

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.741/2019

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FRANCHIONI STEFANO

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE: **.....OMISSIS.....**

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO: **.....OMISSIS.....**

ESECUTATO: **.....OMISSIS.....**

In persona del socio accomandatario **.....OMISSIS.....**

ESPERTO INCARICATO

MAURO LEONESIO
Con studio in via XX Settembre, 87
25070 – Sabbio Chiese (BS)
Tel: 0365/895878 – fax 0365/895189



In fede
Dott. Ing. Mauro Leonesio

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

DATE

NOMINA DELL'ESPERTO:	29/01/2020
CONFERIMENTO DI INCARICO DI STIMA E GIURAMENTO:	04/02/2020
DATA ULTIMA PER LA CONSEGNA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE:	17/03/2020
UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLA MODALITA' DI VENDITA:	17/04/2020
Sospensione termini + autorizzazione coadiutore	

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

o LOTTO N° 1 – esecutato:OMISSIS.....

DESCRIZIONE SINTETICA: Unità immobiliare composta da:
- due locali destinati ad ufficio con servizio igienico al piano terra
- deposito monolocale con servizio igienico al piano primo
di un fabbricato rurale a corte posto a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola.
Il bene risulta essere in buone condizioni, ristrutturato mantenendo parte delle caratteristiche tipologiche e di materiali originarie del fabbricato.

UBICAZIONE: via Brescia 73 – Castenedolo (BS).

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: C293 – Castenedolo –
Catasto Fabbricati
Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 1; Categoria A/10: UFFICI E STUDI PRIVATI
Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 3; Categoria C/2: MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.):
Corte comune al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 8
Portico al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 9
Atrio al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 10

QUOTA DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIRITTO DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: L'immobile, per la sua conformazione, non si presta ad essere diviso.

PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: € 194.520,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 165.000,00

“GIUDIZIO” SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni, in buone condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236.

L'immobile, anche se risulta collocato in una zona particolare (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione), essendo stato ristrutturato con criterio, non risulta essere di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

o LOTTO N° 2 – esecutato:OMISSIS.....

DESCRIZIONE SINTETICA: Unità abitativa che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al sottotetto non praticabile, posta all'interno di un fabbricato rurale a corte chiusa ubicato a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola.
Al piano terra trovano collocazione un deposito e la zona giorno, mentre al piano primo un grande disimpegno, un bagno e tre camere.
L'ingresso all'unità immobiliare avviene sia dalla corte chiusa che dalla corte patronale, quest'ultima non è oggetto della presente perizia.
E' presente, a piano terra, anche un ampio portico che s'interpone all'area comune (corte chiusa).
L'immobile risulta in buone condizioni, ben ristrutturato mantenendo le caratteristiche tipologiche e di materiali originarie del fabbricato.

UBICAZIONE: via Brescia 73 – Castenedolo (BS).

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: C293 – Castenedolo –
Catasto Fabbricati
Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 2; Categoria A/3: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.):
Corte comune al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 8
Portico al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 9

QUOTA DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIRITTO DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: L'immobile, per la sua conformazione, non si presta ad essere diviso.

PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: € 139.190,40

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 118.000,00

“GIUDIZIO” SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni, in buone condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236.

L'immobile, anche se risulta collocato in una zona particolare (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione), essendo stato ristrutturato con criterio, non risulta essere di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

o LOTTO N° 3 – esecutato:OMISSIS.....

DESCRIZIONE SINTETICA: Deposito monolocale sito al piano terra e sottotetto di un fabbricato rurale a corte posto a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola. L'immobile risulta in discrete condizioni, non oggetto di ristrutturazione in tempi recenti. Il locale al piano primo è privo di scala fissa che ne garantisce l'accesso.

UBICAZIONE: via Brescia 73 – Castenedolo (BS).

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: C293 – Castenedolo – Catasto Fabbricati
Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 4; Categoria C/2: MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 5; Categoria C/2: MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.):
Corte comune al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 8
Portico al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 9

QUOTA DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIRITTO DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: L'immobile, per la sua conformazione, non si presta ad essere diviso.

PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: € 136.200,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 115.000,00

“GIUDIZIO” SINTETICO SULLA COMMERCIALITA' DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni da ristrutturare, in discrete condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236. L'immobile, per la sua particolare collocazione (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione), risulta di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

o LOTTO N° 4 – esecutato:OMISSIS.....

DESCRIZIONE SINTETICA: Barchesse con copertura a capanna, chiuse sul lato esterno, che presentano al loro interno alcuni soppalchi in legno, site al piano terra di un fabbricato rurale a corte posto a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola. L'immobile risulta in cattive condizioni e si segnala che su una parte della copertura sono presenti lastre di amianto.

UBICAZIONE: via Brescia 73 – Castenedolo (BS).

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: C293 – Castenedolo – Catasto Fabbricati
Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 6; Categoria C/7: TETTOIE CHIUSE OD APERTE

Quota di comproprietà sulle seguenti parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.):
Corte comune al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 8

QUOTA DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIRITTO DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: L'immobile, a seguito di una ristrutturazione pesante, potrebbe prestarsi anche ad essere diviso in più unità.

PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: € 150.836,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 109.000,00

“GIUDIZIO” SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni, in cattive condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236.

L'immobile, per la sua particolare collocazione (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione) e visto le numerose opere di recupero a cui deve essere sottoposto, risulta di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

o LOTTO N° 5 – esecutato:OMISSIS.....

DESCRIZIONE SINTETICA: Locali di deposito siti al piano interrato, terra, primo e secondo di un fabbricato rurale a corte posto a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola.
I locali posti al piano interrato e terra risultano in discrete condizioni, mentre quelli ai piani superiori sono in cattivo stato, con percolazioni di acqua piovana anche dalla copertura.

UBICAZIONE: via Brescia 73 – Castenedolo (BS).

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: C293 – Castenedolo –
Catasto Fabbricati
Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 7; Categoria UNITA' COLLABENTI

Quota di comproprietà sulle seguenti parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.):
Corte comune al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 8
Portico al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 9

QUOTA DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIRITTO DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: L'immobile, a seguito di una ristrutturazione pesante, potrebbe prestarsi anche ad essere diviso in più unità.

PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: € 265.600,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 200.000,00

“GIUDIZIO” SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni, in cattive condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236.

L'immobile, per la sua particolare collocazione (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione) e visto le numerose opere di recupero a cui deve essere sottoposto, risulta di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Le unità immobiliari oggetto della presente, risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 07/08/2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia ai numeriomissis....., a favore della “.....omissis.....”, a carico di “.....omissis.....” per la somma complessiva di Euro 2.200.000,00 (duemilioniduecentomila/00 Euro), a garanzia del mutuo di Euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila/00 Euro) concesso con atto del notaioomissis..... del 06/08/2008 Repertorio n°.....omissis.....
- Ipoteca volontaria iscritta in data 05/08/2009, a favore della “.....omissis.....”, ai numeriomissis....., a carico di “.....omissis.....” per la somma complessiva di Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00 Euro), a garanzia del mutuo di Euro 600.000,00 (seicentomila/00 Euro) concesso con atto del notaioomissis.....del 04/08/2009 Repertorio n°.....omissis.....
- Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 27 novembre 2019 ai numeriomissis....., a favore di “.....omissis.....” con sede in Tavagnacco (UD), in forza di atto dell’Ufficiale Giudiziario di Brescia del 24/09/2019, ed a carico di “.....omissis.....”, per un credito di euro 614.418,50 (seicentoquattordicimilaquattrocentodiciotto/50 euro) oltre a interessi e spese successive.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

Sommario

ANAGRAFICA	1
DATE.....	2
IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI.....	3
○ LOTTO N° 1 – esecutato: <i>OMISSIS</i>	3
○ LOTTO N° 2 – esecutato: <i>OMISSIS</i>	4
○ LOTTO N° 3 – esecutato: <i>OMISSIS</i>	5
○ LOTTO N° 4 – esecutato: <i>OMISSIS</i>	6
○ LOTTO N° 5 – esecutato: <i>OMISSIS</i>	7
A. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 1.....	11
B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	12
C. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI.....	20
D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI	22
E. REGOLARITA’ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	25
F. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 2.....	28
G. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	29
H. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI.....	37
I. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI	39
J. REGOLARITA’ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	42
K. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 3.....	45
L. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	46
M. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI.....	53
N. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI	55
O. REGOLARITA’ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	58
P. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 4.....	61
Q. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	62
R. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI.....	69
S. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI	71
T. REGOLARITA’ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	74
U. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 3.....	77
V. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	78
W. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI.....	85
X. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI	87
Y. REGOLARITA’ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	90
Z. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	93
AA. VALORE DEL BENE E COSTI.....	94

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

BB. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	99
CC. ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA	100

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

LOTTO N°1 – VIA BRESCIA 73 – CASTENEDOLO (BS)

A. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 1

- **Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**
 - Estratto planimetria catasto (Allegato 2);
 - Certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;
 - Relazione notarile ai sensi dell'art.567 C.P.C. (Allegato 3).

- **Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.**
 - Presente;
 - Non presente.

- **Acquisire:**
 - Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica (Allegato 4);
 - Dato che gli esecutati, alla data odierna risultano separati si allega il verbale di udienza per la separazione consensuale;
 - Non è stato possibile acquisire l'estratto di matrimonio in quanto gli esecutati sono irreperibili.

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- **Identificare i beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e dell'eventuale regolamento di condominio. Allegare planimetrie dello stato dei luoghi, documentazione fotografica ed eventuali video filmati.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

Il lotto è sito al piano terra e piano primo di un fabbricato rurale a corte sito nella periferia nord-est del comune di Castenedolo. Il fabbricato principale è una tipica cascina contadina e presenta murature portanti realizzate in muratura mista di mattoni e pietre.

Al piano terra sono presenti due ambienti distinti destinati ad ufficio, oltre ad un piccolo servizio igienico.

I solai sono di differente tipologia: nel locale di accesso è presente un impalcato con volte a crociera con altezza massima di circa 2,65 m mentre nell'altro vano il solaio è in laterocemento con travi fuori spessore e altezza massima di 2,90 m.

Al primo piano è attualmente presente un deposito di materiali di vario genere e si sviluppa in un unico locale senza suddivisioni interne se non quelle che delimitano il servizio igienico.

Sia al piano terra che al piano primo le pareti risultano in parte finite con intonaco completo al civile e in parte sono in pietra e mattoni faccia a vista. I serramenti esterni sono alcuni in ferro e altri in legno, di discreta qualità e in buono stato, a disegno semplice, con vetro singolo. Le porte interne, invece, sono in legno massiccio, di buona fattura e in buono stato manutentivo. Al piano primo la porzione della parete Sud-Ovest, che si affaccia sulla corte interna della cascina, presenta delle finestre che si estendono da un pilastro all'altro per tutta la lunghezza.

La pavimentazione degli ambienti al piano terra è stata realizzata con quadrelli di cotto mentre al piano primo è presente un parquet in legno.

Il piano primo è raggiungibile tramite due scale distinte: una interna diretta e una che diparte dal disimpegno che garantisce l'accesso agli ambienti del piano terra.

La copertura, in buono stato di conservazione, ha una struttura costituita da capriate, travi e assito in legno con sovrastante manto in coppi e si ha un'altezza sotto colmo pari a 5,05 m nella prima porzione e di 4,65 m nella seconda.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico ed è presente un impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia a gas metano che produce anche acqua calda sanitaria.

Si allegano in calce le planimetrie dello stato di fatto (**Allegato 5**) e la relativa documentazione fotografica (**Allegato 6**).

LOCALIZZAZIONE

Provincia:	Brescia
Comune:	Castenedolo
Via:	Brescia
N:	73

ZONA

<input type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Centrale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale
	<input type="checkbox"/> Periferica

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Agricola |
| <input type="checkbox"/> Industriale | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| <input type="checkbox"/> Residenziale | |

MAPPA GEOGRAFICA



DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistica – Ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva
- Agricola

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Immobile:

- Indipendente
- In condominio non costituito

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO CHE OSPITA IL CESPITE

- Storico
- Singolo
- In linea
- Rurale
- A schiera
- Bifamigliare
- Tipico
- A corte

TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina
- Giardino esclusivo
- Porticato esclusivo
- Ufficio
- Deposito

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- Strutture in elevazione: Murature portanti con pilastri puntuali
- Solai: Volte a crociera, laterocemento, legno
- Copertura: Struttura in legno con sovrastante strato in coppi
- Murature perimetrali: Muratura mista in laterizio e pietra
- Coibentazioni/isolamenti: Assenti
- Divisori tra unità: Muratura mista in laterizio e pietra
- Infissi esterni: Ferro o legno
- Infissi interni: Legno massiccio
- Pavimenti e rivestimenti: Quadrelli di cotto al piano terra e parquet al piano primo

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Impianto idraulico: Presente e funzionante
- Impianto riscaldamento: Presente e funzionante
- Impianto sanitario: Fornisce acqua sanitaria al bagno
- Impianto gas: Presente e funzionante
- Impianto elettrico: Presente e funzionante
- Impianto di climatizzazione: Assente
- Altri impianti: Assenti
- Allaccio fognatura: Presente.
- Fonti rinnovabili: Assenti
- Finiture esterne: Muratura mista faccia a vista
- Numero totale di piani: 2.

DIMENSIONE

- Piccola
- Media
- Grande

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Comune censuario: Castenedolo (BS) – C293
- Tipologia di catasto: Terreni
 Fabbricati
- Identificativo:
 - Sezione: NCT
 - Foglio: 1
 - Particella: 121
 - Subalterni: 1 e 3

CONFINI:

- Nord-Est: Mapp. 122
- Nord-Ovest: Mapp. 121 - Sub. 8
- Sud-Est: Mapp. 124
- Sud-Ovest: Mapp. 121 - Sub. 2

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

CONSISTENZA

- Rilievo: Interno ed esterno (vedi Allegato 5)
 Solo esterno
- Diretto in loco: Con l’ausilio di collaboratore
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale;
 Elaborato grafico (atto autorizzativo);
 Elaborato grafico (generico);
- Data del sopralluogo: 09/03/2020

CRITERIO DI MISURAZIONE:

- SEL – Superficie Esterna Lorda (vedi Allegato 1)
- SIL – Superficie Interna Lorda
- SIN – Superficie Interna Netta (vedi Allegato 5)

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA’

Locale	Metratura [mq]	Indice mercantile	Totale
<i>Superficie principale</i>			
Ufficio P.T.	162,10	100%	162,10
<i>Superfici secondarie</i>			
Deposito P.1	162,10	50%	81,05
Totale superficie commerciale			243,15

CARATTERISTICHE QUALITATIVE:

Internamente ed esternamente l’immobile risulta in discrete condizioni.
Le finiture interne sono nella media, di buona fattura e in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Livello di piano: Piano terra: locali destinati ad ufficio
Piano primo: locali destinati a deposito
- Ascensore: Presente
 Assente
- Numero servizi E’ presente 1 servizio igienico al piano terra e 1 al piano primo.

All’interno del bagno al piano terra sono presenti 1 wc, 1 bidet e 1 lavabo.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

All'interno del bagno al piano primo sono presenti 1 wc, 1 bidet e 1 lavabo.

Vetustà dei bagni: 15 anni circa.

IMPIANTI IN DOTAZIONE

- | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|---|
| ○ Riscaldamento: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |
| | <input type="checkbox"/> | Centralizzato |
| | <input type="checkbox"/> | Autonomo |
| ○ Alimentazione | <input checked="" type="checkbox"/> | Metano |
| | <input type="checkbox"/> | Gas propano liquido (presente solo bombolone interrato) |
| | <input type="checkbox"/> | Olio combustibile |
| | <input type="checkbox"/> | Elettrico |
| | <input type="checkbox"/> | Pompa di calore |
| | <input type="checkbox"/> | Biocombustibili |
| | <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento |
| ○ Elementi radianti | <input checked="" type="checkbox"/> | Radiatori in alluminio |
| | <input type="checkbox"/> | Pavimento |
| | <input type="checkbox"/> | Aria |
| ○ Condizionamento: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Solare termico (acs): | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Elettrico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Idraulico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Antifurto: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Impianto geotermico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Domotica: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

MANUTENZIONE FABBRICATO:

- Minimo
- Medio
- Massimo

MANUTENZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

CLASSE ENERGETICA:

- Desunta dall'ACE: A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

INQUINAMENTO:

- o Atmosferico: Presente
 Assente
- o Acustico: Presente
 Assente
- o Elettromagnetico: Presente
 Assente
- o Ambientale: Presente
 Assente

ESPOSIZIONE PREVALENTE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

LUMINOSITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

PANORAMICITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

FINITURE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

- **Acquisire, per i terreni pignorati: gli estratti di mappa e i Certificati di Destinazione Urbanistica, depositandoli in originale.**

- Estratto mappa (Allegato 7);
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8);

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

C. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- **Confrontare dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnalare ogni difformità emersa al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione non sono emerse difformità tra i beni pignorati e le pertinenze e la documentazione prodotta in atti dal creditore.

- **Riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento.**

Dopo aver restituito graficamente il rilievo strumentale effettuato presso l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, e averlo confrontato con le schede catastali, non sono emerse differenze.

Da un raffronto con la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che il lotto risulta conforme alle Concessioni Edilizie Rilasciate (in particolare alla C.E. 1431/1999 e alla variante C.E. 1521/1999 per lavori di restauro tipologico di porzione dell'edificioOMISSIS...) (Allegato 9).

STATO DI POSSESSO

- **Accertare se l'immobile è libero od occupato; in tal caso acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto iure hereditatis, specificare da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore.**

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

- TIPO DI ATTO: atto di conferimento in società
- NOTAIO:OMISSIS...
- DATA ATTO: 04 giugno 1999
- REPERTORIO:OMISSIS...
- RACCOLTA:OMISSIS...
- ESTREMI TRASCRIZIONE: 19 giugno 1999 nn.OMISSIS...

QUOTA DI PROPRIETA': Intera
 Parte

USUFRUTTO: No
 Si

NUDA PROPRIETA': No
 Si

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DI VALUTAZIONE

- Libero
 Occupato dall'esecutato

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- **Verificare se risultano registrati all’Ufficio Registro contratti di locazione, acquisendone copia, e se sono state regolarmente pagate annualmente le imposte, indicando la data di scadenza del contratto ed osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.**

- Presente.
- Non presente

- **Determinare il valore locativo del bene.**

- Presente € 350,00/mese
- Non presente

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI

- **Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione catastale agli atti, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto e le conservatorie.**

ESISTENZA DIRITTI REALI

- | | | |
|---------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Usufrutto: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Superficie: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Enfiteusi: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

ESISTENZA DIRITTI PERSONALI

- | | | |
|-----------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Uso: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Abitazione: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Assegnazione: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

ESISTENZA SERVITU'

- | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-----------|--|
| ○ Attiva: | <input type="checkbox"/> | Presente | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| ○ Passiva: | <input type="checkbox"/> | Presente | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| ○ Formalità ipotecaria: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente: | Ipoteca volontaria 07/08/2008 ai nn. 38645/9118
Ipoteca volontaria 05/08/2009 ai nn. 35090/7692 |
| | <input type="checkbox"/> | Assente | |

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI IN CORSO

- | | | |
|-------------------------------------|-----------|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Presenti: | Procedura Esecutiva RGE 741/2019 |
| <input type="checkbox"/> | Assenti | |

VINCOLI

- | | | |
|----------------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Storico-artistico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Architettonico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Paesaggistico: Presente
 Assente
- Archeologico: Presente
 Assente
- Urbanistico: Presente
 Assente
- Amministrativo: Presente
 Assente

SEQUESTRI

- Penale: Presente
 Assente
- Amministrativo: Presente
 Assente

CANONI, LIVELLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

- Canone Presente
 Assente
- Diritto demaniale Presente
 Assente
- Uso civico Presente
 Assente

QUALI PESI CONTINUERANNO A GRAVARE SUL BENE IN VENDITA E RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO?

-
- Nessuno

QUALI PESI POTRANNO ESSERE CANCELLATI?

-
- Nessuno

COSTI NECESSARI PER L'AFFRANCAZIONE DI:

- | | | |
|--|---|--------|
| ○ Canone | € | 000,00 |
| ○ Livello | € | 000,00 |
| ○ Riscatto | € | 000,00 |
| ○ Conversione diritto di superficie in proprietà | € | 000,00 |
| ○ Cancellazione | € | 000,00 |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- **Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l'amministratore il regolamento condominiale per verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazioni oppure limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Non presenti in quanto l'unità immobiliare non fa parte di condominio così costituito.

- **Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale e rilascio di attestazione dello stesso:**

- Ammontare medio delle spese condominiali
- Esistenza di spese insolute Presenti
 Assenti
 Non desumibile
- Spese straordinarie già deliberate ma non scadute Presenti
 Assenti
 Non desumibile
- Cause in corso attive e passive Presenti
 Assenti
 Non desumibile

E. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA E URBANISTICA

- Anno di costruzione:
 - Fabbricato successivo 01/09/1967
 - Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
 - Fabbricato oggetto di ristrutturazione nell'anno 1999

- Titoli autorizzativi esaminati:
 - Concessione Edilizia
 - Permesso di costruire
 - Denuncia di inizio attività (DIA)
 - Variante alla licenza o concessione edilizia:
 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
 - Comunicazione di inizio lavori – opere interne
 - Pratiche in sanatoria prot.
 - Denuncia cementi armati prot.
 - Condonò edilizio
 - Certificato di abitabilità:
 - Presente
 - Assente

- Documentazione visionata:
 - Concessioni Edilizie 1431/1999 e successiva variante 1521/1999 per lavori di restauro tipologico di porzione dell'edificioOMISSIS... (Allegato 9);
 - Documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva;
 - Visura per soggetto aggiornata al 28/02/2020 (Allegato 10).

- Fonte documentazione: Ufficio Tecnico del Comune di Castenedolo (BS).

- Data verifica urbanistica: 01/09/2020

- Destinazione d'uso dell'immobile: Direzionale e di deposito
 - Conforme agli strumenti urbanistici
 - Non conforme agli strumenti urbanistici

 - Conforme al titolo abilitativo
 - Non conforme al titolo abilitativo
 - Non desumibile

 - Conforme al catasto
 - Non conforme al catasto

- Da un confronto tra il carteggio depositato presso gli Uffici Comunali e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - Conforme alla documentazione depositata

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Non conforme
 Non desumibile
- Epoca realizzazione difformità:
 - La difformità è:
 - Sanabile a seguito di accertamento di conformità
 - Sanabile a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti
 - Sanabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento
 - Non sanabile
 - Sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
 - Non sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria

 - Compatibile con lo strumento urbanistico
 - Non compatibile con lo strumento urbanistico

 - Compatibile con i vincoli presenti
 - Non compatibile con i vincoli presenti
 - Costi necessari per la sanatoria: - spese tecniche €
 - Oneri comunali €
 - Costi necessari per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni €
 - Destinazione urbanistica dei terreni:
 - Sui terreni insistono fabbricati rurali?
 - Sì
 - No
 - Tali fabbricati hanno i requisiti di ruralità posti dalla L.557/93?
 - Sì
 - No
 - Eventuali costi per il censimento al Catasto Fabbricati: €
 - Gli immobili urbani presentano condizioni di regolarità edilizia?
 - Sì
 - No
 - Non desumibile

SITUAZIONE URBANISTICA

- Strumento urbanistico: PGT approvato con delibera n. 2 del 24/01/2019
 Adottato con delibera di

- Convenzione urbanistica: No
 Si

- Cessioni diritti edificatori: No
 Si
 Non desumibile

Altro: L'immobile è posto nella zona del PGT vigente E1 "Aree agricole consolidate".
L'articolo di riferimento nelle NTA del Piano delle Regole del PGT è il numero 49.

VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

- Documentazione visionata:
 - Visura per soggetto (Allegato 10);
 - Schede catastali (Allegato 2);
 - Estratto mappa (Allegato 7);

- Fonte documentazione visionata: Direttamente presso l'Agenzia delle Entrate.

- Data verifica catastale: 04/03/2020

- Da un confronto tra la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - Conforme a quanto depositato
 - Non conforme, in quanto...

- L'abuso è:
 - Sanabile
 - Non sanabile

- Costi necessari per la sanatoria:

LOTTO N°2 – VIA BRESCIA 73 – CASTENEDOLO (BS)

F. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 2

- **Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**
 - Estratto planimetria catasto (**Allegato 11**);
 - Certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;
 - Relazione notarile ai sensi dell'art.567 C.P.C. (**Allegato 3**).

- **Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.**
 - Presente
 - Non presente.

- **Acquisire:**
 - Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica (**Allegato 4**);
 - Dato che gli esecutati, alla data odierna risultano separati si allega il verbale di udienza per la separazione consensuale;
 - Non è stato possibile acquisire l'estratto di matrimonio in quanto gli esecutati sono irreperibili.

G. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- **Identificare i beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e dell'eventuale regolamento di condominio. Allegare planimetrie dello stato dei luoghi, documentazione fotografica ed eventuali video filmati.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

Il lotto è composto da un'unità abitativa che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al sottotetto non praticabile, posta all'interno di un fabbricato rurale a corte chiusa ubicato a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola.

Al piano terra trovano collocazione:

- l'ampio portico comune agli altri subalterni che s'interpone all'area comune (corte chiusa).
- Il deposito, non direttamente comunicante con l'u.a., caratterizzato da un soffitto a volte a crociera avente un'altezza massima di circa 3,25 m, con pareti finite con intonaco al civile e una pavimentazione realizzata con massetto battuto a base di calcestruzzo.
- la zona giorno dell'unità abitativa, con il soffitto a botte e pareti verticali entrambi realizzati in pietra faccia a vista, avente un'altezza massima di circa 2,95 m, con pavimentazione in cotto.

Il piano piano primo ospita un grande disimpegno, un bagno e tre camere aventi pavimentazione in cotto e un'altezza massima variabile tra i 2,60 m e i 2,85 m sotto il solaio formato da travi in legno e assito. Le pareti sono finite con intonaco al civile, tinteggiate e in buono stato manutentivo.

Gli infissi interni ed esterni sono di semplice foggia, di buona fattura, realizzati in legno e in buono stato manutentivo tranne per le porte esterne che necessitano di ordinaria manutenzione.

Al piano terra, sia per il deposito che per la zona giorno dell'unità abitativa, sono presenti due porte d'ingresso: una che permette l'accesso dal porticato comune che si affaccia sull'aia interna e l'altra dal portico della porzione padronale della cascina. Quest'ultima non è oggetto della presente perizia.

L'immobile risulta in buone condizioni, ben ristrutturato mantenendo le caratteristiche tipologiche e di materiali originarie del fabbricato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico ed è presente un impianto di riscaldamento autonomo, con elementi radianti in alluminio, alimentato da una caldaia a gas metano che produce anche acqua calda sanitaria.

In seguito si allegano le planimetrie dello stato di fatto (**Elaborato 5**) e la relativa documentazione fotografica (**Allegato 6**).

LOCALIZZAZIONE

Provincia:	Brescia
Comune:	Castenedolo
Via:	Brescia
N:	73

ZONA

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Agricola |
| <input type="checkbox"/> Industriale | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| <input type="checkbox"/> Residenziale | |

MAPPA GEOGRAFICA



DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistica – Ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva
- Agricola

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Immobile:

- Indipendente
- In condominio non formalmente costituito

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO CHE OSPITA IL CESPITE

- Storico
- Singolo
- In linea
- Rurale
- A schiera
- Bifamigliare
- Tipico
- A corte

TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina
- Giardino esclusivo
- Porticato esclusivo
- Deposito

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- Strutture in elevazione: muratura portante mista in mattoni pieni e pietra
- Solai: Primo impalcato a crociera e a botte
Secondo impalcato in legno
- Copertura: Orditura in legno con manto in coppi.
- Murature perimetrali: Mattoni pieni e pietra
- Coibentazioni/isolamenti: Assenti.
- Divisori tra unità: L'unità immobiliare in oggetto è separata dalle altre unità grazie a murature portanti.
- Infissi esterni: Legno
- Infissi interni: Legno
- Pavimenti e rivestimenti: Nel locale deposito massetto battuto a base di calcestruzzo.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

Nel resto dell'unità abitativa pavimentazione in cotto.
 Nel bagno presente un rivestimento in ceramica sulle pareti verticali con altezza di circa 1,00 m.

- Impianto idraulico: Presente e funzionante
- Impianto riscaldamento: Presente e funzionante.
- Impianto sanitario: Presente e funzionante.
- Impianto gas: Presente.
- Impianto elettrico: Presente e funzionante.
- Impianto di climatizzazione: Assente.
- Altri impianti: Assenti.
- Allaccio fognatura: Presente.
- Fonti rinnovabili: Assenti.
- Finiture esterne: Assenti.
- Numero totale di piani: 2.

DIMENSIONE

- Piccola
- Media
- Grande

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Comune censuario: Castenedolo – C293
- Tipologia di catasto:
 - Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo:
 - Sezione: NCT
 - Foglio: 1
 - Particella: 121
 - Subalterno: 2

CONFINI:

- Nord-Est: Mapp. 121 – Sub.1
- Nord-Ovest: Mapp. 121 - Sub. 9
- Sud-Est: Mapp. 124
- Sud-Ovest: Mapp. 121 - Sub.4

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

CONSISTENZA

- Rilievo: Interno ed esterno (vedi Allegato 5)
 Solo esterno
- Diretto in loco: Con l’ausilio di collaboratore
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale;
 Elaborato grafico (atto autorizzativo);
 Elaborato grafico (generico);
- Data del sopralluogo: 09/03/2020

CRITERIO DI MISURAZIONE:

- SEL – Superficie Esterna Lorda (vedi allegato 1)
- SIL – Superficie Interna Lorda
- SIN – Superficie Interna Netta (vedi allegato 5)

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA’

Locale		Metratura [mq]	Indice mercantile	Totale
<i>Superficie principale</i>				
	Abitazione P.T.	45,80	100%	45,80
	Abitazione P.1	92,50	100%	92,50
<i>Superfici secondarie</i>				
	Deposito P.T.	45,60	50%	22,80
Totale superficie commerciale				161,10

CARATTERISTICHE QUALITATIVE:

Internamente ed esternamente l’immobile risulta in discrete condizioni.

Le finiture interne sono nella media, di buona fattura e in buono stato di conservazione tranne per quelle del locale adibito a deposito che necessitano di ordinaria manutenzione.

CARATTERISTICHE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Livello di piano: Piano terra: Zona giorno e cantina
Piano primo: Zona notte
- Ascensore: Presente
 Assente
 Vetustà dell’ascensore

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Numero servizi 1 al piano primo

All'interno del bagno sono presenti 1 wc, 1 bidet e 1 lavabo, 1 doccia.

IMPIANTI IN DOTAZIONE

- | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| ○ Riscaldamento: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |
| | <input type="checkbox"/> | Centralizzato |
| | <input type="checkbox"/> | Autonomo |
| ○ Alimentazione | <input checked="" type="checkbox"/> | Metano |
| | <input type="checkbox"/> | Gas propano liquido |
| | <input type="checkbox"/> | Olio combustibile |
| | <input type="checkbox"/> | Elettrico |
| | <input type="checkbox"/> | Pompa di calore |
| | <input type="checkbox"/> | Biocombustibili |
| | <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento |
| ○ Elementi radianti | <input checked="" type="checkbox"/> | Radiatori in alluminio |
| | <input type="checkbox"/> | Pavimento |
| | <input type="checkbox"/> | Aria |
| ○ Condizionamento: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Solare termico (acs): | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Elettrico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Idraulico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Antifurto: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Impianto geotermico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Domotica: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

MANUTENZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

CLASSE ENERGETICA:

- Desunta dall'ACE: A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

INQUINAMENTO:

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

ESPOSIZIONE PREVALENTE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

LUMINOSITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

PANORAMICITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

FINITURE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

- **Acquisire, per i terreni pignorati: gli estratti di mappa e i Certificati di Destinazione Urbanistica, depositandoli in originale.**

- Estratto mappa (Allegato 7);
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8);

H. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- **Confrontare dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnalare ogni difformità emersa al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione non sono emerse difformità tra i beni pignorati e le pertinenze e la documentazione prodotta in atti dal creditore.

- **Riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento.**

Dopo aver restituito graficamente il rilievo strumentale effettuato presso l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, e averlo confrontato con le schede catastali, non sono state rilevate difformità.

Da un raffronto con la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico comunale è merso che il lotto risulta conforme alle Concessioni Edilizie Rilasciate (in particolare alla C.E. 1431/1999 e alla variante C.E. 1521/1999 per lavori di restauro tipologico di porzione dell'edificioOMISSIS...) (Allegato 9).

STATO DI POSSESSO

- **Accertare se l'immobile è libero od occupato; in tal caso acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto iure hereditatis, specificare da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore.**

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

- TIPO DI ATTO: atto di conferimento in società
- NOTAIO:OMISSIS...
- DATA ATTO: 04 giugno 1999
- REPERTORIO:OMISSIS...
- RACCOLTA:OMISSIS...
- ESTREMI TRASCRIZIONE: 19 giugno 1999 nn. -OMISSIS...

QUOTA DI PROPRIETA': Intera
 Parte

USUFRUTTO: No
 Si

NUDA PROPRIETA': No
 Si

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DI VALUTAZIONE

- Libero
 Occupato senza titolo

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- **Verificare se risultano registrati all’Ufficio Registro contratti di locazione, acquisendone copia, e se sono state regolarmente pagate annualmente le imposte, indicando la data di scadenza del contratto ed osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.**

- Presente.
- Non presente

- **Determinare il valore locativo del bene.**

- Presente € 250,00/mese
- Non presente

I. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI

- **Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione catastale agli atti, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto e le conservatorie.**

ESISTENZA DIRITTI REALI

- | | | |
|---------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Usufrutto: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Superficie: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Enfiteusi: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

ESISTENZA DIRITTI PERSONALI

- | | | |
|-----------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Uso: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Abitazione: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Assegnazione: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

ESISTENZA SERVITU'

- | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-----------|--|
| ○ Attiva: | <input type="checkbox"/> | Presente | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| ○ Passiva: | <input type="checkbox"/> | Presente | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| ○ Formalità ipotecaria: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente: | Ipoteca volontaria 07/08/2008 ai nn. 38645/9118
Ipoteca volontaria 05/08/2009 ai nn. 35090/7692 |
| | <input type="checkbox"/> | Assente | |

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI IN CORSO

- | | | |
|-------------------------------------|-----------|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Presenti: | Procedura Esecutiva RGE 741/2019 |
| <input type="checkbox"/> | Assenti | |

VINCOLI

- | | | |
|----------------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Storico-artistico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Architettonico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Paesaggistico: Presente
 Assente
- Archeologico: Presente
 Assente
- Urbanistico: Presente
 Assente
- Amministrativo: Presente
 Assente

SEQUESTRI

- Penale: Presente
 Assente
- Amministrativo: Presente
 Assente

CANONI, LIVELLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

- Canone Presente
 Assente
- Diritto demaniale Presente
 Assente
- Uso civico Presente
 Assente

QUALI PESI CONTINUERANNO A GRAVARE SUL BENE IN VENDITA E RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO?

-
- Nessuno

QUALI PESI POTRANNO ESSERE CANCELLATI?

-
- Nessuno

COSTI NECESSARI PER L'AFFRANCAZIONE DI:

- | | | |
|--|---|--------|
| ○ Canone | € | 000,00 |
| ○ Livello | € | 000,00 |
| ○ Riscatto | € | 000,00 |
| ○ Conversione diritto di superficie in proprietà | € | 000,00 |
| ○ Cancellazione | € | 000,00 |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- **Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l'amministratore il regolamento condominiale per verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazioni oppure limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Non presenti in quanto l'unità immobiliare non fa parte di condominio così costituito.

- **Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale e rilascio di attestazione dello stesso:**

- Ammontare medio delle spese condominiali
- Esistenza di spese insolute Presenti
 Assenti
 Non desumibile
- Spese straordinarie già deliberate ma non scadute Presenti
 Assenti
 Non desumibile
- Cause in corso attive e passive Presenti
 Assenti
 Non desumibile

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

J. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA E URBANISTICA

- Anno di costruzione:
 - Fabbricato successivo 01/09/1967
 - Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
 - Fabbricato oggetto di ristrutturazione nell'anno 1999

- Titoli autorizzativi esaminati:
 - Concessione Edilizia
 - Permesso di costruire
 - Denuncia di inizio attività (DIA)
 - Variante alla licenza o concessione edilizia:
 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
 - Comunicazione di inizio lavori – opere interne
 - Pratiche in sanatoria prot.
 - Denuncia cementi armati prot.
 - Condonò edilizio
 - Certificato di abitabilità:
 - Presente
 - Assente

- Documentazione visionata:
 - Concessioni Edilizie 1431/1999 e successiva variante 1521/1999 per lavori di restauro tipologico di porzione dell'edificioOMISSIS... (Allegato 9);
 - Documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva;
 - Visura per soggetto aggiornata al 28/02/2020 (Allegato 10).

- Fonte documentazione: Ufficio Tecnico del Comune di Castenedolo (BS).

- Data verifica urbanistica: 01/09/2020

- Destinazione d'uso dell'immobile: Residenziale
 - Conforme agli strumenti urbanistici
 - Non conforme agli strumenti urbanistici

 - Conforme al titolo abilitativo
 - Non conforme al titolo abilitativo
 - Non desumibile

 - Conforme al catasto
 - Non conforme al catasto

- Da un confronto tra il carteggio depositato presso gli Uffici Comunali e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - Conforme alla documentazione depositata

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Non conforme
- Non desumibile
- o Epoca realizzazione difformità:
- o La difformità è:
 - Sanabile a seguito di accertamento di conformità
 - Sanabile a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti
 - Sanabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento
 - Non sanabile
 - Sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
 - Non sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria

 - Compatibile con lo strumento urbanistico
 - Non compatibile con lo strumento urbanistico

 - Compatibile con i vincoli presenti
 - Non compatibile con i vincoli presenti
- o Costi necessari per la sanatoria: - spese tecniche
- o Oneri comunali
- o Costi necessari per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni
- o Destinazione urbanistica dei terreni:
- o Sui terreni insistono fabbricati rurali?
 - Sì
 - No
- o Tali fabbricati hanno i requisiti di ruralità posti dalla L.557/93?
 - Sì
 - No
- o Eventuali costi per il censimento al Catasto Fabbricati: €
- o Gli immobili urbani presentano condizioni di regolarità edilizia?
 - Sì
 - No
 - Non desumibile

SITUAZIONE URBANISTICA

- Strumento urbanistico: PGT approvato con delibera n.2 del 24/01/2019
 Adottato con delibera di

- Convenzione urbanistica: No
 Si

- Cessioni diritti edificatori: No
 Si
 Non desumibile

Altro: L'immobile è posto nella zona del PGT vigente E1 "Aree agricole consolidate".
L'articolo di riferimento nelle NTA del Piano delle Regole del PGT è il numero 49.

VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

- Documentazione visionata:
 - Visura per soggetto (Allegato 10);
 - Schede catastali (Allegato 11);
 - Estratto mappa (Allegato 7);

- Fonte documentazione visionata: Direttamente presso l'Agenzia delle Entrate.

- Data verifica catastale: 04/03/2020

- Da un confronto tra la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - Conforme a quanto depositato
 - Non conforme, in quanto...

- L'abuso è:
 - Sanabile
 - Non sanabile

- Costi necessari per la sanatoria:

LOTTO N°3 – VIA BRESCIA N°73 – CASTENEDOLO (BS)

K. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 3

- **Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**
 - Estratto planimetria catasto (**Allegato 12**);
 - Certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;
 - Relazione notarile ai sensi dell'art.567 C.P.C. (**Allegato 3**).

- **Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.**
 - Presente;
 - Non presente.

- **Acquisire:**
 - Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica (**Allegato 4**);
 - Dato che gli esecutati, alla data odierna risultano separati si allega il verbale di udienza per la separazione consensuale;
 - Non è stato possibile acquisire l'estratto di matrimonio in quanto gli esecutati sono irreperibili.

L. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- **Identificare i beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e dell'eventuale regolamento di condominio. Allegare planimetrie dello stato dei luoghi, documentazione fotografica ed eventuali video filmati.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

Il lotto è posto all'interno di un fabbricato rurale a corte chiusa ubicato a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola e si sviluppa al piano terra e al piano primo in un unico locale senza ripartizioni interne.

Il primo impalcato è formato da volte a crociera con altezza massima di 2,90 m che poggiano sulle murature perimetrali e su dei pilastri isolati, mentre la copertura è formata da capriate in legno che sostengono l'orditura primaria e secondaria, anch'essa in legno massiccio.

Il tetto è finito con uno strato di coppi.

Le pareti perimetrali sono in muratura mista in mattoni e pietra faccia a vista in discreto stato di conservazione; al piano primo, la porzione di immobile che dà verso la corte interna si presenta con affaccio libero.

L'accesso al piano terra (che presenta una pavimentazione realizzata con un massetto battuto a base di calcestruzzo) avviene dal porticato comune che si affaccia sull'aia interna, mentre il piano primo è raggiungibile solamente mediante una scala a pioli e presenta una pavimentazione in mattoni di cotto.

I serramenti sono in ferro, di semplice foggia e in cattivo stato manutentivo.

Il locale al piano terra è dotato di impianto elettrico, probabilmente non a norma di legge, ma non di impianto idrico e di riscaldamento.

In seguito si allegano le planimetrie dello stato di fatto (**Allegato 5**) e la relativa documentazione fotografica (**Allegato 6**).

LOCALIZZAZIONE

Provincia: Brescia
 Comune: Castenedolo
 Via: Brescia
 N: 73

ZONA

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

MAPPA GEOGRAFICA



DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistica – Ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva
- Agricola

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Immobile:

- Indipendente
- In condominio non formalmente costituito

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO CHE OSPITA IL CESPITE

- Storico
- Singolo
- In linea
- Rurale
- A schiera
- Bifamigliare
- Tipico
- A corte

TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina
- Giardino esclusivo
- Porticato esclusivo
- Deposito

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- o Strutture in elevazione: Murature miste in mattoni e pietra e pilastri isolati
- o Solai: Volte a crociera in pietra
- o Copertura: Capriate e orditura in legno massiccio con manto in coppi
- o Murature perimetrali: Miste mattoni e pietra
- o Coibentazioni/isolamenti: Assenti.
- o Divisori tra unità: Assenti
- o Infissi esterni: In ferro di semplice foggia
- o Infissi interni: Assenti
- o Pavimenti e rivestimenti: Piano terra: battuto a base di calcestruzzo
Piano primo: mattoni in cotto

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Impianto idraulico: Assente.
- Impianto riscaldamento: Assente.
- Impianto sanitario: Assente.
- Impianto gas: Assente.
- Impianto elettrico: Presente ma non conforme a normativa.
- Impianto di climatizzazione: Assente.
- Altri impianti: Assenti.
- Allaccio fognatura: Assente.
- Fonti rinnovabili: Assenti.
- Finiture esterne: Assenti.
- Numero totale di piani: 2.

DIMENSIONE

- Piccola
- Media
- Grande

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Comune censuario: Castenedolo (BS) – C293
- Tipologia di catasto: Terreni
 Fabbricati
- Identificativo:
 - Sezione: NCT
 - Foglio: 1
 - Particella: 121
 - Subalterno: 4 e 5

CONFINI:

Nord-Est: Mapp. 121 - Sub. 2
Nord-Ovest: Mapp. 121 - Sub. 7
Sud-Est: Mapp. 124
Sud-Ovest: Mapp. 120

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

CONSISTENZA

- Rilievo: Interno ed esterno (vedi Allegato 5)
 Solo esterno
- Diretto in loco: Con l'ausilio di collaboratore
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale;
 Elaborato grafico (atto autorizzativo);
 Elaborato grafico (generico);
- Data del sopralluogo: 09/03/2020

CRITERIO DI MISURAZIONE:

- SEL – Superficie Esterna Lorda (vedi Allegato 1)
- SIL – Superficie Interna Lorda
- SIN – Superficie Interna Netta (vedi Allegato 5)

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Locale		Metratura [mq]	Indice mercantile	Totale
<i>Superfici secondarie</i>				
	Deposito P.T.	198,00	50%	99,00
	Deposito P.1	142,50	50%	71,25
Totale superficie commerciale				170,25

CARATTERISTICHE QUALITATIVE:

Internamente l'immobile non presenta suddivisioni e nemmeno finiture di qualsiasi tipo.
Esternamente l'immobile risulta in discrete condizioni.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Livello di piano: Piano terra e primo: Deposito
- Ascensore: Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore
- Numero servizi Assenti.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

IMPIANTI IN DOTAZIONE

- o Riscaldamento: Presente
 Assente
 Centralizzato
 Autonomo
- o Condizionamento: Presente
 Assente
- o Solare termico (acs): Presente
 Assente
- o Elettrico: Presente ma non conforme alla normativa
 Assente
- o Idraulico: Presente
 Assente
- o Antifurto: Presente
 Assente
- o Pannelli solari (fotovoltaico) Presente
 Assente
- o Impianto geotermico: Presente
 Assente
- o Domotica: Presente
 Assente

MANUTENZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

CLASSE ENERGETICA:

- Desunta dall'ACE: A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

invernale e/o al riscaldamento.

INQUINAMENTO:

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

ESPOSIZIONE PREVALENTE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

LUMINOSITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

PANORAMICITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

FINITURE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

- **Acquisire, per i terreni pignorati: gli estratti di mappa e i Certificati di Destinazione Urbanistica, depositandoli in originale.**

- Estratto mappa (Allegato 7);
 Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8);

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

M. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- **Confrontare dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnalare ogni difformità emersa al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione non sono emerse difformità tra i beni pignorati e le pertinenze e la documentazione prodotta in atti dal creditore.

- **Riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento.**

Dopo aver restituito graficamente il rilievo strumentale effettuato presso l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, e averlo confrontato con le schede catastali, non si sono rilevate difformità.

Da un raffronto con la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che il lotto risulta essere stato oggetto di richiesta di manutenzione straordinaria con DIA 158/2008 (Allegato 13) ma i lavori non sono mai stati eseguiti.

STATO DI POSSESSO

- **Accertare se l'immobile è libero od occupato; in tal caso acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto iure hereditatis, specificare da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore.**

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

- TIPO DI ATTO: atto di conferimento in società
- NOTAIO:OMISSIS...
- DATA ATTO:OMISSIS...
- REPERTORIO:OMISSIS...
- RACCOLTA:OMISSIS...
- ESTREMI TRASCRIZIONE: 19 giugno 1999 nn.OMISSIS...

QUOTA DI PROPRIETA': Intera
 Parte

USUFRUTTO: No
 Si

NUDA PROPRIETA': No
 Si

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DI VALUTAZIONE

- Libero
 Occupato da

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- **Verificare se risultano registrati all’Ufficio Registro contratti di locazione, acquisendone copia, e se sono state regolarmente pagate annualmente le imposte, indicando la data di scadenza del contratto ed osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.**

- Presente
- Non presente

- **Determinare il valore locativo del bene.**

- Presente
- Non presente

N. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI

- **Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione catastale agli atti, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto e le conservatorie.**

ESISTENZA DIRITTI REALI

- Usufrutto: Presente
 Assente
- Superficie: Presente a favore di...
 Assente
- Enfiteusi: Presente
 Assente

ESISTENZA DIRITTI PERSONALI

- Uso: Presente a favore di...
 Assente
- Abitazione: Presente
 Assente
- Assegnazione: Presente
 Assente

ESISTENZA SERVITU'

- Attiva: Presente
 Assente
- Passiva: Presente:
 Assente
- Formalità ipotecaria: Presente: Ipoteca volontaria 07/08/2008 ai nn. 38645/9118
Ipoteca volontaria 05/08/2009 ai nn. 35090/7692
 Assente

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI IN CORSO

- Presenti Procedura Esecutiva RGE 741/2019
- Assenti

VINCOLI

- Storico-artistico: Presente
 Assente
- Architettonico: Presente
 Assente

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Paesaggistico: Presente
 Assente
- Archeologico: Presente
 Assente
- Urbanistico: Presente:
 Assente
- Amministrativo: Presente
 Assente

SEQUESTRI

- Penale: Presente
 Assente
- Amministrativo: Presente
 Assente

CANONI, LIVELLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

- Canone Presente
 Assente
- Diritto demaniale Presente
 Assente
- Uso civico Presente
 Assente

QUALI PESI CONTINUERANNO A GRAVARE SUL BENE IN VENDITA E RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO?

-
- Nessuno

QUALI PESI POTRANNO ESSERE CANCELLATI?

-
- Nessuno

COSTI NECESSARI PER L'AFFRANCAZIONE DI:

- Canone € 000,00
- Livello € 000,00
- Riscatto € 000,00
- Conversione diritto di superficie in proprietà € 000,00
- Cancellazione € 000,00

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- **Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l'amministratore il regolamento condominiale per verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazioni oppure limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Non presenti in quanto l'unità immobiliare non fa parte di condominio così costituito.

- **Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale e rilascio di attestazione dello stesso:**

- Ammontare medio delle spese condominiali
- Esistenza di spese insolute Presenti
 Assenti
 Non desumibile
- Spese straordinarie già deliberate ma non scadute Presenti
 Assenti
 Non desumibile
- Cause in corso attive e passive Presenti
 Assenti
 Non desumibile

O. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA E URBANISTICA

- Anno di costruzione:
 - Fabbricato successivo 01/09/1967
 - Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
 - Fabbricato oggetto di ristrutturazione nell'anno

- Titoli autorizzativi esaminati:
 - Concessione Edilizia
 - Permesso di costruire
 - Denuncia di inizio attività (DIA)
 - Variante alla licenza o concessione edilizia:
 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
 - Comunicazione di inizio lavori – opere interne
 - Pratiche in sanatoria prot.
 - Denuncia cementi armati prot.
 - Condonò edilizio
 - Certificato di abitabilità:
 - Presente
 - Assente

- Documentazione visionata:
 - D.I.A. 158/2008 (Allegato 13).
 - Documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva;
 - Visura per soggetto aggiornata al 28/02/2020 (Allegato 10).

- Fonte documentazione: Ufficio Tecnico del Comune di Castenedolo (BS).

- Data verifica urbanistica: 01/09/2020

- Destinazione d'uso dell'immobile: Agricola
 - Conforme agli strumenti urbanistici
 - Non conforme agli strumenti urbanistici

 - Conforme al titolo abilitativo
 - Non conforme al titolo abilitativo
 - Non desumibile

 - Conforme al catasto
 - Non conforme al catasto

- Da un confronto tra il carteggio depositato presso gli Uffici Comunali e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - Conforme alla documentazione depositata
 - Non conforme

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Non desumibile
- Epoca realizzazione difformità: 2008
- La difformità è:
- Sanabile a seguito di accertamento di conformità
 - Sanabile a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti
 - Sanabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento
 - Non sanabile
 - Sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
 - Non sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria

 - Compatibile con lo strumento urbanistico
 - Non compatibile con lo strumento urbanistico

 - Compatibile con i vincoli presenti
 - Non compatibile con i vincoli presenti
- Costi necessari per la sanatoria: - spese tecniche €
- Oneri comunali €
- Costi necessari per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni €
- Destinazione urbanistica dei terreni:
- Sui terreni insistono fabbricati rurali?
- Sì
 - No
- Tali fabbricati hanno i requisiti di ruralità posti dalla L.557/93?
- Sì
 - No
- Eventuali costi per il censimento al Catasto Fabbricati: €
- Gli immobili urbani presentano condizioni di regolarità edilizia?
- Sì
 - No
 - Non desumibile

SITUAZIONE URBANISTICA

- Strumento urbanistico: PGT approvato con delibera n°2 del 24/01/2019
 Adottato con delibera di

- Convenzione urbanistica: No
 Si

- Cessioni diritti edificatori: No
 Si
 Non desumibile

Altro: L'immobile è posto nella zona del PGT vigente E1 "Aree agricole consolidate".
L'articolo di riferimento nelle NTA del Piano delle Regole del PGT è il numero 49.

VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

- Documentazione visionata:
 - Visura per soggetto (Allegato 10);
 - Schede catastali (Allegato 12);
 - Estratto mappa (Allegato 7);

- Fonte documentazione visionata: Direttamente presso l'Agenzia delle Entrate.

- Data verifica catastale: 01/09/2020

- Da un confronto tra la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - Conforme a quanto depositato
 - Non conforme, in quanto...

- L'abuso è:
 - Sanabile
 - Non sanabile

- Costi necessari per la sanatoria:

LOTTO N°4 – VIA BRESCIA 73 – CASTENEDOLO (BS)

P. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 4

- **Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**
 - Estratto planimetria catasto (Allegato 14);
 - Certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;
 - Relazione notarile ai sensi dell'art.567 C.P.C. (Allegato 3).

- **Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.**
 - Presente;
 - Non presente.

- **Acquisire:**
 - Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica (Allegato 4);
 - Dato che gli esecutati, alla data odierna risultano separati si allega il verbale di udienza per la separazione consensuale;
 - Non è stato possibile acquisire l'estratto di matrimonio in quanto gli esecutati sono irreperibili.

Q. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- **Identificare i beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e dell'eventuale regolamento di condominio. Allegare planimetrie dello stato dei luoghi, documentazione fotografica ed eventuali video filmati.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

Il lotto è costituito da delle tettoie, dette anche barchesse, totalmente aperte sul lato che si affaccia sul cortile interno della cascina e attualmente adibite a deposito di materiale di vario genere. Queste sono site al piano terra di un fabbricato rurale a corte posto a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola e si sviluppano lungo una parte del lato Nord-Est, la totalità del lato Nord-Ovest e una parte del lato Sud-Ovest della porzione di cascina oggetto di analisi.

La prima parte, lungo il lato Nord-Est, ha una copertura a capanna costituita da capriate e travi in calcestruzzo armato con sovrastante strato in elementi prefabbricati in cemento-amianto. I pilastri a sostegno della copertura sono realizzati: alcuni totalmente in muratura di mattoni pieni, altri per metà in muratura e per metà in calcestruzzo armato e altri ancora hanno la prima porzione rivestita in marmo. In questa porzione, nello spazio interno a 5 campate, sono presenti dei soppalchi in legno fatiscenti. La pavimentazione è costituita in parte da un massetto battuto a base di calcestruzzo e in parte è assente. Le pareti esterne sono costituite per le prime 5 campate in muratura in pietra mentre per le restanti in elementi prefabbricati in calcestruzzo tipo prismi.

La seconda parte, lungo il lato Nord-Ovest e il lato Sud-Ovest, ha anch'essa una copertura a capanna costituita da capriate e travi in legno con sovrastante strato di tegole in cattive condizioni. In questa parte non è presente pavimentazione tranne che nella zona d'angolo dove è sito un massetto battuto a base di calcestruzzo. Le pareti esterne di questa parte sono costituite interamente in elementi prefabbricati in calcestruzzo tipo prismi.

Nell'intero lotto non sono presenti aperture sulle pareti esterne ed è privo di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

In seguito si allegano le planimetrie dello stato di fatto (**Allegato 5**) e la relativa documentazione fotografica (**Allegato 6**).

LOCALIZZAZIONE

Provincia: Brescia
 Comune: Castenedolo
 Via: Brescia
 N: 73

ZONA

<input type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Centrale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale
	<input type="checkbox"/> Periferica
<input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Agricola
	<input type="checkbox"/> Industriale
	<input type="checkbox"/> Artigianale
	<input type="checkbox"/> Residenziale

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

MAPPA GEOGRAFICA



DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistica – Ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva
- Agricola

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Immobile:

- Indipendente
- In condominio non formalmente costituito

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO

- Storico
- Singolo
- In linea
- Rurale
- A schiera
- Bifamigliare
- Tipico
- A corte

TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina
- Giardino esclusivo
- Porticato esclusivo
- Stalle e depositi

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- Strutture in elevazione: Muratura portante mista in mattoni pieni e pietra
Muratura in elementi prefabbricati in calcestruzzo tipo prismi
Pilastri puntuali misti in mattoni pieni e calcestruzzo
- Solai: Soppalchi in legno
- Copertura: Capriate e travi in C.A. con probabile manto in cemento amianto
Capriate e travi in legno con manto in tegole
- Murature perimetrali: Parte in muratura mista mattoni pieni e pietra e parte in elementi prefabbricati in C.A. tipo prismi
- Coibentazioni/isolamenti: Assenti.
- Divisori tra unità: L'unità immobiliare in oggetto è separata dalle altre unità grazie a murature portanti.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Infissi esterni: Non presenti
- Infissi interni: Non presenti
- Pavimenti e rivestimenti: In alcune porzioni massetto battuto a base di calcestruzzo
- Impianto idraulico: Assente
- Impianto riscaldamento: Assente
- Impianto sanitario: Assente
- Impianto gas: Assente
- Impianto elettrico: Assente
- Impianto di climatizzazione: Assente
- Altri impianti: Assenti.
- Allaccio fognatura: Assente
- Fonti rinnovabili: Assenti
- Finiture esterne: Assenti.
- Numero totale di piani: 1.

DIMENSIONE

- Piccola
- Media
- Grande

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Comune censuario: Castenedolo – C293
- Tipologia di catasto: Terreni
 Fabbricati
- Identificativo:
 - Sezione: NCT
 - Foglio: 1
 - Particella: 121
 - Subalterno: 6

CONFINI:

- Nord-Est: Mapp. 119 e 122
- Nord-Ovest: Mapp. 120
- Sud-Est: Mapp. 121-Sub 8 e 122
- Sud-Ovest: Mapp. 120 e 121-Sub 8

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

CONSISTENZA

- Rilievo: Interno ed esterno (vedi Allegato 5)
 Solo esterno
- Diretto in loco: Con l’ausilio di collaboratore
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale;
 Elaborato grafico (atto autorizzativo);
 Elaborato grafico (generico);
- Data del sopralluogo: 09/03/2020

CRITERIO DI MISURAZIONE:

- SEL – Superficie Esterna Lorda (vedi allegato 1)
- SIL – Superficie Interna Lorda
- SIN – Superficie Interna Netta (vedi allegato 5)

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA’

Locale		Metratura [mq]	Indice mercantile	Totale
<i>Superfici secondarie</i>				
	Deposito P.T.	538,70	35%	188,55
Totale superficie commerciale				188,55

CARATTERISTICHE QUALITATIVE:

L’immobile risulta in condizioni sufficienti.

CARATTERISTICHE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Livello di piano: Piano terra: Deposito
- Ascensore: Presente
 Assente
 Vetustà dell’ascensore
- Numero servizi Assenti.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

IMPIANTI IN DOTAZIONE

- o Riscaldamento: Presente
 Assente
 Centralizzato
 Autonomo
- o Condizionamento: Presente
 Assente
- o Solare termico (acs): Presente
 Assente
- o Elettrico: Presente
 Assente
- o Idraulico: Presente
 Assente
- o Antifurto: Presente
 Assente
- o Pannelli solari (fotovoltaico) Presente
 Assente
- o Impianto geotermico: Presente
 Assente
- o Domotica: Presente
 Assente

MANUTENZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

CLASSE ENERGETICA:

- Desunta dall'ACE: A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

invernale e/o al riscaldamento.

INQUINAMENTO:

- | | | |
|---------------------|-------------------------------------|---|
| ○ Atmosferico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Acustico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Elettromagnetico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Ambientale: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente: presenza di lastre in cemento-amianto sul tetto |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |

ESPOSIZIONE PREVALENTE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

LUMINOSITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

PANORAMICITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

FINITURE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

- **Acquisire, per i terreni pignorati: gli estratti di mappa e i Certificati di Destinazione Urbanistica, depositandoli in originale.**

- Estratto mappa (Allegato 7);
 Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8);

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

R. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- **Confrontare dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnalare ogni difformità emersa al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione non sono emerse difformità tra i beni pignorati e le pertinenze e la documentazione prodotta in atti dal creditore.

- **Riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento.**

Dopo aver restituito graficamente il rilievo strumentale effettuato presso l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, e averlo confrontato con le schede catastali, non si sono rilevate difformità.

Da un raffronto con la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che il lotto risulta essere stato oggetto di richiesta di manutenzione straordinaria con DIA 158/2008 (Allegato 13) ma i lavori non sono mai stati eseguiti.

STATO DI POSSESSO

- **Accertare se l'immobile è libero od occupato; in tal caso acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto iure hereditatis, specificare da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore.**

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

- TIPO DI ATTO: atto di conferimento in società
- NOTAIO:OMISSIS...
- DATA ATTO: 04 giugno 1999
- REPERTORIO:OMISSIS...
- RACCOLTA:OMISSIS...
- ESTREMI TRASCRIZIONE: 19 giugno 1999 nn.OMISSIS...

QUOTA DI PROPRIETA': Intera
 Parte

USUFRUTTO: No
 Si

NUDA PROPRIETA': No
 Si

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DI VALUTAZIONE

- Libero
 Occupato

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- **Verificare se risultano registrati all’Ufficio Registro contratti di locazione, acquisendone copia, e se sono state regolarmente pagate annualmente le imposte, indicando la data di scadenza del contratto ed osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.**

- Presente
- Non presente

- **Determinare il valore locativo del bene.**

- Presente
- Non presente

S. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI

- **Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione catastale agli atti, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto e le conservatorie.**

ESISTENZA DIRITTI REALI

- | | | |
|---------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Usufrutto: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Superficie: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Enfiteusi: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

ESISTENZA DIRITTI PERSONALI

- | | | |
|-----------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Uso: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Abitazione: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Assegnazione: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

ESISTENZA SERVITU'

- | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-----------|--|
| ○ Attiva: | <input type="checkbox"/> | Presente | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| ○ Passiva: | <input type="checkbox"/> | Presente | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| ○ Formalità ipotecaria: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente: | Ipoteca volontaria 07/08/2008 ai nn. 38645/9118
Ipoteca volontaria 05/08/2009 ai nn. 35090/7692 |
| | <input type="checkbox"/> | Assente | |

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI IN CORSO

- | | | |
|-------------------------------------|----------|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Presenti | Procedura Esecutiva RGE 741/2019 |
| <input type="checkbox"/> | Assenti | |

VINCOLI

- | | | |
|----------------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Storico-artistico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Architettonico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Paesaggistico: Presente
 Assente
- Archeologico: Presente
 Assente
- Urbanistico: Presente
 Assente
- Amministrativo: Presente
 Assente

SEQUESTRI

- Penale: Presente
 Assente
- Amministrativo: Presente
 Assente

CANONI, LIVELLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

- Canone Presente
 Assente
- Diritto demaniale Presente
 Assente
- Uso civico Presente
 Assente

QUALI PESI CONTINUERANNO A GRAVARE SUL BENE IN VENDITA E RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO?

-
- Nessuno

QUALI PESI POTRANNO ESSERE CANCELLATI?

-
- Nessuno

COSTI NECESSARI PER L'AFFRANCAZIONE DI:

- | | | |
|--|---|--------|
| ○ Canone | € | 000,00 |
| ○ Livello | € | 000,00 |
| ○ Riscatto | € | 000,00 |
| ○ Conversione diritto di superficie in proprietà | € | 000,00 |
| ○ Cancellazione | € | 000,00 |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- **Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l'amministratore il regolamento condominiale per verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazioni oppure limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Non presenti in quanto l'unità immobiliare non fa parte di condominio così costituito.

- **Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale e rilascio di attestazione dello stesso:**

- Ammontare medio delle spese condominiali
- Esistenza di spese insolute Presenti
 Assenti
 Non desumibile
- Spese straordinarie già deliberate ma non scadute Presenti
 Assenti
 Non desumibile
- Cause in corso attive e passive Presenti
 Assenti
 Non desumibile

T. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA E URBANISTICA

- Anno di costruzione:
 - Fabbricato successivo 01/09/1967
 - Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
 - Fabbricato oggetto di ristrutturazione nell'anno

- Titoli autorizzativi esaminati:
 - Concessione Edilizia
 - Permesso di costruire
 - Denuncia di inizio attività (DIA)
 - Variante alla licenza o concessione edilizia:
 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
 - Comunicazione di inizio lavori – opere interne
 - Pratiche in sanatoria prot.
 - Denuncia cementi armati prot.
 - Condonò edilizio
 - Certificato di abitabilità:
 - Presente
 - Assente

- Documentazione visionata:
 - D.I.A. 158/2008 (Allegato 13).
 - Documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva;
 - Visura per soggetto aggiornata al 28/02/2020 (Allegato 10).

- Fonte documentazione: Ufficio Tecnico del Comune di Castenedolo (BS).

- Data verifica urbanistica: 01/09/2020

- Destinazione d'uso dell'immobile: Agricola
 - Conforme agli strumenti urbanistici
 - Non conforme agli strumenti urbanistici

 - Conforme al titolo abilitativo
 - Non conforme al titolo abilitativo
 - Non desumibile

 - Conforme al catasto
 - Non conforme al catasto

- Da un confronto tra il carteggio depositato presso gli Uffici Comunali e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - Conforme alla documentazione depositata
 - Non conforme

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

Non desumibile

- Epoca realizzazione difformità:
- La difformità è:
 - Sanabile a seguito di accertamento di conformità
 - Sanabile a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti
 - Sanabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento
 - Non sanabile
 - Sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
 - Non sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria

 - Compatibile con lo strumento urbanistico
 - Non compatibile con lo strumento urbanistico

 - Compatibile con i vincoli presenti
 - Non compatibile con i vincoli presenti
- Costi necessari per la sanatoria: - spese tecniche
- Oneri comunali
- Costi necessari per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni
- Destinazione urbanistica dei terreni:
- Sui terreni insistono fabbricati rurali?
 - Sì
 - No
- Tali fabbricati hanno i requisiti di ruralità posti dalla L.557/93?
 - Sì
 - No
- Eventuali costi per il censimento al Catasto Fabbricati: €
- Gli immobili urbani presentano condizioni di regolarità edilizia?
 - Sì
 - No
 - Non desumibile

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

SITUAZIONE URBANISTICA

- Strumento urbanistico: PGT approvato con delibera n°2 del 24/01/2019
 Adottato con delibera di
- Convenzione urbanistica: No
 Si
- Cessioni diritti edificatori: No
 Si
 Non desumibile

Altro: L'immobile è posto nella zona del PGT vigente E1 "Aree agricole consolidate".
L'articolo di riferimento nelle NTA del Piano delle Regole del PGT è il numero 49.

VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

- Documentazione visionata:
 - Visura per soggetto (Allegato 10);
 - Schede catastali (Allegato 14);
 - Estratto mappa (Allegato 7);
- Fonte documentazione visionata: Direttamente presso l'Agenzia delle Entrate.
- Data verifica catastale: 01/09/2020
- Da un confronto tra la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - Conforme a quanto depositato
 - Non conforme
- L'abuso è:
 - Sanabile
 - Non sanabile
- Costi necessari per la sanatoria:

LOTTO N°5 – VIA BRESCIA N°73 – CASTENEDOLO (BS)

U. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 3

- **Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**
 - Estratto planimetria catasto (**Allegato 15**);
 - Certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;
 - Relazione notarile ai sensi dell'art.567 C.P.C. (**Allegato 3**).

- **Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.**
 - Presente;
 - Non presente.

- **Acquisire:**
 - Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica (**Allegato 4**);
 - Dato che gli esecutati, alla data odierna risultano separati si allega il verbale di udienza per la separazione consensuale;
 - Non è stato possibile acquisire l'estratto di matrimonio in quanto gli esecutati sono irreperibili.

V. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- **Identificare i beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e dell'eventuale regolamento di condominio. Allegare planimetrie dello stato dei luoghi, documentazione fotografica ed eventuali video filmati.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

Il lotto è posto all'interno di un fabbricato rurale a corte chiusa ubicato a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola e si sviluppa nella zona sud-ovest di tale edificio, su tre piani fuori terra oltre all'interrato.

Tutti gli ambienti sono attualmente adibiti a deposito, fatta eccezione per una modesta cucina, uno studio e un servizio igienico al piano terra. I locali "abitabili" presentano impianto elettrico, idrico e di riscaldamento (quest'ultimo non si sa se è ancora funzionante).

Gli impalcati sono stati realizzati parte in laterocemento con travi fuori spessore e parte (quelli originari del fabbricato) in legno; l'orditura del tetto è in legno massiccio, con soprastanti tavelle in cotto che sostengono il manto in coppi. La copertura è in cattivo stato manutentivo, infatti vi sono numerose infiltrazioni di acqua piovana.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, di scarsa qualità e in scarso stato di conservazione, così come le porte interne.

Il lotto, globalmente, si presenta in cattive condizioni in quanto abbandonato da anni e molto bisognoso di opere di manutenzione.

In seguito si allegano le planimetrie dello stato di fatto (**Allegato 5**) e la relativa documentazione fotografica (**Allegato 6**).

LOCALIZZAZIONE

Provincia:	Brescia
Comune:	Castenedolo
Via:	Brescia
N:	73

ZONA

<input type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Centrale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale
	<input type="checkbox"/> Periferica
<input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Agricola
	<input type="checkbox"/> Industriale
	<input type="checkbox"/> Artigianale
	<input type="checkbox"/> Residenziale

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

MAPPA GEOGRAFICA



DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistica – Ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva
- Agricola

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Immobile:

- Indipendente
- In condominio non formalmente costituito

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO CHE OSPITA IL CESPITE

- Storico
- Singolo
- In linea
- Rurale
- A schiera
- Bifamigliare
- Tipico
- A corte

TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina
- Giardino esclusivo
- Porticato esclusivo
- Deposito

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- Strutture in elevazione: Murature miste in mattoni e pietra e pilastri isolati
- Solai: Laterocemento e legno
- Copertura: Orditura in legno massiccio con manto in coppi
- Murature perimetrali: Miste mattoni e pietra
- Coibentazioni/isolamenti: Assenti.
- Divisori tra unità: Muri di spina e tramezze
- Infissi esterni: In legno di semplice foggia
- Infissi interni: Legno
- Pavimenti e rivestimenti: Battuto a base di calcestruzzo, mattoni in cotto

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Impianto idraulico: Presente.
- Impianto riscaldamento: Presente ma non conforme a normativa.
- Impianto sanitario: Presente.
- Impianto gas: Presente.
- Impianto elettrico: Presente ma non conforme a normativa.
- Impianto di climatizzazione: Assente.
- Altri impianti: Assenti.
- Allaccio fognatura: Assente.
- Fonti rinnovabili: Assenti.
- Finiture esterne: Assenti.
- Numero totale di piani: 4.

DIMENSIONE

- Piccola
- Media
- Grande

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Comune censuario: Castenedolo (BS) – C293
- Tipologia di catasto: Terreni
 Fabbricati
- Identificativo:
 - Sezione: NCT
 - Foglio: 1
 - Particella: 121
 - Subalterno: 7

CONFINI:

- Nord-Est: Mapp. 121 - Sub. 8
- Nord-Ovest: Mapp. 124
- Sud-Est: Mapp. 121 – Sub. 4
- Sud-Ovest: Mapp. 124

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

CONSISTENZA

- Rilievo: Interno ed esterno (vedi Allegato 5)
 Solo esterno
- Diretto in loco: Con l'ausilio di collaboratore
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale;
 Elaborato grafico (atto autorizzativo);
 Elaborato grafico (generico);
- Data del sopralluogo: 09/03/2020

CRITERIO DI MISURAZIONE:

- SEL – Superficie Esterna Lorda (vedi Allegato 1)
- SIL – Superficie Interna Lorda
- SIN – Superficie Interna Netta (vedi Allegato 5)

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Locale		Metratura [mq]	Indice mercantile	Totale
<i>Superfici secondarie</i>				
	Cantina P. Int	28,60	50%	14,30
	Deposito P.T.	239,30	50%	119,65
	Deposito P.1	235,90	50%	117,95
	Deposito P.2	160,20	50%	80,10
Totale superficie commerciale				332,00

CARATTERISTICHE QUALITATIVE:

Internamente ed esternamente l'immobile si presenta in cattivo stato, bisognoso di manutenzioni.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Livello di piano: Piano interrato: Deposito
Piano terra: depositi, cucinino, studio, servizio igienico
Piano primo: depositi
Piano secondo: depositi
- Ascensore: Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore
- Numero servizi 1
All'interno sono presenti: lavabo, vasca, bidet, water.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

IMPIANTI IN DOTAZIONE

- Riscaldamento: Presente ma non funzionante
 Assente
 Centralizzato
 Autonomo
- Condizionamento: Presente
 Assente
- Solare termico (acs): Presente
 Assente
- Elettrico: Presente ma non conforme alla normativa
 Assente
- Idraulico: Presente
 Assente
- Antifurto: Presente
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente
 Assente
- Impianto geotermico: Presente
 Assente
- Domotica: Presente
 Assente

MANUTENZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

CLASSE ENERGETICA:

- Desunta dall'ACE: A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

INQUINAMENTO:

- o Atmosferico: Presente
 Assente
- o Acustico: Presente
 Assente
- o Elettromagnetico: Presente
 Assente
- o Ambientale: Presente
 Assente

ESPOSIZIONE PREVALENTE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

LUMINOSITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

PANORAMICITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

FINITURE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

- **Acquisire, per i terreni pignorati: gli estratti di mappa e i Certificati di Destinazione Urbanistica, depositandoli in originale.**

- Estratto mappa (Allegato 7);
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8);

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

W. DENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- **Confrontare dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnalare ogni difformità emersa al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione non sono emerse difformità tra i beni pignorati e le pertinenze e la documentazione prodotta in atti dal creditore.

- **Riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento.**

Dopo aver restituito graficamente il rilievo strumentale effettuato presso l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, e averlo confrontato con le schede catastali, non si sono rilevate difformità.

Da un raffronto con la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che il lotto risulta essere stato oggetto di richiesta di manutenzione straordinaria con DIA 158/2008 (Allegato 13) ma i lavori non sono mai stati eseguiti.

STATO DI POSSESSO

- **Accertare se l'immobile è libero od occupato; in tal caso acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto iure hereditatis, specificare da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore.**

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

- TIPO DI ATTO: atto di conferimento in società
- NOTAIO:OMISSIS...
- DATA ATTO: 04 giugno 1999
- REPERTORIO:OMISSIS...
- RACCOLTA:OMISSIS...
- ESTREMI TRASCRIZIONE: 19 giugno 1999 nn.OMISSIS...

QUOTA DI PROPRIETA': Intera
 Parte

USUFRUTTO: No
 Si

NUDA PROPRIETA': No
 Si

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DI VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato saltuariamente senza titolo

- **Verificare se risultano registrati all’Ufficio Registro contratti di locazione, acquisendone copia, e se sono state regolarmente pagate annualmente le imposte, indicando la data di scadenza del contratto ed osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.**

- Presente
- Non presente

- **Determinare il valore locativo del bene.**

- Presente
- Non presente

X. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI

- **Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione catastale agli atti, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto e le conservatorie.**

ESISTENZA DIRITTI REALI

- | | | |
|---------------|-------------------------------------|-------------------------|
| ○ Usufrutto: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Superficie: | <input type="checkbox"/> | Presente a favore di... |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Enfiteusi: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

ESISTENZA DIRITTI PERSONALI

- | | | |
|-----------------|-------------------------------------|-------------------------|
| ○ Uso: | <input type="checkbox"/> | Presente a favore di... |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Abitazione: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Assegnazione: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

ESISTENZA SERVITU'

- | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-----------|--|
| ○ Attiva: | <input type="checkbox"/> | Presente | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| ○ Passiva: | <input type="checkbox"/> | Presente: | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| ○ Formalità ipotecaria: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente: | Ipoteca volontaria 07/08/2008 ai nn. 38645/9118
Ipoteca volontaria 05/08/2009 ai nn. 35090/7692 |
| | <input type="checkbox"/> | Assente | |

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI IN CORSO

- | | | |
|-------------------------------------|----------|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Presenti | Procedura Esecutiva RGE 741/2019 |
| <input type="checkbox"/> | Assenti | |

VINCOLI

- | | | |
|----------------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Storico-artistico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Architettonico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Paesaggistico: Presente
 Assente
- Archeologico: Presente
 Assente
- Urbanistico: Presente:
 Assente
- Amministrativo: Presente
 Assente

SEQUESTRI

- Penale: Presente
 Assente
- Amministrativo: Presente
 Assente

CANONI, LIVELLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

- Canone Presente
 Assente
- Diritto demaniale Presente
 Assente
- Uso civico Presente
 Assente

QUALI PESI CONTINUERANNO A GRAVARE SUL BENE IN VENDITA E RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO?

-
- Nessuno

QUALI PESI POTRANNO ESSERE CANCELLATI?

-
- Nessuno

COSTI NECESSARI PER L'AFFRANCAZIONE DI:

- Canone € 000,00
- Livello € 000,00
- Riscatto € 000,00
- Conversione diritto di superficie in proprietà € 000,00
- Cancellazione € 000,00

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- **Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l'amministratore il regolamento condominiale per verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazioni oppure limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Non presenti in quanto l'unità immobiliare non fa parte di condominio così costituito.

- **Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale e rilascio di attestazione dello stesso:**

- Ammontare medio delle spese condominiali
- Esistenza di spese insolute Presenti
 Assenti
 Non desumibile
- Spese straordinarie già deliberate ma non scadute Presenti
 Assenti
 Non desumibile
- Cause in corso attive e passive Presenti
 Assenti
 Non desumibile

Y. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA E URBANISTICA

- Anno di costruzione:
 - Fabbricato successivo 01/09/1967
 - Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
 - Fabbricato oggetto di ristrutturazione nell'anno

- Titoli autorizzativi esaminati:
 - Concessione Edilizia
 - Permesso di costruire
 - Denuncia di inizio attività (DIA)
 - Variante alla licenza o concessione edilizia:
 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
 - Comunicazione di inizio lavori – opere interne
 - Pratiche in sanatoria prot.
 - Denuncia cementi armati prot.
 - Condonò edilizio
 - Certificato di abitabilità:
 - Presente
 - Assente

- Documentazione visionata:
 - D.I.A. 158/2008 (**Allegato 13**).
 - Documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva;
 - Visura per soggetto aggiornata al 28/02/2020 (**Allegato 10**).

- Fonte documentazione: Ufficio Tecnico del Comune di Castenedolo (BS).

- Data verifica urbanistica: 01/09/2020

- Destinazione d'uso dell'immobile: Agricola
 - Conforme agli strumenti urbanistici
 - Non conforme agli strumenti urbanistici

 - Conforme al titolo abilitativo
 - Non conforme al titolo abilitativo
 - Non desumibile

 - Conforme al catasto
 - Non conforme al catasto

- Da un confronto tra il carteggio depositato presso gli Uffici Comunali e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - Conforme alla documentazione depositata
 - Non conforme

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

Non desumibile

- Epoca realizzazione difformità:
- La difformità è:
 - Sanabile a seguito di accertamento di conformità
 - Sanabile a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti
 - Sanabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento
 - Non sanabile
 - Sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
 - Non sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
 - Compatibile con lo strumento urbanistico
 - Non compatibile con lo strumento urbanistico
 - Compatibile con i vincoli presenti
 - Non compatibile con i vincoli presenti
- Costi necessari per la sanatoria: - spese tecniche €
- Oneri comunali €
- Costi necessari per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni €
- Destinazione urbanistica dei terreni:
- Sui terreni insistono fabbricati rurali?
 - Sì
 - No
- Tali fabbricati hanno i requisiti di ruralità posti dalla L.557/93?
 - Sì
 - No
- Eventuali costi per il censimento al Catasto Fabbricati: €
- Gli immobili urbani presentano condizioni di regolarità edilizia?
 - Sì
 - No
 - Non desumibile

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

SITUAZIONE URBANISTICA

- Strumento urbanistico: PGT approvato con delibera n°2 del 24/01/2019
 Adottato con delibera di

- Convenzione urbanistica: No
 Si

- Cessioni diritti edificatori: No
 Si
 Non desumibile

Altro: L'immobile è posto nella zona del PGT vigente E1 "Aree agricole consolidate".
L'articolo di riferimento nelle NTA del Piano delle Regole del PGT è il numero 49.

VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

- Documentazione visionata:
 - Visura per soggetto (Allegato 10);
 - Schede catastali (Allegato 15);
 - Estratto mappa (Allegato 7);

- Fonte documentazione visionata: Direttamente presso l'Agenzia delle Entrate.

- Data verifica catastale: 01/09/2020

- Da un confronto tra la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - Conforme a quanto depositato
 - Non conforme, in quanto...

- L'abuso è:
 - Sanabile
 - Non sanabile

- Costi necessari per la sanatoria:

Z. FORMAZIONE DEI LOTTI

- **Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo sopra quanto richiesto.**

Vista la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento è possibile vendere i beni in più lotti così distinti:

- Lotto 1: Uffici e deposito al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo, Foglio NCT/1, Mappale 121, Sub. 1 e 3;
- Lotto 2: Unità abitativa al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo, Foglio NCT/1, Mappale 121, Sub. 2;
- Lotto 3: Depositi al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo, Foglio NCT/1, Mappale 121, Sub. 4 e 5;
- Lotto 4: Depositi al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo, Foglio NCT/1, Mappale 121, Sub. 6;
- Lotto 5: Depositi al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo, Foglio NCT/1, Mappale 121, Sub. 7.

- **Dire, se gli immobili sono stati pignorati solo pro quota, se siano divisibili in natura e procedere alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi e autorizzazione del GE. Procedere, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero, esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

Gli immobili sono stati pignorati in toto e sono stati suddivisi in cinque lotti che hanno il seguente valore:

Lotto	Valore in libero mercato	Valore in vendita forzata
Lotto 1	194.520,00 €	165.342,00 €
Lotto 2	139.190,40 €	118.311,84 €
Lotto 3	136.200,00 €	115.770,00 €
Lotto 4	150.836,00 €	108.695,20 €
Lotto 5	265.600,00 €	199.200,00 €

AA. VALORE DEL BENE E COSTI

- **Determinare preliminarmente il valore commerciale degli immobili, considerati in piena proprietà, con indicazione del criterio di stima. Operare le opportune decurtazioni sul presso di stima, indicandole singolarmente e analiticamente.**

a) ANALISI ESTIMATIVA

- UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

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

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

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

- BASI DEL VALORE

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/20 II - R.I.2) il valore di mercato viene così definito:

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

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

- (edizione 05/2011 -Appendice A.I.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

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

- **ASSUNZIONI LIMITATIVE**

- Presenti
 Assenti

- **CONDIZIONI LIMITATIVE**

- Presenti
 Assenti

- **ELEMENTI DI PREGIO SPECIFICHE PER L'IMMOBILE STAGGITO**

- Presenti
 Assenti

- **DETRAZIONI**

- Presenti: Sconto per vendita forzata, rimozione manufatti in amianto Lotto 6. (vedi analisi
estimativa Allegato 1).
 Assenti

- **VERIFICA DEL MIGLIORE E PIU' CONVENIENTE USO**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Si
 No. (se no si procederà alla determinazione dell'HBU – allegando l'analisi estimativa).

- **SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE IN APPLICAZIONE AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE**

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

- METODO DEL CONFRONTO:
- MCA con n° _____ comparabili
 - Sistema di stima
 - MCA + Sistema di stima con n° _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con n° _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con n° _____ dati campione
 - Altro _____

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- FINANZIARIO:
- Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- DEI COSTI
- Costo di costruzione

b) RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO

- **LOTTO 1:**
Foglio NCT/1 - Mappale 121 – Sub. 1 - Cat. A/10 – Classe 1 – Consist. 6 vani - Rendita € 945,12
Foglio NCT/1 - Mappale 121 - Sub. 3 - Cat. C/2 – Classe 2 – Consist. 120 mq - Rendita € 223,11

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO, DELLA PROPRIETÀ, VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 194.520,00 DICASI EURO CENTONOVANTAQUATTROMILACINQUECENTOVENTI/00 (vedi analisi estimativa [Allegato 1](#)).

- **LOTTO 2:**
Foglio NCT/1 - Mappale 121 - Sub. 2 - Cat. A/3 – Classe 2 – Consist. 7 vani - Rendita € 289,22

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO, DELLA PROPRIETÀ, VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 139.190,40 DICASI EURO CENTOTRENTANOVEMILACENTONOVANTA/40 (vedi analisi estimativa [Allegato 1](#)).

- **LOTTO 3:**
Foglio NCT/1 - Mappale 121 – Sub. 4 - Cat. C/2 – Classe 2 – Consist. 165 mq - Rendita € 306,77
Foglio NCT/1 - Mappale 121 - Sub. 5 - Cat. C/2 – Classe 1 – Consist. 128 mq - Rendita € 198,32

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO, DELLA PROPRIETÀ, VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 136.200,00 DICASI EURO CENTOTRENTASEIMILADUECENTO/00 (vedi analisi estimativa [Allegato 1](#)).

- **LOTTO 4:**
Foglio NCT/1 - Mappale 121 – Sub. 6 - Cat. C/7 – Classe U – Consist. 500 mq - Rendita € 645,57

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO, DELLA PROPRIETÀ, VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 150.836,00 DICASI EURO CENTOCINQUANTAMILAOTTOCENTOTRENTASEI/00 (vedi analisi estimativa [Allegato 1](#)).

- **LOTTO 5:**
Foglio NCT/1 - Mappale 121 – Sub. 7 – Unità Collabenti

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO, DELLA PROPRIETÀ, VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 265.600,00 DICASI EURO DUECENTOSESANTACINQUEMILASEICENTO/00 (vedi analisi estimativa [Allegato 1](#)).

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**
- Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva.
- Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
 - Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
 - Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
 - Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
 - Normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
 - Normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il decreto di trasferimento;
 - Normale – lungo periodo che intercorre fra la data del decreto di trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
 - Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
 - Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato ed all'asta;
 - Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiati a mezzo d'asta pubblica;
 - Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
 - Necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda il fabbricato in questione, si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%.

Per quanto sopra:

- **LOTTO 1:**
IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ, IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (O VALORE A BASE D'ASTA), VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 165.000,00 DICASI EURO CENTOESSANTACINQUEMILA/00 (vedi analisi estimativa [Allegato 1](#)).

- **LOTTO 2:**
IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ, IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (O VALORE A BASE D'ASTA), VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 118.000,00 DICASI EURO CENTODICIOTTOMILA/00 (vedi analisi estimativa [Allegato 1](#)).

- **LOTTO 3:**

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ, IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (O VALORE A BASE D'ASTA), VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 115.000,00 DICASI EURO CENTOQUINDICIMILA/00 (vedi analisi estimativa Allegato 1).

○ **LOTTO 4:**

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ, IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (O VALORE A BASE D'ASTA), VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 109.000,00 DICASI EURO CENTONOVEMILA/00 (vedi analisi estimativa Allegato 1).

○ **LOTTO 5:**

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ, IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (O VALORE A BASE D'ASTA), VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 200.000,00 DICASI EURO DUECENTOMILA/00 (vedi analisi estimativa Allegato 1).

• **Esito della perizia e valore di stima**

Pertanto, il sottoscritto Perito, premesso quanto sopra, stima il valore equo degli immobili, pari ad:

- € 165.000,00 (dicasi euro centosessantacinquemila/00) per il Lotto 1;
- € 118.000,00 (dicasi euro centodiciottomila/00) per il Lotto 2;
- € 115.000,00 (dicasi euro centoquindicimila/00) per il Lotto 3;
- € 109.000,00 (dicasi euro centonovemila/00) per il Lotto 4;
- € 200.000,00 (dicasi euro duecentomila/00) per il Lotto 5;

BB. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto Ing. MAURO LEONESIO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n° A3720, in qualità di esperto valutazione incaricato dal Tribunale di Brescia, 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 per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- DI NON AVER AGITO IN MODO INGANNEVOLE E FRAUDOLENTO;
- DI NON AVER AGITO IN CONFLITTO DI INTERESSE;
- DI NON AVER UTILIZZATO NE' FATTO AFFIDAMENTO SU CONCLUSIONI NON FONDATE;
- DI AVER SVOLTO IL PROPRIO INCARICO NELLA PIU' RIGOROSA INDIPENDENZA, OBIETTIVITA' ED IMPARZIALITA';
- DI ESSERE A CONOSCENZA CHE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE PUO' ESSERE SOTTOPOSTO A RIESAME;
- LA VERSIONE DEI FATTI PRESENTATA NEL DOCUMENTO E' 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 E' UBICATO E COLLOCATO L'IMMOBILE;
- HA ISPEZIONATO DI PERSONA LA PROPRIETA';
- NESSUN ALTRO SOGGETTO, SALVO QUELLI SPECIFICATI NEL RAPPORTO, HA FORNITO ASSISTENZA PROFESSIONALE NELLA STESURA DEL RAPPORTO.

Dott. Ing. Mauro Leonesio



Sabbio Chiese 14 settembre 2020

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

CC. ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA

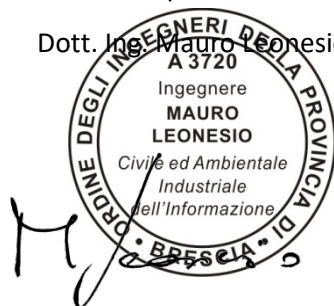
1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA – LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3, LOTTO 4 e LOTTO 5;
2. SCHEDA CATASTALE LOTTO 1;
3. RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE;
4. VISURA CAMERALE STORICA SOCIETA' "LA BORGOGNINA S.A.S."
5. ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO:
 - TAVOLA 1: RILIEVO GEOMETRICO LOTTO 1 (SUB. 1+3);
 - TAVOLA 2: RILIEVO GEOMETRICO LOTTO 2 (SUB. 2);
 - TAVOLA 3: RILIEVO GEOMETRICO LOTTO 3 (SUB. 4);
 - TAVOLA 4: RILIEVO GEOMETRICO LOTTO 3 (SUB. 5);
 - TAVOLA 5: RILIEVO GEOMETRICO LOTTO 4 (SUB. 6);
 - TAVOLA 6: RILIEVO GEOMETRICO LOTTO 5 (SUB. 7);
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
7. ESTRATTO MAPPA;
8. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA;
9. CONCESSIONE EDILIZIA 1431/1999 e 1521/1999.;
10. VISURA PER SOGGETTO AGGIORNATA AL 28/02/2020;
11. SCHEDA CATASTALE LOTTO 2;
12. SCHEDA CATASTALE LOTTO 3;
13. D.I.A. 158/2008
14. SCHEDA CATASTALE LOTTO 4;
15. SCHEDA CATASTALE LOTTO 5.

La presente perizia è composta da 100 pagine di relazione e 194 pagine di allegati.

Sabbio Chiese 14 settembre 2020

Il perito

Dott. Ing. Mauro Leonesio



Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136