 2009 ai nn. 23098/13999 la società "OMISSIS" ha venduto alla società "OMISSIS" le unità immobiliari in oggetto precisandosi che parte del prezzo, e precisamente la somma di euro 703.706,45, è stata pagata mediante acconto del finanziamento in data 12 maggio 2005 N. 24070/7216 di repertorio Notaio Santosuosso, meglio sopra citato.

■ Urbanistica e vincoli

Lo strumento urbanistico (Piano di Governo del Territorio) vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 02.10.2012, pubblicata sul BURL n° 51 del 19.12.2012;

* nel vigente P.G.T.:

L'immobile ricade nella zona "ambiti residenziali consolidati - densità media" e regolati dall'articolo 4.11 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Si tratta di ambiti a prevalente destinazione residenziale caratterizzati da una densità edilizia non particolarmente rilevante e destinati al completamento del tessuto urbano consolidato al fine di realizzare un contesto cittadino migliore che possa offrire una più elevata qualità della vita a chi ne usufruisce quotidianamente. Sono principalmente rinvenibili nella zona più periferiche della Città e presentano fabbricati recenti, destinati alla fascia medio – alta della cittadinanza. Si tratta principalmente di edifici singoli, bi-familiari o a schiera; sono tuttavia presenti anche edifici condominiali caratterizzati però da un numero di unità immobiliari limitato. Spesso si tratta di edifici caratterizzati da un linguaggio architettonico semplice che però si arricchisce grazie alla presenza di zone pertinenziali a volte dimensionalmente rilevanti. Sono presenti nell'ambito quasi tutti i villaggi della Città come in particolare i villaggi Marcolini di Inzino e di Gardone Sud. Si tratta in gran parte di una edilizia risalente agli anni 50'e 60' del secolo scorso.

Regolati dall'articolo 4.11 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Si precisa che il complesso immobiliare del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta interessato da Convenzione Urbanistica registro generale n. 26061 registro particolare n. 16982 del 9/8/1996 a favore Comune di Gardone Val Trompia, contro Fin-Eco Leasing S.p.a. con sede in Brescia, in virtù di atto per notar Vittoria Piardi di Lumezzane dell'1/8/1996 repertorio n. 86046. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Gardone Val Trompia, distinte al Catasto Terreni al foglio 31 particella 138 natura T, particella 174 natura T, particella 259 natura T, particella 294 natura T, particella 349 natura T, particella 350 natura T, particella 364 natura T, particella 365 natura T, particella 454 natura T, particella 455 natura T, particella 461 natura T e particella 295 natura T.

Documenti successivi correlati:

- trascrizione n. 1892 dell' 1/2/2009

- trascrizione modifica di convenzione registro generale n. 2734 registro particolare n. 1892 dell'1/211999 a favore Comune di Gardone Val Trompia, contro Fin - Eco Leasing S.p.a. con sede in Brescia, in virtù di atto per notar Vittoria Piardi di Lumezzane del 31/12/1998 repertorio n. 99794. Formalità di riferimento: trascrizione registro particolare n. 16982 del 9/8/1996. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Gardone Val Trompia, distinte al Catasto Terreni al foglio 31 particella 138 natura T, particella 174 natura T, particella 259 natura T, particella 294 natura T, particella 295 natura T, particella 349 natura T, particella 350 natura T, particella 364 natura T, particella 365 natura T, particella 454 natura T, particella 455 natura T e particella 461 natura T. Nel quadro 'D' della nota viene riportato integralmente quanto segue: "La società Fin Eco Leasing Spa e la società Betel 95 Srl intervengono al trascrivendo atto rispettivamente in qualità di proprietaria la prima ed utilizzatrice la seconda delle area oggetto degli interventi più avanti meglio specificati e descritti nel quadro B della nota. Con deliberazione della giunta Regionale Lombarda n. VI/31804 del 17/11/1997, è stato ammesso ai benefici del programma operativo Resider II (1994/1997) - misura 7 A - il progetto riguardante le opere di urbanizzazione del comparto H del p.r.g. (Tafilerie nord ex Redaelli), per l'importo di lire 1.244.425.443, con l'assegnazione di un contributo di lire 995.540.354, allo scopo di procedere al recupero ed al risanamento ambientale di una zona gravemente colpita dalla produzione siderurgica, mediante la riqualificazione urbanistica paesaggistica dell'area, da realizzare con una ridistribuzione funzionali e delle volumetrie edilizie in relazione ad una nuova ed adeguata fruibilità commerciale, terziari e residenziale della stessa. La convenzione urbanistica stipulata con atto in data 1/8/1996 nr. 86046/12809 di repertorio notaio Piardi, prevedeva a titolo di scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi alla lottizzazione suddetta, la realizzazione diretta da parte della società lottizzante utilizzatrice

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese nella convenzione stessa, ammontanti a complessive lire 1.422.745.000, come risulta dal computo metrico estimativo datato 20 dicembre 1995. Con il trascrivendo atto, la società lottizzante - utilizzatrice Betel 95 Srl si impegnavano a realizzare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della legge 17/8/1942, nr. 1150 e successive modificazioni, degli articoli 5 e 10 della legge 8/1/1977 nr. 10 e dell'articolo 8 e seguenti della legge regionale 5/12/1977 nr. 60 e successive modificazioni, a scomputo parziale dei relativi oneri di urbanizzazione, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria inserite nella lottizzazione meglio specificate nelle premesse del trascrivendo atto, finanziate nell'ambito del programma operativo Resider II - misura 7 A -, pari a complessive lire 1.244.425.443 (iva compresa) a modifica della convenzione urbanistica stipulata in data 1/8/1996 sopra citata, i lavori relativi alle opere finanziate dal programma Resider dovranno essere tassativamente ultimati entro il termine del 31/12/1999."

- trascrizione convenzione edilizia registro generale n. 2736 registro particolare n. 1894 dell' 1/2/1999 a favore Comune di Gardone Val Trompia, contro Fin - Eco Leasing S.p.a. con sede in Brescia e Betel 95 Srl con sede in Milano, in virtù di atto per notaio Vittoria Piardi di Lumezzane del 31/12/1998 repertorio n. 99793. Immobili interessati:

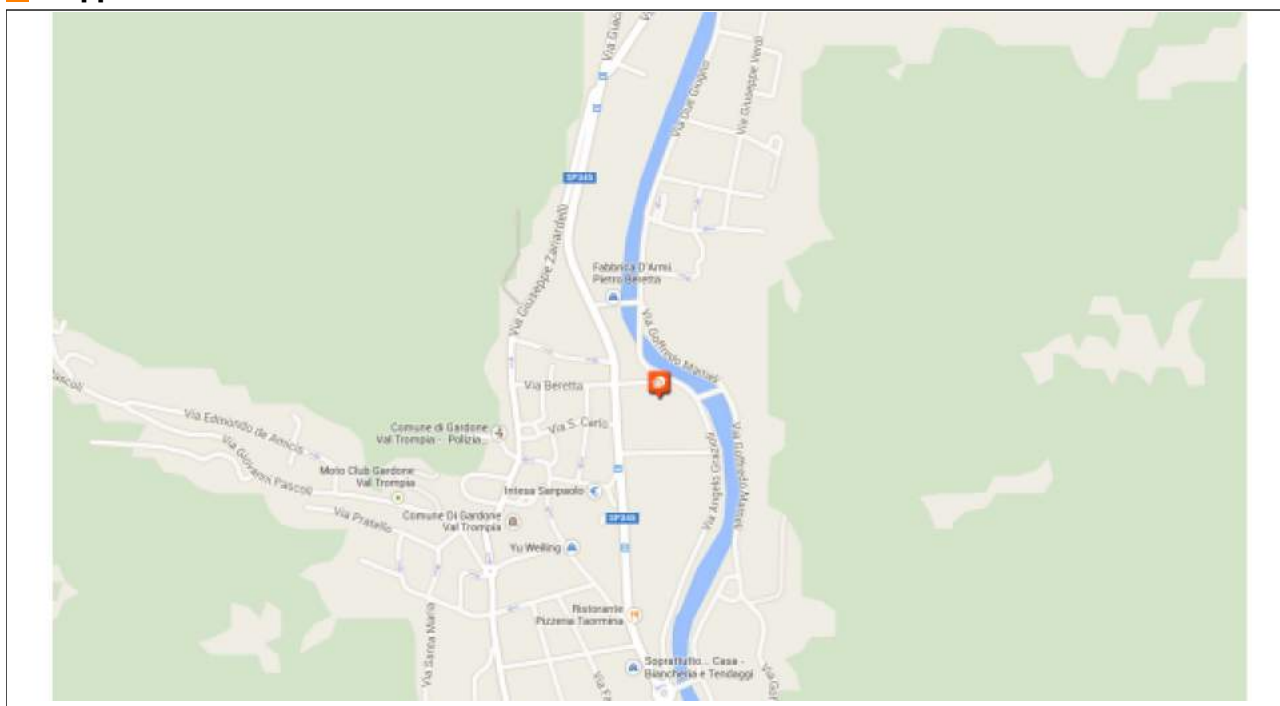
1) intera proprietà delle unità immobiliari in Gardone Val Trompia, distinte al Catasto Terreni al foglio 31 particella 30 natura T, particella 31 natura T, particella 32 natura T, particella 33 natura T, particella 34 natura T, particella 66 natura T, particella 67 natura T, particella 68 natura T, particella 95 natura T e particella 138 natura T, di proprietà della società Fin - Eco Leasing S.p.a.; 2) intera proprietà dell'unità immobiliare in Gardone Val Trompia, distinta al Catasto Terreni al foglio 31 particella 1 natura T, di proprietà della società Betel 95 Srl.

GEOGRAFIA

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BS
Comune	GARDONE VAL TROMPIA		
Zona			
Indirizzo	Via GIACOMO MATTEOTTI		
Civico	207/e	Cap	25063
Latitudine	45° 41' 24,5530"	Longitudine	10° 11' 11,5022"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con vano scala comune sub. 359 e affaccio su vuoto su corte interna comune;
- est con mappale sub. 199;
- sud con affaccio vuoto su corte interna comune;
- ovest con mappale sub. 197 e con vano scala comune sub. 359.

MANUFATTI CONTERMINI

L'edificio è isolato con cortile di pertinenza, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante scala comune prospiciente via la piazzetta su via Matteotti.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura					
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	S1	111,27	1,00	111,27	
Superficie terrazze	SUZ	63,77	0,10	6,38	
Totale Superficie (m²)		175,04		117,65	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	111,27	S1	1,00	111,27
	13,00	SUZ	0,10	1,30
	50,77	SUZ	0,10	5,08
Totale per piano	175,04			117,65

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

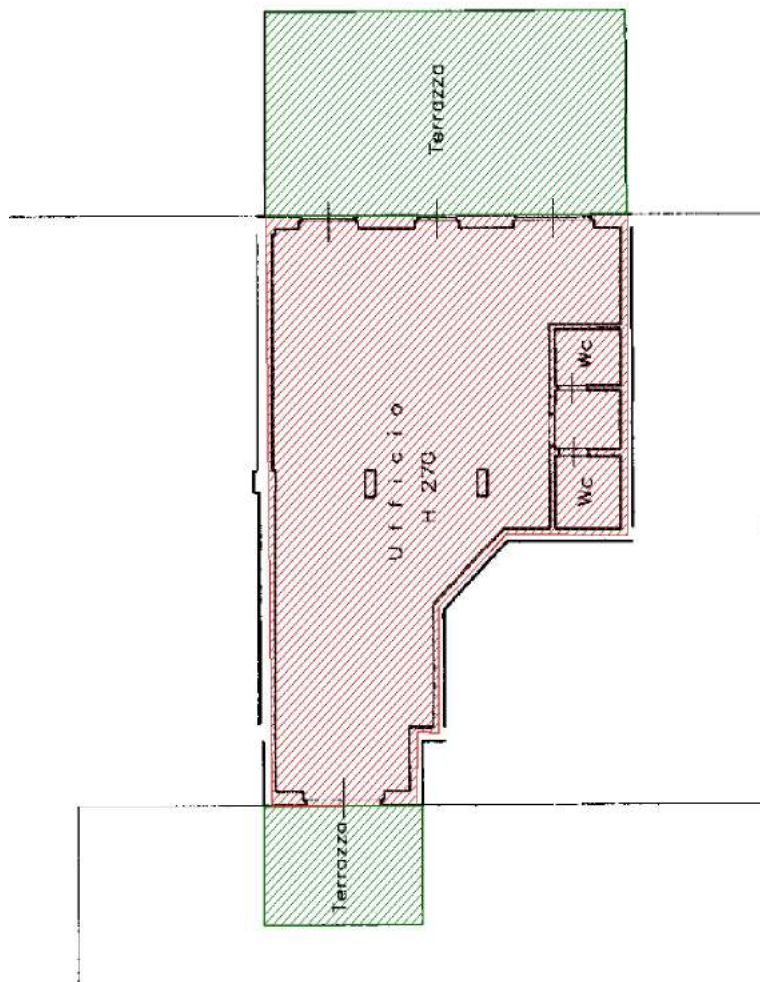
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Planimetria

3-Ufficio privato o studio professionale Via GIACOMO MATTEOTTI, 207/e GARDONE VAL TROMPIA-BS

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	15



CARATTERISTICHE

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato*	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Numero di unità immobiliari libere*	UIL	40	n.	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Quota millesimale	Q	6,852	millesimi	-
Numero di terrazzi*	NTR	2	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare*	QTM	3	1=min 2=med 3=max	-
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare*	FUI	3	1=min 2=med 3=max	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto riscaldamento*	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-
Impianto di condizionamento (climatizzazione)*	IDC	1	0=assente 1=presente	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	111,3	m ²	1,00
Superficie terrazze	SUZ	63,8	m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	117,7	m ²	-

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona*	PPU	1	0=assente 1=presente	-
Parcheggio condominiale*	PCC	1	0=assente 1=presente	-

Descrizione Parcheggi pubblici in zona

Sono disponibili parcheggi pubblici in prossimità dell'immobile.

Descrizione Stato di manutenzione generale del fabbricato

Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

Descrizione Numero di unità immobiliari libere

Da indagini in loco è emerso che numerose unità immobiliari, sia abitative che commerciali risultano libere (circa 40). Alcune interessate a fallimenti o, come in questo caso, ad esecuzioni immobiliari con riflesso sulla regolarità dei

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

pagamenti delle rate condominiali e la conseguente riduzione dei programmi di manutenzione e/o di mantenimento in esercizio dei singoli impianti, uno fra tutti l'impianto antincendio.

■ **Descrizione Parcheggio condominiale**

Nell'immobile classificato è disponibile un parcheggio pubblico

■ **Descrizione Numero di terrazzi**

Ampia terrazza posta sul retro (mq. 50) nonché altra di mq. 13 zona ingressiva di dubbia necessità ma di certo onere manutentivo.

■ **Descrizione Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare**

La qualità dello stato di manutenzione è ottimo e tale da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

■ **Descrizione Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare**

Unico vano - open space - oltre a servizi igienici ed antibagno.

■ **Descrizione Impianto riscaldamento**

L'impianto di riscaldamento è presente in forma autonoma, caldaia interna all'unità immobiliare.

■ **Descrizione Impianto di condizionamento (climatizzazione)**

Impianto di condizionamento presente.

SEGMENTO DI MERCATO

■ Denominazione

Classificazione	Ufficio privato o studio professionale
Destinazione	Direzionale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	GARDONE VAL TROMPIA	Provincia	BS
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - centro città		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Seminuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

■ Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	117,65/117,65	100,00
Superficie principale	S1/SUP	111,27/117,65	94,58
Superficie terrazze	SUZ/SUP	63,77/117,65	54,20

■ Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Trasferimento
Lato offerta	Società immobiliare	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari			

■ Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	900,00 €/m ²	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Down (fasce sociali deboli)

■ Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

■ Elenco Viste aeree

N. 1 Immagine da internet del 13/05/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Viste aeree.

N. 2 Vista aerea del 13/05/2015

Il documento è stampato nelle Immagini delle Viste aeree.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 3 DOC_mappa_478 del 13/05/2015

Il documento proviene dal Catasto.

Estratto di mappa NCT foglio 31 mappale 478

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

N. 4 elaborato per ufficio-om del 16/06/2015

Il documento proviene dal Catasto.

Estratto dall'elaborato planimetrico di subalternazione.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ Elenco Visure catastali

N. 5 DOC_478-198 - om del 16/06/2015

Il documento proviene dal Catasto.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio risulta corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 6 PLN_77445334_4-om del 16/06/2015

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 7 posizionamento del 20/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 8 ingresso sulla terrazza del 21/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 9 terrazza sul retro fronte sud del 19/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 10 dal parco giochi in lato sud del 21/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 11 interno del 19/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 open space del 19/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

N. 13 wc del 19/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 wc del 19/05/2015

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 15 Immagine della pagina n.1 di ufficio pianta del 06/09/2015

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

STUDIO TECNICO GIENNE
Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

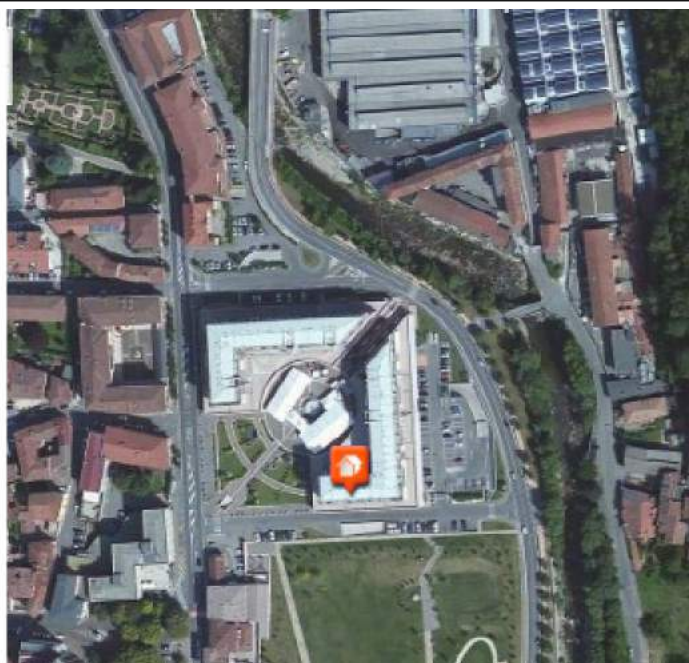
Viste aeree

N. 1 - Immagine da internet



Viste aeree

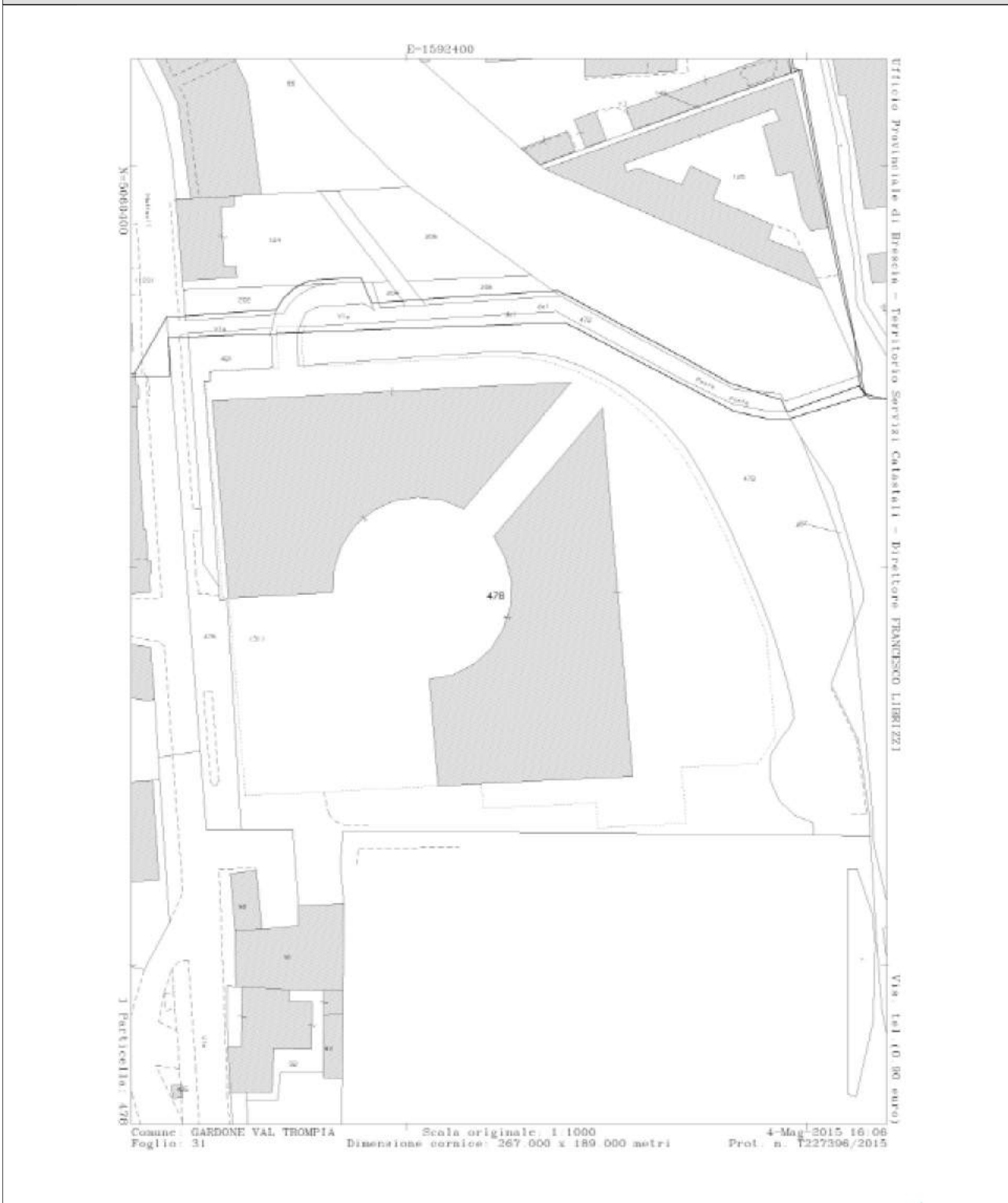
N. 2 - Vista aerea



STUDIO TECNICO GIENNE
Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Estratti di mappa catastali

N. 3 - DOC_mappa_478



STUDIO TECNICO GIENNE
 Via Matteotti, 76
 25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
 tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Estratti di mappa catastali

N. 4 - elaborato per ufficio-om

Data: 04/05/2015 - n. T256253 - Richiedente: Telematico

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2015 - Comune di GARDONE VAL TROMPA (D914) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 31 - Particella: 478 - Elaborato planimetrico >

ELABORAZIONE PLANIMETRICA	Completato da:	Incaricato all'atto: incaricati	Dir. Tecnica	M.
Comune di Gardone Val Trompa	Pratica: 877	Foglio: 31	PREMESSA: 20/02/2015	MS
Distribuzione grafica dei fabbricati	Tipo mappa n.:		del.	Scala 1: 500

Regione della: **Emilia**
CATASTO FABBRICATI
 Comune di: **Brescia**

PIANO PRIMO



4 di 8

Ultima planimetria in atti
 Data: 04/05/2015 - n. T256253 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

N. 5 - DOC_478-198 - om



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/05/2015

Data: 04/05/2015 - Ora: 15:53:26 Fine
 Visura n.: T220416 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di GARDONE VAL TROMPIA (Codice: D918)
 Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: NCT Foglio: 31 Particella: 478 Sub.: 198

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	NCT	31	478	198			A/10	2	6 vani	Euro 991,60	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2005 n. 60452 L/2005 in atti del 09/06/2005 (protocolla n. BS0148827) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO SOPRALUOGO DEL 22-4-05

Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI piano: 1;
 Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	COGNOME E NOME	DATA ANAGRAFICA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l'1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO(A)TO PUBBLICO del 08/05/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 13999/1/2009 in atti del 20/05/2009 Repertorio n.: 42833 Regione: SAN TOSIO OSSO FABRIZIO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Tributi erariali: Euro 0,50

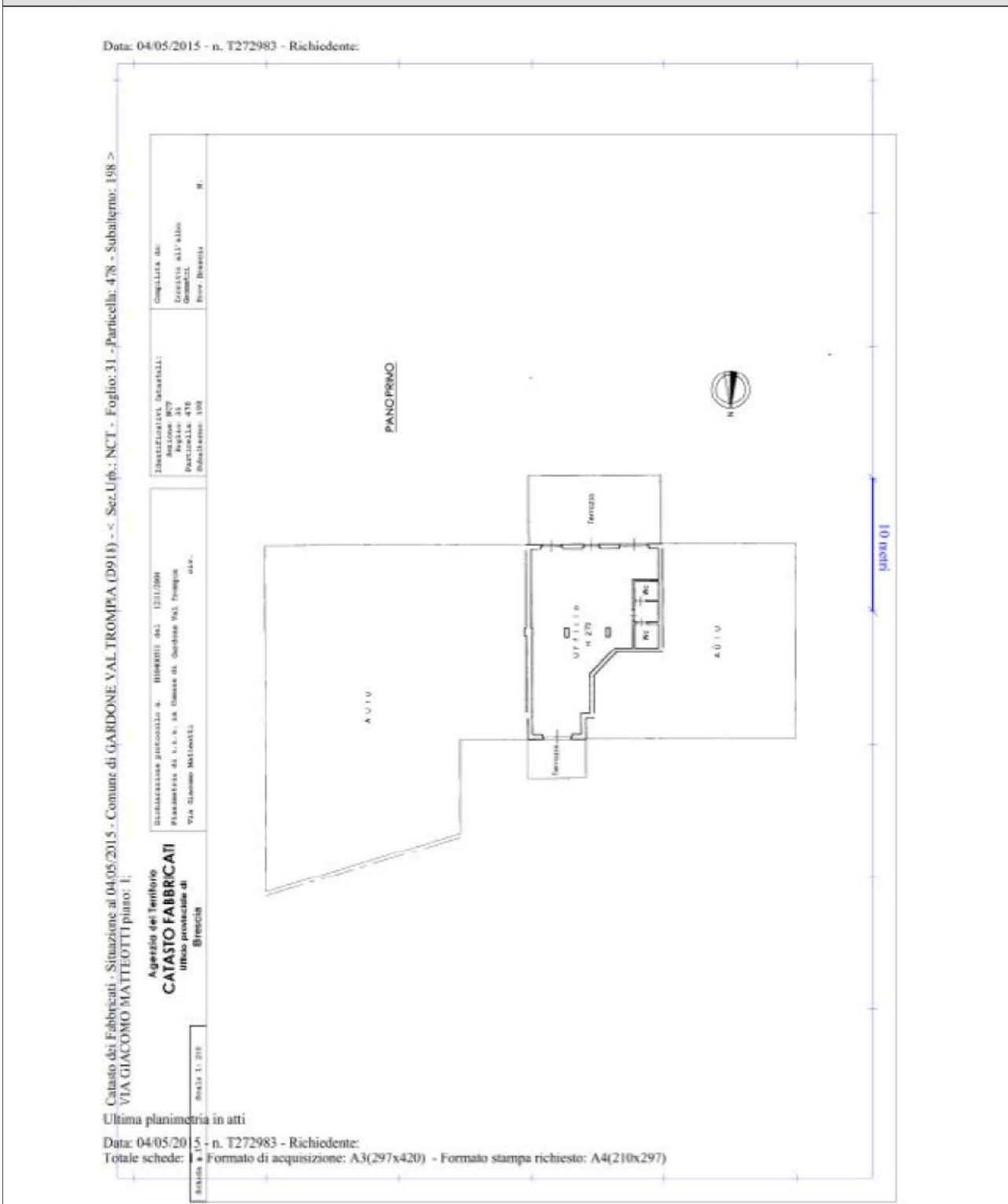
Unità immobiliari n. 1
 Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

STUDIO TECNICO GIENNE
 Via Matteotti, 76
 25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
 tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Planimetrie catastali

N. 6 - PLN_77445334_4-om



STUDIO TECNICO GIENNE
Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Fotografie esterne

N. 7 - posizionamento



Fotografie esterne

N. 8 - ingresso sulla terrazza



STUDIO TECNICO GIENNE
Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

■ **Fotografie esterne**

N. 9 - terrazza sul retro fronte sud



■ **Fotografie esterne**

N. 10 dal parco giochi in lato sud



STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Fotografie locali interni

N. 11 interno



Fotografie locali interni

N. 12 open space



STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Fotografie locali interni

N. 13 wc



Fotografie locali interni

N. 14 wc



STUDIO TECNICO GIENNE
Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	GARDONE VAL TROMPIA	Provincia di	BS
---------------------------------	---------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di GARDONE VAL TROMPIA (D918)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	NCT	31	478	198	A10 -Uffici e studi privati	2	6,00 vani	991,60	-
Totali								991,60	0,00

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in GARDONE VAL TROMPIA (BS), Via GIACOMO MATTEOTTI, 207/e, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è mercoledì 06/05/2015.

DUE DILIGENCE

LOTTO 03 - Ufficio privato o studio professionale Via GIACOMO MATTEOTTI, 207/e - 25063 - GARDONE VAL TROMPIA (BS)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
13/05/2015	Stato di possesso del bene C) Stato di possesso L'immobile risulta essere libero da persone e cose.	Conforme	0,00
13/05/2015	Vincoli storico-artistico Assenza di vincoli storico architettonici che pregiudichino in alcun modo l'uso e la circolazione giuridica del bene.	Conforme	0,00
13/05/2015	Formalità che resteranno a carico dell'acquirente D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario. Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità: 1) trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso registro generale n. 3132 registro particolare n. 2220 del 3/2/1993 a favore SNAM Spa con sede in Milano, contro Redaelli Tecna Spa con sede in Milano, in virtù di atto per notar Pasquale Lebano di Milano del 13/1/1993 repertorio n. 172040. Servitù di metano dotto a carico delle unità immobiliari in Gardone Val Trompia, distinte al Catasto Terreni al foglio 31 particella 260 natura T, particella 454 natura T e particella 138 natura T. 2) Servitù prediale ed industriale, per l'esercizio di apparecchiature per la trasformazione di energia elettrica, costituite, rispettivamente a carico dei mappali n. 478/348 parte (area urbana), e nn. 478 sub. 344 e 345 (cabina elettriche), a favore dell'ENEL-Distribuzione SPA" sede Roma, giusta scrittura privata sottoscritta in prima autentica il 23 novembre 2004 n. 20.000 di rep. Notaio dott. Antonella Rebuffoni, e in seconda autentica in data 6 aprile 2005 n. 21.690/8.462 di repertorio predetto Notaio dott. Antonella Rebuffoni, registrata a Gardone Val Trompia in data 15 aprile 1.183 Serie 1T, trascritta a Brescia in data 8 aprile 2005 ai nn. 19.612/11.700 - 9.613/11.701.	Conforme	0,00

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

	3) Il "grigliato" di complessivi mq. 40 (quaranta) posto su parte del mappale 478/351 (bene comune non censibile che identifica area di manovra, locale contatori, locali tecnici e scivolo) e precisamente la porzione posta in lato sud, è concesso in uso esclusivo all'unità immobiliare, facente parte del medesimo complesso, identificata con il mappale 478 sub. 179 del fg. 31 sez. NCT del catasto fabbricati di Gardone Val Trompia.		
13/05/2015	<p>Verifica degli oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente</p> <p>Regolamento condominiale relativo alla unità immobiliare in analisi, unitamente alla tabella millesimale, trovansi allegate all'atto in data 31 marzo 2005 n. 23.576/6.894 di repertorio Notaio Santosuosso dott. Fabrizio, registrato a Gardone Val Trompia in data 16 aprile 2005 al n. 1203 serie 1T, trascritto a Brescia in data 18 aprile 2005 ai nn 19.805/11.827.</p> <p>SITUAZIONE NEI CONFRONTI DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE</p> <p>Verifica presso l'amministrazione condominiale con rilascio di questa di dichiarazione in data 27/05/2015 con la quale risulta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - saldo anno 2014: credito € 191,66 - preventivo anno 2015: € 755,30 <p>complessivamente € 563,64 così frazionato:</p> <ul style="list-style-type: none"> rata n. 1 al 20/02/2015 di € 151,06 PAGATA rata n. 2 al 30/04/2015 di € 151,06 non risulta pagata rata n. 3 al 30/05/2015 di € -40,60 rata n. 4 al 30/07/2015 di € 151,06 rata n. 5 al 31/10/2015 di € 151,06 <p>Ad oggi non risultano in corso pratiche legali nei confronti dell'Esecutato.</p>	Conforme	0,00
13/05/2015	<p>Formalità che saranno cancellate</p> <p>Formalità, vincoli ed oneri, che potranno essere cancellati ex art. 586 cpc: si confermano le dichiarazioni e certificazioni notarili del Dott. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso per l'esecuzione immobiliare n. 1080/2014 ed del Dott. Luigi Zampaglione, per l'esecuzione immobiliare n. 59/2015: a partire dal ventennio gli immobili stessi risultano essere liberi da iscrizioni e trascrizioni fatta eccezione delle seguenti formalità accese presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia:</p> <p>GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI</p> <p>ISCRIZIONI IPOTECARIE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca volontaria registro generale n. 25910 registro particolare n. 6097 del 18/5/2005 di euro 27.900.000,00 a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto in Milano alla Piazza Paolo Ferrari n. 10, contro "omissis", in virtù di atto per notaio Fabrizio Santosuosso di Gardone Val Trompia del 12/5/2005 repertorio n. 24070. Mutuo condizionato di euro 18.600.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca, tra gli altri beni, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Gardone 	Conforme	0,00

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Val Trompia, distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana NCT foglio 31 particella 478 sub. 12 natura C/6 di 24 mq, particella 478 sub. 139 natura C/6 di 21 mq, particella 478 sub. 173 natura C/6 di 22 mq, particella 478 sub. 182 natura C/1 di 62 mq., particella 478 sub. 198 natura A/10 di 6 vani e particella 478 sub. 237 natura A/2 di 4,5 vani.

Annotazioni:

- registro generale n. 74951 registro particolare n. 11974 del 24/12/2005. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.

- registro generale n. 74952 registro particolare n. 11975 del 24/12/2005. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.

- registro generale n. 74953 registro particolare n. 11976 del 24/12/2005. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.

- registro generale n. 74954 registro particolare n. 11977 del 24/12/2005. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.

- registro generale n. 8360 registro particolare n. 1940 del 16/02/2006. Erogazione a saldo.

- registro generale n. 8361 registro particolare n. 1941 del 16/02/2006, in virtù di atto per notaio Fabrizio Santosuosso di Gardone Val Trompia del 181712005 repertorio n. 25241.

Frazionamento in quota relativa, tra le altre, alle unità immobiliari in Gardone Val Trompia, distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana NCT foglio 31 particella 478 subalterni 299, 327, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 53, 54, 55, 58, 59, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 80, 82, 83, 84, 85, 87, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 130 e 131, alle quali è stata attribuita una quota capitale di euro 13.690.282,00 e una quota ipoteca di euro 20.535.423,00.

- registro generale n. 8374 registro particolare n. 1954 del 16/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.

- registro generale n. 8381 registro particolare n. 1961 del 16/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.

- registro generale n. 8382 registro particolare n. 1962 del 16/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.

- registro generale n. 8383 registro particolare n. 1963 del 16/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.

- registro generale n. 8384 registro particolare n. 1964 del 16/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.

- registro generale n. 8396 registro particolare n. 1976 del 16/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.

- registro generale n. 8397 registro particolare n. 1977 del 16/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.

- registro generale n. 8398 registro particolare n. 1978 del 16/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

omissis.
- registro generale n. 9266 registro particolare n. 2134 del 21/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 9267 registro particolare n. 2135 del 21/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 9268 registro particolare n. 2136 del 21/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 9269 registro patii colare n. 2137 del 21/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 9270 registro particolare n. 2138 del 21/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 9271 registro particolare n. 2139 del 21/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 9283 registro particolare n. 2151 del 21/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 9284 registro particolare n. 2152 del 21/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10256 registro particolare n. 2341 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10257 registro particolare n. 2342 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10258 registro particolare n. 2343 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10259 registro particolare n. 2344 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10262 registro particolare n. 2347 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10263 registro particolare n. 2348 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10264 registro particolare n. 2349 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10265 registro particolare n. 2350 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10266 registro particolare n. 2351 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10267 registro particolare n. 2352 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10268 registro particolare n. 2353 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10269 registro particolare n. 2354 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

omissis.
- registro generale n. 10272 registro particolare n. 2357 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10273 registro particolare n. 2358 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10274 registro particolare n. 2359 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10275 registro particolare n. 2360 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10276 registro particolare n. 2361 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10277 registro particolare n. 2362 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10278 registro particolare n. 2363 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 10279 registro particolare n. 2364 del 25/2/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 14012 registro particolare n. 2883 del 17/3/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 14013 registro particolare n. 2884 del 17/3/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 16927 registro particolare n. 3594 del 31/3/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 16928 registro particolare n. 3595 del 31/3/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 16929 registro particolare n. 3596 del 31/3/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 16936 registro particolare n. 3603 del 31/3/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 16937 registro particolare n. 3604 del 31/3/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 16938 registro particolare n. 3605 del 31/3/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 16939 registro particolare n. 3606 del 31/3/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 16951 registro particolare n. 3618 del 31/3/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 47201 registro particolare n. 8071 dell' 1/9/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 47202 registro particolare n. 8072 dell' 1/9/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

omissis.
- registro generale n. 47203 registro particolare n. 8073 dell' 1/9/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 47204 registro particolare n. 8074 dell' 1/9/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 47205 registro particolare n. 8075 dell' 1/9/2006. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 6730 registro particolare n. 1484 del 6/2/2007, in virtù di atto per notaio Fabrizio Santosuosso di Gardone Val Trompia del 27/12/2006 repertorio n. 32129. Frazionamento in quota relativa, tra le altre, alle unità immobiliari in Gardone Val Trompia alla Via Giacomo Matteotti, distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana NCT foglio 31 particella 478 sub. 12 natura C6 di 24 mq a cui è stata attribuita una quota capitale di euro 18.748,80 e una quota ipoteca di euro 28.123,20, particella 478 sub. 139 natura C6 di 21 mq a cui è stata attribuita una quota capitale di euro 16.070,40 e una quota ipoteca di euro 24.105,60, particella 478 sub. 173 natura C6 di 22 mq a cui è stata attribuita una quota capitale di euro 17.409,60 e una quota ipoteca di euro 26.114,40, particella 478 sub. 198 natura Al Odi 6 vani a cui è stata attribuita una quota capitale di euro 135.036,00 e una quota ipoteca di euro 202.554,00 e particella 478 sub. 237 natura A2 di 4,5 vani a cui è stata attribuita una quota capitale di euro 110.484,00 e una quota ipoteca di euro 165.726,00.
- registro generale n. 14801 registro particolare n. 2978 del 13/3/2007. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 14814 registro particolare n. 2991 del 13/3/2007. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 54403 registro particolare n. 9199 del 6/11/2007. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 2033 registro particolare n. 234 del 14/1/2008. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 27481 registro particolare n. 4318 del 13/6/2008. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 27482 registro particolare n. 4319 del 13/6/2008. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 28233 registro particolare n. 4418 del 19/6/2008. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 32069 registro particolare n. 5177 del 10/7/2008. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 12756 registro particolare n. 2463 del 29/3/2010. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 8445 registro particolare n. 1584 dell' 1/3/2011. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 8539 registro particolare n. 1599 dell'

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

1/3/2011. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 13496 registro particolare n. 2457 dell' 1/4/2011. Surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120-quater, comma 3, del d.lgs. n. 385/1993 relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 13497 registro particolare n. 2458 dell' 1/4/2011. Surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120-quater, comma 3, del d.lgs. n. 385/1993 relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 13498 registro particolare n. 2459 dell' dell' 1/4/2011. Surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120-quater, comma 3, del d.lgs. n. 385/1993 relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 13499 registro particolare n. 2460 dell' dell' 1/4/2011. Surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120-quater, comma 3, del d.lgs. n. 385/1993 relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 30096 registro particolare n. 4043 del 4/9/2013. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 36586 registro particolare n. 5842 del 14/11/2014. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 609 registro particolare n. 222 del 12/1/2015. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
- registro generale n. 1676 registro particolare n. 454 del 20/1/2015. Restrizione di beni relativa a unità immobiliari omissis.
Comunicazioni:
- n. 7498 del 25/9/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca avvenuta in data 9/4/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 6/10/2008 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 7499 del 25/9/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca avvenuta in data 9/4/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 6/10/2008 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 7500 del 25/9/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca avvenuta in data 9/4/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 6/10/2008 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 7501 del 25/9/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca avvenuta in data 9/4/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 6/10/2008 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 7502 del 25/9/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca avvenuta in data 9/4/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 6/10/2008 relativa a unità immobiliari omissis,
- n. 59 del 30/12/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca avvenuta in data 18/9/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 5/1/2009 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 60 del 30/12/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca avvenuta in data 18/9/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 5/1/2009 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 61 del 30/12/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca avvenuta in data 18/9/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 5/1/2009 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 62 del 30/12/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca avvenuta in data 18/9/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 5/1/2009 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 63 del 30/12/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca avvenuta in data 18/9/2008. Cancellazione parziale eseguita

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

in data 5/1/2009 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 64 del 30/12/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 18/9/2008. Cancellazione parziale eseguita
in data 5/1/2009 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 65 del 30/12/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 18/9/2008. Cancellazione parziale eseguita
in data 5/1/2009 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 66 del 30/12/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 18/9/2008. Cancellazione parziale eseguita
in data 5/1/2009 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 67 del 30/12/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 18/9/2008. Cancellazione parziale eseguita
in data 5/1/2009 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 68 del 30/12/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 18/9/2008. Cancellazione parziale eseguita
in data 5/1/2009 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 69 del 30/12/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 18/9/2008. Cancellazione parziale eseguita
in data 5/1/2009 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 70 del 30/12/2008 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 18/9/2008. Cancellazione parziale eseguita
in data 5/1/2009 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 2241 dell'1/4/2010 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 16/3/2010. Cancellazione parziale eseguita
in data 16/4/2010 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 4108 del 16/6/2010 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 27/5/2010. Cancellazione parziale eseguita
in data 30/6/2010 relativa a unità immobiliari omissis.
- n. 1091 del 16/2/2011 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 1/2/2011. Cancellazione parziale non
eseguita.
- n. 1092 del 16/2/2011 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 1/2/2011. Cancellazione parziale non
eseguita.
- n. 1093 del 16/2/2011 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 1/2/2011. Cancellazione parziale non
eseguita.
- n. 1094 del 16/2/2011 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 1/2/2011. Cancellazione parziale non
eseguita.
- n. 3486 del 2/8/2013 di estinzione parziale dell'ipoteca
avvenuta in data 18/7/2013. Cancellazione parziale eseguita
in data 19/8/2013 relativa a unità immobiliari omissis.

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 40773
registro particolare n. 6995 del 9/12/2013 di euro
210.000,00 a favore Banca Valsabbina S.c.p.a. con sede in
Vestone, domicilio ipotecario eletto in Brescia alla Via XXV
Aprile, contro "Immobiliare La Vigna di Gnutti Andreino e C.
Sas" con sede in Brescia, in virtù di decreto ingiuntivo del
Tribunale di Brescia del 30/11/2013 repertorio n. 9423/2013.
A garanzia della somma di euro 173.008,24. Ipoteca su:
intera proprietà delle unità immobiliari in Gardone Val
Trompia alla Via G. Matteotti, distinte al Catasto Fabbricati
alla sezione urbana NCT foglio 31 particella 478 sub. 12
natura C6 di 24 mq, particella 478 sub. 139 natura C/6 di 21
mq., particella 478 sub. 173 natura C/6 di 22 mq, particella
478 sub. 182 natura C/1 di 62 mq, particella 478 sub. 198
natura A/10 di 6 vani e particella 478 sub. 237 natura A/2 di
4,5 vani e delle unità immobiliari in Rezzato, distinte al

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

	<p>Catasto Terreni al foglio 26 particella 114 natura T di ettari 1.37.31, particella 116 natura T di are 0.93 e particella 113 natura T di are 42.98.</p> <p>- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 32487 registro particolare n. 21712 del 10/10/2014 a favore "Intesa Sanpaolo S.p.a." con sede in Torino, contro "Immobiliare La Vigna di Gnutti Andreino e C. Sas" con sede in Brescia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia del 4/9/2014 repertorio n. 12939/2014. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Gardone Val Trompia alla Via Matteotti n. 20S/N, distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana NCT foglio 31 particella 478 sub. 12 natura C/6 di 24 mq, particella 478 sub. 139 natura C/6 di 21 mq., particella 478 sub. 173 natura C/6 di 22 mq, particella 478 sub. 182 natura C/1 di 62 mq, particella 478 sub. 198 natura A/10 di 6 vani e particella 478 sub. 237 natura A/2 di 4,5 vani.</p> <p>- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 4848 registro particolare n. 3181 del 13/2/2015 a favore Banca Valsabbina S.c.p.a. con sede in Vestone, contro "Immobiliare La Vigna di Gnutti Andreino e C. Sas" con sede in Brescia, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia del 17/12/2014 repertorio n. 17945. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Gardone Val Trompia alla Via Matteotti, distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana NCT foglio 31 particella 478 sub. 12 natura C/6 di 24 mq, particella 478 sub. 139 natura C/6 di 21 mq, particella 478 sub. 173 natura C/6 di 22 mq, particella 478 sub. 182 natura C/1 di 62 mq, particella 478 sub. 198 natura A/10 di 6 vani e particella 478 sub. 237 natura A/2 di 4,5 vani. Ad eccezione della quota delle cabine elettriche.</p>		
13/05/2015	<p>Verifica della conformità (regolarità) edilizia</p> <p>Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati dal Comune di Gardone Val Trompia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per il complesso in oggetto, nella vecchia consistenza: <ul style="list-style-type: none"> • Autorizzazione n. 1.220 di prot. e n. 9.536 di rif. in data 11 settembre 1969; • Nulla osta n. 235/d di prot. in data 26 novembre 1970; • Benestare n. 46/nD in data 21 marzo 1973; • Licenza Edilizia n. 1.217/75 in data 21 luglio 1976; • Nulla osta n. 56/UT/ep di prot. in data 18 aprile 1977; • Autorizzazione n. 2.275 di prot. in data 19 maggio 1986; • Autorizzazione n. 88/2 di prot. in data 10 settembre 1987; • Concessione Edilizia gratuita per opera edilizia n. 23/1990 registro delle costruzioni e n. 2.777/1988 di prot. in data 29 marzo 1990; • Autorizzazione edilizia n. 50/1992 e n. 9.584 di prot. in data 3 dicembre 1992, relativa alla posa del metanodotto; <p>Successivamente, per la successiva demolizione degli esistenti fabbricati industriali, e realizzazione del nuovo complesso residenziale e commerciale sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concessione Edilizia n. 5/99 in data 18 febbraio 1999 	Conforme	0,00

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

	<p>(protocollo 1.992);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concessione Edilizia n. 27/99 in data 2 giugno 1999 (protocollo 7.039); • Concessione Edilizia in variante n. 1/2003 in data 27 gennaio 2003 (protocollo 979); • Volturazione di Concessione Edilizia n. 5/99, a favore della società "Sonclino SPA" in data 16 maggio 2001 (protocollo 6.112); • Volturazione di Concessione Edilizia n. 27/99, a favore della società "Sonclino SPA" in data 25 gennaio 2002 (protocollo 1.008 P.G.); <p>• Concessione Edilizia in variante n. 15 in data 30 maggio 2003 (protocollo 6.582) in variante alla C.E. n. 27/99 - nuovo sottopasso pedonale in via Matteotti;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permessi di Costruire n. 17/2004 e 18/2004 del 2 luglio 2004, protocollo n. 8.313 e 8.312 (varianti parziali alle opere di urbanizzazione di cui alla C. E. n. 27/99); • Denuncia di inizio attività edilizia n. 149/2004, presentata al Comune di Gardone Val Trompia ed ivi protocollata in data 7 settembre 2004 al n. 10.649. • Denuncia di inizio attività edilizia n. 32/2005, presentata al Comune di Gardone Val Trompia ed ivi protocollata in data 29 marzo 2005 al n. 3837. • Denuncia di inizio attività edilizia n. 32/2005, presentata al Comune di Gardone Val Trompia ed ivi protocollata in data 29 marzo 2005 al n. 3837. <p>Nonostante la presumibile mole di documentazione che avrà sicuramente fatto parte delle autorizzazioni di cui sopra, l'Ufficio Tecnico Comunale non ha saputo (non si sono trovate!) sottoporre alla visione del Valutatore nemmeno un elaborato progettuale (ad eccezione della C.E. 5/99 relativa alle opere di urbanizzazione e delle allegate scansioni dei alcuni provvedimenti autorizzativi).</p> <p>Ritiene l'Esperto che la presenza del certificato di abitabilità/agibilità sia considerato elemento qualificante a verifica di regolarità edilizia Nulla osta per la circolazione giuridica del bene. (oppure indicare ciò che impedisce la circolazione giuridica del bene)</p> <p>Lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti edilizi approvati e utilizzati per la verifica di conformità.</p> <p>Le destinazioni d'uso dell'immobile sono conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse per la zona.</p>		
13/05/2015	<p>Verifica della conformità (regolarità) catastale</p> <p>Lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.</p>	Conforme	0,00

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
13/05/2015	<p>Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità</p> <p>Il certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 31/01/2005 n. 5/05 n. 1.263 di protocollo ed in data 9 maggio 2005 n. 15/05 n. 5.750 di protocollo.</p> <p>Relativamente alle autorimesse è stato presentato ai sensi della Legge 425/94 in data data 23 novembre 2005, con istanza protocollo n. 0014023. E' stata attestata per silenzio assenso ai sensi del Testo Unico sull'edilizia.</p> <p>Per quanto evidenziato la costruzione è da ritenersi, allo stato, sostanzialmente regolare.</p>	Conforme	0,00
13/05/2015	<p>Verifica della conformità (regolarità) impiantistica</p> <p>Le certificazioni relative alle normative sugli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento e di condizionamento sono allegate alla richiesta di abitabilità presentata al Comune di Gardone Val Trompia dove potranno essere acquisite qualora necessario.</p>	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 03 - Ufficio privato o studio professionale Via GIACOMO MATTEOTTI, 207/e -
25063 - GARDONE VAL TROMPIA (BS)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²	Indagine sul posto presso nota primaria Agenzia immobiliare, fattene le opportune perequazioni sull'immobile posto in perizia, la sua localizzazione e la domanda di Uffici o Studi professionali in quel di Gardone Val Trompia, l'offerta di disponibilità (il piano primo del fabbricato è stato progettato per tale destinazione con scarsissimi risultati), un'ampia terrazza che per un immobile di tale utilizzo appare solo un onere manutentivo, richiedibile un valore di € 800-900/mq.	850,00	1,00
Prezzo medio a m ²	SPLENDIDO LOCALE COMMERCIALE direttamente affacciato su Piazza Garibaldi. Ideale per Studi associati, Studi medici, Studio notarile, etc... Finiture ottime, spazi ben organizzati: sala d'attesa, reception, zona palestra con spogliatoio, n. 7 box ufficio, doppi servizi con antibagno, ripostiglio. posti auto privati in cortile. Impianti a norma, riscaldamento autonomo. L'immobile è tramezzato con pareti mobili. Facile accesso, comodo parcheggio. superficie 178 m ² richiesti € 180.000 (circa 1.000/mq)	1.000,00	1,00
Prezzo medio a m ²	Indagine sul posto presso nota primaria Agenzia immobiliare: mercato inesistente senza offerte da tempo, richiedibile un valore di € 900-1.000/mq.	950,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		933,33	3,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	933,33	-
Numero di unità immobiliari libere = 40 Da indagini in loco è emerso che numerose unità immobiliari, sia abitative che commerciali risultano libere (circa 40). Alcune interessate a fallimenti o, come in questo caso, ad esecuzioni immobiliari con riflesso sulla regolarità dei pagamenti delle rate condominiali e la conseguente riduzione dei programmi di manutenzione e/o di mantenimento in esercizio dei singoli impianti, uno fra tutti l'impianto antincendio.	0,950	-46,67	-5,00
	Prezzo medio corretto	886,66 €/m ²	
	Superficie (SUP)	117,65 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (886,66 €/m²) per la superficie commerciale (117,7 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 104.315,55 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Ufficio privato o studio professionale Via GIACOMO MATTEOTTI, 207/e -
25063 - GARDONE VAL TROMPIA (BS)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	104.315,55


In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

104.300,00 €

Diconsi Euro centoquattromilatrecento

QUADRO RIASSUNTIVO

■ **Lotto 03 - Lotto 3 - Ufficio mappale 478 sub. 198**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in Via GIACOMO MATTEOTTI, 207/e GARDONE VAL TROMPIA (BS) il Valore di mercato alla data di stima del 06/05/2015 è pari a 104.300,00 € per 117,7 m ² pari a 886,15 €/m ²	 104.300,00
Totale		104.300,00

CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Dalla stima di cui sopra, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione abbia un valore di mercato complessivo di € 104.300,00

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEI BENI A BASE D'ASTA

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- a) in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento in contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- b) trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in breve lasso di tempo, non c'è contrattazione, mentre nel mercato libero la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- c) l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (Tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore, soprattutto nel caso in cui sia stato impossibile il sopralluogo;
- d) l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo di tempo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- e) l'aspirante acquirente concorre all'acquisto del bene, con le sole indicazioni descritte nella perizia e senza poter visionare l'unità immobiliare, rendendolo di fatto più cauto nel formulare l'offerta;
- f) l'imposta pagata sul valore di aggiudicazione del bene, mentre in caso di alienazione volontaria solitamente sul valore dell'immobile, determinato in base ai coefficienti noti catastali che, come in questo caso, risulta molto inferiore al valore di mercato ed ogni altra modalità di trasferimento è meno rigida;
- g) l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia agli Esecutati (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- h) per l'eventuale ripetersi di aste deserte il G.E. potrebbe richiedere una nuova valutazione dei beni (aumento delle spese);
- i) l'acquirente dovrà accollarsi oneri e spese di ripristino;

Con tutto ciò premesso e considerato si ritiene che l'immobile abbia un valore a base d'asta complessivo di € 93.800,00 (euro novantatremilaottocento/00)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

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 il Valutatore dichiara che:

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

STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

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

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	atto notaio Fabrizio Santosuosso del 08/09/2009 n. 42833/19440	x	x	✓
2	Visura camerale storica	x	x	✓
3	Interrogazione negativa per contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia.	x	x	✓
4	Concessione Edilizia n. 5/99 del 18/02/1999	x	x	✓
5	Concessione Edilizia n. 1/2003 del 27/01/2003	x	x	✓
6	D.I.A. 32/2005 del 29/03/2005	x	x	✓
7	Certificato da agibilità 24/03/2014	x	x	✓
8	Certificato da agibilità 5/2005	x	x	✓
9	Certificato da agibilità 15/2005	x	x	✓

FIRME

Enzo Emilio GERELLI

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 2201

Iscritto all'Albo dei dei Consulenti del Tribunale di Brescia al n. 97

Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Esecuzione Immobiliare n° 1080/2014 riunita con la n° 59/2015

Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	7
Lotto 3 - Ufficio mappale 478 sub. 198	
Ufficio privato o studio professionale Via GIACOMO MATTEOTTI, 207/e - 25063 - GARDONE VAL TROMPIA (BS)	
B - identificazione e descrizione dei beni	8
Geografia	13
Consistenze superficiali	14
Caratteristiche	17
Segmento di mercato	19
Documenti	20
Consistenza catastale	31
Valutazione	32
Due diligence	32
Stima per punti di merito	43
Risultati della valutazione	45
Quadro riassuntivo	45
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	46
Elenco documenti	47
Firme	47