



marco BIANCHETTI ARCHITETTO

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 299/2020

PROMOSSA DA **GUBER BANCA S.P.A.**
con Avv. Maurizio Miceli Sopo

CONTRO



COMUNE DI CHIARI E MAZZANO

PROVINCIA DI BRESCIA



TRIBUNALE DI BRESCIA UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 229/2020

PROMOSSA DA **GUBER BANCA S.P.A.**
con Avv. Maurizio Miceli Sopo

CONTRO [REDACTED]

Esperto Incaricato **MARCO BIANCHETTI ARCHITETTO**, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q

ELENCO RIASSUNTIVO DEI LOTTI

LOTTO 1 - [REDACTED] - **per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale**
Foglio 24, mappale 200, sub 7 Cat. A/10 cl 2 Vani 3 mq. 77 Rendita € 604/25

Comune di Chiari per la piena proprietà

Catasto Fabbricati vicolo Tonale

foglio 24, mappale 200, sub. 7, Cat. A/10 cl 2 Vani 3 mq. 77.00 Rendita € 604/25

€ 117.700/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 94.160/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

LOTTO 2 - [REDACTED] - **per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale**
Foglio 24, mappale 200, sub 10 Cat. A/2 cl 5 Vani 3,5 mq. 75 Rendita € 370/56

Comune di Chiari per la piena proprietà

Catasto Fabbricati vicolo Tonale

foglio 24, mappale 200, sub. 10, Cat. A/2 cl 5 Vani 3,5 mq. 75.00 Rendita € 370/56

€ 104.000/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 83.200/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.



LOTTO 3 - [REDACTED] **per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale**
Foglio 24, mappale 200, sub 13 Cat. A/2 cl 5 Vani 3,5 mq. 89 Rendita € 370/56

Comune di Chiari per la piena proprietà

Catasto Fabbricati vicolo Tonale

foglio 24, mappale 200, sub. 13, Cat. A/2 cl 5 Vani 3,5 mq. 89.00 Rendita € 370/56

€ 108.800/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 87.040/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

LOTTO 4 - [REDACTED] **per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale**
Foglio 24, mappale 200, sub 16 Cat. A/2 cl 5 Vani 3,5 mq. 76 Rendita € 370/56

Comune di Chiari per la piena proprietà

Catasto Fabbricati vicolo Tonale

foglio 24, mappale 200, sub. 16, Cat. A/2 cl 5 Vani 3,5 mq. 76.00 Rendita € 370/56

€ 101.400/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 81.120/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

LOTTO 5 - [REDACTED] **per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale**
Foglio 24, mappale 200, sub 20 Cat. A/2 cl 5 Vani 3,5 mq. 77 Rendita € 370/56

Comune di Chiari per la piena proprietà

Catasto Fabbricati vicolo Tonale

foglio 24, mappale 200, sub. 20, Cat. A/2 cl 5 Vani 3,5 mq. 77.00 Rendita € 370/56

€ 102.000/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 81.600/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.



LOTTO 6 - [REDACTED] - **per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale**
Foglio 24, mappale 200, sub 41 Cat. A/2 cl 5 Vani 4 mq. 81 Rendita € 423/49

Comune di Chiari per la piena proprietà

Catasto Fabbricati vicolo Tonale

foglio 24, mappale 200, sub. 41, Cat. A/2 cl 5 Vani 4 mq. 81.00 Rendita € 423/29

€ 84.000/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 67.200/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

LOTTO 7 - [REDACTED] - **per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale**
Lotto 7 - Foglio 24, mappale 200, sub 22 Cat. C/6 cl 2 mq.11 Rendita € 28/97

Comune di Chiari per la piena proprietà

Catasto Fabbricati vicolo Tonale

foglio 24, mappale 200, sub. 22, Cat. C/6 cl 2 mq. 11.00 Rendita € 28/97

€ 11.000/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 8.800/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

LOTTO 8 - [REDACTED] - **per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale**
Lotto 8 - Foglio 24, mappale 200, sub 23 Cat. C/6 cl 2 mq.11 Rendita € 28/97

Comune di Chiari per la piena proprietà

Catasto Fabbricati vicolo Tonale

foglio 24, mappale 200, sub. 23, Cat. C/6 cl 2 mq. 11.00 Rendita € 28/97

€ 11.000/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 8.800/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.



LOTTO 9 - [REDACTED] - per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale

Lotto 9 - Foglio 24, mappale 200, sub 32 Cat. C/6 cl 1 mq.12 Rendita € 26/65

Comune di Chiari per la piena proprietà

Catasto Fabbricati vicolo Tonale

foglio 24, mappale 200, sub. 32, Cat. C/6 cl 1 mq. 12.00 Rendita € 26/65

€ 11.500/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 9.200/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

LOTTO 10 - [REDACTED] - per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale

Lotto 10 - Foglio 24, mappale 200, sub 33 Cat. C/6 cl 1 mq.12 Rendita € 26/65

Comune di Chiari per la piena proprietà

Catasto Fabbricati vicolo Tonale

foglio 24, mappale 200, sub. 33, Cat. C/6 cl 1 mq. 12.00 Rendita € 26/65

€ 11.500/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 9.200/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

LOTTO 11 - [REDACTED] - per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale

Lotto 11 foglio 24, mappale 200, sub. 34, Cat. C/6 cl 1 mq. 14.00 Rendita € 31/09

Comune di Chiari per la piena proprietà

Catasto Fabbricati vicolo Tonale

foglio 24, mappale 200, sub. 34, Cat. C/6 cl 1 mq. 14.00 Rendita € 31/09

€ 13.500/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 10.800/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.



LOTTO 12 - [REDACTED] - per la piena proprietà – Mazzano (BS) viale Mazzini

Foglio 8, mappale 215, cl 2 rel acq es mq. 55

Foglio 8, mappale 218, cl 2 semin irrig mq. 6025 Rendita Rd € 47/30 Ra € 52/90

Foglio 8, mappale 220, cl 2 semin irrig mq. 240 Rendita Rd € 1/88 Ra € 2/11

Comune di Mazzano per la piena proprietà

Catasto Terreni viale Mazzini

Foglio 8, mappale 215, cl 2 rel acq es mq. 55

Foglio 8, mappale 218, cl 2 semin irrig mq. 6.025 Rendita Rd € 47/30 Ra € 52/90

Foglio 8, mappale 220, cl 2 semin irrig mq. 240 Rendita Rd € 1/88 Ra € 2/11

€ 1.904.000/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 1.523.200/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

(Marco Bianchetti Architetto)


Adro, lì 29.12.2020



INDICE

LOTTO 1 – [REDACTED] - per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale

Foglio 24, mappale 200, sub 7 Cat. A/10 cl 2 Vani 3 mq. 77 Rendita € 604/25

13	Descrizione del bene
14	Identificazione catastale
14	Confini
14	Verifica della regolarità edilizia
16	Sanabilità degli interventi
16	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
16	Verifica difformità immobile
17	Proprietà e provenienza
17	Risultanza dei registri immobiliari
24	Formalità pregiudizievoli
27	Tempo dell'indagine
28	Criteri di stima
29	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
30	Costi per il ripristino dei luoghi
31	Esistenza di formalità
31	Calcolo del valore finale dell'immobile
31	Formazione dei lotti
31	Conclusioni

LOTTO 2 – [REDACTED] - per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale

Foglio 24, mappale 200, sub 10 Cat. A/2 cl 5 Vani 3,5 mq. 75 Rendita € 370/56

34	Descrizione del bene
34	Identificazione catastale
35	Confini
35	Verifica della regolarità edilizia
35	Sanabilità degli interventi
35	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
37	Verifica difformità immobile
37	Proprietà e provenienza
37	Risultanza dei registri immobiliari
44	Formalità pregiudizievoli
47	Tempo dell'indagine
48	Criteri di stima
50	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
51	Costi per il ripristino dei luoghi
51	Esistenza di formalità
52	Calcolo del valore finale dell'immobile
52	Formazione dei lotti
52	Conclusioni



LOTTO 3 - [REDACTED] - per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale

Foglio 24, mappale 200, sub 13 Cat. A/2 cl 5 Vani 3,5 mq. 89 Rendita € 370/56

55	Descrizione del bene
56	Identificazione catastale
56	Confini
56	Verifica della regolarità edilizia
58	Sanabilità degli interventi
58	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
59	Verifica difformità immobile
59	Proprietà e provenienza
60	Risultanza dei registri immobiliari
67	Formalità pregiudizievoli
70	Tempo dell'indagine
71	Criteri di stima
73	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
74	Costi per il ripristino dei luoghi
74	Esistenza di formalità
75	Calcolo del valore finale dell'immobile
75	Formazione dei lotti
75	Conclusioni

LOTTO 4 - [REDACTED] - per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale

Foglio 24, mappale 200, sub 16 Cat. A/2 cl 5 Vani 3,5 mq. 76 Rendita € 370/56

78	Descrizione del bene
79	Identificazione catastale
79	Confini
79	Verifica della regolarità edilizia
80	Sanabilità degli interventi
80	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
81	Verifica difformità immobile
81	Proprietà e provenienza
82	Risultanza dei registri immobiliari
87	Formalità pregiudizievoli
92	Tempo dell'indagine
93	Criteri di stima
95	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
96	Costi per il ripristino dei luoghi
96	Esistenza di formalità
97	Calcolo del valore finale dell'immobile
97	Formazione dei lotti
97	Conclusioni



LOTTO 5 - [REDACTED] - per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale

Foglio 24, mappale 200, sub 20 Cat. A/2 cl 5 Vani 3,5 mq. 77 Rendita € 370/56

100	Descrizione del bene
100	Identificazione catastale
101	Confini
101	Verifica della regolarità edilizia
102	Sanabilità degli interventi
102	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
102	Verifica difformità immobile
103	Proprietà e provenienza
103	Risultanza dei registri immobiliari
110	Formalità pregiudizievoli
113	Tempo dell'indagine
114	Criteri di stima
116	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
117	Costi per il ripristino dei luoghi
117	Esistenza di formalità
118	Calcolo del valore finale dell'immobile
118	Formazione dei lotti
118	Conclusioni

LOTTO 6 - [REDACTED] - per la piena proprietà – Chiari (BS) vicolo Tonale

Foglio 24, mappale 200, sub 41 Cat. A/2 cl 5 Vani 4 mq. 81 Rendita € 423/49

121	Descrizione del bene
122	Identificazione catastale
122	Confini
122	Verifica della regolarità edilizia
124	Sanabilità degli interventi
124	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
124	Verifica difformità immobile
125	Proprietà e provenienza
125	Risultanza dei registri immobiliari
132	Formalità pregiudizievoli
135	Tempo dell'indagine
136	Criteri di stima
138	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
139	Costi per il ripristino dei luoghi
140	Esistenza di formalità
140	Calcolo del valore finale dell'immobile
140	Formazione dei lotti
140	Conclusioni



LOTTE 7 - 8 - [REDACTED] - per la piena proprietà - Chiari (BS) vicolo Tonale

Lotto 7 - Foglio 24, mappale 200, sub 22 Cat. C/6 cl 2 mq.11 Rendita € 28/97

Lotto 8 - Foglio 24, mappale 200, sub 23 Cat. C/6 cl 2 mq.11 Rendita € 28/97

143	Descrizione del bene
143	Identificazione catastale
143	Confini
144	Verifica della regolarità edilizia
145	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
145	Verifica difformità immobile
146	Proprietà e provenienza
146	Risultanza dei registri immobiliari
153	Formalità pregiudizievoli
156	Tempo dell'indagine
157	Criteri di stima
158	Subalterno 22
158	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
159	Esistenza di formalità
159	Calcolo del valore finale dell'immobile
159	Formazione dei lotti
160	Conclusioni
160	Subalterno 23
160	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
161	Esistenza di formalità
161	Calcolo del valore finale dell'immobile
161	Formazione dei lotti
161	Conclusioni

LOTTE 9 -10 - 11 - [REDACTED] - per la piena proprietà - Chiari (BS) vicolo Tonale

Lotto 9 - Foglio 24, mappale 200, sub 32 Cat. C/6 cl 1 mq.12 Rendita € 26/65

Lotto 10 - Foglio 24, mappale 200, sub 33 Cat. C/6 cl 1 mq.12 Rendita € 26/65

Lotto 11 foglio 24, mappale 200, sub. 34, Cat. C/6 cl 1 mq. 14.00 Rendita € 31/09

164	Descrizione del bene
164	Identificazione catastale
165	Confini
165	Verifica della regolarità edilizia
167	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
167	Verifica difformità immobile
168	Proprietà e provenienza
168	Risultanza dei registri immobiliari
175	Formalità pregiudizievoli
178	Tempo dell'indagine
179	Criteri di stima
181	Subalterno 32



181	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
182	Esistenza di formalità
182	Calcolo del valore finale dell'immobile
182	Formazione dei lotti
182	Conclusioni
184	Subalterno 34
185	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
185	Esistenza di formalità
186	Calcolo del valore finale dell'immobile
186	Formazione dei lotti
186	Conclusioni

LOTTO 12 – [REDACTED] - per la piena proprietà – Mazzano (BS) viale Mazzini

Foglio 8, mappale 215, cl 2 rel acq es mq. 55

Foglio 8, mappale 218, cl 2 semin irrig mq. 6025 Rendita Rd € 47/30 Ra € 52/90

Foglio 8, mappale 220, cl 2 semin irrig mq. 240 Rendita Rd € 1/88 Ra € 2/11

189	Descrizione del bene
190	Identificazione catastale
191	Confini
191	Verifica della regolarità edilizia
192	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
193	Verifica difformità immobile
193	Proprietà e provenienza
193	Risultanza dei registri immobiliari
200	Formalità pregiudizievoli
203	Tempo dell'indagine
204	Criteri di stima
206	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
207	Calcolo del valore finale dell'immobile
207	Formazione dei lotti
207	Conclusioni



**LOTTO 12 – [REDACTED] - per la piena proprietà – Mazzano (BS) viale
Mazzini**

Foglio 8, mappale 215, cl 2 rel acq es mq. 55

Foglio 8, mappale 218, cl 2 semin irrig mq. 6025 Rendita Rd € 47/30 Ra € 52/90

Foglio 8, mappale 220, cl 2 semin irrig mq. 240 Rendita Rd € 1/88 Ra € 2/11

RELAZIONE

INCARICO E QUESITO

Con verbale di conferimento di incarico di stima venivo nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia – Dott. Alessandro Pernigotto - c.t.u. per la valutazione degli immobili pignorati nella procedura sopra citata, il giorno 07.09.2020 dopo il giuramento di rito, mi veniva conferito il seguente incarico per via telematica :

l'esperto provvede alla relazione della stima dalla quale devono risultare:

49. L'identificazione e descrizione dei beni, identificazione pregressa dei beni;
50. Stato del possesso;
51. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
52. Regolarità edilizia ed urbanistica;
53. Formazione dei lotti;
54. Valore del bene e costi

Effettuate le visure catastali e ipocatastali, la ricognizione e rilievo degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di Mazzano, esperite le opportune indagini di mercato, sono in grado di redigere quanto segue:

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati pignorati con atto ad istanza dell'Avv. Maurizio Miceli Sopo del 24.06.2020 presso il Tribunale Ordinario di Brescia. Gli immobili sono così individuati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda le proprietà site nel comune di Chiari e nel comune di Mazzano per la piena proprietà

[REDACTED] per la piena
proprietà.

Comune di Mazzano per la piena proprietà

Catasto Terreni viale Mazzini

Foglio 8, mappale 215, cl 2 rel acq es mq. 55



Foglio 8, mappale 218, cl 2 semin irrig mq. 6.025 Rendita Rd € 47/30 Ra € 52/90

Foglio 8, mappale 220, cl 2 semin irrig mq. 240 Rendita Rd € 1/88 Ra € 2/11

DESCRIZIONE DEL BENE

Sopralluogo effettuato in data 30.09.2020.

I terreni oggetto della seguente perizia di stima sono situati in prossimità del municipio del comune di Mazzano frazione Molinetto. Si compongono di tre subalterni individuati al Foglio 8 mappali 215 – 218 – 220 per una superficie complessiva pari a mq. 6.320.00. I lotti si presentano al momento del sopralluogo come aree incolte. Attualmente la destinazione risulta essere edificabile come zona urbanistica "C" ZONA POLIFUNZIONALE CENTRO CIVICO IN ATTO, di cui all'articolo 23 delle N.T.A. attualmente vigenti e dal P.P. approvato. Il lotto nel suo complesso fa parte del "Centro civico - comparto 7", fin dall'inizio degli anni '90, le varie amministrazioni del comune di Mazzano hanno inserito il lotti oggetto di perizia in una previsione urbanistica più ampia che si è susseguita nei vari anni e che prevedeva lo sviluppo di vari interventi edilizi. In ogni caso ad oggi il terreno si trova in parte già urbanizzato e in prossimità dei principali servizi del comune tra cui il Municipio e il campo Sportivo. Fin dall'inizio le intenzioni dell'amministrazione erano di dare una valenza importante a questo comparto. Infatti dall'analisi della documentazione recuperata presso l'ufficio tecnico del comune di Mazzano risulta che la cubatura complessiva assegnata fosse originariamente pari a mc. 20.800,00 di cui mc. 7.400,00 a destinazione terziaria e mc. 13.400,00 a destinazione residenziale convenzionata con un prezzo di vendita unitario stabilito in convenzione di € 1.675/00. L'edificio avrebbe dovuto svilupparsi su una superficie fondiaria di circa 3.700,00 mq. con la possibilità di arrivare ad una altezza massima pari a mt. 48.50. Lasciando aperta la possibilità per l'operatore di realizzare un'unica torre o due blocchi residenziali dimezzando l'altezza. Per quanto riguarda invece la parte terziaria e commerciale si avrebbe dovuto svilupparla soprattutto al piano terra e una percentuale minore su altri piani. Con successive integrazioni e varianti, si veda elenco di seguito riportato, si è arrivati alla delibera n° 17 del 27/03/2009 "variante del piano particolareggiato del centro civico per modifiche delle norme tecniche di attuazione del comparto 7" a cui si assegnava una maggiore volumetria e una maggiore altezza. Infatti in questa delibera la nuova volumetria assegnata risulta essere pari a mc. 22.400,00 complessivi di cui mc. 9.000,00 come volumetria commerciale e terziaria inserendo anche la possibilità di realizzare medie



strutture di vendita e mc. 13.400,00 come volumetria residenziale convenzionata. L'altezza invece variava da mt. 48.50 precedentemente assegnata a mt. 52.50 dove anche in questo caso l'operatore avrebbe potuto realizzare un'unica torre o più edifici di altezza inferiore, mantenendo la volumetria complessiva. All'area oggetto di perizia l'amministrazione comunale tramite un perizia a proceduto alla determinazione del valore di mercato che è risultato essere di € 3.366.750/00 di cui € 1.349.347/27 pagati tramite bonifico bancario ed € 2.017.402/73 viene portata a compensazione degli importi relativi alle opere pubbliche realizzate dalla parte acquirente. E sono il completamento Municipio Delibera di Giunta Comunale di approvazione: n. 88 del 26.07.2007, Via Garella Delibera di Giunta Comunale di approvazione: n. 89 del 26.07.2007, Via Valtenesivia Patuzza Delibera di Giunta Comunale di approvazione: n. 90 del 26.07.2007, Via Mazzucchelli Delibera di Giunta Comunale di approvazione: n. 87 del 26.07.2007, Via Matteotti Sud Delibera di Giunta Comunale di approvazione: n. 86 del 26.07.2007. (Allegato 03-05-07). In merito al collaudo in riferimento completamento Municipio Delibera di Giunta Comunale di approvazione: n. 88 del 26.07.2007 l'ufficio lavori pubblici del comune di Mazzano non è stato in grado di verificare se è stato prodotto. Per quanto riguarda invece le opere che si avrebbero dovuto realizzare prima della fine dei lavori dell'edificio si faccia riferimento alla planimetria allegata (allegato 03) e in particolare al proseguimento di via Cattaneo a Sud dell'area in oggetto che risulta ad oggi ancora sterrata. Con la variante del Piano di governo del territorio del 2018 e come indicato nel C.D.U. del 28/09/2020 l'area è individuata come zona urbanistica "C" ZONA POLIFUNZIONALE CENTRO CIVICO IN ATTO regolata dall'articolo 23 delle N.T.A. che testualmente riporta: *"Valgono le norme e gli obblighi del P.P. vigente o di sue varianti attuative anche in deroga alla Slp e all'altezza massima prevista per la zona. Per le destinazioni d'uso vedi zona "B" con la precisazione che sull'immobile identificato con i mappali 215 – 218 – 220 del fg. 8 è possibile insediare una media struttura di vendita"*.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

 per la piena proprietà.



Comune di Mazzano per la piena proprietà

Catasto Terreni viale Mazzini

Foglio 8, mappale 215, cl 2 rel acq es mq. 55

Foglio 8, mappale 218, cl 2 semin irrig mq. 6025 Rendita Rd € 47/30 Ra € 52/90

Foglio 8, mappale 220, cl 2 semin irrig mq. 240 Rendita Rd € 1/88 Ra € 2/11

CONFINI

Per una migliore identificazione del bene e dei confini del terreno, si faccia riferimento alla planimetria catastale (Allegato n. 02).

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Mazzano (Allegato n. 03) e alla descrizione di cui sopra si evince quanto segue relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile:

- in data 26/7/2007 è stata approvata dalla Giunta Comunale la delibera n. 83, con cui il COMUNE DI MAZZANO ha proceduto alla definizione delle linee guida e prescrizioni per l'alienazione della predetta area compresa all'interno del piano particolareggiato denominato "Centro civico - comparto 7":
- in data 27/7/2007 con la determina 315, come retro allegata, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato della predetta area;
- con determina in data 30/7/2007 è stata indetta gara mediante procedura aperta - pubblico incanto per l'alienazione della predetta area alle condizioni termini e con le modalità previste nelle citate linee guida e relativi allegati;
- è stato effettuato bando di gara e con determinazione n. 383 in data 2/10/2007 è avvenuta l'aggiudicazione provvisoria alla [REDACTED]
[REDACTED]



- in data 05/09/2007 delibera n° 101 “variante del piano particolareggiato del centro civico per diversa collocazione degli standards e modifiche delle norme tecniche di attuazione del comparto 7”
- in data 21/11/2007 delibera n° 122 “alienazione dell’area edificabile denominata comparto 7 all’interno del piano particolareggiato centro civico a Molinetto di Mazzano”.
- in data 27/03/2009 delibera n° 17 “adozione variante del piano particolareggiato del centro civico per modifiche delle norme tecniche di attuazione del comparto 7” Aumento di cubatura e altezza massima.
- in data 27/03/2009 delibera n° 17 “approvazione variante del piano particolareggiato del centro civico per modifiche delle norme tecniche di attuazione del comparto 7” collaudo opere di urbanizzazione come da Concessione edilizia n° 22/96.

RISULTANZA CATASTALE

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON RELATIVA STORIA CATASTALE

[REDACTED] per la piena proprietà.

Comune di Mazzano per la piena proprietà

Catasto Terreni viale Mazzini

Foglio 8, mappale 215, cl 2 rel acq es mq. 55

Foglio 8, mappale 218, cl 2 semin irrig mq. 6025 Rendita Rd € 47/30 Ra € 52/90

Foglio 8, mappale 220, cl 2 semin irrig mq. 240 Rendita Rd € 1/88 Ra € 2/11

VERIFICA DIFFORMITA’ URBANISTICA DELL’ IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato si è potuto constatare che i lavori previsti non sono mai iniziati.



VERIFICA DIFFORMITA' CATASTALE DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato non si sono riscontrate delle difformità in mappa rispetto e in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Brescia, così come sopra meglio sopra descritto. Pertanto l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista catastale.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento prima menzionato, quanto in oggetto risulta di proprietà di:

[REDACTED] per la piena proprietà.

In forza dei seguenti atti e convenzioni:

- con determina in data 30/7/2007 è stata indetta gara mediante procedura aperta pubblico incanto per l'alienazione della predetta area alle condizioni termini e con le modalità previste nelle citate linee guida e relativi allegati (allegato 03).
- Convenzione urbanistica con il comune di Mazzano ai fini dell'attuazione del piano particolareggiato denominato "centro civico - comparto 7" per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata cessione di aree da parte del comune di Mazzano all'interno del comparto con realizzazione di opere pubbliche a titolo di parziale ai fini dell'attuazione del piano particolareggiato denominato "centro civico - comparto 7" della Dott.ssa CHIARA GRAZIOLI, Notaio in Chiari (BS), in data 28.12.2007 rep. n. 15391 racc. n. 4583 (allegato 05).

RISULTANZA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Da quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Dr. Galleri Andrea, Notaio in Villa Carcina (BS) i beni precedentemente descritti sono pervenuti all'attuale proprietà in forza del seguente atto:





ANDREA GALLERI
NOTAIO

via Antonio Bernocchi, 46
25069 VILLA CARCINA (BS)
Tel. 030/5785839
agalleri@notariato.it

Villa Carcina, 21 luglio 2020

RELAZIONE NOTARILE CATASTALE - IPOTECARIA VENTENNALE
AI SENSI DELL'ARTICOLO 567, COMMA 2, C.P.C.

Relativa al pignoramento trascritto a Brescia in data 9 luglio 2020 ai n.ri 22858/14476,
contro la società:

ed avente ad oggetto gli immobili più avanti descritti.

Io sottoscritto Andrea Galleri, Notaio residente in Villa Carcina, iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia, consultati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, attesto quanto segue:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
CONTENUTI NELLA NOTA DI PIGNORAMENTO







B) per il diritto di piena ed esclusiva proprietà:

In Comune di MAZZANO

(Provincia di Brescia)

*** Terreni così censiti:**

Catasto Terreni Foglio 8 Mappali:

215 (duecentoquindici) di Ha.0.00.55 reliquato acque esenti;

218 (duecentodiciotto) di Ha.0.60.25 seminativo irriguo cl.2

R.D. Euro 47,30 R.A. Euro 52,90;

220 (duecentoventi) di Ha.0.02.40 seminativo irriguo cl.2

R.D. Euro 1,88 R.A. Euro 2,11;

tali risultanti:



*** quanto al mappale 215, di Ha.0.00.55, in forza di tabella di variazione registrata in data 17 dicembre 2007 al n.533672.1/2007 (protocollo n.BS0533672) in variazione delle acque esenti da estimo del medesimo Foglio 8 di Catasto Terreni;

*** quanto al mappale 218, di Ha.0.60.25, in forza di frazionamento registrato in data 17 dicembre 2007 al n.533672.1/2007 (protocollo n.BS0533672) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 88, di Ha.1.18.34, a sua volta risultante in forza di tabella di variazione registrata in data 17 dicembre 2007 al n.533672.1/2007 (protocollo n.BS0533672) in variazione dei terreni precedentemente censiti con i mappali:

* 88, di Ha.0.64.64, così risultante in forza di frazionamento registrato in data 20 gennaio 1995 al n.178.1/1995 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 50, di Ha.1.07.50, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato al n.192589, in atti dal 30 agosto 1990, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 28, di Ha.1.96.70, del medesimo Foglio 8 di Catasto Terreni;

* 49, di Ha.0.28.00, così risultante in forza di frazionamento registrato al n.192589, in atti dal 30 agosto 1990, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 27, di Ha.0.91.50, del medesimo Foglio 8 di Catasto Terreni;

* 197, di Ha.0.25.70, così risultante in forza di frazionamento registrato in data 1 febbraio 2007 al n.333817.1/2006 (protocollo n.BS0333817) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 27, di Ha.0.63.50, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato al n.192589, in atti dal 30 agosto 1990, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 27, di Ha.0.91.50, del medesimo Foglio 8 di Catasto Terreni;

*** quanto al mappale 220, di Ha.0.02.40, in forza di frazionamento registrato in data 17 dicembre 2007 al n.533672.1/2007 (protocollo n.BS0533672) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 178, di Ha.2.25.73, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 25 ottobre 2005 al n.279893.1/2005 (protocollo n.BS0279893) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 171, di Ha.2.76.22, così risultante in forza di frazionamento registrato in data 12 settembre 2005 al n.261864.1/2005 (protocollo n.BS0261864) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 153, di Ha.3.47.67, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 2 aprile 2003 al n.56773.1/2003 (protocollo n.56773) in variazione del terreno precedentemen-



te censito con il mappale 29, di Ha.4.42.90, così risultante in forza di variazione d'ufficio registrata in data 28 dicembre 1978 al n.580 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 29, di Ha.4.55.50, del medesimo Foglio 8 di Catasto Terreni.

INTESTAZIONE CATASTALE

sibile, risultano intestati catastalmente come segue:

PROVENIENZA NEL VENTENNIO





B) *** Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto siti in Mazzano era di titolarità del "COMUNE DI MAZZANO", con sede in Mazzano (BS), Codice Fiscale 00855610176, in forza di:

* compravendita per scrittura privata autenticata in data 10 ottobre 1973 n.9.384 di repertorio Notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, trascritta a Brescia il 6 novembre 1973 ai n.ri 23235/18326, quanto al terreno all'epoca censito con il map-pale 29, di Ha.4.55.50, del Foglio 8 di Catasto Terreni;

* compravendita per scrittura privata autenticata in data 3 luglio 1989 n.27.997 di repertorio Notaio Mario Brunelli di Brescia, trascritta a Brescia il 12 luglio 1989 ai n.ri 19594/13433, quanto al terreno all'epoca censito con il map-



pale 27, di Ha.0.63.50, del Foglio 8 di Catasto Terreni;

* compravendita per scrittura privata autenticata in data 22 maggio 1992 n.34.898 di repertorio Notaio Mario Brunelli di Brescia, trascritta a Brescia il 5 giugno 1992 ai n.ri 16640/11166, quanto ai terreni all'epoca censiti con i mappali 49, di Ha.0.28.00, e 50, di Ha.1.07.50, del Foglio 8 di Catasto Terreni;

*** con atto di compravendita in data 28 dicembre 2007 n.15.391/4.593 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS), trascritto a Brescia l'11 gennaio 2008 ai n.ri 1621/1097, il predetto "COMUNE DI MAZZANO" vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti terreni, nel frattempo censiti con i mappali 218, di Ha.0.60.25, e 220, di Ha.0.02.40, nonché del terreno censito con il mappale 215, di Ha.0.00.55, risultante dallo stralcio di acque esenti da estimo, alla predetta società

*** Detti immobili, alla data del 20 luglio 2020, risultano interessati dalle seguenti

FORMALITA'

* **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 13 aprile 2004 ai n.ri 18320/4087 per la somma complessiva di Euro 3.600.000,00 (tremilioneiseicentomila e zero centesimi), di cui Euro 2.000.000,00 (duemilioni e zero centesimi) per capitale ed Euro 1.600.000,00 (unmilioneiseicentomila e zero centesimi) per spese, contro la predetta società

ed a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS), SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Pompiano (BS), Codice Fiscale 00436650170, con domicilio ipotecario eletto in Pompiano (BS), piazza Sant'Andrea n.12, gravante "inter alia" gli immobili sub A), a garanzia di mutuo fondiario in data 6 aprile 2004 n.12.007/2.026 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS), concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di:

- proroga del periodo di preammortamento di mutuo in data 24 marzo 2006 ai n.ri 15280/3140, in dipendenza di atto in data 21 febbraio 2006 n.13.698 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS);

- proroga del periodo di preammortamento di mutuo in data 7 maggio 2008 ai n.ri 21114/3386, in dipendenza di atto in data 27 marzo 2008 n.15.518/4.668 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS);

- restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 24 novembre 2008 ai n.ri 54407/9571, in dipendenza di atto in data 31 ottobre 2008 n.15.938/4.965 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS);



- frazionamento in quote in data 24 novembre 2008 ai n.ri 54408/9572, in dipendenza del precitato atto in data 31 ottobre 2008 n.15.938/4.965 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS), con precisazione che per effetto del suddetto frazionamento gli immobili sub A) compongono "inter alia" la quota n.2, gravata da ipoteca per la somma complessiva di Euro 3.268.800,00 (tremilioniduecentosessantottomilaottocento e zero centesimi), di cui Euro 1.338.500,00 (unmilionetrecentotrentottomilacinquecento e zero centesimi) in linea capitale;
- restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 13 febbraio 2009 ai n.ri 6224/1268, in dipendenza di atto in data 27 gennaio 2009 n.16.097/5.061 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS);
- restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 23 novembre 2009 ai n.ri 49501/9114, in dipendenza di atto in data 9 novembre 2009 n.16.590/5.380 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS);
- sospensione quota capitale, proroga della durata ammortamento e variazione tasso mutuo fondiario in data 16 settembre 2011 ai n.ri 38645/6480, in dipendenza di atto in data 5 settembre 2011 n.17.857/6.249 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS);
- riduzione di somma della quota n.2 in data 28 marzo 2012 ai n.ri 11342/1838, da complessivi Euro 3.268.800,00 (tremilioniduecentosessantottomilaottocento e zero centesimi) a complessivi Euro 2.110.000,00 (duemilionicentodiecimila e zero centesimi), in dipendenza di atto in data 12 marzo 2012 n.18.214/6.458 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS);
- frazionamento in quote in data 28 marzo 2012 ai n.ri 11343/1839, in dipendenza del precitato atto in data 12 marzo 2012 n.18.214/6.458 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS), con precisazione che per effetto del suddetto frazionamento gli immobili sub A) compongono "inter alia" la quota n.2, gravata da ipoteca per la somma complessiva di Euro 1.310.000,00 (unmilionetrecentodiecimila e zero centesimi), di cui Euro 654.977,99 (seicentocinquantaquattromilanoventosettantasette e novantanove centesimi) in linea capitale;
- ristrutturazione di mutuo in data 14 ottobre 2014 ai n.ri 32755/5247, in dipendenza di atto in data 3 ottobre 2014 n.19.382/7.146 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Lonto del Garda (BS);
- restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 20 aprile 2018 ai n.ri 17269/3467, in dipendenza di atto in data 26 marzo 2018 n.25.349/14.594 di repertorio Notaio Alfonso Cuoco di Chiari (BS);



* **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 23 giugno 2008 ai n.ri 28656/6699 per la somma complessiva di Euro 5.940.000,00 (cinquemilioninovecentoquarantamila e zero centesimi), di cui Euro 3.300.000,00 (tremilionitrecentomila e zero centesimi) per capitale ed Euro 2.640.000,00 (duemilioneisecentoquarantamila e zero centesimi) per spese, contro la predetta società ed a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS) - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Pompiano (BS), Codice Fiscale 00436650170, con domicilio ipotecario eletto in Pomplano (BS), piazza Sant'Andrea n.12, gravante gli immobili sub B), a garanzia di apertura di credito in data 19 giugno 2008 n.15.712/4.796 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS), concessa alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di:

- modifica delle condizioni di finanziamento concesso in forma di apertura di credito in conto corrente in data 27 giugno 2012 ai n.ri 22859/3238, in dipendenza di atto in data 14 giugno 2012 n.18.363/6.563 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS);

- modifica delle condizioni contrattuali di finanziamento in data 26 giugno 2013 ai n.ri 21816/3030, in dipendenza di atto in data 13 giugno 2013 n.18.915/6.852 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS);

- modifica delle condizioni contrattuali di finanziamento in data 14 ottobre 2014 ai n.ri 32753/5245, in dipendenza di atto in data 3 ottobre 2014 n.19.380/7.144 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Lonato del Garda (BS);

* **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 13 luglio 2010 ai n.ri 29412/7542 per la somma complessiva di Euro 5.940.000,00 (cinquemilioninovecentoquarantamila e zero centesimi), di cui Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila e zero centesimi) per capitale ed Euro 2.440.000,00 (duemilioni quattrocentoquarantamila e zero centesimi) per spese, contro la predetta società ed a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS) - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Pompiano (BS), Codice Fiscale 00436650170, gravante gli immobili sub B), in dipendenza di modifica di finanziamento concesso in forma di apertura di credito in data 14 giugno 2010 n.17.108/5.753 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Chiari (BS), concessa alla medesima società datrice di ipoteca;

* **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 14 giugno 2013 ai n.ri 20383/3320 per la somma complessiva di Euro 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila e zero centesimi), di cui Euro 650.000,00 (seicentocinquantamila e zero centesimi) per capitale ed Euro 650.000,00 (seicentocinquantamila e ze-



ro centesimi) per spese, contro la predetta società
ed a favore della "BANCA DI CREDITO CO-
OPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS) -
SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Pompiano (BS), Codice Fi-
scale 00436650170, con domicilio ipotecario eletto in Pompia-
no (BS), piazza Sant'Andrea n.12, gravante "inter alia" tut-
ti gli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in
data 13 giugno 2013 n.18.913/6.851 di repertorio Notaio Chia-
ra Grazioli di Chiari (BS), concesso alla medesima società
datrice di ipoteca, annotata di:

- ristrutturazione di mutuo in data 14 ottobre 2014 ai n.ri
32754/5246, in dipendenza di atto in data 3 ottobre 2014
n.19.381/7.145 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di Lona-
to del Garda (BS);

- restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quel-
li in oggetto, in data 20 aprile 2018 ai n.ri 17270/3468, in
dipendenza del precitato atto in data 26 marzo 2018
n.25.349/14.594 di repertorio Notaio Alfonso Cuoco di Chiari
(BS);

* **Pignoramento** trascritto a Brescia in data 9 luglio 2020 ai
n.ri 22858/14476 contro la predetta società

ed a favore della "FUTURA 2019 S.R.L.", con
sede in Milano, Codice Fiscale 10901920966, gravante tutti
gli immobili in oggetto.

OSSERVAZIONI

Si precisa che:

- presso il competente Ufficio non è stato possibile reperi-
re la planimetria relativa all'immobile sito in Chiari e di-
stinto con il mappale 200/48 del Foglio 24 - Sezione NCT -
di Catasto Fabbricati, trattandosi di bene comune non censi-
bile;

- vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la tito-
larità risultante dai titoli di cui alle superiori provenien-
ze;

- gli immobili in oggetto siti in Mazzano risultano interes-
sati dalla convenzione edilizia per atto in data 28 dicembre
2007 n.15.391/4.583 di repertorio Notaio Chiara Grazioli di
Chiari (BS), trascritto a Brescia l'11 gennaio 2008 ai n.ri
1620/1096.

In fede
Notaio Andrea Galleri



TEMPO DELL'INDAGINE

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni al 21.07.2020

CRITERI DI STIMA E STIMA

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo “ Valore Commerciale “. Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un’analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell’immobile in oggetto.

Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre parecchie soluzioni immobiliari con caratteristiche simili o comparabili all’immobile in oggetto. In particolare si sono prese in considerazione quattro unità immobiliari che fanno parte di immobili con destinazioni simili.



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1 02	Comparabile 2 03	Comparabile 3 04	Comparabile 4 09	Subject
Prezzo	128 000,00	720 000,00	99 000,00	300 000,00	
Volume	1 350,00	5 164,00	720,00	2 000,00	22 400,00
N. Locali	/	/	/	/	/
Tipologia	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
Collocazione	Molinetto	Molinetto	Ciliverghe	Molinetto	Molinetto
Anno costruzione	-	-	-	-	-
Stato	Buono	Buono	Buono	Buono	Buono
Classe immobili	Buono	Buono	Buono	Buono	Buono

Tabella dei prezzi marginali e di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1 05	Comparabile 2 06	Comparabile 3 08	Comparabile 4 09
Prezzo €/mq	€ 94,81	€ 139,43	€ 137,50	€ 150,00
Volume	-13%	-11%	-14%	-13%
N. locali	0%	0%	0%	0%
Tipologia	-14%	-14%	-14%	-14%
Collocazione	0%	0%	0%	0%
Anno costruzione	0%	0%	0%	0%
Stato	0%	0%	0%	0%
Classe immobiliare	-8%	-8%	-8%	-8%
Prezzo corretto	€ 61,63	€ 93,42	€ 88,00	€ 97,50
Valore unitario da media ponderata		€ 85,14		



A seguito delle analisi di mercato effettuate utilizzando il metodo del confronto con altre quattro unità immobiliari, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, le dotazioni o le mancanze e l'andamento del mercato immobiliare, dalla media ponderale effettuata sui prezzi corretti ottenuti dagli immobili analizzati, si ricava il valore unitario di €/mc 85/14 arrotondato ad €/mc 85/00 da utilizzare come valore di mercato per l'immobile e pertinenze. La superficie commerciale è stata determinata adottando i seguenti coefficienti correttivi.

Terreno edificabile 100 %

La predetta unità presenta le seguenti superfici

Terreno edificabile = mq. 6.320,00
 Volumetria edificatoria assegnata all'area = mc. 22.400,00

STIMA IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE”

Agli effetti di questo criterio di stima si è formulato un valore in base alla media dei prezzi praticati per gli immobili in condizioni analoghe a quelle in esame.

Determinazione del valore

Volumetria terreno = mc. 22.400,00 x 100% = mc. 22.400,00

 Totale mc. 22.400,00

Complessivamente l'immobile risulta avere una volumetria pari a: **mc. 22.400,00**

Valore commerciale degli immobili tenendo conto dell'ubicazione degli stessi e delle considerazioni come sopra riportate si considera pari a:

€/mc 85/00:

mc. 22.400,00 x €/mc 85/00 = **€ 1.904.000/00**

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE” E' PARI A € 1.904.000/00



ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerato il valore di mercato pari a € **1.904.000/00**, considerato che l'immobile risulta alla data del sopralluogo come meglio sopra descritto, vista la collocazione e l'andamento del mercato, si stabilisce una scontistica pari al 20% sul valore di mercato.

€ 1.904.000/00 – 20% = € 1.523.200/00

CALCOLO DEL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

Nella procedura di vendita lo scrivente ritiene che debba essere considerato i costi per il permesso a sanatoria delle opere interne realizzate come da descrizione sopra riportata pertanto il valore finale dell'immobile dovrà essere così ridotto:

Valore commerciale € 1.904.000/00

Valore in condizioni di vendita forzata € 1.523.200/00

FORMAZIONE DI LOTTI

L'immobile per come è strutturato e in base al P.P. approvato considerando risulta di fatto essere indivisibile.

CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, Marco Bianchetti Architetto, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter valutare gli interi immobili oggetto della presente stima, in base ai valori dei costi totali, in **€ 1.904.000/00 valore di mercato ed € 1.523.200/00 per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.**



Dichiara inoltre di :

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 più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Ha ispezionato di persona la proprietà.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

(Marco Bianchetti Architetto)


Adro, lì 29/12/2020

