

PROCEDURA 97/2022
OGGETTO: PERIZIA IMMOBILARE

IMMOBILI IN MONTICHIARI VIA BRESCIA
SEZ NCT FOGLIO 40 MAPPALE 03 SUB 562 CAT A2 CONS 7.50 VANI SEZ
NCT FOGLIO 40 MAPPALE 03 SUB 588 CAT C6 CONS 39.00 mq
E PARTI COMUNI

IMMOBILI IN MONTICHIARI VIA DUGALI SERA
SEZ NCT FOGLIO 71 MAPPALE 351 SUB 07 CAT A2 CONS 3.50 VANI SEZ
NCT FOGLIO 71 MAPPALE 351 SUB 21 CAT C2 CONS 3.00 mq
SEZ NCT FOGLIO 71 MAPPALE 351 SUB 24 CAT C6 CONS 16.00 mq
SEZ NCT FOGLIO 71 MAPPALE 351 SUB 49 CAT A2 CONS 3.50 mq
SEZ NCT FOGLIO 71 MAPPALE 351 SUB 38 CAT C6 CONS 35.00 mq
E PARTI COMUNI



ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI BRESCIA N. 3290 – CONSULENTE TRIBUNALE DI BRESCIA N° 553/05
STUDIO TECNICO: VIA VERONA N°230 - 25010 SIRMIONE (BS)
TEL / FAX 030 / 91 92 41 (CELL. 329 / 73 76227) - *email* alessandro.frosio@virgilio.it
C.F. FR5 LSN 72M 07D 284B - P.I. 022 885 809 84

Sirmione 01/02/2024

PROCEDURA IMMOBILIARE: 97/2022 Es. Immobiliari

CONFERIMENTO INCARICO: 06/11/2023

GIURAMENTO: 08/11/2023

UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA: 10/04/2024

Creditore Procedente	Esecutati
BCC DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA – SOCIETA' COOPERATIVA	<u>PER GLI IMMOBILI FG 40 MAPPALI 03 SUB VARI</u>
	SIG. *****

	SIG. *****

	<u>PER GLI IMMOBILI FG 71 MAPPALI 351 SUB VARI</u>
	SIG. *****

NOTA BENE:

LA PERIZIA RIGUARDA VARI IMMOBILI,

DISTINTI SULLA BASE DELLA POSIZIONE IN 02 LOCALITA' DEL COMUNE DI MONTICHIARI.

PER AGEVOLARNE LA CONSULTAZIONE LA PERIZIA SARA' SCOMPOSTA IN 02 BLOCCHI, BLOCCO A/B

IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

BLOCCO A

COMUNE DI MONTICHIARI (BS)

SEZ	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	CONSISTENZA	INDIRIZZO
NCT	40	03	562	A2	7.50 VANI	VIA BRESCIA SNC
NCT	40	03	588	C6	39.00 mq	VIA BRESCIA SNC

E PARTI COMUNI

PROPRIETA': 1/2 SIG. ++++++

1/2 SIG.RA ++++++

BLOCCO B

COMUNE DI MONTICHIARI (BS)

SEZ	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	CONSISTENZA	INDIRIZZO
NCT	71	351	07	A2	3.50 VANI	VIA DUGALI SERA SNC
NCT	71	351	21	C2	3.00 mq	VIA DUGALI SERA SNC
NCT	71	351	24	C6	16.00 mq	VIA DUGALI SERA SNC
NCT	71	351	49	A2	3.50 VANI	VIA DUGALI SERA SNC
NCT	71	351	38	C6	35.00 mq	VIA DUGALI SERA SNC

E PARTI COMUNI

PROPRIETA': 100/100 SIG. ++++++

CONFERIMENTO INCARICO E GIURAMENTO

Con provvedimento **97/2022** Esecuzioni Immobiliari il FUNZIONARIO GIUDIZIARIO ha nominato il sottoscritto Ing. Frosio Alessandro, con studio in Sirmione (Bs) in via Verbano n°15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3290, esperto per la stima dell'immobile nella procedura esecutiva in oggetto.

In data **08/11/2023**, ho presentato giuramento con formula di rito "giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatami".

INTRODUZIONE

Nell'espletamento dell'incarico conferitomi, io sottoscritto, dopo aver eseguito sopralluogo, effettuato tutte le verifiche necessarie, assunta ogni informazione utile per rispondere al quesito a me richiesto, ho sintetizzato quanto segue:

PERIZIA DEGLI IMMOBILI - BLOCCO A

COMUNE DI MONTICHIARI (BS)

SEZ	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	CONSISTENZA	INDIRIZZO
NCT	40	03	562	A2	7.50 VANI	VIA BRESCIA SNC
NCT	40	03	588	C6	39.00 mq	VIA BRESCIA SNC

E PARTI COMUNI



PUNTO A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

In allegato

Ho verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro 60 GG dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso

- l'estratto del catasto e delle mappe censuarie
- il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a 03 MESI dal deposito del ricorso
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

e risulta

SI COMPLETA

NO INCOMPLETA - MANCA L'ESTRATTI DI MAPPA IN CARTELLA

TITOLO D'ACQUISTO in favore del debitore oppure del suo dante in causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*

SI ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTAIO SABRINA CHIBBARO - REP. 29039 RACC. 4805

CONSERVATORIA DI BRESCIA

**TRASCritto IL 30/12/2004 N°70160 D'ORD. - N° 40917 DI FORM
(IN ALLEGATO)**

NO

ESTRATTO DI MATRIMONIO con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto, se l'intestatario del bene risulta persona giuridica allora visura camerale storica

SI IN ALLEGATO

NO

Se L'ESECUTATO è **PERSONA GIURIDICA** è presente visura camerale ordinaria e storica

SI

NO - GLI ESECUTATI SONO PERSONE FISICHE

PUNTO B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

LE SCHEDE CATASTALI ATTUALI sono riportate in allegato

SI

NO

LE SCHEDE CATASTALI STORICHE sono riportate in allegato

SI

NO

Nel complesso edilizio, esiste **AMMINISTRATORE CONDOMINIALE**

SI

LA MAGNOLIA SNC, VIA TRE INNOCENTI n°09 – MONTICHIARI (BS)

NO

Esiste per il complesso edilizio un **REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

SI

IN ALLEGATO

NO

Le **PLANIMETRIE DI PROGETTO** (atti autorizzativi comunali) – anche delle pertinenze, parti comuni e condominiali, accessori ecc. - sono riportate in allegato

SI

NO

È stata effettuato un sopralluogo all'immobile con relativa **RELAZIONE FOTOGRAFICA**

SI

IN ALLEGATO

NO

DESCRIZIONE IN SINTESI DEI BENI PIGNORATI

IL COMPLESSO EDILIZIO È STATO COSTRUITO NEGLI ANNI 90 E LA RICHIESTA DI AGIBILITÀ È DI DICEMBRE 1997.

HA UNA FORMA AD "U" E SI SVILUPPA SU PIÙ PIANI, AL PIANO INTERRATO I LOCALI GARAGE/ CANTINE, AL PIANO TERRA ATTIVITÀ COMMERCIALI DI VARIO GENERE, MENTRE AI PIANI SUPERIORI ABBIAMO PRINCIPALMENTE APPARTAMENTI E QUALCHE UFFICIO.



L'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME SI TROVA AL PIANO PRIMO MENTRE IL LOCALE GARAGE SI TROVA AL PIANO INTERRATO. LA STRUTTURA È DOTATA DI ASCENSORE.

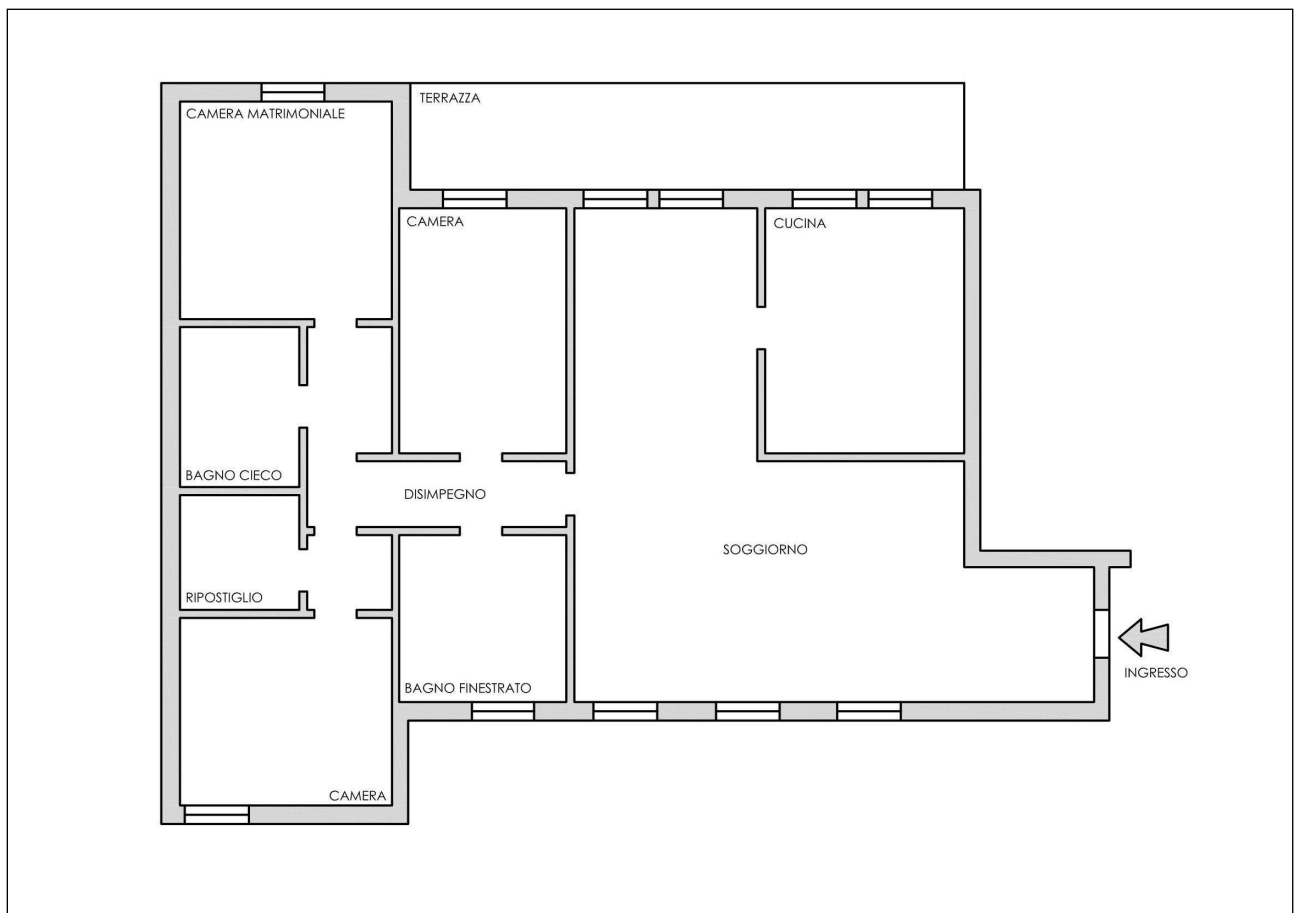
PER QUANTO RIGUARDA L'APPARTAMENTO

HA UNA SUPERFICIE LORDA DI CIRCA 180,00 mq CON UN TERRAZZO DI CIRCA 21,00 mq.

GLI AMBIENTI INTERNI SONO DISTINTI IN:

- UN SOGGIORNO CON CUCINA SEPARATA ED ABITABILE DI SUPERF. CIRCA 73,70 mq
- DISIMPEGNO DI SUPERF. CIRCA 12,50 mq
- CAMERA N°01 MATRIMONIALE DI SUPERF. CIRCA 16,50 mq
- CAMERA N°02 DI SUPERF. CIRCA 14,30 mq
- CAMERA N°03 DI SUPERF. CIRCA 14,70 mq
- RIPOSTIGLIO DI SUPERF. CIRCA 5,00 mq CIECO
- BAGNO N°01 CIECO CON LAVANDERIA DI SUPERF. CIRCA 6,90 mq (CON VASCA)
- BAGNO N°02 FINESTRATO DI SUPERF. CIRCA 10,00 mq (CON VASCA IDROMASSAGGIO)

(LE SUPERFICI SONO STATE RICAVATE PARTE DA RILIEVO, PARTE DALLE SCHEDE CATASTALI)



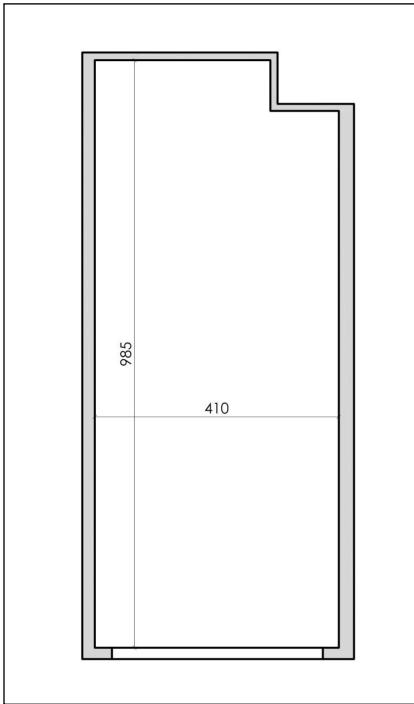
LE FINITURE SONO DI PREGIO CON PARQUET IN TUTTA LA CASA AD ECCEZIONE DELLA CUCINA E DEL BAGNO/LAVANDERIA CIECO, GLI IMPIANTI SONO AUTOMONI CON CONTATORI PER GAS / ACQUA / ELETTRICITA'.

L'APPARTAMENTO NEL COMPLESSO È MOLTO BELLO, SIGNORILE E SI PRESENTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE.



(VEDI RELAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA)

PER QUANTO RIGUARDA INVECE IL LOCALE GARAGE, È DI AMPIE DIMENSIONE, CIRCA 39.00 mq



(VEDI RELAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA)

PER TERRENI PIGNORATI

NEL BLOCCO A NON SONO PRESENTI TERRENI

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.

L'**ESTRATTO DI MAPPA** è riportate in allegato

- SI
- NO

È presente il **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO CDU**

- SI
- NO

PUNTO C – IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confronto dettagliato in termini di descrizione e identificazione, dei beni pignorati e delle pertinenze, risultante dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti e dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra riportate e ciò non solo al fine della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modifiche urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria del ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, 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.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

I beni pignorati hanno subito **VARIAZIONE NEL VENTENNIO** in merito ai **DATI CATASTALI** rispetto allo stato di fatto

SI VEDI VISURE STORICHE IN ALLEGATO

NO

I beni pignorati hanno subito variazione nel ventennio in merito alle **SCHEDE CATASTALI** rispetto allo stato di fatto

SI

NO

Sono in allegato le **VISURE/SCHEDE CATASTALI** storiche del bene pignorato

**SI VISURE SIA ATTUALI, SIA STORICHE
LE SCHEDE NON SONO MAI STATE MODIFICATE**

NO

I **DATI CATASTALI** dei beni pignorati sono riportati correttamente nei **REGISTRI IMMOBILIARI**

SI

NO

L'immobile risulta **AFFITTATO**

SI

NO

L'immobile è pervenuto a quest'ultimo **IURE HEREDITATIS**

SI l'esecutato lo occupa da anni

è stato possibile allegare dichiarazione scritta del possessore sugli anni di possesso del bene con copia del documento di identità SI NO

NO

L'immobile è pervenuto a quest'ultimo **PER DONAZIONE**

SI

NO

L'immobile, all'esecutato, è pervenuto **DA COMPRAVENDITA**

SI **ATTO DI COMPRAVENDITA**

NOTAIO SABRINA CHIBBARO - REP. 29039 RACC. 4805

CONSERVATORIA DI BRESCIA

TRASCritto IL 30/12/2004 N°70160 D'ORD. - N° 40917 DI FORM

(IN ALLEGATO)

NO

L'immobile risulta **OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE** del debitore esecutato

SI

NO

L'immobile risulta **OCCUPATO** da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura

SI

NO

PUNTO D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Verifica di vincoli ed oneri alla data di trascrizione del pignoramento

Esistenza di diritti reali quali **USUFRUTTO – SUPERFICIE – ENFITEUSI**

SI **NO**

Esistenza di diritti personali quali **USO – ABITAZIONE - ASSEGNAZIONE**

SI **NO**

Esistenza di **SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE**

SI **NO**

FORMALITÀ IPOTECARIE di qualsiasi tipo e natura

SI NO

VEDI ISPEZIONI IPOTECARIE E CERTIFICATO NOTARILE STORICO

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI in corso

SI **NO**

L'immobile di perizia è soggetto **A VINCOLO**

SI **NO**

PARTICOLARI **VINCOLI URBANISTICI E/O AMMINISTRATIVI**

SI **NO**

Alle **ACQUISIZIONI** al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche

SI **NO**

L'immobile di perizia è soggetto a **SEQUESTRI PENALI ED AMMINISTRATIVI**

SI **NO**

L'immobile è vincolato a canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

SI **NO**

Quali vincoli **CONTINUERANNO** a gravare sul bene in vendita (e relativi costi) e quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario

NESSUNO

Quali potranno **ESSERE CANCELLATI** ex art 586 cpc (**ex TRASCRIZIONI DI MUTUI, PIGNORAMENTI ecc.**) ed i relativi oneri e tasse di cancellazione

CANCELLAZIONE TRASCRIZIONI PIGNORAMENTI

L'immobile è in **EDILIZIA CONVENZIONATA**

SI l'immobile è in diritto di superficie o proprietà:

PROPRIETÀ

SUPERIFICIE

se di **SUPERICIE**

è prevista dall'AMMINISTRAZIONE COMUNALE la conversione da diritto di superficie in diritto di proprietà

SI AL COSTO DI

NO PERCHE'

NO

Presso **L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE** sono presenti oneri o vincoli particolari

SI **IN ALLEGATO RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELLE INSOLVENZE**

NO

Sono presenti **VINCOLI DI DESTINAZIONE** ossia **LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

SI

NO

Nel **REGOLAMENTO CONDOMINIALE** viene riportato esistenza di beni condominiali e in che percentuale di millesimi sono riferiti all'immobile di perizia

SI **PRESSO L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE È PRESENTE LA TABELLA MILLESIMALE**

NO

PRESSO **LA TESORERIA/UFFICIO TRIBUTI** DEL **COMUNE DI MONTICHIARI (BS)** esistono oneri comunali non riscossi

SI **IN ALLEGATO RELAZIONE DELL'UFFICIO TRIBUTI**

NO

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE

CONCESSIONE / AUTORIZZAZIONE 167 DEL 17/11/1994

VARIANTE IN DIA PROT 14657 DEL 21/017/97 P.E. 375/97

TUTTE LE PRATICHE EDILIZIE RECUPERATE PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE SONO IN ALLEGATO CON LE TAVOLE DI PROGETTO.

L'immobile risulta **CONFORME ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**

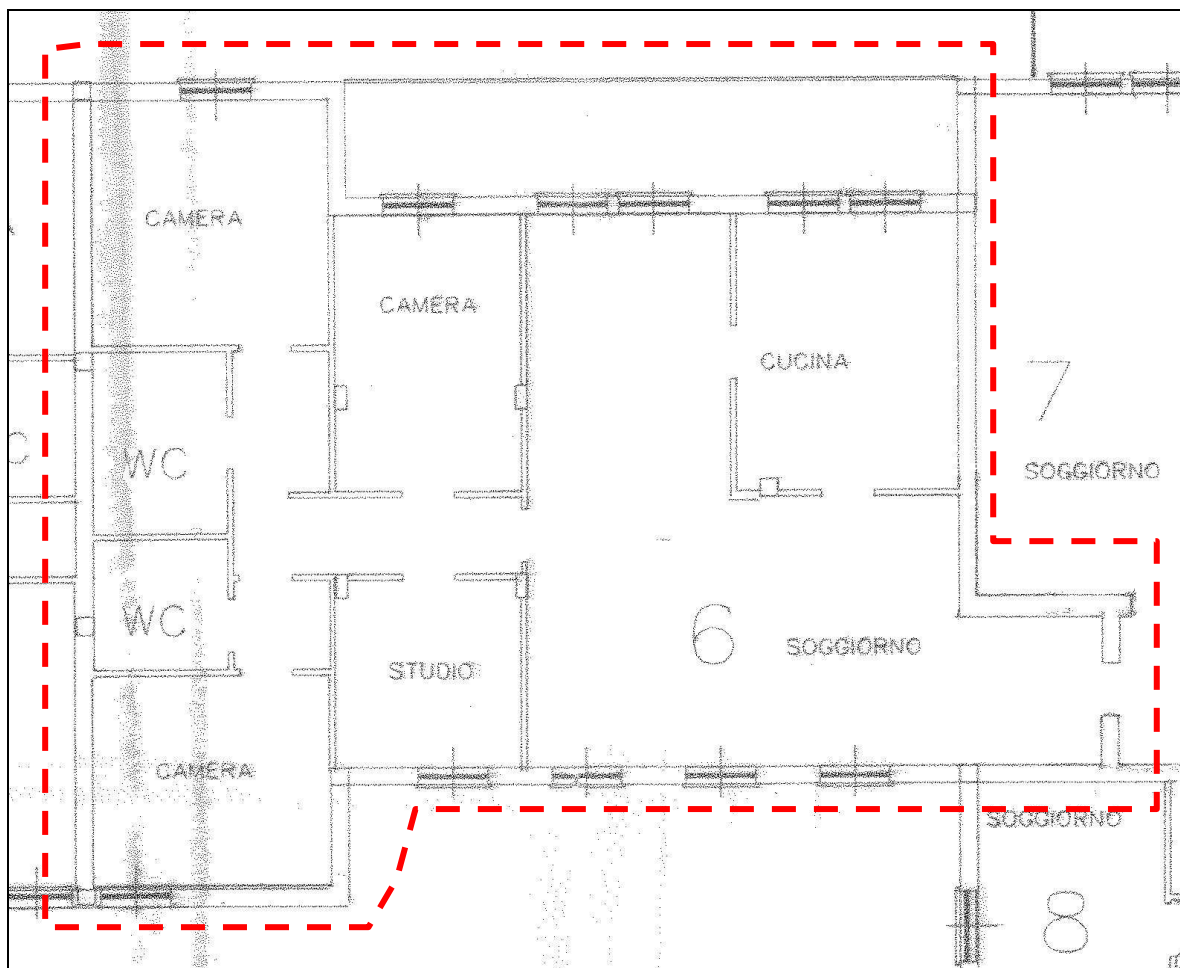
SI

NO **PRESENZA DI ABUSO EDILIZIO**

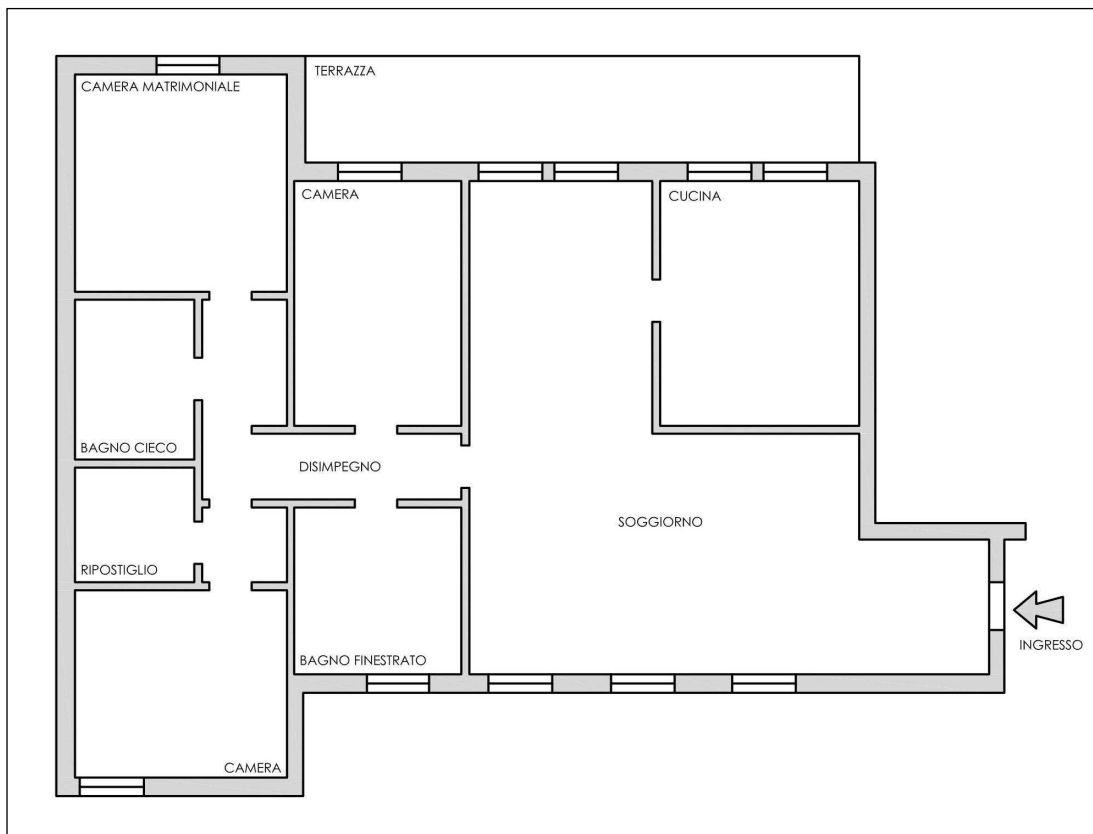
NEL DETTAGLIO:

APPARTAMENTO FG 40 MAPPALE 03 SUB 562

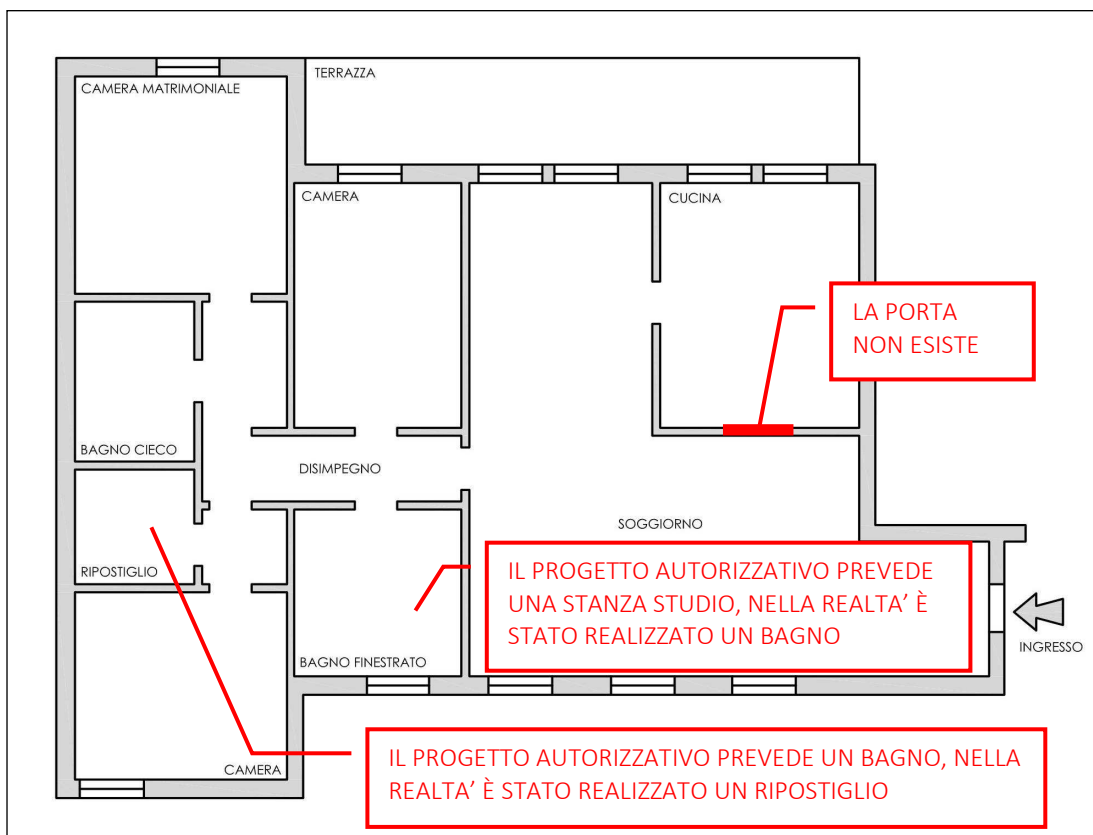
IL PROGETTO AUTORIZZATO CON VARIANTE IN DIA PROT 14657 DEL 21/017/97 P.E. 375/97 È IL SEGUENTE



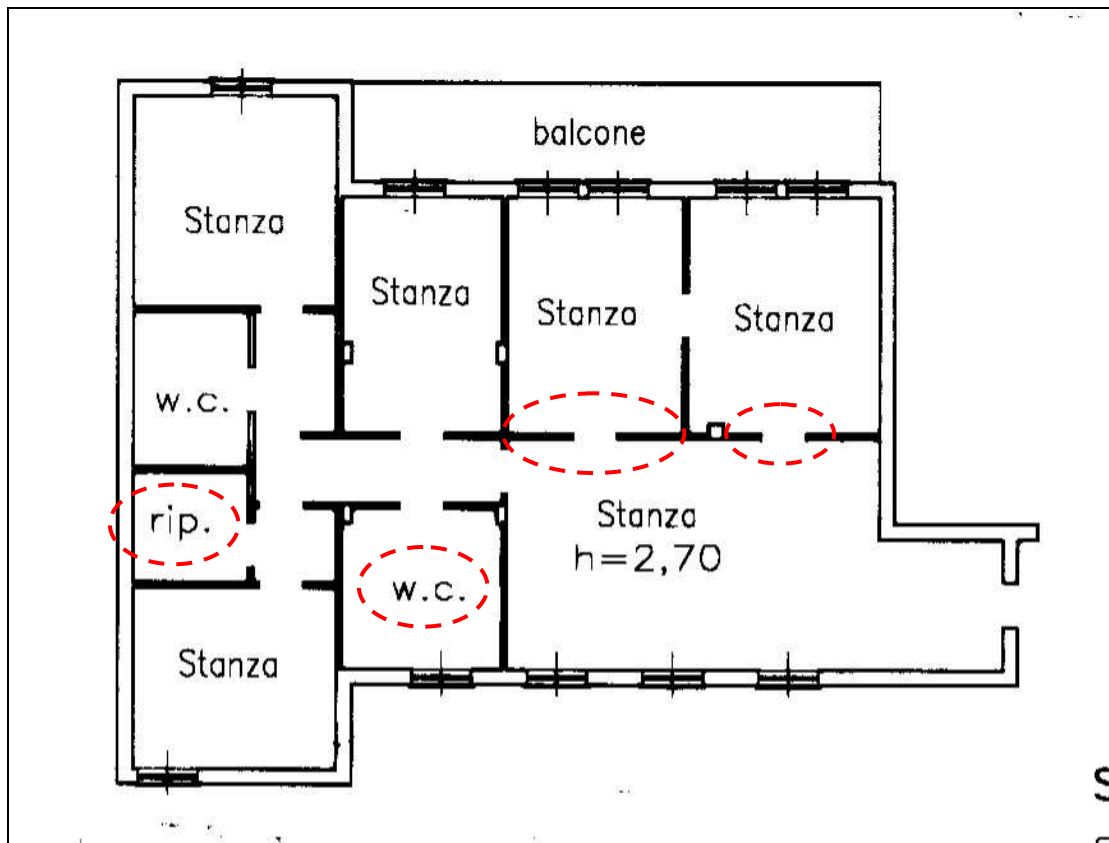
L'APPARTAMENTO ESISTENTE RISULTA ESSERE:



LE MODIFICHE NON AUTORIZZATE SONO:

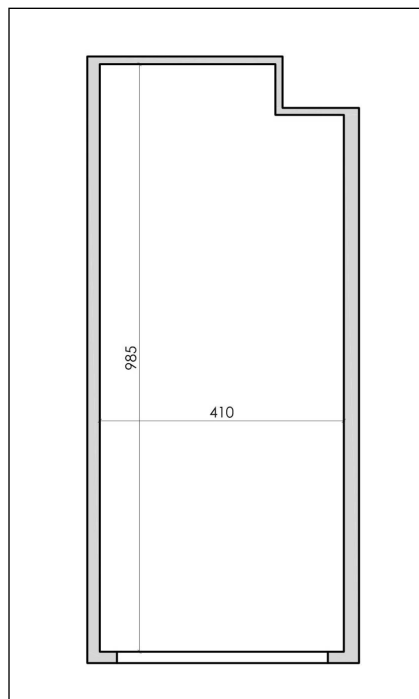


RISULTA ANCHE SBAGLIATA LA SCHEDA CATASTALE, CHE NON RISPETTUA NE L'ESISTENTE NE L'AUTORIZZATO

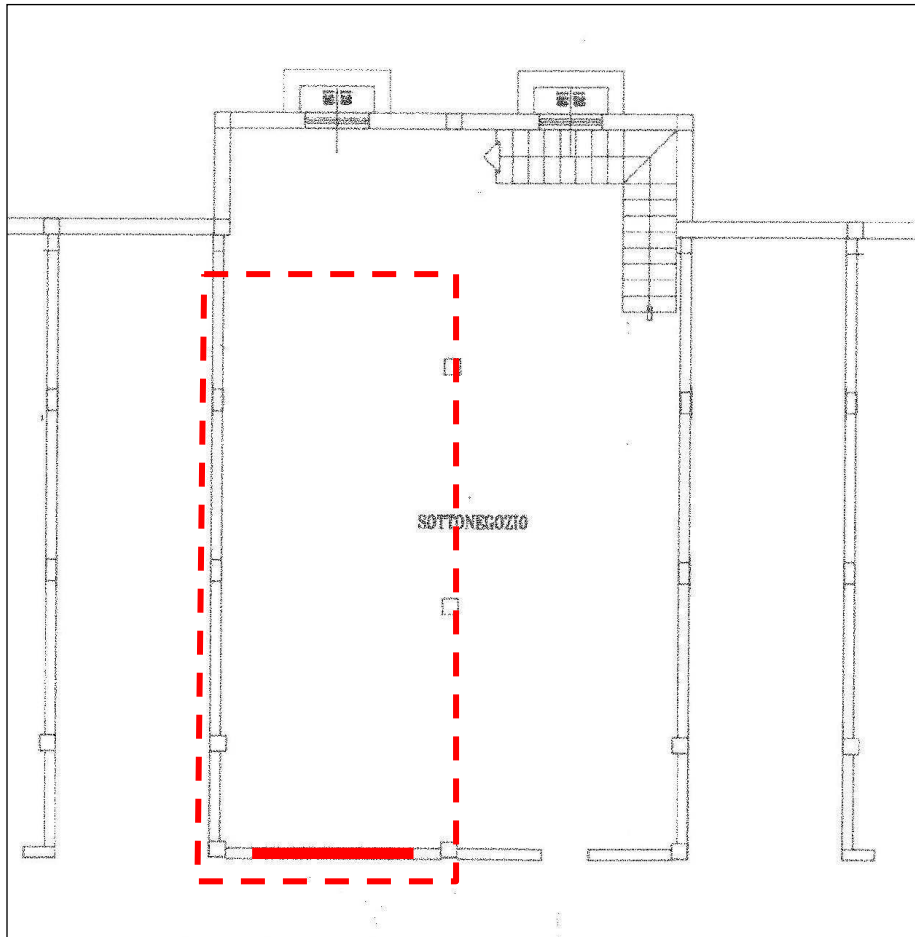


ANCHE IL LOCALE GARAGE FG 40 MAPPALE 03 SUB 588 PRESENTA DELLE INCONGUENZE.

L'ESISTENTE HA LA SEGUENTE FORMA:



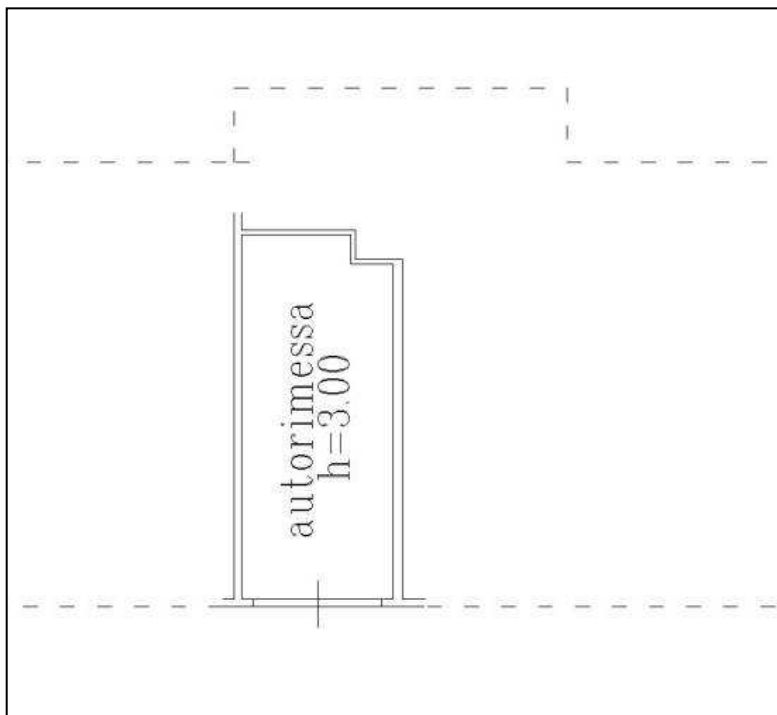
IL PROGETTO AUTORIZZATIVO PREVEDE:



IL LOCALE GARAGE DI PERIZIA È UNA PARTE DI UNO SPAZIO BEN PIU' AMPIO, INOLTRE MANCA ANCHE L'APERTURA PER LA BASCULANTE D' INGRESSO.

NOTA BENE:

LA SCHEDA CATASTALE PERO' È COERENTE CON LA FORMA DEL GARAGE ESISTENTE.



È presente **LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ E/O ABITABILITÀ**

SI **CERTIFICATO DI AGIBILITA' – CON LA COMUNICAZIONE PROT 23961 DEL 27/01/98 SI COMUNICA CHE A PARTIRE DAL 29/12/1997, ESSENDO TRASCORSI 45 GIORNI DALLA DATA IN CUI L'ISTANZA È RISULTATA COMPLETA NELLA DOCUMENTAZIONE, SI INTENDE ATTESTATA LA LICENZA D'USO NELLE FORME DI CUI ALL'ART 4, 3° COMMA DEL DPR 22/04/94 N°425**

NO

È presente in **LA DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE CDU**

SI

NO **IL CDU IL COMUNE LO RILASCIAMO SOLO PER I TERRENI**

La **DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE** è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita dal catasto

SI

NO

L'immobile presenta parti in violazione alla legislazione vigente - **ABUSO EDILIZIO**

SI **SIA NELL'APPARTAMENTO, SIA NEL GARAGE.
SONO STATE DESCRITTI ALLE PAGINE 15-16-17-18**

NO

L'ABUSO può essere regolarizzato con una SANATORIA a seguito di conformità ex artt. 36-37 DPR 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 (di PUBBLICA UTILITÀ) e 46 comma 5° dl DPR 380/01 come prorogati con D.L 30 settembre 2003 n°263, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003 n°326

SI **TRATTASI DI MODIFICHE INTERNE CHE NON HANNO AUMENTATO LA VOLUMETRIA ASSEGNATA, NORMALMENTE POSSONO ESSERE SANATE.**

NO

Se **SI**

l'aggiudicatario può procedere con una SANATORIA

SI

NO

È possibile stabilire i costi per la realizzazione di una SANATORIA ad opera di tecnico abilitato (Geom. – Ingegnere Civile/Edile – Architetto) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessi)

SI

NO I COMPENSI DEI TECNICI POSSONO VARIARE. INOLTRE LA SANATORIA PREVEDE ANCHE DELLE "SANZIONI" AMMINISTRATIVE.

Esistono procedure di **ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE** e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94

SI

NO

PER TERRENI AGRICOLI

NON PRESENTI TRA GLI IMMOBILI DEL BLOCCO A

La **DESTINAZIONE D'USO DEL TERRENO** è conforme a quella risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui art. 30 TU DPR 380/2001 (o siamo in presenza a LOTTIZZAZIONE ABUSIVA)

SI CONFORME

NO SIAMO IN PRESENZA A DI LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

Esistono **FABBRICATI RURALI** all'interno del terreno oggetto di perizia

SI

NO

se **SI**

persistono i requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 (artt. 3 bis – 9) e successive mod. ed integrazioni

SI

NO

se **NO**

manca dei requisiti di ruralità,

I COSTI PER IL CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL CATASTO FABBRICATI

ammontano a €

ESISTONO LE CONDIZIONI DI REGOLARITÀ EDILIZIA PER GLI IMMOBILI URBANI (EX RURALI)

.....

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

È possibile vendere i beni pignorati in più lotti

SI

NO

PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile è **PIGNORATO PER INTERO (1000/1000) O PRO-QUOTA**

PER INTERO

50% SIG. ++++++

50% SIG.RA ++++++

PRO-QUOTA (50%)

Pro - quota

Il bene è divisibile in natura

SI

NO

se **SI**

a seguito di autorizzazione del GE definire i costi per la formazione dei singoli nuovi lotti, indicando valore di ognuno di essi, delle quote dei singoli comproprietari, definendo eventuali conguagli in denaro, procedere ai frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche

se **NO**

procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto art. 577 cpc art. 720-722-727-1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G – VALORE DEL BENE E COSTI

Determinazione del valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciali ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex 591 bis n.ro1 relative a:

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto – uso – abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opportunità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale*
- *stato di conservazione dell'immobile*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile*

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicando singolarmente:

- *il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita dal patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio*
- *indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni*

Qualora gli immobili siano stati pignorato pro-quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

COMUNE DI MONTICHIARI (BS)**VIA BRESCIA SNC****CRITERIO UTILIZZATO:****COMPARAZIONE CON:**

- **BANCA DATI QUOTAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE**
- **LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI SULLA PIAZZA DI BRESCIA E PROVINCIA (CAMERA DI COMMERCIO DI BRESCIA)**
- **AGENZIE IMMOBILIARI**

DEFINIZIONE DELLE SUPERFICII COMMERCIALI

	SUPERFICIE SLP mq	SUPERFICIE PONDERALE mq	DESCRIZIONE
SUP. AL 100%	CIRCA 180.00 mq	180.00mq	APPARTAMENTO - SUB 562
SUP. AL 50%	CIRCA 21.00 mq	10.50 mq	BALCONE / TERRAZZA
SUP. AL 50%	CIRCA 39.00 mq	19.50 mq	GARAGE - SUB 588
TOTALE COMMERCIALE		210.00 mq	

DEFINIZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI PER LE UNITA' IMMOBILIARI

POSIZIONE	PRIMO PRIMO CON ASCENSORE	1.05
Orientamento	NESSUN ORIENTAMENTO PREVALENTE	1.00
Esposizione	SU PIU' LATI	1.05
Affaccio	SU INGRESSO PRINCIPALE PALAZZO E OLTRE LA STRADA	0.95
Taglio	> mq 100 CON DUE BAGNI	1.05
Balconi / Logge	N°1	1.05
Distribuzione	NORMALE	1.00
ANNO DI RISTRUTTURAZIONE	1997	0.80
Luminosità	NORMALE	1.00
Finiture	SUPERIORI	1.10
Manutenzione immobile	BUONA	1.05
Manutenzione Stabile	NORMALE	1.00
Riscaldamento	AUTONOMO	1.05
Efficienza energetica	NELLA MEDIA PER L'EPOCA	1.00
LOCAZIONE	LIBERO	1.05
Stabile	SIGNORILE	1.05
Parcheggio	NORMALE PER LA ZONA	1.00
Trasporti	VICINI	1.00
Traffico	SU STRADA TRAFFICATA	0.95

PRESENZA DI ABUSO EDILIZIO	SANABILE	0.90
Zona	INTERESSANTE	1.05
	<u>COEFFICIENTE CORRETTIVO</u>	1.11

VALORE ZONA mq: 1600,00 €/mq

COEFFICIENTE CORRETTIVO 1.11

SUPERFICIE COMMERCIALE 210,00 mq

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

1600,00 €/mq * 210,00 mq * 1.11 = € 372.960,00

VALORE PROBABILE DI MERCATO = € 373.000,00

IN PRESENZA DI VENDITA FORZATA -15% = € 317.000,00

VALORE DI LOCAZIONE TOTALE:

VALORE LOCATIVO MEDIO DELLA ZONA 5.00 €/mq * MESE

MENSILITA' 12 MESI

5.50 * 12 * 210,00 * 1.11 =

TOTALE ANNUO = € 15.384,60

TOTALE MENSILE = € 1.285,05

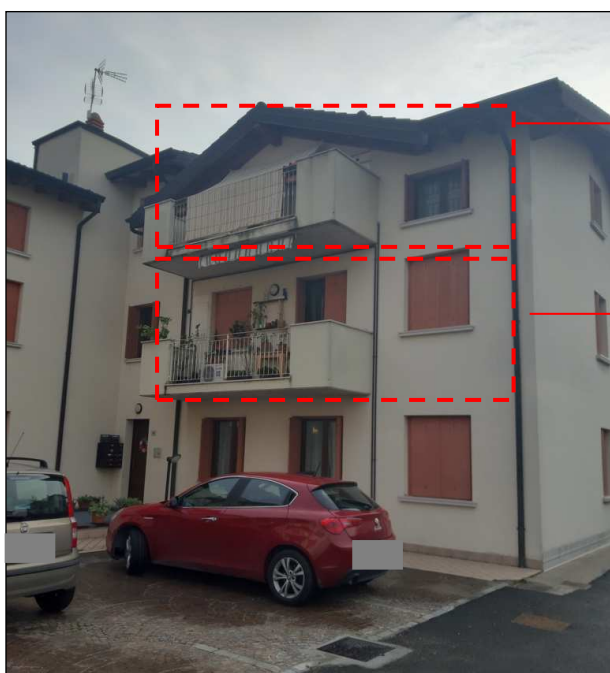
PERIZIA DEGLI IMMOBILI - BLOCCO B

BLOCCO B

COMUNE DI MONTICHIARI (BS)

SEZ	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	CONSISTENZA	INDIRIZZO
NCT	71	351	07	A2	3.50 VANI	VIA DUGALI SERA SNC
NCT	71	351	21	C2	3.00 mq	VIA DUGALI SERA SNC
NCT	71	351	24	C6	16.00 mq	VIA DUGALI SERA SNC
NCT	71	351	49	A2	3.50 VANI	VIA DUGALI SERA SNC
NCT	71	351	38	C6	35.00 mq	VIA DUGALI SERA SNC

E PARTI COMUNI



FG 71 MAPPALE 351 SUB 49

FG 71 MAPPALE 351 SUB 07

PUNTO A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

In allegato

Ho verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro 60 GG dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso

- l'estratto del catasto e delle mappe censuarie
- il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a 03 MESI dal deposito del ricorso
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

e risulta

SI COMPLETA

NO INCOMPLETA – MANCA L'ESTRATTO DI MAPPA

TITOLO D'ACQUISTO in favore del debitore oppure del suo dante in causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*

SI ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTAIO JACOPO BALLOTTIN- REP. 4283 RACC. 3519

REGISTRATO UFFICIO TERRITORIALE DI MANTOVA

IL 12/10/2017 N° 11213 SERIE 1T

(IN ALLEGATO)

NO

ESTRATTO DI MATRIMONIO con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto, se l'intestatario del bene risulti persona giuridica allora visura camerale storica

SI IN ALLEGATO

NO

Se L'ESECUTATO è **PERSONA GIURIDICA** è presente visura camerale ordinaria e storica

SI

NO - GLI ESECUTATI SONO PERSONE FISICHE

PUNTO B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

LE SCHEDE CATASTALI ATTUALI sono riportate in allegato

SI

NO

LE SCHEDE CATASTALI STORICHE sono riportate in allegato

SI

NO

Nel complesso edilizio, esiste **AMMINISTRATORE CONDOMINIALE**

SI

STUDIO COGOLI GEOM PIERANGELO – MONTICHIARI (BS)

NO

Esiste per il complesso edilizio un **REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

SI

NO

Le **PLANIMETRIE DI PROGETTO** (atti autorizzativi comunali) – anche delle pertinenze, parti comuni e condominiali, accessori ecc. - sono riportate in allegato

SI

NO

È stata effettuato un sopralluogo all'immobile con relativa **RELAZIONE FOTOGRAFICA**

SI

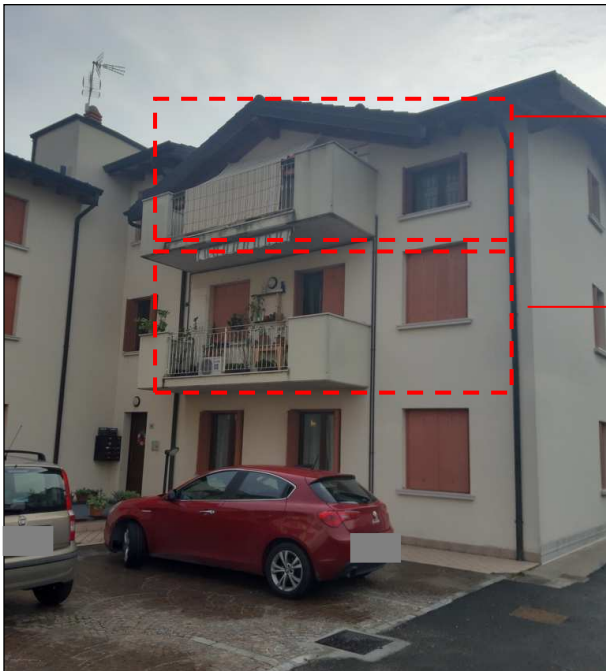
IN ALLEGATO

NO

DESCRIZIONE IN SINTESI DEI BENI PIGNORATI

IL COMPLESSO EDILIZIO DOVE SI TROVANO I DUE APPARTAMENTI È DI RECENTE COSTRUZIONE, LA PRATICA AUTORIZZATIVA È DEL 2005 E IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' È DEL 2008
HA UNA FORMA AD "U" E SI SVILUPPA SU PIU' PIANI, AL PIANO INTERRATO I LOCALI GARAGE/
CANTINE, AI PIANI TERRA/PRIMO/SOTTOTETTO ABBIAMO APPARTAMENTI E QUALCHE UFFICIO
PROFESSIONALE.

GLI IMMOBILI DI PERIZIA SI TROVANO RISPETTIVAMENTE IL SUB 07 AL PIANO PRIMO, MENTRE IL SUB 49
AL PIANO SOTTOTETTO. LA STRUTTURA È DOTATA DI ASCENSORE



FG 71 MAPPALE 351 SUB 49

FG 71 MAPPALE 351 SUB 07

VEDIAMO NEL DETTAGLIO:

L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO FG 71 MAPPALE 351 SUB 07

AD ESSO SONO LEGATI I LOCALI:

- GARAGE FG 71 MAPPALE 351 SUB 24
- CANTINA FG 71 MAPPALE 351 SUB 21

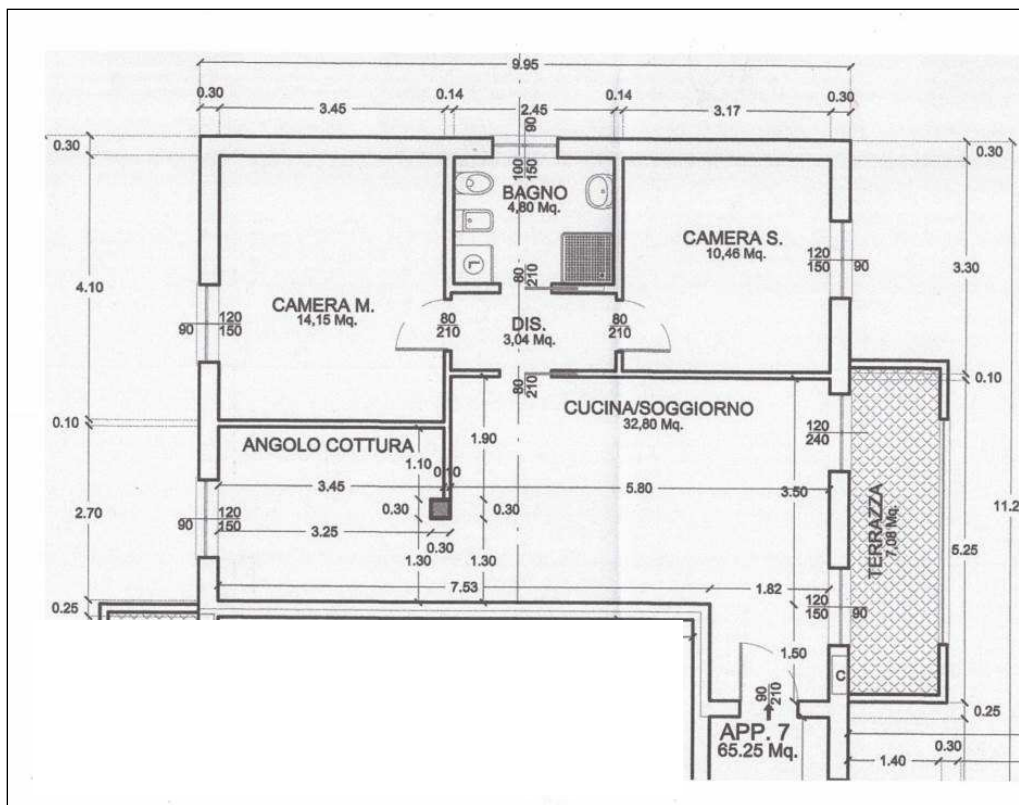
L'APPARTAMENTO È UN TRILOCALE CON SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, N°2 CAMERE E N°1 BAGNO FINESTRATO.

LA SUPERFICIE LORDA TOTALE È DI CIRCA 77.50 mq CON UN TERRAZZO DI CIRCA 7.10 mq.

GLI AMBIENTI INTERNI SONO DISTINTI IN:

- UN SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA SEPARATO DI SUPERF. CIRCA 32,80 mq
- DISIMPEGNO DI SUPERF. CIRCA 3,04 mq
- CAMERA N°01 MATRIMONIALE DI SUPERF. CIRCA 14,15 mq
- CAMERA N°02 SINGOLA DI SUPERF. CIRCA 10,46 mq
- BAGNO FINESTRATO DI SUPERF. CIRCA 4,80 mq CON DOCCIA

(LE SUPERFICI SONO STATE RICAVATE PARTE DA RILIEVO, PARTE DALLE SCHEDE CATASTALI)



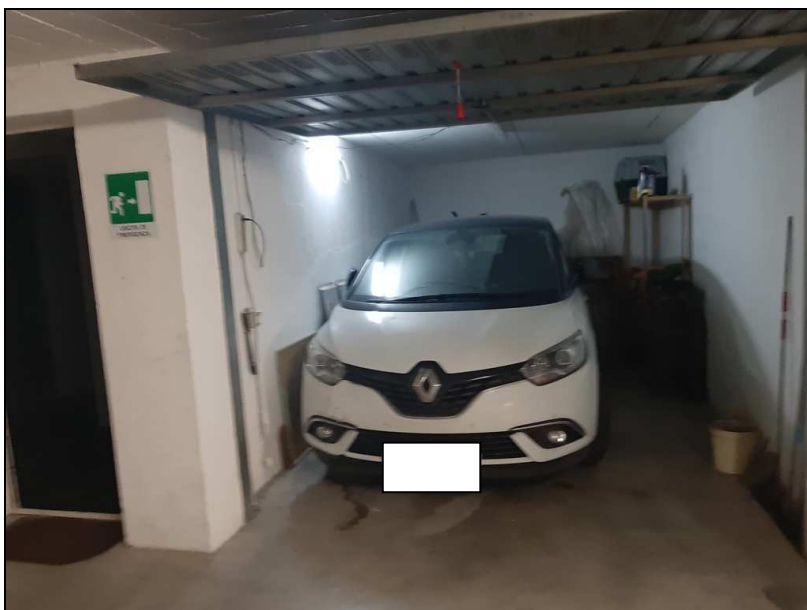
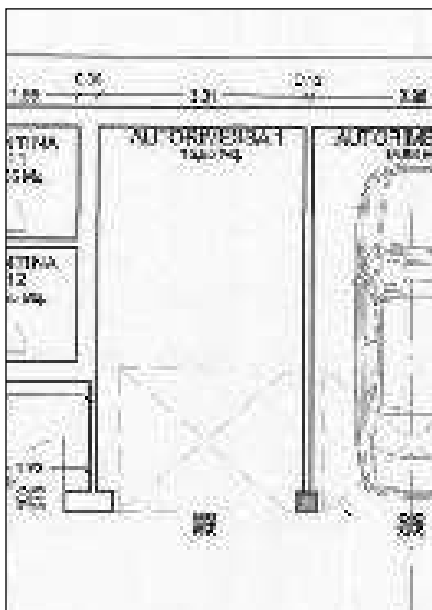
L'EDIFICIO SI PRESENTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE, E L'APPARTAMENTO AL SUO INTERNO HA FINITURE DISCRETE E COMUNQUE COERENTI CON L'EPOCA DELLA COSTRUZIONE.



(VEDI RELAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA)

**GLI IMPIANTI SONO AUTONOMI CON CONTATORI PER GAS / ACQUA / ELETTRICITA'.
NON È PRESENTE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVO.**

PER QUANTO RIGUARDA INVECE IL LOCALE GARAGE FG 71 MAPPALE 351 SUB 24, HA UNA SUPERFICIE DI CIRCA 15.95 mq CHE PERMETTE DI PARCHEGGIO UNA AUTOVETTURA DI DISCRETE DIMENSIONI.



(VEDI RELAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA)

LA CANTINA INVECE, IDENTIFICATA COME FG 71 MAPPALE 351 SUB 21, È DI MODESTE DIMENSIONI, CIRCA 1,10x2,90, SUPERFICIE DI CIRCA 3.20 mq



L'APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOTETTO FG 71 MAPPALE 351 SUB 49

AD ESSO È LEGATO IL LOCALE

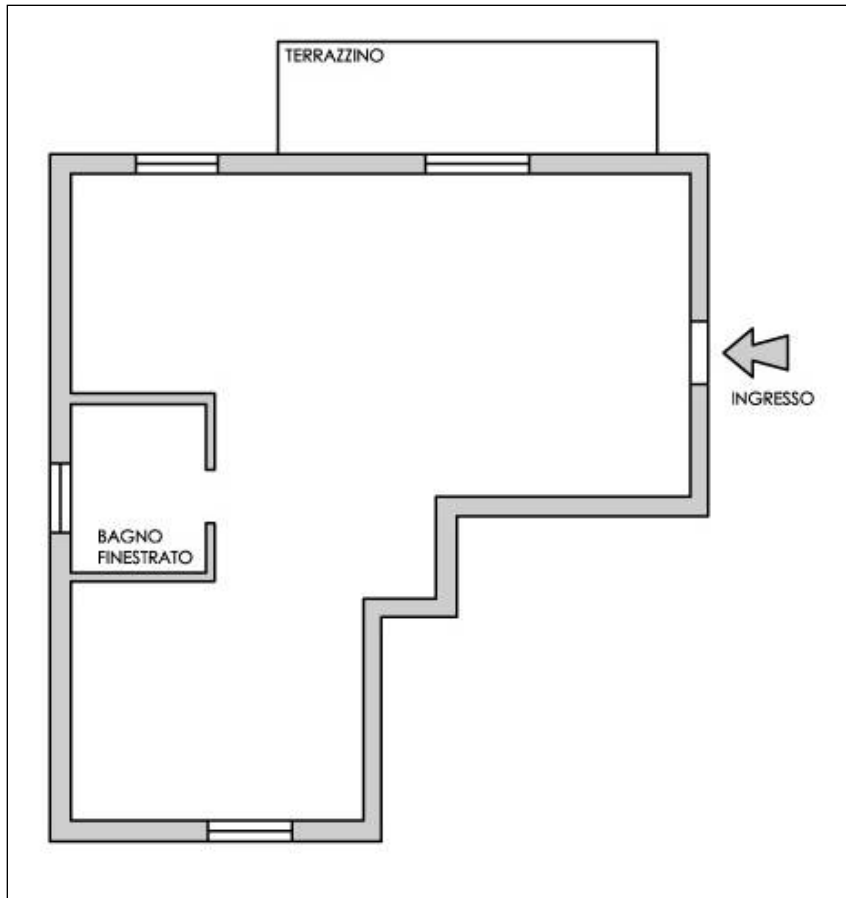
- GARAGE FG 71 MAPPALE 351 SUB 38

L'APPARTAMENTO È MANSARDATO A TRAVI A VISTA, SI PRESENTA COME UN GRANDE MONOLOCALE CON UN BAGNO FINISTRATO. È PRESENTE SOLO UN PICCOLO SEPRE' TRA IL SOGGIORNO/CUCINA E LA PORZIONE DI ABITAZIONE ADIBITA A CAMERA, MA NON È UN ELEMENTO STRUTTURALE, È STATO REALIZZATO IN CARTONGESSO O SEMPLICE PANNELLO DI LEGNO COLORATO.

LA SUPERFICIE LORDA TOTALE È DI CIRCA 74,00 mq CON UN TERRAZZINO DI CIRCA 8.00 mq,

MENTRE QUELLA CALPESTABILE RISULTA ESSERE:

- SPAZIO APERTO AD USO SOGGIORNO / CUCINA / CAMERA DI SUPERFICIE CIRCA 57,40 mq
 - BAGNO FINISTRATO CON DOCCIA DI SUPERF. CIRCA 4,80 mq
- (LE SUPERFICI SONO STATE RICAVATE PARTE DA RILIEVO, PARTE DALLE SCHEDE CATASTALI)*



L'EDIFICIO SI PRESENTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE, E L'APPARTAMENTO AL SUO INTERNO HA FINITURE DISCRETE E COMUNQUE COERENTI CON L'EPOCA DELLA COTRUZIONE.



IL PUNTO PIU' BASSO DEL SOLAIO IN LEGNO HA UN'ALTEZZA DI CIRCA 1.65 m DA QUOTA PAVIMENTO AD INTRADOSSO ASSITO.



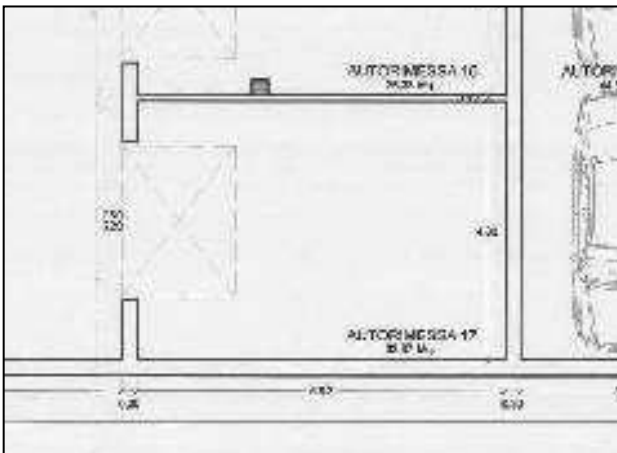
(VEDI RELAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA)

TRATTANDOSI DI UN SOTTOTETTO, RISULTA POCO LUMINOSO, PER MIGLIORARE LA SITUAZIONE SONO PRESENTI ANCHE DEGLI ABBAINI (AUTORIZZATI). DI QUESTI, QUELLO AL DI SOPRA DEI MOBILI CUCINA, IN SEDE DI SOPRALLUOGO, L'INQUILINO HA AFFERMATO CHE IN QUALCHE CASO, DURANTE I FORTI TEMPORALI, HA UNA PICCOLA PERDITA.

PER QUANTO RIGUARDA L'IMPIANTISTICA, SONO AUTONOMI CON CONTATORI PER GAS / ACQUA / ELETTRICITA'. È PRESENTE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVO.

IN MERITO AL LOCALE GARAGE

FG 71 MAPPALE 351 SUB 38, HA UNA SUPERFICIE DI CIRCA 33,00 mq CHE PERMETTE DI PARCHEGGIO UNA AUTOVETTURA GRANDI DIMENSIONI E ALTRO.



(VEDI RELAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA)

ANCHE IN QUESTO CASO' IN SEDE DI SOPRALLUOGO, L'INQUILINO HA AFFERMATO CHE DURANTE I FORTI TEMPORALI SI MANIFESTANO SITUAZIONI LOCALIZZATE DI RISALITA DAL BASSO DI UMIDITA'.

PER TERRENI PIGNORATI

NEL BLOCCO B NON SONO PRESENTI TERRENI

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.

L'**ESTRATTO DI MAPPA** è riportate in allegato

SI

NO

È presente il **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO CDU**

SI

NO

PUNTO C – IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confronto dettagliato in termini di descrizione e identificazione, dei beni pignorati e delle pertinenze, risultante dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti e dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra riportate e ciò non solo al fine della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modifiche urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria del ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, 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.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

I beni pignorati hanno subito **VARIAZIONE NEL VENTENNIO** in merito ai **DATI CATASTALI** rispetto allo stato di fatto

- SI
 NO

I beni pignorati hanno subito variazione nel ventennio in merito alle **SCHEDE CATASTALI** rispetto allo stato di fatto

- SI
 NO

Sono in allegato le **VISURE/SCHEDE CATASTALI** storiche del bene pignorato

- SI** **VISURE SIA ATTUALI, SIA STORICHE**
 LE SCHEDE NON SONO MAI STATE MODIFICATE
- NO

I **DATI CATASTALI** dei beni pignorati sono riportati correttamente nei **REGISTRI IMMOBILIARI**

- SI**
 NO

Gli immobili risultano **AFFITTATI**

- SI** **TUTTI GLI APPARTAMENTI E LE RISPETTIVE PERTINENZE SONO**
 AFFITTATE/OCCUPATE

LE UNITA' FG 07 MAPPALE 351 SUB 07 / 24 / 21

INIZIO LOCAZIONE 01/03/2018

SCADENZA LOCAZIONE 28/02/2022

PROROGATO 01/03/2026
UFF. TERR. UT DI MONTICHIARI SERIE 3T N° 1167

LE UNITA' FG 07 MAPPALE 351 SUB 49

INIZIO LOCAZIONE 15/07/2020

SCADENZA LOCAZIONE 15/07/2021

PROROGATO 15/07/2024

UFF. TERR. UT DI MONTICHIARI SERIE 3T N° 2207

NOTA BENE:

NEL CONTRATTO NON È INSERITO, MOLTO PROBABILMENTE PER DIMENTICANZA,
IL LOCALE GARAGE MA L'INQUILINO LO HA SEMPRE UTILIZZATO
REGOLARMENTE.

IN SEDE DI SOPRALLUOGO SIA L'INQUILINO, SIA IL PROPRIETARIO NON ERANO A
CONOSCENZA DI QUESTA MANCANZA NEL CONTRATTO.

NO

L'immobile è pervenuto a quest'ultimo **IURE HEREDITATIS**

SI l'esecutato lo occupa da anni

è stato possibile allegare dichiarazione scritta del possessore sugli anni di possesso
del bene con copia del documento di identità SI NO

NO

L'immobile è pervenuto a quest'ultimo **PER DONAZIONE**

SI **NO**

L'immobile, all'esecutato, è pervenuto **DA COMPRAVENDITA**

SI ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTAIO JACOPO BALLOTTIN- REP. 4283 RACC. 3519

REGISTRATO UFFICIO TERRITORIALE DI MANTOVA

IL 12/10/2017 N° 11213 SERIE 1T

(IN ALLEGATO)

NO

L'immobile risulta **OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE** del debitore esecutato

SI

NO

L'immobile risulta **OCCUPATO** da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata
l'opponibilità alla procedura

SI

NO

PUNTO D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Verifica di vincoli ed oneri alla data di trascrizione del pignoramento

Esistenza di diritti reali quali **USUFRUTTO – SUPERFICIE – ENFITEUSI**

SI **NO**

Esistenza di diritti personali quali **USO – ABITAZIONE - ASSEGNAZIONE**

SI **NO**

Esistenza di **SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE**

SI **NOTAIO BARZIZA – SCRITTURA PRIVATA – SERVITU' DI PASSAGGIO E CARRAIO
REP 48961 RACC 9359
REGISTRATA A LONATO IL 14 FEBBRAIO 2006
AL N° 334 SERIE 3T
IN ALLEGATO**

NO

FORMALITÀ IPOTECARIE di qualsiasi tipo e natura

SI NO

VEDI ISPEZIONI IPOTECARIE E CERTIFICATO NOTARILE STORICO

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI in corso

SI **NO**

L'immobile di perizia è soggetto **A VINCOLO**

SI **NOTAIO VANOLI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DENSITA' EDILIZIA
REP 888 92 RACC 11345
REGISTRATO A MONTICHIARI IL 14/10/2005 N°1848 SERIE 1T
TRASCritto A BRESCIA IL 18/10/2005
N° 60736 REG. GEN. N° 37575 REG. PART.**

NO

PARTICOLARI **VINCOLI URBANISTICI E/O AMMINISTRATIVI**

SI **NO**

Alle **ACQUISIZIONI** al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche

SI **NO**

L'immobile di perizia è soggetto a **SEQUESTRI PENALI ED AMMINISTRATIVI**

SI **NO**

L'immobile è vincolato a canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

SI **NO**

Quali vincoli **CONTINUERANNO** a gravare sul bene in vendita (e relativi costi) e quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario

NESSUNO

Quali potranno **ESSERE CANCELLATI** ex art 586 cpc (**ex TRASCRIZIONI DI MUTUI, PIGNORAMENTI ecc.**) ed i relativi oneri e tasse di cancellazione

CANCELLAZIONE TRASCRIZIONI PIGNORAMENTI

L'immobile è in **EDILIZIA CONVENZIONATA**

SI l'immobile è in diritto di superficie o proprietà:

PROPRIETÀ

SUPERIFICIE

se di **SUPERICIE**

è prevista dall'AMMINISTRAZIONE COMUNALE la conversione da diritto di superficie in diritto di proprietà

SI AL COSTO DI

NO PERCHE'

NO

Presso **L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE** sono presenti oneri o vincoli particolari

SI **IN ALLEGATO RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DELLE INSOLVENZE**

NO

Sono presenti **VINCOLI DI DESTINAZIONE** ossia **LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

SI

NO

Nel **REGOLAMENTO CONDOMINIALE** viene riportato esistenza di beni condominiali e in che percentuale di millesimi sono riferiti all'immobile di perizia

SI **PRESSO L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE È PRESENTE LA TABELLA MILLESIMALE**

NO

PRESSO **LA TESORERIA/UFFICIO TRIBUTI** DEL **COMUNE DI MONTICHIARI (BS)** esistono oneri comunali non riscossi

SI **IN ALLEGATO RELAZIONE DELL'UFFICIO TRIBUTI**

NO

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE

PC 93 DEL 28/12/2005

DIA 02/04/2007 PROT 10859

AGIBILITA'

CON LA COMUNICAZIONE DEL COMUNE:

ANNO 2008 COMUNICAZIONE N°0.39

PROT DI RIFERIMENTO 34123/2007

PRATICA EDILIZIA N° 443/05 – 207/07

SI PRECISA:

“IN RIFERIMENTO ALLA VS ISTANZA DI AGIBILITA', PRESENTATA IN DATA 06/11/2007 AL N° 34123 DI PROT RELATIVA ALLA PC 93 DEL 28/12/2005 E DIA DEL 02/04/2007 PROT 10859 SI COMUNICA CHE A PARTIRE DAL 14/04/2008 ESSENDO TRASCORSI 60 GG DALLA DATA IN CUI L'ISTANZA IN PREMESSA CITATA È RISULTATA COMPLETA NELLA DOCUMENTAZIONE, SI INTENDE ATTESTATA L'AGIBILITA' NELLE FORME DI CUI ALL'ART 25 DEL DPR 380/01”.

TUTTE LE PRATICHE EDILIZIE RECUPERATE PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE SONO IN ALLEGATO CON LE TAVOLE DI PROGETTO.

L'immobile risulta **CONFORME ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**



SI

L'IMMOBILE AL PIANO PRIMO E LE RISPETTIVE PERTINENZE

FG 71 MAPPALE 351 SUB 07 - ABITAZIONE

FG 71 MAPPALE 351 SUB 24 - GARAGE

FG 71 MAPPALE 351 SUB 21 - CANTINA

SONO CORRETTE CON IL PROGETTO AUTORIZZATO

ANCHE IL GARAGE LEGATO AL PIANO SOTTOTETTO

FG 71 MAPPALE 351 SUB 38

RISULTA CORRETTE CON IL PROGETTO AUTORIZZATO



NO

L'IMMOBILE AL PIANO SOTTOTETTO

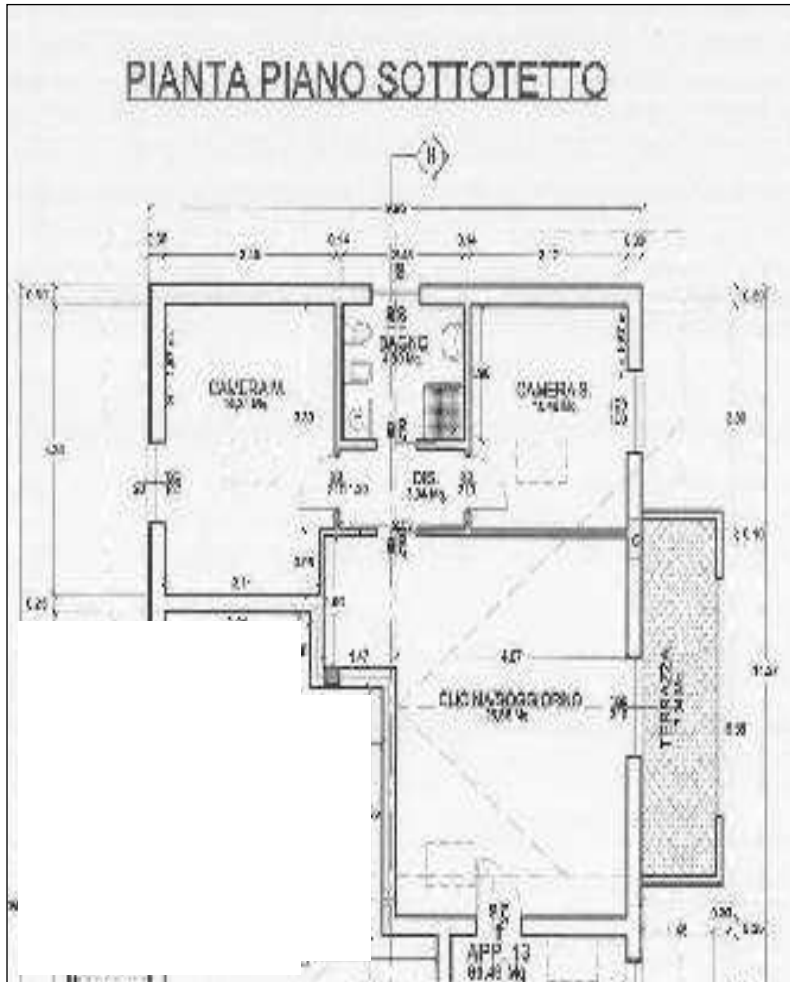
FG 71 MAPPALE 351 SUB 49 - ABITAZIONE

È DIFFORME AL PROGETTO – PRESENZA DI ABUSO EDILIZIO

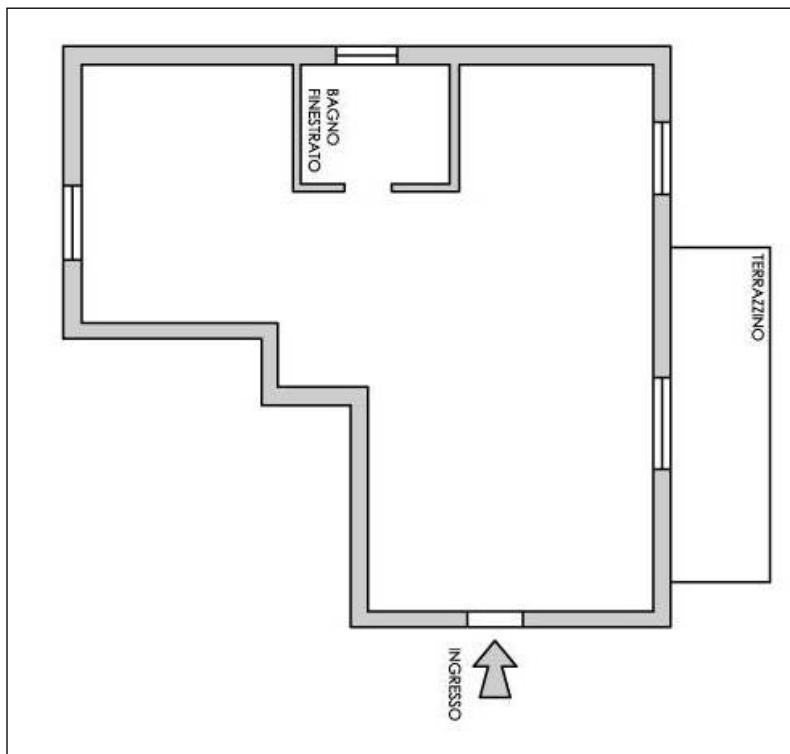
NEL DETTAGLIO:

NEL PROGETTO AUTORIZZATO L'APPARTAMENTO SI PRESENTA COME UN TRILOCALE CON SOGGIORNO/CUCINA, N°2 CAMERE E N°1 BAGNO FINESTRATO. IN SOSTANZA NON SONO STATE REALIZZATE TUTTE LE DIVISORIE INTERNE DEGLI AMBIENTI AD ECCEZION FATTA PER LE PARETI DEL BAGNO.

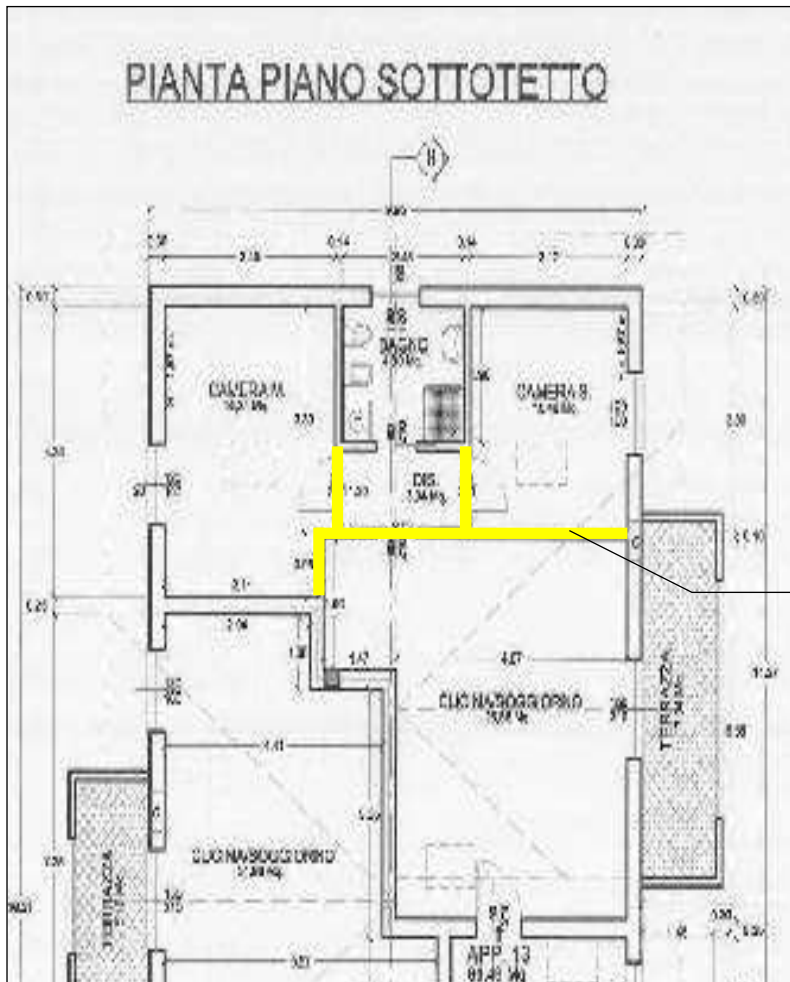
PROGETTO AUTORIZZATO



L'APPARTAMENTO ESISTENTE RISULTA ESSERE:

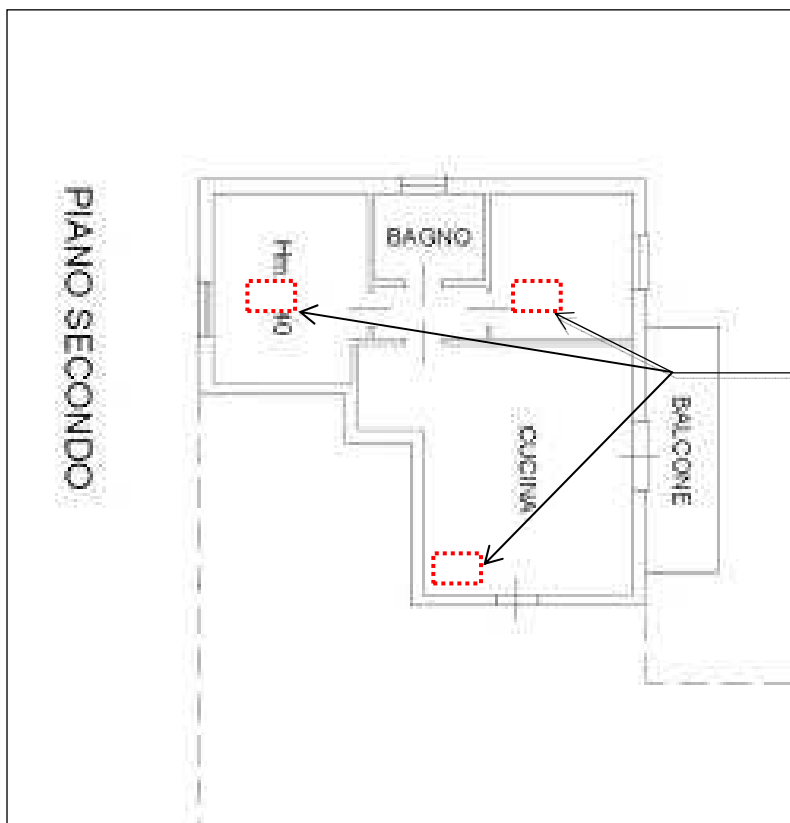


LE MODIFICHE NON AUTORIZZATE SONO:



NON REALIZZATE O
DEMOLITE SENZA
AUTORIZZAZIONE

**LA SCHEDA CATASTALE RISPESCHIA LO STATO AUTORIZZATO NELLE DIVISORIE INTERNE MA
NON SONO RIPORTATI GLI ABBAINI CHE ESISTONO E SONO AUTORIZZATI.**



ABBAINI
NON INDICATI

È presente **LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ E/O ABITABILITÀ**

SI

NO

È presente in **LA DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE CDU**

SI

NO **IL CDU IL COMUNE LO RILASCIAMO SOLO PER I TERRENI**

La **DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE** è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita dal catasto

SI

NO

L'immobile presenta parti in violazione alla legislazione vigente - **ABUSO EDILIZIO**

SI **L'APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOTETTO PRESENTA ABUSO EDILIZIO NEGLI SPAZI INTERNI**

NO

L'ABUSO può essere regolarizzato con una SANATORIA a seguito di conformità ex artt. 36-37 DPR 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 (di PUBBLICA UTILITÀ) e 46 comma 5° di DPR 380/01 come prorogati con D.L 30 settembre 2003 n°263, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003 n°326

SI **TRATTASI DI MODIFICHE INTERNE CHE NON HANNO AUMENTATO LA VOLUMETRIA ASSEGNATA, POSSONO ESSERE SANATE**

NO

Se **SI**

l'aggiudicatario può procedere con una SANATORIA

SI

NO

È possibile stabilire i costi per la realizzazione di una SANATORIA ad opera di tecnico abilitato (Geom. – Ingegnere Civile/Edile – Architetto) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessi)

SI

NO

Esistono procedure di **ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE** e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94

SI

NO

PER TERRENI AGRICOLI

NON PRESENTI TRA GLI IMMOBILI DEL BLOCCO A

La **DESTINAZIONE D'USO DEL TERRENO** è conforme a quella risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui art. 30 TU DPR 380/2001 (o siamo in presenza a LOTTIZZAZIONE ABUSIVA)

SI CONFORME

NO SIAMO IN PRESENZA A DI LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

Esistono **FABBRICATI RURALI** all'interno del terreno oggetto di perizia

SI

NO

se **SI**

persistono i requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 (artt. 3 bis – 9) e successive mod. ed integrazioni

SI

NO

se **NO**

manca dei requisiti di ruralità,

I COSTI PER IL CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL CATASTO FABBRICATI

ammontano a €

ESISTONO LE CONDIZIONI DI REGOLARITÀ EDILIZIA PER GLI IMMOBILI URBANI (EX RURALI)

.....

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

È possibile vendere i beni pignorati in più lotti

SI **GLI APPARTAMENTI POSSONO ESSERE NATURALMENTE VENDUTO SEPARATAMENTE. È POSSIBILE MODIFICARE L'ASSEGNAZIONE DEI LOCALI GARAGE VISTO CHE UNO RISULTA PIU' GRANDE DELL'ALTRO. ANCHE LA CANTINA PUO' ESSERE LEGATA ALL'UNO O ALL'ALTRO IMMOBILE INDISTINTAMENTE.**

NO

PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile è **PIGNORATO PER INTERO (1000/1000) O PRO-QUOTA**

PER INTERO

PRO-QUOTA (50%)

Pro - quota

Il bene è divisibile in natura SI NO

se **SI**

a seguito di autorizzazione del GE definire i costi per la formazione dei singoli nuovi lotti, indicando valore di ognuno di essi, delle quote dei singoli comproprietari, definendo eventuali conguagli in denaro, procedere ai frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche

se **NO**

procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto art. 577 cpc art. 720-722-727-1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G – VALORE DEL BENE E COSTI

Determinazione del valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciali ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex 591 bis n.ro1 relative a:

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto – uso – abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opportunità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale*
- *stato di conservazione dell'immobile*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile*

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicando singolarmente:

- *il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita dal patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio*
- *indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni*

Qualora gli immobili siano stati pignorato pro-quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

COMUNE DI MONTICHIARI (BS)

VIA BRESCIA SNC

CRITERIO UTILIZZATO:

COMPARAZIONE CON:

- **BANCA DATI QUOTAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE**
- **LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI SULLA PIAZZA DI BRESCIA E PROVINCIA (CAMERA DI COMMERCIO DI BRESCIA)**
- **AGENZIE IMMOBILIARI**

DEFINIZIONE DELLE SUPERFICII COMMERCIALI

APPARTAMENTO PIANO PRIMO + LOGALE GARAGE + CANTINA

FG 71 MAPPALE 351 SUB 07

FG 71 MAPPALE 351 SUB 24

FG 71 MAPPALE 351 SUB 21

	SUPERFICIE SLP mq	SUPERFICIE PONDERALE mq	DESCRIZIONE
SUP. AL 100%	CIRCA 77.50 mq	77.50 mq	APPARTAMENTO - SUB 07
SUP. AL 50%	CIRCA 7.10 mq	3.55 mq	BALCONE / TERRAZZA
SUP. AL 50%	CIRCA 15.95 mq	7.975 mq	GARAGE - SUB 24
SUP. AL 50%	CIRCA 3.20 mq	1.60 mq	GARAGE - SUB 21
TOTALE COMMERCIALE		90,625 mq	

DEFINIZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI PER LE UNITA' IMMOBILIARI

POSIZIONE	PRIMO PRIMO CON ASCENSORE	1.10
Orientamento	NESSUN ORIENTAMENTO PREVALENTE	1.00
Esposizione	SU 3 LATI	1.10
Affaccio	NON DI PREGIO	0.95
Taglio	< mq 100 CON 1 BAGNI	1.05
Balconi / Logge	N°1	1.05
Distribuzione	NORMALE	1.00
ANNO DI RISTRUTTURAZIONE	2008	0.95
Luminosità	NORMALE	1.00
Finiture	NELLA MEDIA PER L'EPOCA DI COSTRUTIOZIONE	1
Manutenzione immobile	DISCRETA	1.00
Manutenzione Stabile	DISCRETA	1.00
Riscaldamento	AUTONOMO	1.05

Efficienza energetica	NELLA MEDIA PER L'EPOCA	1.00
LOCAZIONE	OCCUPATO	0.95
Stabile	NELLA MEDIA	1.00
Parcheggio	NORMALE PER LA ZONA	1.00
Trasporti	NORMALE PER LA ZONA	1.00
Traffico	SU STRADA POCO TRAFFICATA	1.05
PRESENZA DI ABUSO EDILIZIO	NO	1.00
Zona	FRAZIONE DI PAESE	0.95
	<u>COEFFICIENTE CORRETTIVO</u>	1.20

VALORE ZONA mq: 1300,00 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO 1.20
SUPERFICIE COMMERCIALE 90.63 mq

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

1300,00 €/mq * 90.63 mq * 1.20 = € 141.382,80

VALORE PROBABILE DI MERCATO = € 141.500,00

IN PRESENZA DI VENDITA FORZATA -15% = € 120.275,00

VALORE DI LOCAZIONE TOTALE:

VALORE LOCATIVO MEDIO DELLA ZONA 5.00 €/mq * MESE

MENSILITA' 12 MESI

5.00 * 12 * 90.63 * 1.20 =

TOTALE ANNUO = € 6.525,36

TOTALE MENSILE = € 543,78

DEFINIZIONE DELLE SUPERFICII COMMERCIALI

APPARTAMENTO PIANO SOTTOTETTO + LOGGE GARAGE

FG 71 MAPPALE 351 SUB 49

FG 71 MAPPALE 351 SUB 38

	SUPERFICIE SLP mq	SUPERFICIE PONDERALE mq	DESCRIZIONE
SUP. AL 100%	CIRCA 74.00 mq	74.00 mq	APPARTAMENTO - SUB 49
SUP. AL 50%	CIRCA 8.00 mq	4.00 mq	BALCONE / TERRAZZA
SUP. AL 50%	CIRCA 33.00 mq	16.50 mq	GARAGE - SUB 38
TOTALE COMMERCIALE		94.50 mq	

DEFINIZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI PER LE UNITA' IMMOBILIARI

POSIZIONE	PRIMO SOTTOTETTO CON ASCENSORE	1.15
Orientamento	NESSUN ORIENTAMENTO PREVALENTE	1.00
Esposizione	SU 3 LATI	1.10
Affaccio	NON DI PREGIO	0.95
Taglio	< mq 100 CON 1 BAGNI	1.05
Balconi / Logge	N°1	1.05
Distribuzione	NORMALE	1.00
ANNO DI RISTRUTTURAZIONE	2008	0.95
Luminosità	POCA	0.95
Finiture	NELLA MEDIA PER L'EPOCA DI COSTRUTIOZIONE – PREGIO LE TRAVI A VISTA ANCHE ESSENDO UN MANSARDATO IL TETTO E' BASSO.	1.05
Manutenzione immobile	DISCRETA	1.00
Manutenzione Stabile	DISCRETA	1.00
Riscaldamento	AUTONOMO + ARIA CONDIZIONATA	1.10
Efficienza energetica	NELLA MEDIA PER L'EPOCA	1.00
LOCAZIONE	OCCUPATO	0.95
Stabile	NELLA MEDIA	1.00
Parcheggio	NORMALE PER LA ZONA	1.00
Trasporti	NORMALE PER LA ZONA	1.00
Traffico	SU STRADA POCO TRAFFICATA	1.05
PRESENZA DI ABUSO EDILIZIO	SI	0.90
Zona	FRAZIONE DI PAESE	0.95
	<u>COEFFICIENTE CORRETTIVO</u>	1.18

VALORE ZONA mq:	1300,00 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO	1.18
SUPERFICIE COMMERCIALE	94.50 mq

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$1300,00 \text{ €/mq} * 94.50 \text{ mq} * 1.18 = \text{€ } 144.963,00$

VALORE PROBABILE DI MERCATO = € 145.000,00

IN PRESENZA DI VENDITA FORZATA -15% = € 123.250,00

VALORE DI LOCAZIONE TOTALE:

VALORE LOCATIVO MEDIO DELLA ZONA	5.00 €/mq * MESE
MENSILITA'	12 MESI

$5.00 * 12 * 94.50 * 1.18 =$

TOTALE ANNUO = € 6.690,60

TOTALE MENSILE = € 557,55