

Viviana Botter
Architetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

E.I. 78/2024

SPECIAL GARDANT S.P.A. /

Immobili in RONCADELLE - (Bs) - alla via Mandolossa civici 13 e 17

Sopralluogo del 08/05/2024

FOGLIO RIEPILOGATIVO CON FORMAZIONE LOTTI				
			V. Mercato	V. di Realizzo
LOTTO	Roncadelle , via Mandolossa 13 Abitazione di Tipo Economico	Roncadelle F. 2 Mapp. 25 sub. 27 Cat. A/3 , Cl 4^ vani 5,5 R.C. €. 326,66		
			€. 128.000,00	€. 53.000,00
UNICO	Roncadelle , via Mandolossa 17 posto auto scoperto	Roncadelle F. 2 Mapp. 25 sub. 16 Cat. C/6 , Cl 1^ Cons. mq.12,00 R.C. €. 22,31		



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

E.I. n° 78/2024

Promossa da : SPECIAL GARDANT S.P.A.

con : Avv. Studio Legale Verdi e Associati del foro di Milano

Contro:

[REDACTED]

-> Atto di Pignoramento : del 24/01/2024 Rep. 826 ,Trascritto a Brescia (Bs) il
04/03/2024 , formalità ai nn. 9084/6454

OGGETTO : **Relazione Tecnica ed Estimativa** dell' esperto

Ill.mo Sig. Giudice delegato dell'Esecuzione

G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini

Tribunale Ordinario di BRESCIA

Con provvedimento notificato il 19.04.2024 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Arch. Viviana Botter con studio professionale in Ciliverghe di Mazzano , esperto per la stima degli immobili pignorati all ' esecutato citato in premesse , e successivo Verbale Telematico di accettazione dell ' Incarico del 30.04.2024 , completo del Giuramento di " *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi* " per rispondere ai seguenti:

QUESITI

di cui all'art. n° 173/bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto) ; più precisamente , oltre alla stima:

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all ' art 567 cpc comma 2° , **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze**

- A/2 - Acquisizione del titolo di provenienza in favore del debitore

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio (ove necessario) con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso alla data dell ' acquisto .

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni , comprensiva dei confini e dei dati catastali , e descrizione sommaria attuale degli stessi



- B/2 - Identificazione pregressa dei beni, con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini e/o sopralluoghi

- C -

- C/1) - Stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni.

- D -

- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

- D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- D/3) - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità, nonché di Opere già deliberate ma non ancora eseguite e quote previste a carico dei beni

- E -

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità

- E/2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale.

- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati, previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni e determinazione distinta dei Valori di Stima dei singoli Lotti.

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro.

-

- F/3) - Stima dell'intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità

- G -

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili, considerati come in piena proprietà, liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge, con espressa indicazione del criterio di stima adottato.

- G/2) - Operare le opportune detrazioni (in ragione percentuale) sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto, uso e abitazione, diritti reali di Terzi, stato di occupazione, locazione (prescindendo dalla ev. opponibilità), stato di conservazione dello immobile, nonché oneri di qualsiasi tipo per rendere l'immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile!



- G/3) - *In caso di costruzioni abusive , determinare il valore del terreno , lo importo delle spese a carico dell ' aggiudicatario per la demolizione , per le sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi , nonché il valore d ' uso dell ' edificio .*

TERMINE ASSEGNATO

La S.V. concedeva al C.T.U. nominato termine per il deposito dell'elaborato peritale fino a **30 gg. prima dell'udienza già fissata al 16/10/2024 alle ore 12,45** per la determinazione delle modalità della vendita , con invito al Perito a comparire alla suddetta udienza al fine di rendere gli opportuni chiarimenti , se richiesti nei termini .

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il Perito sottoscritto , prestato giuramento nelle forme di legge (con accesso telematico alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia) , in data 30/04/2024 , accettava l ' incarico conferitogli.

Attesa la mancanza della usuale documentazione catastale di rito

(sostituita unicamente dalla relazione Notarile Ventennale)

- > Eseguiva le usuali ispezioni/visure catastali traendo copie dei seguenti doc. agli Atti della Agenzia delle Entrate , Ufficio di Brescia Territorio :

- Estratto di Mappa originale e coerenziato
- Visura Catastale per Soggetto
- Visure Catastali per Immobili e Storiche delle U.I.U. Staggite
- Planimetrie catastali (ultime in atti) delle U.I.U. staggite site nel Comune di Roncadelle (Bs)
- Elenco dei Subb. staggiti assegnati alla particella del F. 2 del Comune di Roncadelle , aggiornati alla attualità .
- Elaborato planimetrico di Subalternazione

- > Ricostruiva la storia catastale ed ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni dell' immobile staggito con le relative annotazioni

- > Con istanza Telematica al Legale del Creditore procedente , chiedeva ed otteneva copia , dell ' Atto di Pignoramento con relativa Nota di notificazione , Relazione Notarile

- > Con accesso telematico del 03/05/2024 c/o Archivio Notarile di Brescia otteneva copia conforme all'originale dell'Atto di Provenienza a rogito Notaio Antonio Langella

- > Con istanza telematica , in data 10/05/2024 c/o l ' Ufficio Tecnico di Roncadelle, chiedeva copie dei fascicoli riguardanti le U.I.U. staggite , comprendenti documentazione Tecnica e Autorizzativa , elaborati di Progetto e pratiche per Abitabilità/ Agibilità ;
In data 09/07/2024 otteneva copie telematiche /estratti di n. 02 fascicoli.

- > Congiuntamente al Custode giudiziario nominato , con il sopralluogo del 08/05/2024 agli immobili staggiti in Roncadelle ed alla presenza di una rappresentante degli esecutati
[REDACTED] eseguiva rilievi planialtimetrici e fotografici anche interni della U.I.U. pignorata e relative pertinenze ed accessori.



-> Trasmetteva Relazione Tecnica Estimativa (con i principali allegati) all ' esecutato in Copia criptata con gli " Omissis "

Del ché il sottoscritto , si prega trasmettere alla Signoria Vs. Ill.ma la relazione Peritale che segue e relativa alla procedura esecutiva n° 78/2024 - Immobili in Comune di Roncadelle (Bs) via Mandolossa 13/17 ,con la precisazione che i beni staggiti risultano oggetto di un **LOTTO UNICO**

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
E.I. n° 78/2024
Immobili siti in Roncadelle (Bs) alla via Mandolossa , civ. 03 e 17
Sopralluogo e rilievi anche fotografici del 08/05/2024

Più precisamente :

LOTTO UNICO

Immobile **condominiale** sito in Comune Censuario ed Amministrativo di Roncadelle (Bs) alla via Mandolossa n. 13 e 17 costituito da:

- **Abitazione di tipo Economico** , trilocale posto al piano 2° (terzo fuori terra) in lato Ovest di un edificio Condominiale e così composto :

- atrio di ingresso , cucina , soggiorno , pranzo , due camere , bagno , atrio notte , balcone prospettante il cortile carraio comune condominiale , loggiato chiuso in lato sud/ovest e spazio per locale di sgombero al piano terzo/sottotetto ,

- **Posto auto scoperto** a raso , ricavato nel cortile carraio comune condominiale

Il tutto catastalmente intestato come in appresso :

- **Quota di 1/2 della piena proprietà in capo a** - [REDACTED]

[REDACTED]

- **Quota di 1/2 della piena proprietà in capo a** [REDACTED]

[REDACTED]

Coniugi in regime di comunione legale dei beni

Le suddette Entità Immobiliari , sono pervenute alle parti eseguite in forza di :

- Atto Notaio Antonio Langella Rep. n° 5780/4611 del 09/02/2007 secondo le precedenti provenienze e successioni

Il tutto come meglio richiamato nella allegata **Relazione Legale Notarile** del Dottor Vincenzo Calderini - Santa Maria Capua Vetere (Ce) che statuisce fino al 04/ /03/2024

QUESITI

- A -



- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all ' art 567 cpc comma 2

Il fascicolo agli atti della procedura esecutiva risultava **mancante** dei seguenti Documenti :

- Atti di Provenienza
- Estratti di Mappa
- Visure per immobile e/o per soggetto
- Visure storiche per Immobile
- Planimetrie catastali, ultime in atti
- Elaborati planimetrici di Subalternazione (al fine della individuazione dei BCNC)
- Elenco dei Subb. assegnati alla particella n° 1224 del Foglio 3 del C.C. di Roncadelle (Bs)

- A/2 - Acquisizione dei titoli di provenienza in favore del debitore/esecutato

Le suddette Entità Immobiliari , sono pervenute alle parti eseguite in forza di :

- Atto Notaio Antonio Langella Rep. n° 5780/4611 del 09/02/2007 e secondo le precedenti provenienze e successioni

Il tutto come meglio richiamato nella allegata **Relazione Legale Notarile** del Dottor Vincenzo Calderini - Santa Maria Capua Vetere (Ce) che statuisce fino al 04/ /03/2024 .

- A/3 - Acquisizione Certificato di Residenza Storico

Vedi Certificati di Residenza Storici rilasciato dall ' Ufficio Anagrafe del Comune di Roncadelle prot. nn. 1384 e 1385 in data 26/04/2024

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni pignorati, comprensiva dei confini e dei dati catastali ;

Il compendio Immobiliare pignorato e qui periziato risulta censito ed **attualmente** identificato catastalmente come segue :

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio
- Comune Censuario ed Amministrativo di Roncadelle (H525)
- Catasto Fabbricati - Sez. Urbana - NCT - **Foglio - n° 02**

LOTTO UNICO

Mapp. 25/27 , Cat. A/3 di 4[^] , 5,5 vani , mq. 118/112 , R.C. €. 326,66

Casa di tipo economico al piano 2° e spazio di sgombero al p.3°/solaio

Mapp. 25/16 , Cat. C/6 di 1[^] , Sup. mq. 12 , R.C. €. 23,31

Posto auto scoperto a raso

Quanto sopra in forza di .

- Variazioni del 19/02/2007, n. BS0060920 (n.25517.8/2007) e (n. 25524.15 /2007) per modifica identificativo ed allineamento mappe

- Voltura d ' ufficio del 09/02/2007 Pubblico ufficiale LANGELLA sede SALO' (Bs) Rep. 5780 - Compravendita -V.TRAS.5667/07 Voltura 4189/1/2007 (Pratica n. BS0075236 in atti dal 27/02/2007

Coerenze , in giro da nord dell' edificio condominiale che ospita le U.I.U. staggite (vedi elaborato planimetrico di subalternazione ed estratto di Mappa coerenziato al foglio 02)

- Nord. = Viabilità pubblica (via Mandolossa)
- Est. = Ragioni terzi ai mapp. 27 e 28
- Sud. = Ragioni di terzi al mapp. 250



- Ovest. = in parte ragioni di terzi al mapp. 290 ed in parte affaccio sulla corte carraia comune

al Sub. n.33 e più oltre il mapp.111

Fatte salve le più precise ed attuali e come meglio in fatto !

- B/2 - Conformità catastale dei beni staggiti e qui periziati, ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010

Dall' esame delle planimetrie catastali , ultime in Atti (rilasciate in copia telematica dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia -Territorio con protocolli del 02/05/2024 n. T195708 en.T277367) è emerso quanto segue :

LOTTO UNICO - NON Sussiste la conformità catastale

Deve essere presentata Denuncia di Variazione che rispetti quanto graficamente rappresentato nella Tavola unica allegata alla C.E. n° 07/88

- B/3 - Identificazione catastale pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini/sopralluoghi .

La identificazione , anche pregressa , e la storia catastale **delle U.I.U. staggite , non risulta corretta** ; le planimetrie catastali ultime in atti dell'Ufficio Territorio di Brescia non rispecchiano lo stato dei luoghi riscontrato in sopralluogo.

- B/4 - Ubicazione dei beni ,

Il compendio immobiliare espropriando pignorato ed oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa, risulta ubicato come in appresso :

In Comune Censuario ed Amministrativo di **Roncadelle** , zona al confine Censuario del Comune di Brescia , in Località Mandolossa identificato con i seguenti toponimi :

- **Via Mandolossa civici nn. 13 e 17**

Gli accessi , pedonale e carraio , avvengono come in appresso :

- **pedonale - al civ. 13** per l' abitazione e sue pertinenze

- **carraio - al civ. 17** per il posto auto scoperto a raso

Tutti gli immobili residenziali simili (ubicati in zona **periferica - vetusti ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione**) , costituiti da Edifici condominiali anche pluripiano risultano dotati di **commerciabilità e redditività scarse**

B/5 - Descrizione dei beni ,

Premesse le risultanze del sopralluogo effettuato in data 08/05/24 **alla presenza del Custode Giudiziario** nominato , [REDACTED]

[REDACTED] nonchè degli attuali conduttori :

[REDACTED]

[REDACTED]

e sulla scorta della documentazione fotografica , tecnica , legale e catastale agli Atti e/o reperita , presso gli Uffici competenti e tutti riscontrati in loco dal Perito Stimatore ,
Si assume quanto segue :

LOTTO UNICO

- **Abitazione di tipo Economico** , trilocale posto al piano 2° (terzo fuori terra) in lato Ovest di un edificio Condominiale e così composto :

- atrio di ingresso , cucina , soggiorno , pranzo , due camere , bagno , atrio notte , balcone prospettante il cortile carraio comune condominiale , loggiato chiuso in lato sud/ovest e spazio per locale di sgombero al piano terzo/sottotetto ,

- **Posto auto scoperto** a raso , ricavato nel cortile carraio comune condominiale



- C -

- C/1) - Stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni.

LOTTO UNICO

Gli immobili staggiti, **Visitati** all'atto del Sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario in data **08/05/2024** sono risultati come in appresso descritto:

- **Occupati, posseduti e utilizzati/goduti** dal

[REDACTED]

[REDACTED] in forza di regolare contratto di Locazione stipulato il 02/11/2017, registrato il 07/11/2017 per la sola prima annualità e privo di rinnovi, successive registrazioni annuali e atti di rinuncia.

Con riferimento al punto 1) del contratto (vedi estratto allegato) **la locazione risulta rinnovata tacitamente fino al 01/11/2026**

Considerata la consistenza, la ubicazione il pessimo stato d'uso, la carenza di impianti, le relative pertinenze ed il mercato attuale delle Locazioni si assume come congruo e di mercato il canone mensile (a valere come "indennità di occupazione temporanea in attesa di assegnazione e/o rilascio") in appresso indicato; più precisamente

- **LOTTO UNICO** ai mapp. 25/16 e 25/27 = **Canone mensile max di €.** 400,00

- D -

- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo **carattere storico-artistico**.

Allo stato risultano i seguenti vincoli/limitazioni:

- **Vincoli e servitù reciproche di vicinato di tipo condominiale** nascenti dalle proprietà finitime/confinanti ed anche in aderenza con le U.I.U. staggite come **apparenti** in sito che gravano sugli enti immobiliari che compongono il **LOTTO UNICO**.

- **Servitù apparente di transito pedonale e carraio a favore di Terzi - al mapp. n° 260 e per il passaggio dei mezzi meccanici** del Consorzio comunale per la manutenzione del servizio fognario che grava sulla corte carraia comune condominiale al mapp. 25/sub. 33

D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura **condominiale**, che **saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili** all'acquirente per gli Immobili staggiti

Come meglio richiamato nella allegata **Relazione Legale Notarile** del Dottor Vincenzo Calderini - Santa Maria Capua Vetere (Ce) che statuisce fino al 04/ /03/2024

emergono, le seguenti formalità pregiudizievoli:

LOTTO UNICO

- > **Ipoteca Volontaria** a garanzia di un mutuo fondiario iscritta a Brescia il 19/02/2007 formalità ai nn. 9636/1867 per l'importo di €. 310.000 a favore di Banca Carige S.p.a. a carico di:



- [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà
- [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà
- Coniugi in regime di comunione legale dei beni pignorati
- Debitore non datore di Ipoteca [REDACTED]

- > Verbale di Pignoramento Immobiliare del 01/03/2024 Rep. n. 826 trascritto a Brescia il 04/03 2024 , formalità ai nn. 9084 - 6454 a favore di Amco -asset Management Company S.p.a. a carico

- [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà
- [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà
- Coniugi in regime di comunione legale dei beni pignorati

Aggiornamento Note

Come da Ispezioni Ipotecarie , Protocolli nn.T1 69841 e T1 72541 per Ipoteca Volontaria e Pignoramento Immobili che **vengono confermate dal Sottoscritto Stimatore**

- D/3 - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere deliberate ma non eseguite e quote previste a carico dei beni .

Nel caso di specie NON esiste l' Amministrazione Condominiale

- E -

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità .

Premesso che con l' **accesso telematico** agli Atti Amministrativi c/o l' UT del Comune di **Roncadelle** sono state riscontrate e scrutinate le seguenti Pratiche Edilizie con i relativi allegati grafici , Tecnici e letterali :

- Concessione - Autorizzazione in Sanatoria n° 156/86 - Concono Protocollo n.2355/86 del 11/10/93 rilasciata in data 29/10/1993
- Concessione Edilizia (per chiusura di una loggia , creazione di un ripostiglio e formazione di una finestra) n° 7/88 Prot. n° 263 del 31/03/1988 rilasciata in data 05/05/1988

All ' esito delle verifiche effettuate in sopralluogo in data 08/05/2024 unitamente al Custode Giudiziario , si assume quanto segue :

Per le U.I.U. visitate **sussistono le Conformità Edilizia/Urbanistica**

Da ultimo

non sono state rinvenute documentazioni e certificazioni relative a :

- Dichiarazioni e/o segnalazioni certificate di Agibilità/ Abitabilità
- Conformità Impianti Elettrici , Idro-termo-sanitari
- Attestazioni di prestazioni energetiche

- E/2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .

Per il caso di specie , non richiesto

- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani .



Per il caso di specie , non richiesto , non pertinente

- E/4) - Verifica della eventuale sussistenza della Certificazione Energetica

Per le U.I.U. staggite Non sono presenti Certificazioni Energetiche

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni .

Nel caso di specie , considerato il posto auto pertinenziale dell ' alloggio . **si ravvisa la possibilità di vendita in un LOTTO UNICO.**

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro .

Per il caso di specie , non pertinente

F/3) - Stima dell ' intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità .

Per il caso di specie (alloggio di non facile e comoda divisibilità) si conferma la indivisibilità del compendio staggito e si provvede alla **stima dell ' intero.**

- G -

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili , considerati come in piena proprietà , liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge , con indicazione del criterio di stima adottato

Le consistenze

degli immobili staggiti e come sopra descritti , espresse in **superfici commerciali equivalenti, lorde vendibili e/o locabili** desunte dalla documentazione catastale agli Atti della Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio e da quella Tecnica agli atti del **Comune di Roncadelle** (tutte riscontrate in sopralluogo dal Perito sottoscritto anche **con rilievo in sito e misure dirette**) ,
nonchè utilizzando gli usuali e correnti rapporti mercantili correttivi , si ottengono **le superfici complessive lorde equivalenti ragguagliate** , calcolate come in appresso :

LOTTO UNICO

- posto auto scoperto a raso = $12,00 \times 0,40 =$ mqe. 4,80
- Abitazione al p. 2 ° = mq. $102,18 \times 1,00 =$ mqe. 102,18
- Loggiato chiuso al p. 2° = $13,68 \times 0,60 =$ mq. 6,84
- Balcone = mq. $7,00 \times 0,20 =$ mqe. 1,40
- Spazio -solaio/sottotetto = mq. $17,40 \times 0,40 =$ mqe. 6,96

Complessivi = mqe. 122,18 arrotondati a = **mqe.122,00**

Criteri e metodi di di Stima

Considerato

- le **caratteristiche** intrinseche/estrinseche del compendio immobiliare staggito e lo **schema distributivo degli spazi interni** realizzati negli anni "Sessanta "



- le scarse e minimali finiture riscontrate
- la obsolescenza (anche funzionale) delle **strutture originarie del condominio**
- **impianto elettrico** scarso , obsoleto , da implementare e **rimettere a norma**
- **la mancanza di ogni tipo di connessione ,TV compresa**
- **il pessimo stato d ' uso e conservazione degli infissi** (varie finestre senza vetri o con vetri rotti , porte interne rabberciate ed anche senza serratura
- la posizione ed il segmento di mercato (residenziale posto in **zona periferica** saturata e prossima alla viabilità di Brescia Città.
- il pessimo stato di **manutenzione e conservazione degli esterni e della copertura in particolare**
- la scarsa **commerciabilità e redditività** delle U.I. staggite , **vetuste** mai ristrutturare che oggi presentano **locali al limite dei requisiti minimi di abitabilità, quasi non igienici.**
- i valori unitari indicati/praticati e/o sopportabili dai mercati immobiliari locali per gli **immobili simili** per consistenza , destinazione d ' uso , vetustà e stato d ' uso
- le ulteriori indicazioni di mercato reperite in loco dal C.T.U. e confrontate con i Valori medi pubblicati da Agenzia delle Entrate - OMI e dalla Camera di Commercio di Brescia -
- PRO/BRIXIA ed ogni altro elemento utile per determinare gli odierni **valori unitari** , **espressi in mqe.** per i fabbricati ,

Si procede con il criterio di Stima del **" Metodo del Confronto di Mercato "** (Market Comparison Approach - MCA -) al fine di determinare il **valore Unitario per mqe. , ritenuto il più probabile di mercato**

Con riferimento a beni che risultano simili e/o comparabili con gli immobili staggiti e quì periziati ed ubicati in zone analoghe a quelle in cui sono allocati i soggetti di stima , individuandoli tra quelli che , illustrati ed offerti in Vendita e presenti in rete nei vari siti (opportunamente scontati in sede di visita in sopralluogo) , presentano maggiori affinità per consistenza , allocazione , caratteristiche tipologiche , qualità e stato di manutenzione con le U.I.U. staggite.

Più precisamente :

Edifici Residenziali

- 1° bene comparabile - sito in Via Vallecamonica (Bs)
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe .77,00
 - Offerto a = € . 89.000 - sconto 5% sul prezzo rilevato
- 2° bene comparabile - sito in Villaggio Badia (Bs)
 - Consistenza = sup. ragguagliata = 130,00
 - Offerto a = € . 150.000 sconto 5 % sul prezzo rilevato
- 3° bene comparabile - sito in Villaggio Violino
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 70,00
 - Offerto a = € . 73.000 - sconto 2 % sul prezzo rilevato

Il Valore unitario medio rilevato come da Tabella di Calcolo allegata risulta pari a :

€ . 1.049/mqe .

(Dicosi Millequarantanove Euro)



- G/2) - Determinazione del Valore complessivo , al lordo degli Oneri per la procedura della Vendita forzata , come indicati al successivo punto - G/3 della quota e/o del diritto reale pignorati agli eseguiti

Pertanto si assume **il seguente valore di stima** del compendio staggito , ritenendolo il più propabile e attuale lordo di mercato considerato come in piena proprietà , agibile , liberamente commerciabile pari a :

€ . 128.000,00

(Diconsi Centoventottomila Euro)

PARI AL VALORE COMPLESSIVO LORDO DI STIMA del compendio pignorato per la INTERA e PIENA PROPRIETA ' in ditta a :

- Quota di 1/2 della piena proprietà in capo a - [REDACTED]

- Quota di 1/2 della piena proprietà in capo a [REDACTED]

Coniugi in regime di comunione legale dei beni

> 1) - i costi/oneri per la gestione della procedura esecutiva e della Vendita Forzata , quali Spese Legali/Notarili , per la Custodia Giudiziale , per le Aste e la assegnazione finale ed il deprezzamento per la mancanza di garanzie ; oltre agli oneri/costi accessori suddetti , si deve prevedere anche il tempo medio necessario per giungere alla conclusione della procedura esecutiva , assegnazione compresa .

Per quanto sopra espresso si ritiene equa una **Detrazione Totale per Vendita Forzata pari al 10 % circa di cui** (4% per il deprezzamento e 6% per Oneri e Costi della procedura)

-> **2) Oneri e Costi per la Regolarizzazione catastale ;** si prevede idonea denuncia di Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

-> **3) Oneri e costi per la parziale ristrutturazione ,** il completamento e la messa a norma degli impianti , la sostituzione degli infissi interni ed esterni , il rifacimento dei rivestimenti di bagno e cucina , il rifacimento del pavimento del balcone e della sottostante impermeabilizzazione;

Il tutto per **rendere agibile e commerciale** il compendio staggito e come meglio illustrato nel Computo Metrico Estimativo allegato con relativo Capitolato d ' Oneri

- LOTTO UNICO - Valore lordo di Mercato = € . 53.000,00

- Deprezzamento = € . 128.000 4% = € . 5.120,00

- Oneri e Costi della procedura = € . 128.000 x 6 % = € . 7.680,00

- Variazione catastale = € . 500,00

- Opere di Ristrutturazione rendere agibile e commerciale = € . 62.000,00

Restano netti = € . 53.200,00 , arrotondati a = € . 53.000,00



€ 53.000,00
(Diconsi Ciquantatremila Euro)
per il più probabile VALORE DI REALIZZO dell 'INTERO compendio staggito

cui corrispondono :

€. 53.000,00 x 1/2 = € **26.500 ,00 (Diconsi Ventiseimilacinquecento Euro)**
pari al valore di realizzo della quota di 1/2 della piena proprietà, in Ditta a

[REDACTED]

e

€. 53.000,00 x 1/2 = € **26.500 ,00 (Diconsi Ventiseimilacinquecento Euro)**
pari al valore di realizzo della quota di 1/2 della piena proprietà, in Ditta a

- [REDACTED]

Con Osservanza

Ciliverghe di Mazzano , 20/07/20024

In Fede

Il Perito - Valutatore Indipendente
firmato
(Arch. Viviana Botter)

Via MonteCoeli Aperti, 4 -25080 Ciliverghe di Mazzano (Bs)
Tel.0302120750 - Fax 030 2120767 - Cell. 327 3411600
vivianabotter@botterassociati.it-p.i.03016680989-c.f.BTTVVN67T51BI57L



Viviana Botter
Architetto

ELENCO/FASCICOLO DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n° 01 - Copia/estratto Decreto di nomina dell'esperto
- All. n° 02 - Verbale Telematico di giuramento/accettazione dell' Incarico
- All. n° 03 - Copia/estratto Convocazione del Custode
- All. n° 04 - Copia Relazione Legale/Notarile Ventennale
- All. n° 05 - Copia/estratto Atto di Pignoramento
- All. n° 06 - Copia /estratto Atto di provenienza Notaio Langella
- All. n° 07 - Copia /estratto Verbale di 1° accesso
- All. n° 08 - Ispezioni Ipotecarie per Aggiornamento Note
- All. n° 09 - Copia Certificati contestuali - Residenza e Stato di Famiglia
- All. n° 10 - Copie/estratti Condoni ,Pratiche Edilizie ed Elaborati grafici di progetto per gli Immobili staggiti
- All. n° 10/bis - Copia/estratto richiesta di accesso agli Atti c/o U.T. di Roncadelle
- All. n° 11 - Copia Visure catastali per soggetto e per immobile
- All. n° 12 - Copie Planimetrie catastali , ultime in Atti
- All. n° 14 - Copie Epa ed Elenco Subb. assegnati al mapp. n° 25
- All. n° 15 - Copia Estratto di mappa coerenziato
- All. n° 16 - Tabelle di Calcolo - Metodo di Confronto di Mercato MCA - Immobili Residenziali in Roncadelle (Bs)
- All. n° 17 - Copia/estratto Contratto di Locazione
- All. n° 18 - Rilievo fotografico
- All. n° 19 - Ortofoto
- All. n° 20 - Copia @ di trasmissione ad ANPE Brescia della Relazione Tecnica Estimativa

—oo—

Ciliverghe di Mazzano , 20/07/2024

Con Osservanza

In Fede

Il Perito - Valutatore Indipendente
firmato
(Arch. Viviana Botter)

Via MonteCoeli Aperti, 4 -25080 Ciliverghe di Mazzano (Bs)
Tel.0302120750 - Fax 030 2120767 - Cell. 327 3411600
vivianabotter@botterassociati.it-p.i.03016680989-c.f.BTTVVN67T51BI57L



Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1224

Subalterno: 27

Compilata da:

Riva Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 1845

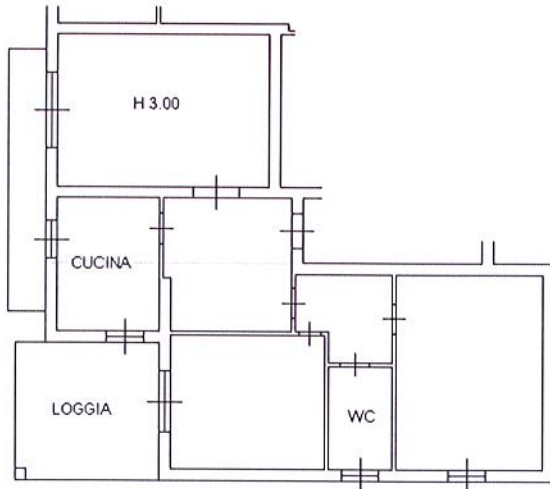
Scheda n. 1

Scala 1:200

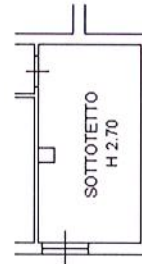
ALLEGATO N° **12**



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



NON CONFORME STATO DI FATTO



12

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2024 - Comune di RONCADELLE(H525) - < Sez. urbana NCT - Foglio 2 - Particella 25 - Subalterno 27 >
VIA MANDOLOSSA n. 13 Piano 2-3
Firmato Da: BOTTER VIVIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338ce33ac89914a51beb8d14beff1e99

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roncadelle

Via Mandolossa

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 1224

Subalterno: 16

Compilata da:
Riva Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

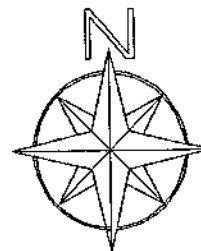
Prov. Brescia

N. 1845

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2024 - n. T277367 - Richiedente: BTBTRN41P26B157E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 02/05/2024 - Comune di RONCADELLE(H525) - < Sez. urbana NCT - Foglio 2 - Particella 25 - Subalterno 16 >
VIA MANDOLOSSA n. 17 Piano T

Firmato Da: BOTTER VIVIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338ce33ac89914a51beb8d14beff1e99

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Taddei Giordano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 05245

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

ALLEGATO N° 14

Comune di Roncadelle

Sezione: NCT

Foglio: 2

Particella: 25

Protocollo n. BS0014927 del 26/01/2018

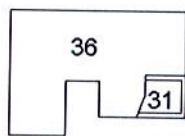
Tipo Mappale n.

Scala 1:500

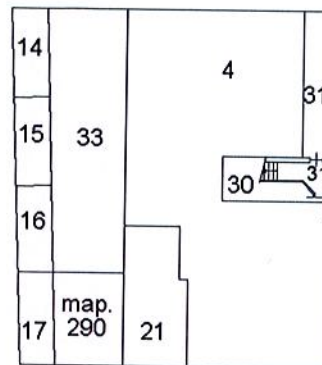
Dimostrazione grafica dei subalterni



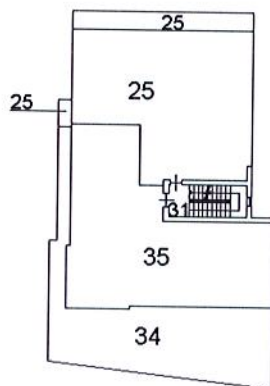
PIANO INTERRATO



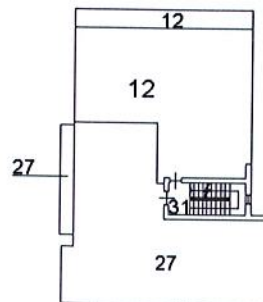
PIANO TERRA



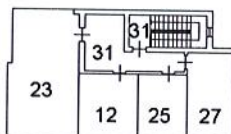
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/04/2024 - Comune di RONCADELLE(H525) - < Sez. urbana NCT - Foglio 2 Particella 25 >

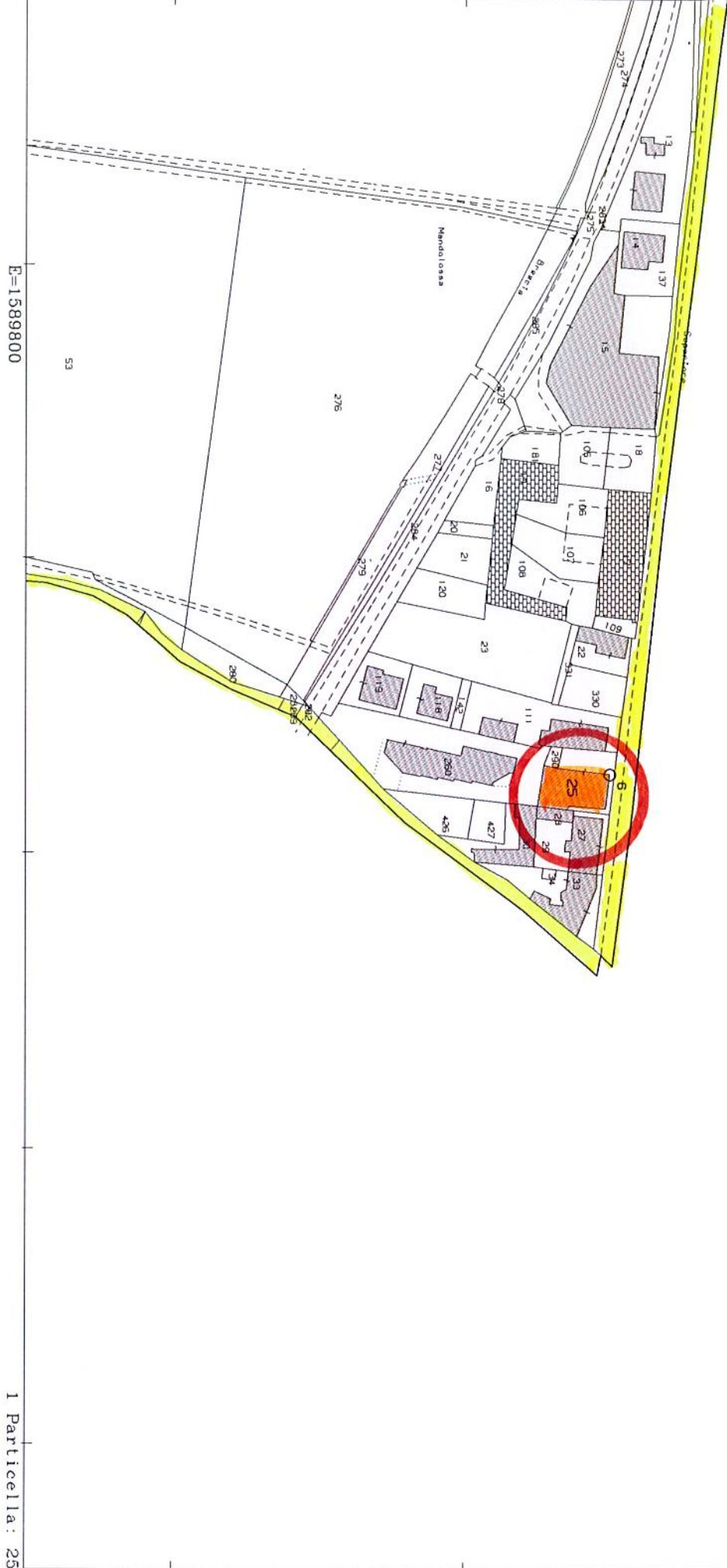
Firmato Da: BOTTER VIVIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338ce33ac89914a51beb8d14bef1e99

14

Ultima planimetria in atti

Data: 30/04/2024 - n. T358286 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



E=1589800

1 Particella: 25

Comune: (BS) RONCADELLE
Foglio: 2

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T355449/2024

30-Apr-2024 17:48:16

15



Viviana Botter
Architetto

E.I. n° 78/2024

TRIBUNALE DI BRESCIA

Immobili In Roncadelle (Bs), via Mandolossa civici 13 e 17

Sopralluogo del 08/05/2024

ORTOFOTO

—00—



Viviana Botter
Architetto

E.I. n. 78/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Immobile in Roncadelle(Bs) alla Via Mandolossa 13 e 17

LAVORI DI PARZIALE RISTRUTTURAZIONE

CAPITOLATO D'ONERI

E

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

N° Voce	Descrizione delle opere e delle Forniture	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale
1	Eliminazione perdite di acque meteoriche provenienti dalla copertura che danneggiano pareti , soffitti dell' alloggio staggito vano scale e facciate Sud e Ovest ; - rimaneggiamento manto di copertura con integrazione coppi e pezzi speciali = mq.	mq. 130,00	€. 30,00	€. 3.900,00
	-revisione tetto piano con nuova guaina ardesiata = mq. 30	mq. 30,00	€. 20,000	€. 600,00
	- sostituzione opere da lattoniere , per canali di gronda , embrici , faldali e cornicioni ; il tutto in lamiera preverniciata = ml 60,00 sv. cm.60	ml.60,00	€. 40,00	€. 2.400,00
	- scrostatura/picchiatura intonaci ammalorati , (facciate e gronde) nuovo rinzafo completo di arriccatura e finitura finale al civile . = mq. 100,00	mq. 100,00	€. 30,00	€. 3.000,00
	- tinteggiature sui nuovi intonaci eseguiti completi di mano di fondo e finitura finale ; superfici e soffitti interni Vpp= mq. 200,00		€. 6,00	€. 1.200,00
	superfici esterne di facciata Vpp = mq. 100,00	mq. 200,00	€. 20,00	€. 2.000,00
	- Oneri per ponteggi ,pulizie , sgomberi e trasporto a discarica macerie e residui di lavorazione ; a corpo = 20%~ di €. 13.100,00	mq.100,00 a corpo	-----	€. 2.600,00



2	Ripristino balcone in lato Ovest ; si rendono necessarie le seguenti lavorazioni :			
	- lievo attuale pavimentazione in gres ceramico e relativo raffilato in marmo di contenimento= mq.	mq. 10,00	€ . 20,00	€ . 200,00
	- ripristino impermeabilizzazione con nuova guaina completa di risvolti e sormonte = mq.	mq.10,00	€ . 20,00	€ . 200,00
	- scrostatura/picchiatura intonaci ammalorati , del frontalino e del sottobalcone con) e nuovo rinzafo completo di arriccatura e finitura finale al civile . = mq. 10,00	mq.10,00	€ . 40,00	€ . 400,00
	- rifacimento pavimentazione (con gres ceramico non gelivo simile all ' attuale) completo di sottofondo , posa a colla , stuccatura , zoccolino a muro e fornitura e posa di nuovi raffilati in marmo di contenimento =mq.	mq. 10,00	€ .80,00	€ . 800,000
- Oneri per ponteggi ,pulizie , sgomberi e trasporto a discarica macerie e residui di lavorazione ; a corpo = 10% ~ di € . 1.600,00	a corpo =	-----	€ . 200,00	
3	L ' edificio staggito risulta privo di connessioni per cui necessita dei seguenti interventi:			
	- allacciamento alla rete telefonica mediante cavidotto Ø 125 di almeno 30 ml. con n.03 pozzetti derivazione	ml. 30,00	€ . 50,00	€ . 1.500,00
	- Impianto citofonico con portiere elettrico per la chiamata dall ' ingresso pedonale e pulsante interno di apertura/risposta vocale .	n. 1,00	€ . 700,00	€ . 700,00
	- Impianto ricezione TV completo di Antenna normale e/o satellitare , discese dal tetto fino all'alloggio posto al piano 2° e con formazione di almeno n° 04 prese TV ad incasso	n. 1,00		€ . 1.200,00
	- assistenze murarie = 10%~ di € . 3.400,00	a corpo	€ . 1.200,00	€ . 300,00



4	<p>L' impianto di riscaldamento , fatiscante e non più a norma , presenta numerose perdite ed inoltre è alimentato da una caldaia ubicata nella parte di sottotetto di proprietà di "terzi " , quindi da spostare ; a corpo</p> <p>Si valuta pertanto un nuovo impianto rapportato ad un Volume riscaldabile di mc. 400,00 ed alla normale produzione di acqua calda sanitaria per una famiglia di n° 05 componenti ed almeno sette gruppi radianti; il tutto completo di caldaia tipo " C " e radiatori in alluminio verniciato e corredato da collaudo e Conformità dello impianto installato. mc.400</p> <p>- assistenze murarie = 35% ~di € . 7.200,00</p>	a corpo	-----	€ . 2.000,00
		mc.400,00	€ . 18,00	€ . 7.200,00
		a corpo	-----	€ . 2.500,00
5	<p>L , impianto elettrico risulta , obsoleto , molto ridotto , non più a norma e con molta cavetteria esterna ; quadri generali , magneto termico ecc.</p> <p>Si valuta pertanto un nuovo impianto dotato almeno di n° 40 prese/punti utilizzo , compreso rifacimento locale Bagno ; mq. 100,00</p> <p>- assistenze murarie = 40%~ di € . 5.000,00</p>	mq. 100,00	€ . 50,00	€ . 5.000,00
		a corpo	-----	€ . 2.000,00
6	<p>Gli infissi esterni a protezione di finestre e porte finestre in legno 45 m/m verniciato presentano vetri rotti e/o mancanti , avvolgibili in legno fatiscanti ed in parte bloccate/divelte .</p> <p>Si valuta pertanto un nuova fornitura di serramenti in legno verniciato bianco (come gli esistenti) da 65 m/m con vetrocamera a norma ed avvolgibili in plastica colorata per n°05 elementi a cui corrisponde una superficie commerciale complessiva di = mq. 14,00</p> <p>- assistenze murarie = 10% circa di € . 7.700,00</p> <p>- Oneri per ponteggi , pulizie , sgomberi e trasporto a discarica vecchi infissi , macerie e residui di lavorazione ; a corpo =</p>	mq,14,00	€ . 550,00	€ . 7.700,00
		a corpo	-----	€ . 800,00
		a corpo	-----	€ . 200,00



7	<p>Gli infissi degli antiporti interni di comunicazione tra i vari ambienti , attualmente costituiti da battenti ciechi parte in legno e parte in ferro e/o già con specchiature in vetro , oggi mancanti , risultano anche prive di serrature funzionanti (vedi accesso Wc chiudibile dall ' interno con una semplice catenella) ed oggi inservibili</p> <p>Si valuta pertanto un nuova fornitura di porte comuni a battente in legno - tipo cieche lisce tamburate con essenza Tanganica , poste in opera complete di serratura <i>patent</i> , maniglia in alluminio e coprifili lucidi su entrambe le facce per n° 7 manufatti con misure variabili da cm 70 a cm 80</p> <p>La sostituzione delle vecchie porte non prevede anche la eliminazione degli attuali zoccolini battiscopa in marmo , lasciati in sito</p> <p>- assistenze murarie = 10% circa</p> <p>- Oneri per pulizie , sgomberi e trasporto a discarica vecchi infissi , macerie e residui di lavorazione ; a corpo =</p>	<p>n. 07</p> <p>-----</p> <p>a corpo</p> <p>-----</p> <p>a corpo</p>	<p>€ . 480,00</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>	<p>€ . 3.360,00</p> <p>-----</p> <p>€ . 340,00</p> <p>-----</p> <p>€ . 100,00</p>
8	<p>L' impianto idro-sanitario attuale , già più volte rattoppato, non è più affidabile ; si ravvisa il completo rifacimento del locale bagno con i seguenti interventi :</p> <p>- lievo attuali pavimento e rivestimento in ceramica</p> <p>- sostituzione delle vecchie tubazioni in ferro a pavimento e a parete con nuovi scarichi in pvc.</p> <p>- formazione di nuovi pavimento e rivestimento in ceramica compreso sottofondo</p> <p>- fornitura e posa in opera di nuovi apparecchi sanitari bianchi con relative rubinetterie ad incasso ; previsti lavamani , Wc , bidet e vasca o doccia per complessivi= n° 04 elementi.</p> <p>- assistenze murarie = 20%~ di € . 2.000,00</p> <p>- Oneri per pulizie , sgomberi e trasporto a discarica, macerie e residui di lavorazione</p>	<p>mq.20,00</p> <p>a corpo</p> <p>mq.20,00</p> <p>n° 4,00</p> <p>a corpo</p> <p>a corpo</p>	<p>€ .15,00</p> <p>-----</p> <p>€ . 75.000</p> <p>€ .500,00</p> <p>-----</p>	<p>€ . 300,00</p> <p>-----</p> <p>€ . 800,00</p> <p>-----</p> <p>€ . 1.500,00</p> <p>-----</p> <p>€ . 2.000,00</p> <p>-----</p> <p>€ . 400,00</p> <p>-----</p> <p>€ . 200,00</p>
9	<p>Opere da fabbro per sovrizzo parapetto in ferro del balcone non a norma ; dacm.90 a cm. 1,10 per ml. 10,00 compresa verniciatura finale</p>	<p>a corpo</p>	<p>-----</p>	<p>€ . 300,00</p>



10	<p>Onorari per pratica Edilizia/Autorizzazione per parziale ristrutturazione compresi Progetto , Direzione Lavori e Contabilità degli stessi con Collaudo finale calcolato in percentuale sull 'importo complessivo delle Opere eseguite - € 57.900 x 4%~ = € . 2.300,00</p> <p>- Spese di studio 15%~di € .2.300 = € .300,00</p> <p>- rimborso bollate , diritti comunali di segreteria</p>	<p>€ .-----</p> <p>a corpo</p> <p>a corpo</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>€ . 2.300,00</p> <p>€ . 300,00</p> <p>€ . 200,00</p>
11	<p>Onorari e Spese per le Notifiche e per il Piano Operativo di Sicurezza Sicurezza ;</p> <p>- a corpo</p>	<p>a corpo</p>	<p>-----</p> <p>€ . 1.500,00</p>
<p>Sommano complessivi = € . 62.200,00 arrotondati a = € . 62.000,00 (dicono Sessantaduemila Euro)</p>			

N.B.
 Le voci complesse di computo sopra esposte sono state valorizzate con riferimento ai dati riportati nel " Prezziario Opere Edili della Provincia di Brescia n.2/2024 " e relativi ai prezzi unitari riscontrati nel periodo 1 - 15 Maggio 2024 , scontati mediamente del 10%

Ciliverghe di Mazzano , 20/07/2024

In Fede

Il Perito - Valutatore Indipendente

Arch. ~~Gianna Botter~~



Via Monte Coeli Aperti, 4 - 25080 Ciliverghe di Mazzano (Bs)
 Tel .0302120750- Fax 030 2120767 - Cell. 327 3411600
 Vivianabotter@botterassociati .it p.i.- 03016680989 - cf.- BTT VVN 67T51B157L

