

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV civile

fallimentare - procedure concorsuali - esecuzioni

**Esecuzione Immobiliare n. 287/2022 riunita all'Esecuzione Immobiliare
n. 312/2022**

IN ORDINE ALL'E.I. N. 287/2022

CREDITORE

PROCEDENTE: società **PIETRO FAINI IMMOBILIARE
S.R.L.**, con sede legale in Bovezzo (BS), Via G.
Garibaldi n. 5, CF 01422590156 e P. IVA
014422590156

RAPPRESENTATA DA: **Avv. RAMPINELLI ROTA Bartolomeo**, con
studio in Brescia, Via Vittorio Emanuele II n. 1,
CF RMPBTL78T02B157M, tel. 030/3755910 –
030/44420, fax 030/3751359, e-mail [studiolega-
le@rampinelli.it](mailto:studiolegale@rampinelli.it), pec [avvbartolomeorampinelli-ro-
ta@brescia.pecavvocati.it](mailto:avvbartolomeorampinelli-rota@brescia.pecavvocati.it)

CREDITORI

INTERVENUTI: A) **Condominio “VIRGILIO”**, con sede in Con-
cesio (BS), Via G. Zanardelli n. 44, CF
98105660173, nella persona del suo amministrato-
re pro-tempore Studio Pasina s.r.l. uni personale,
assistito dal legale Avv. Taiola Cristiana, con stu-
dio in Concesio (BS), Via A. De Gasperi n. 20, CF

TLACST74D44C157T, tel. 030/2186293, e-mail

ctaiola@gmail.com, pec cristiana.taiola@brescia.pecavvocati.it

[na.taiola@brescia.pecavvocati.it](mailto:cristiana.taiola@brescia.pecavvocati.it)

B) società **MORAIS & CÂMARA – MÁQUINAS E FERRAMENTAS, LDA.**, con

sede legale in Póvoa de Santo Adriaio (Portogallo),

CF 501384154, rappresentata dal legale rappresen-

tante pro-tempore e dal procuratore Avv. Danesi

Giorgio, con studio in Brescia, Via Vittorio Ema-

nuele II n. 60, CF DNSGRG72H28E333A, pec

giorgio.danesi@brescia.pecavvocati.it

C) Sigg. **ZANOTTI Cinzia – ZANOTTI Oreste –**

ZANOTTI Gloria e ZANOTTI Luigi, tutti resi-

identi in Brescia, assistiti e rappresentati dall'Avv.

Lazzari Maria Angela, con studio in Brescia, Via

Vittorio Emanuele II n. 1, CF

LZZMNG68S42D284D, pec [avvocatolazza-](mailto:avvocatolazzari@brescia.pecavvocati.it)

[ri@brescia.pecavvocati.it](mailto:avvocatolazzari@brescia.pecavvocati.it)

D) **AGENZIA DELLE ENTRATE-**

RISCOSSIONE – Agente della riscossione tributi

per la provincia di Brescia, CF e Partita IVA

13756881002, a mezzo del suo procuratore Sig.

Buzzi Ermanno, domiciliato per la carica in Bre-

schia, Via Cefalonia n. 49, pec

pct@pec.agenziaiscossione.gov.it

E) **Banco BPM Società per Azioni**, con sede in Milano, CF 09722490969 e P. IVA 10537050964, rappresentato e difeso dall'Avv. De Lucia Andrea, con studio in Milano, Largo Augusto n. 7, CF DLCNDR76D26F205A, tel. 02/865394, fax 02/865480, pec [an-drea.delucia@milano.pecavvocati.it](mailto:andrea.delucia@milano.pecavvocati.it) (*)

DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(*) intervento del 30/01/2023 per un credito vantato nei confronti del solo [REDACTED]
[REDACTED] (già compreso nella p.e. n. 312/2022, ora riunita alla p.e. n. 287/2022)

IN ORDINE ALL' E.I. N. 312/2022

CREDITORE

PROCEDENTE: **Banco BPM Società per Azioni**, con sede in Milano, Piazza Filippo Meda n. 4, CF 09722490969 e Partita IVA 10537050964

RAPPRESENTATA DA: **Avv. DE LUCIA Andrea**, con studio in Milano, Largo Augusto n. 7, CF DLC NDR 76D26 F205A, tel. 02/865394, fax 02/865480, pec andrea.delucia@milano.pecavvocati.it nonché dell'**Avv. BRESSI Alessandro**, con studio in Bre-

scia, Via Gerolamo Savoldo n. 6, CF BRSLSN

71D20B157M, pec [\[dro.bressi@pec.ordineavvocatibrescia.it\]\(mailto:dro.bressi@pec.ordineavvocatibrescia.it\)](mailto:alessan-</p></div><div data-bbox=)

DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED] residente a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED] residente a

[REDACTED]

[REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Notaio D.ssa DE PAOLI AMBROSI Roberta,**

domiciliata per l'incarico presso l'Associazione

Notarile per le Procedure Esecutive (ANPE), con

sede in Brescia, Via Ugo La Malfa n. 4, cell.

331/6748658, fax 030/224237, e-mail custo-

die@anpebrescia.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dr. Alessandro PERNIGOTTO**

G.O.P.: **Dr.ssa Liana ZACCARA**

Data del conferimento dell'incarico di stima (Decreto di nomina): **01/09/2022**

Data accettazione incarico di stima (in modalità telematica): **14/09/2022**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **10/01/2023**

Data dei sopralluoghi mediante Anpe Brescia: **15/11/2022**

15/12/2022

Data richiesta proroga termini consegna perizia: **09/12/2022**

Data concessione proroga da parte dell'Ill.mo Sig. GD: **12/12/2022**

Data della nuova udienza per determinazione modalità vendita: **07/03/2023**

Data della consegna del rapporto di valutazione: **10/02/2023**

Dati generali e suddivisione in lotti:

LOTTO 01

Descrizione sintetica: Porzione di villa bifamigliare completa di autorimessa, locali accessori e pertinenze

Ubicazione: **Bovezzo (BS), Via Giuseppe Garibaldi n. 18**

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati – Codice Catastale B102
foglio NCT/12, mappale 238, subalterno 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 160 mq., RC € 619,75
foglio NCT/12, mappale 238, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 46 mq., superficie catastale totale 52 mq., RC € 142,54

Quota di proprietà – quota pignorata: 1/1

Tipologia diritto: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore di mercato della quota pignorata: **€ 272.900,00**

Più probabile valore di mercato della quota pignorata in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 243.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

In considerazione della collocazione, della destinazione d'uso, del grado di finitura e dello stato di manutenzione delle unità immobiliari oggetto di valutazione nonché del contesto generale in cui sono collocate, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una buona commerciabilità dei beni, sia per quanto riguarda la vendita, sia per quanto attiene la locazione.

LOTTO 02

Descrizione sintetica: Porzione di villa bifamigliare completa di autorimessa, locali accessori e pertinenze

Ubicazione: **Bovezzo (BS), Via Giuseppe Garibaldi n. 20**

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati – Codice Catastale B102
foglio NCT/12, mappale 238, subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 143 mq., RC € 619,75
foglio NCT/12, mappale 238, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 68 mq., superficie catastale totale 76 mq., RC € 210,71

Quota di proprietà – quota pignorata: 1/1

Tipologia diritto: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore di mercato della quota pignorata: **€ 297.200,00**

Più probabile valore di mercato della quota pignorata in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 264.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

In considerazione della collocazione, della destinazione d'uso, del grado di finitura e dello stato di manutenzione delle unità immobiliari oggetto di valutazione nonché del contesto generale in cui sono collocate, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una buona commerciabilità dei beni, sia per quanto riguarda la vendita, sia per quanto attiene la locazione.

LOTTO 03

Descrizione sintetica: Appartamento posto all'interno di fabbricato condominiale con locali accessori e pertinenze tra cui due autorimesse interrato

Ubicazione: **Brescia, Via Guglielmo Oberdan n. 20/G angolo Via Scuole n. 1**

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati – Codice Catastale B157

Sezione urbana SBA, foglio 17, mappale 1516, subalterno 6, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 105 mq., RC € 610,71

Sezione urbana SBA, foglio 17, mappale 1516, subalterno 45, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq., superficie catastale totale 10 mq., RC € 28,41

Sezione urbana SBA, foglio 17, mappale 1516, subalterno 57, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 11 mq., RC € 31,25

Quota di proprietà – quota pignorata: 1/1

Tipologia diritto: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore di mercato della quota pignorata: **€ 171.400,00**

Più probabile valore di mercato della quota pignorata in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 148.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

In considerazione della collocazione, della destinazione d'uso, del grado di finitura e dello stato di manutenzione delle unità immobiliari oggetto di valutazione nonché del contesto generale in cui sono collocate, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una discreta commerciabilità dei beni, sia per quanto riguarda la vendita, sia per quanto attiene la locazione.

LOTTO 04

Descrizione sintetica: Unità commerciale (negozi) posta all'interno di
fabbricato condominiale

Ubicazione: **Concesio (BS), Via Giuseppe Zanardelli n. 38**

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati – Codice Catastale C948
foglio NCT/37, mappale 15, subalterno 529
graffato al mappale 29, subalterno 509, categoria
C/1, classe 6, consistenza 76 mq., superficie cata-
stale totale 88 mq., RC € 1.369,85

Quota di proprietà – quota pignorata: 1/1

Tipologia diritto: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore di mercato della quota pignorata: **€ 109.000,00**

Più probabile valore di mercato della quota pignorata in condizioni di vendita
forzata (valore base d'asta): **€ 92.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

In considerazione della collocazione, della destinazione d'uso, del grado di finitura e dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione nonché del contesto generale in cui è collocata, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una buona

commerciabilità del bene, sia per quanto riguarda la vendita, sia per quanto attiene la locazione.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LOTTO 01

Conformità edilizia Si No - vedasi pagina 56

Conformità catastale Si No - vedasi pagina 31

Conformità titolarità Si

LOTTO 02

Conformità edilizia Si No - vedasi pagina 57

Conformità catastale Si No - vedasi pagina 32

Conformità titolarità Si

LOTTO 03

Conformità edilizia Si No - vedasi pagina 58

Conformità catastale Si No - vedasi pagina 34

Conformità titolarità Si

LOTTO 04

Conformità edilizia Si No - vedasi pagina 61

Conformità catastale Si

Conformità titolarità Si

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

LOTTO 01

Immobile occupato No Si - vedasi pagina 38

Spese condominiali arretrate No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali,

paesaggistici No

LOTTO 02

Immobile occupato No Si - vedasi pagina 38

Spese condominiali arretrate No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali,

paesaggistici No

LOTTO 03

Immobile occupato No Si - vedasi pagina 38

Spese condominiali arretrate No Si - vedasi pagina 48

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali,

paesaggistici No

LOTTO 04

Immobile occupato No Si - vedasi pagina 40

Spese condominiali arretrate No Si - vedasi pagina 48

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali,

paesaggistici No

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

DEFINIZIONE DELL'INCARICO

Mandato.

Il giorno **01/09/2022**, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alessandro Pernigotto, conferiva allo scrivente l'incarico per la stima dei beni pignorati, ponendo il quesito di cui al Decreto di nomina del 31/08/2022.

A – Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 del C.P.C.;

B – Identificazione e descrizione attuale dei beni;

C – Stato di possesso;

D – Esistenza di formalità, vincoli e/o oneri anche di natura condominiale;

E – Regolarità edilizia ed urbanistica;

F – Formazione dei lotti;

G – Valore del bene e costi.

Esperto incaricato per la valutazione

Geometra BELLINI LUCIANO, avente codice fiscale BLL LCN 73E22

H598Y, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di

Brescia al n. 4470, in qualità di socio e co-titolare dello **Studio Tecnico Geom.**

Donghi e Geom. Bellini, con sede in Cologne (BS), Via Roma n. 11, tel.

030/7157126 - fax 030/7059917 - indirizzo p.e.c. luciano.bellini@geopec.it -

codice fiscale e Partita IVA 02293530982, iscritto all'Albo dei CTU del Tribuna-

le di Brescia al n. 271 – VII Categoria Industriale, Valutatore immobiliare certifi-

cato base - norma UNI 11558:2014 da TÜV Thüringen Italia S.r.l.: N: 01-IT-

6011600002, Valutatore immobiliare certificato avanzato - norma UNI 11558:2014 da TÜV Thüringen Italia S.r.l.: N: 01-IT-6011600051.

Risposte al quesito dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione:

Capitolo A -Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del C.P.C.

La consultazione telematica del fascicolo dell'esecuzione immobiliare interessata ha dato esito positivo in merito alla completezza della documentazione di cui sopra.

In data 19/09/2022 ho inoltrato la richiesta di rilascio della copia dei titoli di acquisto all'Archivio Notarile di Brescia e precisamente:

- dell'atto di compravendita del 09/03/1999, repertorio n. 17885 del Notaio Garioni Aldo;
- dell'atto di compravendita in data 30/04/2004, repertorio n. 87110 – raccolta n. 36394 del Notaio Metelli Adriano.

In data 22/09/2022 ho ricevuto dall'Archivio Notarile di Brescia la copia dei due titoli richiesti.

I titoli suindicati sono parte della provenienza della proprietà staggita.

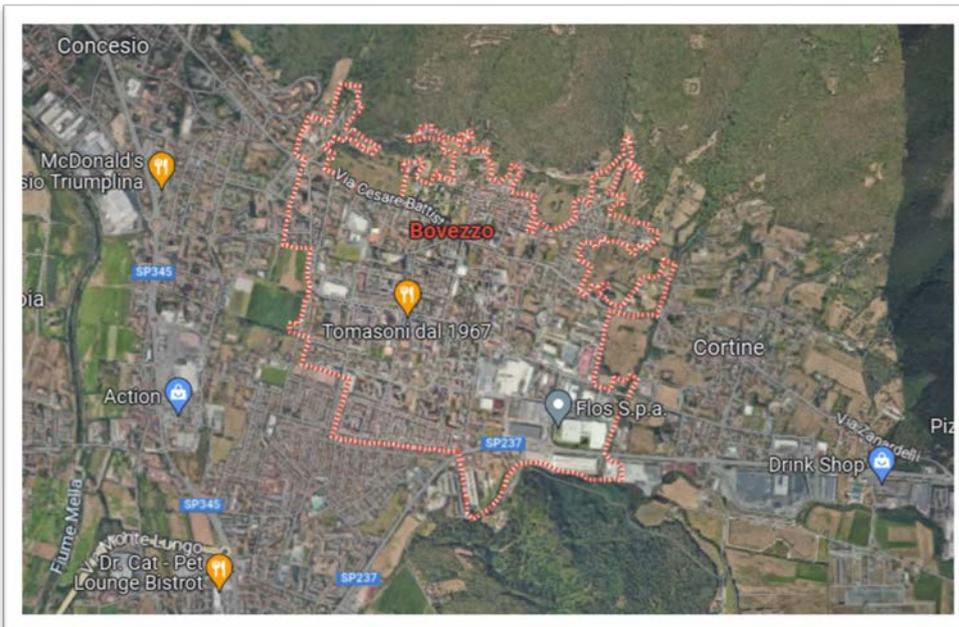
Nel prosieguo saranno dettagliatamente descritte le provenienze delle varie u.i.

Capitolo B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 01: porzione di villa bifamiliare sita in Bovezzo (BS), Via G. Garibaldi

n. 18 (attualmente occupata dalla ██████████).



Fotografia satellitare (fonte: <https://www.google.com/maps>)

Trattasi della porzione ovest di una villa bifamigliare realizzata su un lotto di area avente sedime trapezoidale, con accessi (carraio e pedonale) posti in lato nord, in fregio alla Via G. Garibaldi.

La proprietà in oggetto è quella con area scoperta pertinenziale “ridotta” rispetto a quella finitima, in quanto un’ampia porzione posta in lato nord-ovest è stata destinata a parcheggio, esterno però alla recinzione perimetrale.

La villa si dispone su pianta irregolare, si sviluppa su un solo piano fuori terra rialzato ed uno seminterrato.

I due livelli sono collegati da una scala interna e dal giardino.

La villa bifamigliare (mappale 238/1).

Il piano rialzato è suddiviso in: ingresso-corridoio, cucina abitabile, soggiorno-pranzo, tre camere da letto, due servizi igienici ed un porticato esterno, posto in lato nord-ovest del fabbricato.

Il piano seminterrato è suddiviso in: ampia cantina (taverna), corridoio, altro locale cantina, una lavanderia ed un bagno.

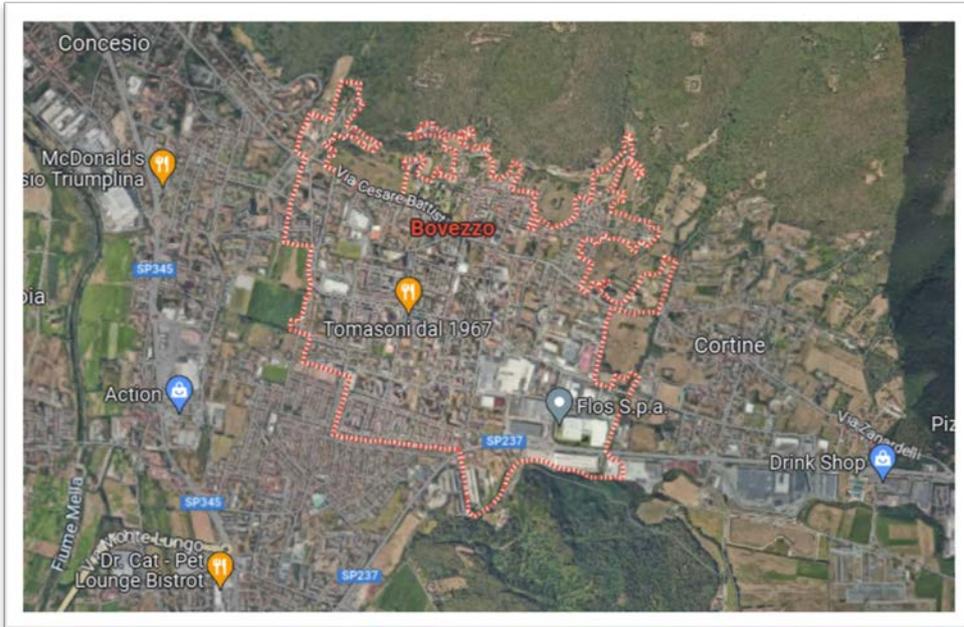
L’autorimessa (mappale 238/2).

Da un locale cantina (quello prossimo al vano scala interno) si accede direttamente al garage, questi raggiungibile anche dalla rampa carraia di collegamento all’accesso prospiciente la Via G. Garibaldi.

La sua capacità di parcheggio è di una sola autovettura.

Le due unità immobiliari visitate risultano in buono stato d’uso ed manutenzione.

LOTTO 02: porzione di villa bifamiliare sita in Bovezzo (BS), Via G. Garibaldi
n. 20 (attualmente occupata dalla [REDACTED]).



Fotografia satellitare (fonte: <https://www.google.com/maps>)

Trattasi della porzione est della villa bifamigliare suindicata.

La proprietà in oggetto è quella con area scoperta pertinenziale di maggior superficie in quanto non sono stati attuati arretramenti rispetto al fino stradale.

La villa è simile a quella descritta in precedenza (Lotto 01), si dispone su pianta irregolare, si sviluppa su un solo piano fuori terra rialzato ed uno seminterrato.

I due livelli sono collegati da una scala interna e dal giardino.

La villa bifamigliare (mappale 238/3).

Il piano terra è suddiviso in: ingresso-corridoio, cucina abitabile, soggiorno-pranzo, tre camere da letto, due servizi igienici ed un porticato esterno, posto in lato nord-est del fabbricato.

Il piano seminterrato è suddiviso in: due cantine, un corridoio, una lavanderia ed un bagno.

L'autorimessa (mappale 238/4).

Da un locale cantina (quello prossimo al vano scala interno) si accede direttamente al garage, questi raggiungibile anche dalla rampa carraia di collegamento all'accesso prospiciente la Via G. Garibaldi.

La sua capacità di parcheggio è di due autovetture.

Le due unità immobiliari visitate risultano in buono stato d'uso e di manutenzione.

Il fabbricato si dispone su pianta irregolare, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno interrato.

Vi si accede da una corte scoperta posta in lato sud-ovest del fabbricato, prospiciente la Via G. Oberdan.

Gran parte della corte è adibita a parcheggi privati, ad uso delle u.i. commerciali collocate al piano seminterrato.

Da una scala comune, posta al civico 20/G di Via Oberdan ed alla quale si accede dalla predetta corte condominiale, si raggiunge il piano rialzato del condominio in cui è posta l'unità abitativa (mappale 1516/6) internamente suddivisa in: ingresso-disimpegno, piccolo ripostiglio (non indicato nella planimetria catastale agli atti), cucina-tinello, soggiorno-pranzo, due camere da letto, bagno, ampio terrazzo posto in lato nord e balcone collocato in lato sud.

Al piano terzo del fabbricato è presente una terrazza comune (non accessibile al momento del sopralluogo).

Al piano interrato, l'unità abitativa, dispone di una piccola cantina di pertinenza esclusiva.

Nel corso del sopralluogo è stato appurato che attualmente il conduttore utilizza una cantina di altra proprietà mentre quella pertinenziale all'appartamento stagito è occupata da un altro condomino.

All'alloggio compete anche la quota comproprietà di un ex locale caldaia ormai dismesso ed inutilizzato.

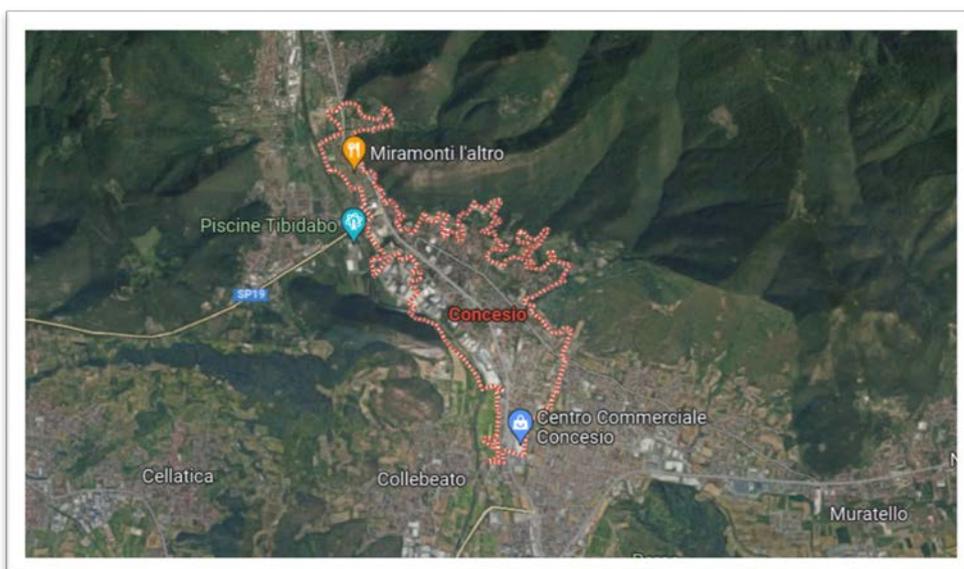
I due box auto (mappale 1516, subalterni 45 e 57).

Al piano seminterrato della piastra interrata, accessibile da una rampa carraia con sbocco sulla Via Scuole n. 1 e da un corsello coperto comune, sono posti i due box auto aventi capacità di parcheggio di una sola autovettura ciascuno (auto di ridotte dimensioni).

Al primo box (subalterno 45), ossia quello locato a terzi, è stato possibile accedere mentre per il secondo (subalterno 57, attualmente utilizzato dai debitori esecutati) non è stato possibile visionarne l'interno.

L'unità immobiliare visitata risultano in discreto stato d'uso e di manutenzione mentre i locali accessori in uno stato decisamente inferiore (ma comunque sufficiente, in considerazione della loro destinazione d'uso).

LOTTO 04: unità commerciale (negozio) sita a Concesio (BS), Via Giuseppe Zanardelli n. 38 (mappale 15/529 graffato al mappale 29/509).





Fotografia satellitare (fonte: <https://www.google.com/maps>)

Si tratta di un negozio posto al piano terra di un ampio fabbricato condominiale denominato Condominio “Virgilio”, a destinazione mista commerciale e residenziale (prevalente).

Vi si accede direttamente dalla Via Zanardelli, all’altezza del civico 38.

Il suo interno risulta suddiviso in: ampio negozio, ufficio, altro locale commerciale e servizio igienico completo di antibagno.

L’unità dispone di tre ampie vetrine fronteggianti la Via Zanardelli, attualmente utilizzate dal conduttore per l’esposizione dei suoi prodotti (serramenti ed infissi in genere).

L’unità immobiliare visitata risulta in buono stato d’uso e di manutenzione.

ACCESSI

LOTTO 01: accessi pedonale e carraio: esclusivi, posti a nord della proprietà, il primo (civico n. 20) prospiciente il parcheggio privato esterno, quindi la pubblica Via G. Garibaldi, il secondo realizzato in fregio alla Via G. Garibaldi.

LOTTO 02: accessi pedonale (civico n. 18) e carraio: esclusivi, posti a nord della proprietà, prospicienti la Via G. Garibaldi.

LOTTO 03: accesso pedonale: dalla corte scoperta comune di collegamento alla Via G. Oberdan, quindi dalla scala comune interna al fabbricato, collocata all'altezza del civico n. 20/G; accesso carraio: comune, posto in fregio alla Via Scuole n. 1, completo di rampa e corsello coperto condominiale.

LOTTO 04: solo accesso pedonale: esclusivo e diretto dalla Via G. Zanardelli, all'altezza del civico n. 38.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

LOTTO 01 e LOTTO 02:

Struttura:mista in c.a. e laterizio: fondazioni continue, muri di cantinato, travi, cordoli, pilastri, scala interna ed aggetti in c.a. in opera, murature perimetrali in laterizio, solai in laterocemento, copertura in muricci e tavelloni, tavolati divisori interni in laterizio forato, intonaci al civile tinteggiati, rivestimento esterno in pietra (pilastri, scale esterne e recinzione lato strada).

LOTTO 03:

mista in c.a. e laterizio: fondazioni, muri di cantinato, travi, cordoli, pilastri, scala interna ed aggetti in c.a. in opera, murature perimetrali in laterizio, solai in laterocemento, copertura in parte piana, in parte in laterocemento, tavolati divisori

interni in laterizio forato, intonaci al civile tinteggiati, facciate rivestite parzialmente con mattoni da paramento e lastre di marmo.

LOTTO 04:

mista in c.a., legno e laterizio: fondazioni, muri di cantinato, cordoli, pilastri ed aggetti in c.a. in opera, murature perimetrali in laterizio, solai in legno rinforzati con struttura costituita da travi in acciaio, copertura in legno, tavolati divisorii interni in parte in laterizio forato ed in parte in cartongesso, intonaci al civile tinteggiati.

Impianti:

LOTTO 01 e LOTTO 02:

Presenti e tutti in buono stato d'uso e manutenzione.

Unità termo-autonome con caldaie murali alimentate a gas-metano, termosifoni in ghisa a piastra, termoconvettori nella taverna seminterrata, apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, ove prevista areazione forzata dei bagni (quelli "ciechi", privi di areazione naturale), impianto di condizionamento dell'aria, impianti elettrici incassati e sottotraccia, impianto telefonico, impianto citofonico, impianto di ricezione tv, impianto di antifurto, impianto di irrigazione automatizzata.

LOTTO 03:

riscaldamento centralizzato, boiler elettrico per la produzione di acqua calda, ventilconvettori, apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, impianto elettrico incassato e sottotraccia, impianto telefonico, impianto citofonico, impianto di ricezione tv.

LOTTO 04:

unità termo-autonoma con caldaia murale alimentata a gas metano, termosifoni in ghisa a piastra, apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, impianto di condizionamento dell'aria, impianto elettrico incassato e sottotraccia, impianto telefonico.

Finiture:

LOTTO 01 e LOTTO 02:

pavimenti interni in parte in marmo (zona giorno), in parte in parquet di legno (scala interna per il solo Lotto 01 e camere da letto), in parte in ceramica (servizi igienici e locali accessori), in parte in laminato (cucina), rivestimenti interni dei bagni in ceramica, pavimenti esterni in porfido, serramenti esterni in legno con vetro semplice, avvolgibili in materiale plastico, portoncini di ingresso in legno non blindato, porte interne in parte in legno laccato, porte basculanti in lamiera verniciata.

LOTTO 03:

pavimenti interni in parte in ceramica, in parte in marmette, rivestimento del bagno in ceramica, pavimenti esterni in gres, pavimenti dei locali interrati in battuto di calcestruzzo, porte interne rivestite in legno con vetro, serramenti esterni in pvc con vetrocamera ed avvolgibili in materiale plastico, portoncino di ingresso blindato e rivestito in legno, porte dei boxes in lamiera verniciata, porta della cantina in lamiera e vetro.

LOTTO 04:

pavimenti interni in marmo, pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica, serramenti esterni (vetrine) in alluminio con vetrata isolante, porte interne tamburate, rivestite in legno, controsoffitti con pannelli in cartongesso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto del seguente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

LOTTO 01 e LOTTO 02: beni in Bovezzo (BS) – codice catastale B102

- Sez. Urb. **NCT** – foglio **12** – Particella **238** – Subalterno **1** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 8 vani – Superficie totale 160 mq. – Superficie totale escluse le aree scoperte 153 mq. – RC € 619,75 – Via Roma – Piani R – S1
- Sez. Urb. **NCT** – foglio **12** – Particella **238** – Subalterno **2** – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 46 mq. – Superficie totale 52 mq. – RC € 142,54 – Via Roma – Piano S1
- Sez. Urb. **NCT** – foglio **12** – Particella **238** – Subalterno **3** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 8 vani – Superficie totale 143 mq. – Superficie totale escluse le aree scoperte 135 mq. – RC € 619,75 – Via Roma – Piani R – S1
- Sez. Urb. **NCT** – foglio **12** – Particella **238** – Subalterno **4** – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 68 mq. – Superficie totale 76 mq. – RC € 210,71 – Via Roma – Piano S1

L'attuale intestazione delle succitateu.i. risulta essere la seguente:

- [REDACTED] – nata a [REDACTED]
[REDACTED] – proprietà per 1/3
- [REDACTED] – nata a [REDACTED]
[REDACTED] – proprietà per 1/3
- [REDACTED] – nato a [REDACTED]
[REDACTED] – proprietà per 1/3

LOTTO 03: beni posti in Brescia (BS) – codice catastale B157

- Sez. Urb. **SBA** – foglio **17** – Particella **1516** – Subalterno **6** – Zona censuaria 2 - Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Superficie totale 105 mq. – Superficie totale escluse le aree scoperte 67 mq. – RC € 610,71 – Via Guglielmo Oberdan n. 20/G – Piani S1 - T
- Sez. Urb. **SBA** – foglio **17** – Particella **1516** – Subalterno **45** – Zona censuaria 2 - Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 10 mq. – Superficie totale 10 mq. – RC € 28,41 – Via Guglielmo Oberdan n. 1 – Piano S1
- Sez. Urb. **SBA** – foglio **17** – Particella **1516** – Subalterno **57** – Zona censuaria 2 - Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 11 mq. – Superficie totale 11 mq. – RC € 31,25 – Via Scuole n. 1 – Piano S1

L'attuale intestazione delle succitateu.i. risulta essere la seguente:

- [REDACTED] – nata a [REDACTED]
[REDACTED] – proprietà per 4/6

- [REDACTED] – nata a [REDACTED]
[REDACTED] – proprietà per 1/6
- [REDACTED] – nato a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6

LOTTO 04: bene posto in Concesio (BS) – codice catastale C948

- Sez. Urb. **NCT** – foglio **37** – Particella **15**– Subalterno **529**
graffato a
Sez. Urb. **NCT** – foglio **37** – Particella **29** – Subalterno **509**
Categoria C/1 – Classe 6 – Consistenza 76 mq. – Superficie totale 88 mq.
- RC € 1.369,85 – Via Zanardelli Giuseppe n. 38 – Piano T

L'attuale intestazione della succitata u.i. risulta essere la seguente:

- [REDACTED] – nata a [REDACTED]
[REDACTED] – proprietà per 1/1

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali dell'Anagrafe è emerso che:

- La Sig.ra [REDACTED] è di stato civile libero per decesso del coniuge Sig. [REDACTED]
- La Sig.a [REDACTED] è di stato civile libero;
- Il Sig. [REDACTED] è di stato civile libero.

CONFINI:da nord ed in senso orario:

LOTTO 01:

u.i. di cui al mappale 238/1 (unità abitativa + locali accessori e pertinenze)

piano rialzato: Via G. Garibaldi e parcheggio esterno;altra u.i. (mappale 238/3 NCEU); altre proprietà (mappali 242 – 241 – 231 e 232 NCTR);

piano seminterrato: altra u.i. (mappale 238/2 NCEU); terrapieno; altra u.i. (mappale 238/3 NCEU); terrapieno ed altra u.i. (mappale 238/2 NCEU);

u.i. di cui al mappale 238/2 (garage al piano seminterrato): Via G. Garibaldi e parcheggio esterno; altre u.i. (mappale 238, sub.ni 1 e 3 NCEU); altre proprietà (mappali 242 – 241 – 231 e 232 NCTR).

LOTTO 02:

u.i. di cui al mappale 238/3 (unità abitativa + locali accessori e pertinenze)

piano rialzato: Via G. Garibaldi; altre proprietà (mappali 245 – 242); altra u.i. (mappale 238/1 NCEU);

piano seminterrato: terrapieno; altra u.i. (mappale 238/4 NCEU); terrapieno; altra u.i. (mappale 238/1 NCEU);

u.i. di cui al mappale 238/4 (garage al piano seminterrato): Via G. Garibaldi; altre proprietà (mappali 245 – 242); altre u.i. (mappale 238, subalterni 1 e 3 NCEU).

LOTTO 03:

u.i. di cui al mappale 1516/6 (appartamento al piano rialzato + accessori e pertinenze):

piano rialzato: vano scala comune, vuoto su corsello comune, altra proprietà;

vuoto su corsello comune, altra u.i.; vuoto su corte comune; altra u.i., vano scala comune, vuoto su corsello comune;

u.i. di cui al mappale 1516/45 (box interrato): altre u.i. per due lati; terrapieno; corsello coperto comune;

u.i. di cui al mappale 1516/57 (box interrato): altra u.i.; corsello coperto comune; altra u.i.; terrapieno;

LOTTO 04:

u.i. di cui al mappale 15/529 graffato al mappale 29/509 (negozio posto al piano terra): altra u.i.; Via G. Zanardelli; corte scoperta comune; altra u.i.

Identificazione pregressa dei beni

LOTTO 01:

L'attuale identificazione catastale della proprietà staggita deriva da:

- ❖ COSTITUZIONE del 13/06/1978 avente prot. n. 1334 (unità abitativa) e prot. n. 1335 (autorimessa);
- ❖ VARIAZIONE di MODIFICA dell'IDENTIFICATIVO del 13/01/2012 - Pratiche n. BS0009982 (unità abitativa) e n. BS0009983 (autorimessa);
- ❖ RETTIFICA D'UFFICIO – INSERIMENTO SEZIONE NCT PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - UNIFICAZIONE MAPPE CF-CT (IST. 9974.2012 -C C 10369477) - MOD.58 1841 (unità abitativa) e(IST. 9975.2012 -C C 10369466) - MOD.58 1841 (autorimessa).

LOTTO 02:

L'attuale identificazione catastale della proprietà staggita deriva da:

- ❖ COSTITUZIONE del 13/06/1978 avente prot. n. 1336 (unità abitativa) e prot. n. 1337 (autorimessa);
- ❖ VARIAZIONE di MODIFICA dell'IDENTIFICATIVO del 13/01/2012 - Pratiche n. BS0009986 (unità abitativa) e n. BS0009988 (autorimessa);
- ❖ RETTIFICA D'UFFICIO – INSERIMENTO SEZIONE NCT PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - UNIFICAZIONE MAPPE CF-CT (IST. 9975.2012 -C C 10369466) - MOD.58 1841 (unità abitativa) e (IST. 9978.2012 -C C 10369471) - MOD.58 1841 (autorimessa).

LOTTO 03:

- ❖ Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- ❖ VARIAZIONE del 14/10/2013 Pratica n. BS0232888 - G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 73930.1/2013);
- ❖ VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/11/1993 in atti - VARIATE ZONA CENSUARIA E CLASSE (n. 20791.215/1993).

LOTTO 04:

- ❖ FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/12/2003 – Pratican. BS0364930;
- ❖ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2004 - Pratica n. BS0456496;

- ❖ VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del13/10/2006 -
Pratica n. BS0260280;
- ❖ VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 71195.29/2006);
- ❖ VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del01/10/2009 Prati-
ca n. BS0461023;
- ❖ VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
362165.1/2009);
- ❖ Annotazioni: sostituisce il fg.nct/37 map.15 sub 529 con ist.362165/09;
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 - Pratica n.
BS0356353;
- ❖ VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
(n. 117581.1/2011);
- ❖ VARIAZIONE del 19/09/2016 Pratica n. BS0180782 - DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE
(n. 62526.1/2016);
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2016 - Pratica n.
BS0188749;
- ❖ VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-
VARIAZIONETOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 65452.1/2016);
- ❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2019 - Pratica n.
BS0166978;

❖ VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE

DAAGGIORNAMENTO ANSC (n. 41547.1/2019).

CONFORMITA' CATASTALE

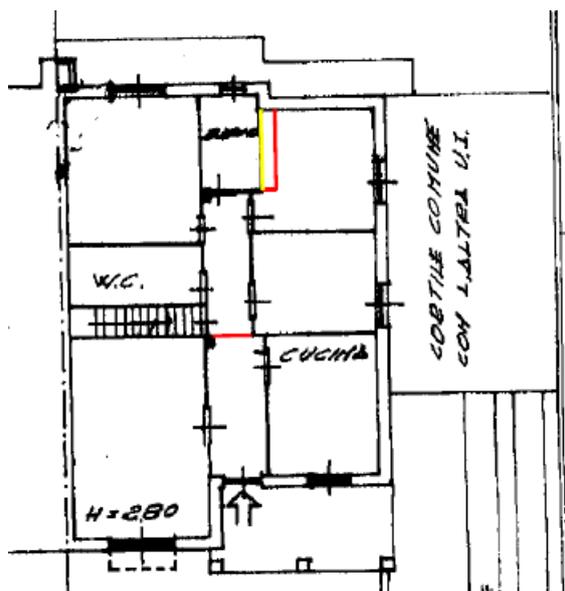
In ordine alla conformità catastale ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i., si precisa che le planimetrie catastali depositate nella banca dati dell'Agenzia dell'Entrate risultano:

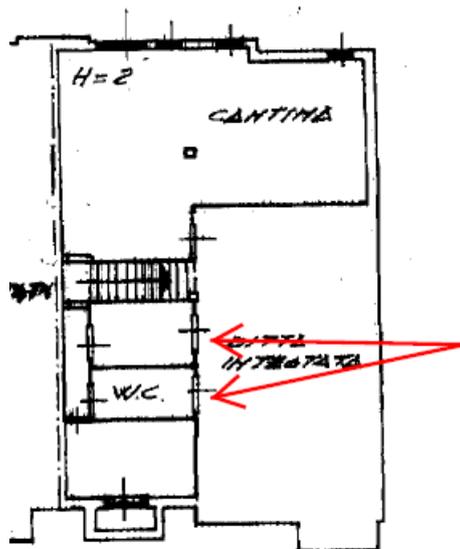
LOTTO 01:

NON CONFORMI allo stato di fatto dei luoghi visitati.

Segnalo la maggior consistenza del bagno posto al piano rialzato (con riduzione della superficie di una camera da letto) e la presenza di un divisorio con porta realizzato nel disimpegno, che suddivide la zona giorno dalla zona notte.

Inoltre, si evidenzia l'errata rappresentazione di due aperture interposte tra l'autorimessa (mappale 238 sub. 2) ed i locali accessori (mappale 238 sub. 1), precisamente due porte anziché due finestre.





LOTTO 02:

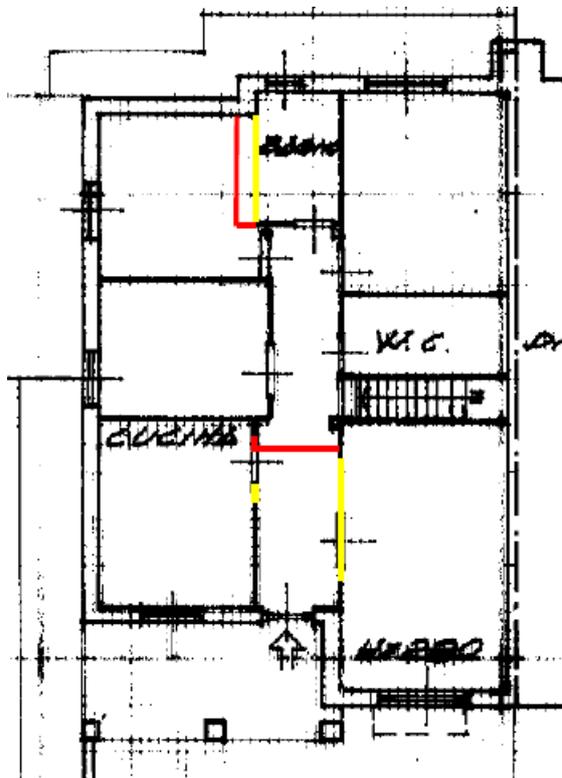
NON CONFORMI allo stato di fatto dei luoghi visitati.

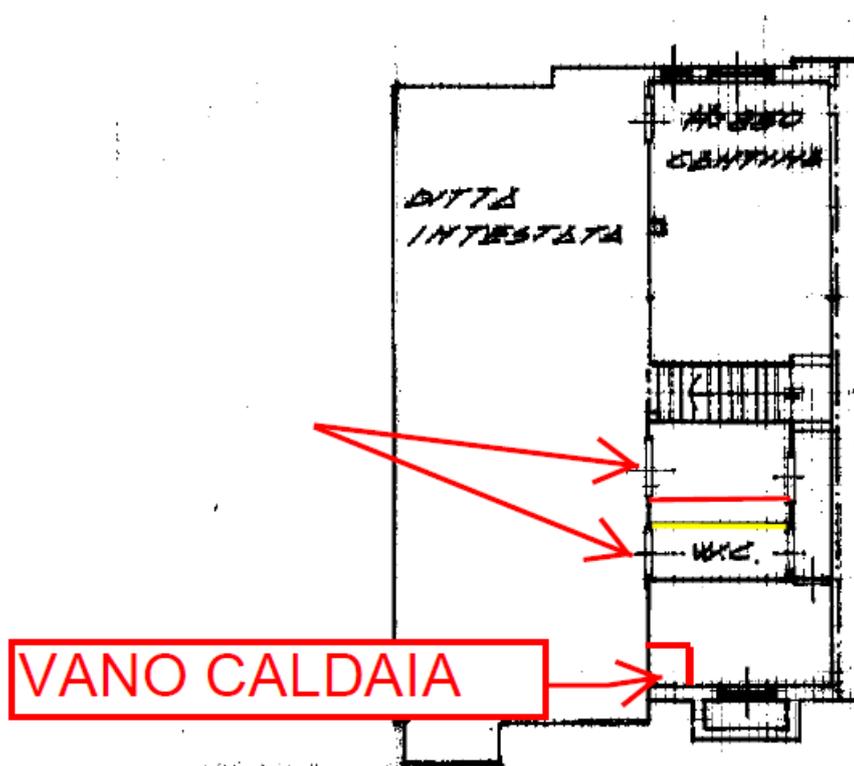
Evidenzio che la planimetria di impianto, depositata presso l'UTE di Brescia in data 13/06/1978 con prot. n. 1336 (u.i. di cui mappale 238/3), non è stata variata a seguito delle modifiche realizzate in forza della d.i.a. depositata presso l'UTC del Comune di Bovezzo (BS) in data 27/06/2003 con prot. n. 7439 (p.e. n. 3037) e precisamente:

- a) Formazione di arco (con parziale demolizione di tavolato divisorio interno) tra soggiorno e disimpegno-ingresso al piano terra;
- b) Demolizione e ricostruzione in altra posizione di tavolato divisorio interno al piano seminterrato (ampliamento servizio igienico);
- c) Presenza di un divisorio con porta realizzato nel disimpegno, che suddivide la zona giorno dalla zona notte;

- d) Formazione di un vano tecnico di modesta entità, realizzato nella lavanderia posta al piano seminterrato, per la compartimentazione della caldaia;
- e) Formazione di un tavolato interno nell'autorimessa seminterrata.

Inoltre, si evidenzia l'errata rappresentazione di due aperture interposte tra l'autorimessa (mappale 238 sub. 4) ed i locali accessori (mappale 238 sub. 3), precisamente due porte anziché due finestre.



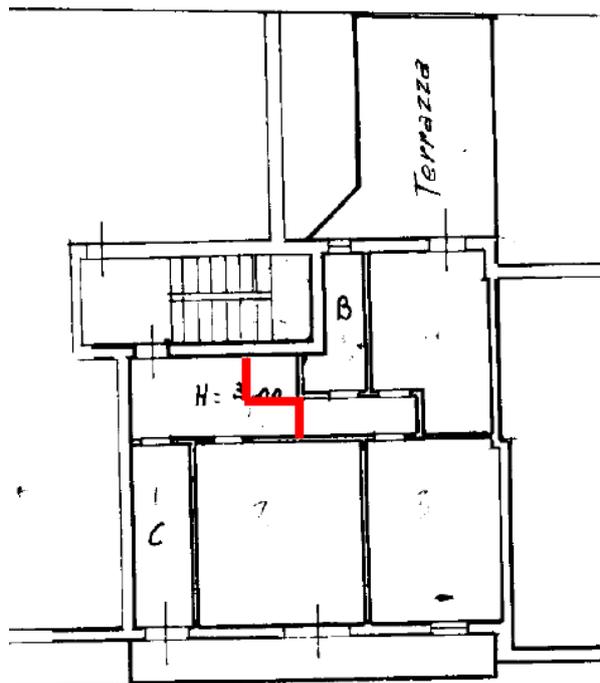


LOTTO 03:

limitatamente all'unità abitativa di cui al mappale 1516/6 (appartamento), **NON CONFORME** allo stato di fatto dei luoghi visitati.

Si evidenzia l'esistenza di un piccolo vano ripostiglio realizzato nel disimpegno-ingresso al piano rialzato e la formazione di un tramezzo con porta per la suddivisione della zona giorno con la zona notte.

Evidenzio inoltre che non è stato possibile accedere all'autorimessa interrata di cui al mappale 1516/57 pertanto, per questa u.i., non posso dichiarare la conformità della scheda planimetrica allo stato attuale dei luoghi.



LOTTO 04:

CONFORME allo stato di fatto dei luoghi visitati.

L'unica "difformità" che segnalo è che, nella planimetria agli atti (dichiarazione di cui al prot. BS0180782 del 20/09/2016), nell'indicazione toponomastica dell'u.i. viene indicato il comune di Brescia anziché quello di Concesio (BS), ove effettivamente collocata.

Trattasi di mero errore grafico (probabile refuso).

Capitolo C - Stato di possesso

Provenienza dei beni (nel ventennio):

LOTTO 01 e LOTTO 02 – u.i. site in Bovezzo (BS), Via G. Garibaldi n. 18/20:

- In forza di giusti titoli ultraquarantennali trascritti anteriormente, le u.i. staggite, risultavano in piena ed esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- In forza di dichiarazione di successione legittima in morte del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] (de-cuius) apertasi in data 30/05/2012, registrata a Brescia il 11/12/2012 al n. 2407 – volume 9990/12, trascritta a Brescia in data 12/02/2013 ai n.ri 5187/3490, le u.i. staggite passavano agli eredi legittimi in pari quota e precisamente ai Sigg.ri [REDACTED] (coniu-
ge superstite) – [REDACTED] proprietaria per 1/3;
[REDACTED] (figlia) - [REDACTED], proprietaria
per 1/3 e [REDACTED] (figlio) - [REDACTED], pro-
prietario per 1/3;
- La relativa accettazione tacita all'eredità veniva trascritta a Brescia in da-
ta 25/11/2019 ai n.ri 51992/32354, in forza dell'atto a firma del Notaio
Magnocavallo Alessandra del 20/11/2019, n. 1856/1157 di rep.

LOTTO 03 – u.i. site in Brescia, Via G. Oberdan n. 20/G – Via Scuole n. 1:

- Nel ventennio, le u.i. staggite risultavano già intestate ai coniugi Sigg. [REDACTED] per la quota di 3/6 ciascuno, il tutto in forza di giusti titoli ultraquarantennali trascritti anteriormente;
- Per l'u.i. di cui al mappale n. 1516/45 (autorimessa interrata), la proprietà venne acquistata dai coniugi Sigg. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di acquisto del 09/03/1999 a firma del Notaio Garioni Aldo, n. 17885 di rep., trascritto a Brescia in data 15/03/1999 ai n.ri 7851/5438;
- In forza della già citata dichiarazione di successione legittima in morte del Sig. [REDACTED] apertasi in data 30/05/2012, la quota di spettanza (1/2) del de-cuius dei citati beni passava ai suoi eredi legittimi (la moglie Sig. [REDACTED] ed i due figli [REDACTED] nelle quote di legge, pari ad 1/6 ciascuno.

LOTTO 04: u.i. commerciale sita in Concesio (BS), Via G. Zanardelli n. 38:

- Nel ventennio, le u.i. censite al NCEU al foglio NCT/21, mappale 977, sub.ni 9 e 10, risultavano in piena ed esclusiva proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - CF [REDACTED] il tutto in forza di atto di compravendita del 10/11/2000 del Notaio Ambrosini Dario, n. 95587 di rep., trascritto a Brescia il 06/12/2000 ai n.ri 46231/27187;

- In forza di atto di compravendita del 30/04/2004 del Notaio Metelli Adriano, n. 87110 di rep. – 36394 di racc., trascritto a Brescia in data 07/05/2004 ai n.ri 22904/13618, l'u.i. staggita (foglio CON/21, mappale 977/529) è stata venduta all'attuale proprietaria – [REDACTED] [REDACTED] – che acquistava il bene in qualità di titolare dell'impresa individuale denominata [REDACTED] [REDACTED] corrente in Concesio (BS) – [REDACTED]

Possesso dei beni – uso – locazione:

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia ed Ufficio Territoriale di Chiari (BS), è emerso quanto segue:

LOTTO 01 e LOTTO 02: nessuna indicazione.

Effettivamente, le u.i. poste in Bovezzo (BS), Via G. Garibaldi n. 18 (mappale 238, sub.ni 1 e 2), costituiscono residenza principale della Sig.ra Bonomi Giacomina mentre quelle poste in Bovezzo (BS), Via G. Garibaldi n. 20 (mappale 238, sub.ni 3 e 4), costituiscono residenza principale della Sig.ra Castagni Barbara.

A tal proposito, l'Esperto incaricato per la stima ha anche reperito relativi certificati di residenza dall'Ufficio Anagrafe comunale.

LOTTO 03: estratto dalla dichiarazione dell'AdE di Chiari (BS) del 10/10/2022:

(ndp: per le u.i. site) *in Brescia, Via G. Oberdan, 1-207G – Via Scuole, identificate al fg. 17- Mapp 1516- sub 6/45/57, risultano essere, ad oggi, oggetto di un contratto di loca-*

zione (i sub. 6 e 45) regolarmente registrato presso l'Ufficio DPBS UT BRESCIA 2 (Identificativo TMK18T005937000CC) in data 14/08/2018 al n. 5937 serie 3T.

L'AdE di Brescia mi ha trasmesso copia del citato contratto di locazione ad uso abitativo:

Data stipula contratto: 01/07/2018

Locatori: Sigg. [REDACTED]

Conduttore: Sig. [REDACTED] (soggetto estraneo all'e.i.)

Oggetto della locazione: appartamento sito in Brescia, Via Oberdan n. 20, posto al piano 1, interno 1, completo di terrazza, cantina, garage ed arredamenti come da elenco allegato al contratto

Superficie complessiva di circa 88,5 mq.

Millesimi di proprietà 311/1.000

Durata della locazione: 4 anni, con decorrenza dal 15/07/2018 e scadenza il 14/07/2022, rinnovabile per ulteriori 4 anni in assenza di disdetta da parte del locatore

Canone annuo: € 6.600,00, da corrispondere in rate mensili anticipate + acconto mensile di € 100,00 per spese condominiali soggette ad eventuale conguaglio alla fine dell'anno (spese a carico del conduttore). Il canone verrà aggiornato annualmente, dall'inizio del secondo anno di locazione, nella misura del 2% della variazione Istat – indice FOI

Deposito cauzionale: è stata costituita una cauzione pari ad € 1.650,00, infruttifera

Diritto di prelazione: il conduttore non avrà diritto di prelazione in caso di vendita della proprietà

L'autorimessa di cui al mappale 1516/57 non risulta locata a terzi ed infatti è in uso ai proprietari (debitori eseguiti).

LOTTO 04: l'AdE non mi ha fornito nessuna indicazione in merito.

Le informazioni di seguito riportate sono state desunte dalla documentazione trasmessa dall'Anpe di Brescia.

Per l'unità commerciale interessata si evidenzia l'esistenza di un contratto di locazione ad uso commerciale:

Data stipula contratto: 01/10/2015

Locatore: Sig.ra [REDACTED] quale unica proprietaria dell'u.i. interessata, sita in Concesio (BS), Via Zanardelli n. 38, esercente l'attività di commercio online di frese e utensilerie in acciaio nonché quella di locazione immobiliare di beni proprio ed in leasing sotto la ragione sociale [REDACTED] con sede in Bovezzo (BS), Via G. Garibaldi n. 20, [REDACTED]

Conduttore: società [REDACTED] con sede in Lumezzane (BS), [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dal suo legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] [REDACTED] (società estranea alla p.e.);

Oggetto della locazione: unità commerciale sita in Concesio (BS), Via G. Zanardelli n. 38, censita al NCEU, foglio NCT/37, mappale 15/529. Il conduttore intendeva prendere in locazione la suindicata u.i. per esercitavi l'attività di negozio di esposizione dei propri manufatti di porte e finestre in legno e commercio all'ingrosso di infissi;

Durata della locazione: 6 anni, dal 01/10/2015 al 31/09/2021, automaticamente rinnovabile per ulteriori 6 anni, salvo disdetta da parte del conduttore trasmessa con preavviso di 6 mesi;

Canone annuo: € 8.400,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di € 700,00. Le spese condominiali saranno ripartire a conguaglio, in base alla competenza (locatore e conduttore), previa visione del prospetto di ripartizione condominiale. Il canone di locazione sarà oggetto di adeguamento annuale nella misura del 75% della variazione Istat dell'anno precedente;

Cauzione: il conduttore ha versato al locatore la somma di € 2.100,00 a titolo di deposito cauzionale.

Dal documento trasmesso risulta che il contratto è stato trasmesso in via telematica presso l'AdE – Servizio Telematico Entratel, in data 02/11/2015.

Non sono noti altri dati e soprattutto gli estremi di registrazione dello stesso.

SI PRECISA NUOVAMENTE CHE LA RICERCA DELL'ADE NON HA EVIDENZIATO L'ESISTENZA DI ALCUNA LOCAZIONE PER L'UNITA' COMMERCIALE INTERESSATA.

SONO IN CORSO ULTERIORI ACCERTAMENTI DA PARTE DELL'ANPE DI BRESCIA PER UNA PIU' APPROFONDITA VERIFICA IN MERITO AL SUCCITATO CONTRATTO DI LOCAZIONE.

Capitolo D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo del PCT, dall'atto notarile di provenienza e dalle ispezioni ipo-catastali di controllo effettuate dallo scrivente, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità **non opponibili all'acquirente**, tutte trascritte presso l'AdE di Brescia:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 07/05/2004 ai n.ri 22905/5223

Somma iscritta: € 400.000,00

A favore: Banca Cooperativa Valsabbina – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Vestone (BS)

Contro: Sig.ra 

Importo finanziamento: € 200.000,00

Rogito: atto del Notaio Metelli Adriano del 30/04/2004, rep. n. 87111 – racc. n. 36395;

ipoteca iscritta a carico del mappale 977/529, foglio CON/21 del NCEU di Concesio (BS) –(nota del Perito: LOTTO 04)

Annotazione del 29/03/2017 – n. 3413 rp – 13482 rg per modifica date di rimborso del finanziamento e rinegoziazione

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 24/03/2017 ai n.ri 12708/2003

Somma iscritta: € 100.000,00

A favore: Banca Cooperativa Valsabbina – Società Cooperativa per Azioni, con sede in Vestone (BS)

Contro: Sig.ra [REDACTED]

Importo finanziamento: € 50.000,00

Rogito: atto del Notaio Lesandrelli Francesco del 17/03/2017, rep. n. 110317 – racc. n. 39203;

ipoteca iscritta a carico del mappale 15/529 graffato al mappale 29/509 del foglio NCT/37 del NCEU di Concesio (BS) –(nota del Perito: LOTTO 04)

➤ **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 25/11/2019 ai n.ri 51991/9164

Somma iscritta: € 360.000,00

A favore: Banca Cooperativa Valsabbina – Società Cooperativa per Azioni, con sede in Vestone (BS)

Contro: Sig.ra [REDACTED] e Sig. [REDACTED] quali debitori ipotecari per la quota di 1/3 ciascuno nonché la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] terzo datore di ipoteca, per la restante quota di 1/3

Importo finanziamento: € 180.000,00

Rogito: atto del Notaio Magnocavallo Alessandra del 20/11/2019, rep. n. 1856 – racc. n. 1157;

ipoteca iscritta a carico delle u.i. di cui al mappale 238, sub.ni 1 e 2 (nota del Perito: LOTTO 01) ed al mappale 238, sub.ni 3 e 4 (nota del Perito: LOTTO 02) del NCEU di Bovezzo (BS)

➤ **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 08/07/2021 ai n.ri
33095/5659

Somma iscritta: € 55.000,00

A favore: Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo S.C., con
sede in Brescia

Contro: Sig. [REDACTED]

In dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in
data 07/04/2021, n. 1330 di rep., per originario capitale di € 34.870,12

ipoteca iscritta a carico della quota di 1/3 di spettanza del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] delle u.i. di cui al mappale 238, sub.ni 1 e 2 del foglio NCT/12

(nota del Perito: LOTTO 01) e mappale 238, sub.ni 3 e 4 del foglio

NCT/12 (nota del Perito: LOTTO 02) del NCEU di Bovezzo (BS) non-

ché della quota di 1/6 di spettanza del Sig. [REDACTED] delle u.i. di

cui al mappale 1516, sub.ni 6 – 45 e 57 del foglio SBA/17 del NCEU di

Brescia (nota del Perito: LOTTO 03);

➤ **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 27/10/2021 ai n.ri
50701/8946

Somma iscritta: € 170.000,00

A favore: società Pietro Faini Immobiliare S.r.l., con sede in Bovegno
(BS)

Contro: Sigg. [REDACTED]

In dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in
data 06/03/2021, n. 881 di rep., per originario capitale di € 120.535,20

ipoteca iscritta a carico della quota di 1/3 di spettanza del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] e della quota di 1/3 di spettanza della Sig.ra [REDACTED]
delle u.i. di cui al mappale 238, sub.ni 1 e 2 del foglio NCT/12 (nota del
Perito: LOTTO 01) e mappale 238, sub.ni 3 e 4 del foglio NCT/12 (nota
del Perito: LOTTO 02) del NCEU di Bovezzo (BS), della quota di 1/6 di
spettanza del Sig. [REDACTED] e della quota di 1/6 di spettanza della
Sig.ra [REDACTED] delle u.i. di cui al mappale 1516, sub.ni 6 – 45 e
57 del foglio SBA/17 del NCEU di Brescia (nota del Perito: LOTTO 03)
nonché dell'intera proprietà (quota di 1/1) di spettanza della Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] dell'u.i. di cui al mappale 15/529 graffata al mappale
29/509 del foglio NCT/37 del NCEU di Concesio (BS) - (nota del Peri-
to: LOTTO 04);

➤ **Verbale di pignoramento** del 28/05/2022, n. 4628 rep. dell'Ufficiale
Giudiziario di Brescia, trascritto a Brescia in data 05/07/2022 ai nn.
31077/20975

A favore: società Pietro Faini Immobiliare S.r.l., con sede in Bovegno
(BS)

Contro: Sigg. [REDACTED]

Pignoramento trascritto a carico della quota di 1/3 di spettanza del Sig.
[REDACTED] e della quota di 1/3 di spettanza della Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] delle u.i. di cui al mappale 238, sub.ni 1 e 2 del foglio NCT/12
(nota del Perito: LOTTO 01) e mappale 238, sub.ni 3 e 4 del foglio
NCT/12 (nota del Perito: LOTTO 02) del NCEU di Bovezzo (BS), della

quota di 1/6 di spettanza del Sig. [REDACTED] e della quota di 1/6 di spettanza della Sig.ra [REDACTED] delle u.i. di cui al mappale 1516, sub.ni 6 – 45 e 57 del foglio SBA/17 del NCEU di Brescia (nota del Perito: LOTTO 03) nonché dell'intera proprietà (quota di 1/1) di spettanza della Sig.ra Castagni Barbara dell'u.i. di cui al mappale 15/529 graffata al mappale 29/509 del foglio NCT/37 del NCEU di Concesio (BS) - (nota del Perito: LOTTO 04);

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 07/07/2022 ai nn. 31509/6068

Somma iscritta: € 6.000,00

A favore: Condominio "Virgilio", con sede in Concesio (BS)

Contro: Sig.ra [REDACTED]

In dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Brescia in data 17/01/2022 n. 1144 di rep., per originari capitali € 3.237,11

Ipoteca iscritta in data successiva alla trascrizione del predetto pignoramento ed a carico del solo mappale 29/509 del foglio NCT/37 del NCEU di Concesio (BS), di intera spettanza della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (nota del Perito: LOTTO 04);

- **Verbale di pignoramento** del 16/06/2022, n. 4628 rep. dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia, trascritto a Brescia in data 02/11/2022 ai nn. 50433/33907

A favore: Banco BPM S.p.a., con sede in Milano

Contro: Sigg. [REDACTED]

Pignoramento trascritto a carico della quota di 1/3 di spettanza del Sig. [REDACTED] e della quota di 1/3 di spettanza della Sig.ra [REDACTED] delle u.i. di cui al mappale 238, sub.ni 1 e 2 del foglio NCT/12 (nota del Perito: LOTTO 01) e mappale 238, sub.ni 3 e 4 del foglio NCT/12 (nota del Perito: LOTTO 02) del NCEU di Bovezzo (BS) nonchè della quota di 1/6 di spettanza del Sig. [REDACTED] e della quota di 4/6 di spettanza della Sig.ra [REDACTED] delle u.i. di cui al mappale 1516, sub.ni 6 – 45 e 57 del foglio SBA/17 del NCEU di Brescia (nota del Perito: LOTTO 03).

e dalle seguenti **formalità opponibili all'acquirente:**

Alla data di stesura del presente rdv, si segnalano due formalità:

- a) Per il LOTTO 03: per due delle tre u.i. site in Brescia, Via G. Oberdan n. 20/G angolo Via Scuole n. 1: contratto di locazione ad uso abitativo, registrato presso l'Ufficio DPBS UT BRESCIA 2 (Identificativo TMK18T005937000CC) in data 14/08/2018 al n. 5937 serie 3T (quindi, ante pignoramento immobiliare);
- b) Per il LOTTO 04: per l'u.i. sita in Concesio (BS), Via G. Zanardelli n. 38: contratto di locazione ad uso commerciale, trasmesso in via telematica presso l'AdE – Servizio Telematico Entratel, in data 02/11/2015. Non sono noti gli estremi della registrazione telematica dell'atto. Attenzione! E' in corso un accertamento da parte dell'Anpe di Brescia per la verifica del contratto reperito per il quale non vi è alcuna menzione nella dichiarazione trasmessa allo scrivente da parte dell'AdE.

Situazione condominiale:

In ordine al LOTTO 03: u.i. site in Brescia, Via G. Oberdan angolo Via Scuole
c/o Condominio “Gabry” - CF 98066870175

In data 20/01/2023 l'Amministratore pro-tempore del Condominio (Sig.ra Rossetti Elena c/o società Area Condominio S.r.l. unipersonale – Brescia) mi ha trasmesso tutta la documentazione contabile attestante la posizione contabile dei d.e.

Dal 15/12/2022 non risultano effettuati versamenti dalla proprietà (Sigg. [REDACTED] [REDACTED] che, alla data di invio dei documenti (21/01/2023) risultava debitoria della sola rata con scadenza 10/01/2023, quindi di € 381,94.

Mi è stato inoltre trasmesso un elenco che riporta la rata versata per il fondo asfaltatura (pari ad € 104,12), asfaltatura del parcheggio antistante il condominio, lavoro approvato ma non effettuato.

L'Amministratore evidenzia che il condominio necessita di interventi di manutenzione straordinaria e che ad oggi (data della comunicazione dell'Amministratore) non è in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi.

Non mi è stato comunicato nulla in merito all'approvazione di lavori da realizzare con agevolazioni fiscali del super bonus, sisma bonus, 110%, ecc...

In ordine al LOTTO 04: u.i. site in Concesio (BS), Via G. Zanardelli c/o Condominio “Virgilio” – CF 98105660173

In data 30/11/2022 il legale incaricato (Avv. Taiola Cristina) dall'Amministratore pro-tempore (Sig. Pasina Paolo c/o Studio Pasina Srl unipersonale – Brescia) mi ha trasmesso tutta la documentazione contabile attestan-

te la posizione contabile del d.e. (ricordo che l'u.i. interessata è in piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED]).

Il d.e. non ha pagato le spese condominiali tant'è che, per la Gestione Ordinaria dal 01/12/2020 al 30/11/2021, risultava debitrice della somma di € 3.623,83 (riferimento ditta EXTRO LEGNO di Castagni Barbara).

Il totale del preventivo di spesa per la gestione 2021/2022 corrispondeva ad € 820,32, in aggiunta al saldo di quella precedente (pari ad € 3.623,83, così come suindicato).

In data 17/01/2022 è stato depositato presso l'Ufficio del GdP di Brescia il ricorso per decreto ingiuntivo a favore del Condominio "Virgilio", contro la Sig.ra

[REDACTED] titolare della ditta individuale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la somma di € 3.237,11 per spese condominiali arretrate, oltre ad interessi moratori e spese legali liquidate in € 593,50.

Non mi sono state fornite notizie in merito al pagamento delle rate ordinarie della gestione 2022.

Il legale del condominio mi riferisce che era stato approvato un intervento per l'efficientamento energetico del fabbricato che è stato successivamente abbandonato per impossibilità di concludere l'accordo ed affidare l'appalto alle ditte interpellate.

Si segnala infine che l'atto di acquisto dell'immobile (atto Notaio Metelli Adiano del 30/04/2004, n.ri 87110 rep. – 36394 racc.) evidenziava che la parte acquirente prendeva atto che quanto acquistato faceva (ndp: e fa) parte di un fabbricato in condominio, impegnandosi quindi ad osservare le leggi in materia e quelle che

costituiscono il regolamento di condominio disciplinante l'uso ed il godimento di impianti e spazi comuni, regolamento che, unitamente al documento intitolato "manutenzione della casa" è stato allegato all'atto del 09/07/2002, n.ri 99880/24870 di rep. del Notaio Ambrosini, trascritto a Brescia in data 26/07/2002 ai n.ri 34040/21373.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dell'immobile:

Dalla documentazione che ho potuto reperire, per nessuno dei beni staggiti oggetto di valutazione non è stata rilevata alcuna formalità in tal senso.

Vincoli connessi con il suo carattere storico ed artistico:

Dalla documentazione che ho potuto reperire, per nessuno dei beni staggiti oggetto di valutazione non è stata rilevata alcuna formalità in tal senso.

Capitolo E - Regolarità edilizia ed urbanistica

SITUAZIONE URBANISTICA

LOTTO 01 e LOTTO 02:

Il Comune di Bovezzo (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (nuovo PGT di cui all'art. 13 della LR n. 12/2005) approvato con delibera del CC n. 44 del 23/09/2011, pubblicato sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 51 del 21/12/2011.

Sono seguite una serie di varianti l'ultima delle quali è una variante al PdR ed al PdS per SUAP società Transfer Spa (ndp: società estranea alla p.e.) ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 e dell'art. 97 della LR n. 12/2005, approvata con delibera del CC n. 46 del 29/09/2021, pubblicata sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 46 del 17/11/2021.

Il vigente strumento urbanistico comunale comprende la proprietà staggita all'interno della zona omogenea Ambiti residenziali consolidati - classe 4.



-  Ambiti residenziali di impianto unitario - classe 1
-  Ambiti residenziali di impianto unitario - classe 2
-  Ambiti residenziali consolidati - classe 3
-  Ambiti residenziali consolidati - classe 4
-  Ambiti residenziali consolidati - classe 5

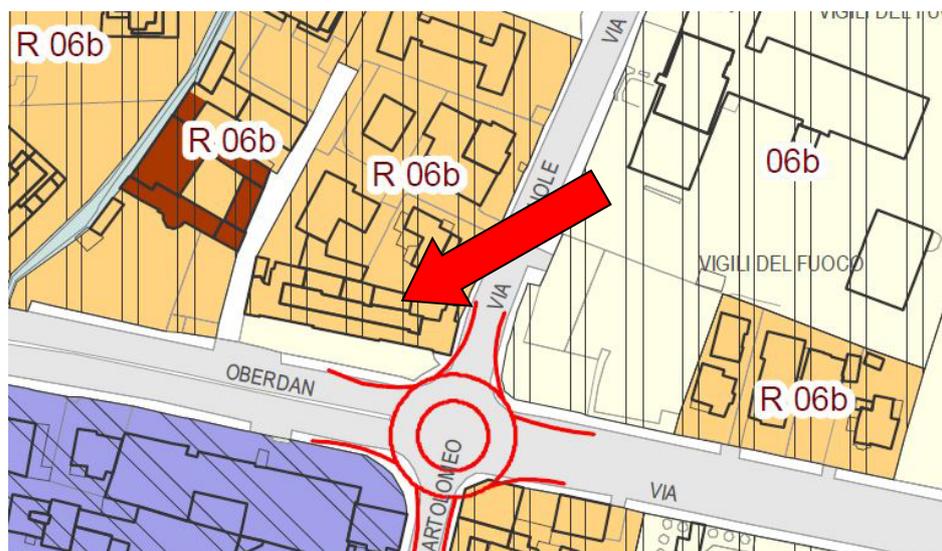
LOTTO 03:

Il Comune di Brescia (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (nuovo PGT di cui all'art. 13 della LR n. 12/2005) approvato con delibera del CC n. 57/19378 del 19/03/2012, pubblicato sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 43 del 24/10/2012.

Sono seguite una serie di varianti l'ultima delle quali è una variante per correzione di errore materiale nel PGT – tavola V-PR03.2 – “disciplina particolareggiata per il nucleo storico principale: tipologie architettoniche, approvata con delibera del CC n. 54 del 30/09/2022, pubblicata sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 5 del 01/02/2023.

Il vigente strumento urbanistico comunale comprende la proprietà staggita all'interno della zona omogenea “Tessuto a prevalente destinazione residenziale”.

La stessa è soggetta agli obblighi ed alle prescrizioni previste dall'art. 81 delle NTAAllegate al PdR del vigente PGT.



	Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)	Cit
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)	
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini (NTA art.81)	
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (NTA art.81)	

LOTTO 04:

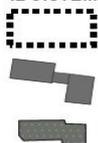
Il Comune di Concesio (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (nuovo PGT di cui all'art. 13 della LR n. 12/2005) approvato con delibera del CC n. 40 del 25/07/2009, pubblicato sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 21 del 26/05/2010.

Sono seguite una serie di varianti l'ultima delle quali è la variante 2014, approvata con delibera del CC n. 33 del 17/06/2017, pubblicata sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 36 del 06/09/2017.

Il vigente strumento urbanistico comunale comprende la proprietà staggita all'interno della zona omogenea “Nuclei di Antica Formazione”.



IL SISTEMA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE



CONVENZIONI URBANISTICHE.

Dalla documentazione che ho potuto reperire, per nessuno dei beni staggiti oggetto di valutazione non è stata rilevata alcuna formalità in tal senso.

SITUAZIONE EDILIZIA.

Dalla documentazione reperita presso gli archivi comunali, le u.i. oggetto di stima risultano realizzate in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

LOTTO 01 e LOTTO 02: u.i. site in Bovezzo (BS):

- Licenza di costruzione n. 55 – prot. n. 4872, rilasciata dal Sindaco di Bovezzo in data 19/09/1972, inerente la nuova costruzione di civile abitazione, rilasciata a favore dei Sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
- La licenza edilizia suindicata evidenziava l'esistenza di obblighi assunti con un impegno sottoscritto in data 08/09/1972 (ndp: per il quale non si rileva alcuna formale trascrizione presso l'AdE di Brescia);
- Licenza di costruzione in variante n. 55/72 – prot. n. 4388, rilasciata dal Sindaco di Bovezzo in data 25/01/1974, inerente l'esecuzione di varianti al progetto approvato con licenza edilizia n. 55 del 19/09/1972, rilasciata a favore dei Sigg. [REDACTED]
- Anche la licenza edilizia suindicata evidenziava nuovamente l'esistenza di obblighi assunti con un impegno sottoscritto in data 08/09/1972 dal Sig. [REDACTED] (ndp: per il quale non si rileva alcuna formale trascrizione presso l'AdE di Brescia);
- Licenza edilizia n. 43 rilasciata dal Sindaco di Bovezzo 25/01/1975;
- Concessione edilizia n. 11 – prot. n. 700, rilasciata dal Sindaco di Bovezzo in data 13/05/1977, inerente l'esecuzione di opere in variante, rilasciata a favore del Sig. [REDACTED]

- Concessione edilizia n. 12 – prot. n. 700, rilasciata dal Sindaco di Bovezzo in data 13/05/1977, inerente la formazione della recinzione del nuovo fabbricato bifamigliare, rilasciata a favore del Sig. [REDACTED]
- Concessione edilizia n. 100, rilasciata dal Sindaco di Bovezzo in data 31/05/1978, inerente la volturazione a licenza edilizia n. 43 del 25/01/1975, rilasciata a favore dei Sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
- Concessione edilizia n. 102, rilasciata dal Sindaco di Bovezzo in data 31/05/1978, inerente la volturazione a licenza edilizia n. 55 del 19/09/1972 e licenza edilizia in variante n. 55/72 del 25/01/1974, rilasciata a favore dei Sigg. [REDACTED]
- Certificato di abitabilità rilasciato dall'Assessore all'Urbanistica del Comune di Bovezzo in data 02/01/1979 – pratica edilizia n. 454: lavori iniziati il 10/08/1973 ed ultimati in data 15/05/1976).

LIMITATAMENTE AL LOTTO 02 (Via G. Garibaldi n. 20 – residenza della Sig.ra [REDACTED]).

- Pratica edilizia n. 3037 – denuncia di inizio attività depositata presso l'UTC del Comune di Bovezzo (BS) in data 27/06/2003 con prot. n. 7439, inerente la realizzazione di opere interne di manutenzione straordinaria consistenti in: rifacimento bagni; sostituzione pavimenti e rivestimenti interni; demolizione tramezza al piano terra; spostamento di tramezza al piano interrato.

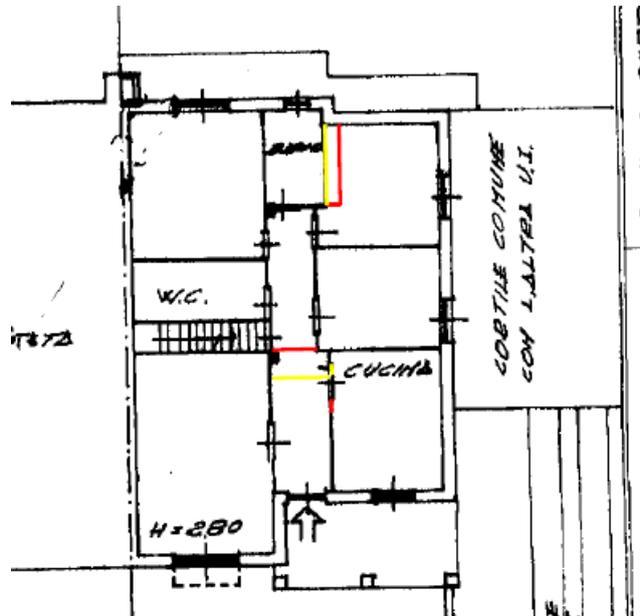
CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA DELLA COSTRUZIONE

Lo stato dei luoghi **RISULTA NON CONFORME** a quanto riportato negli elaborati grafici progettuali allegati ai provvedimenti abilitativi succitati.

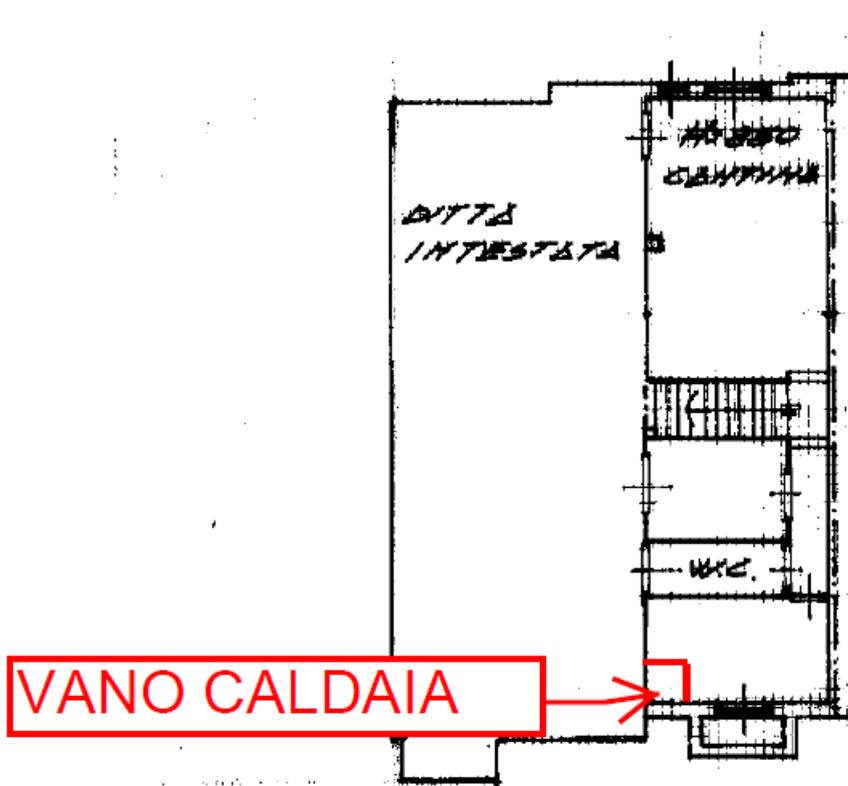
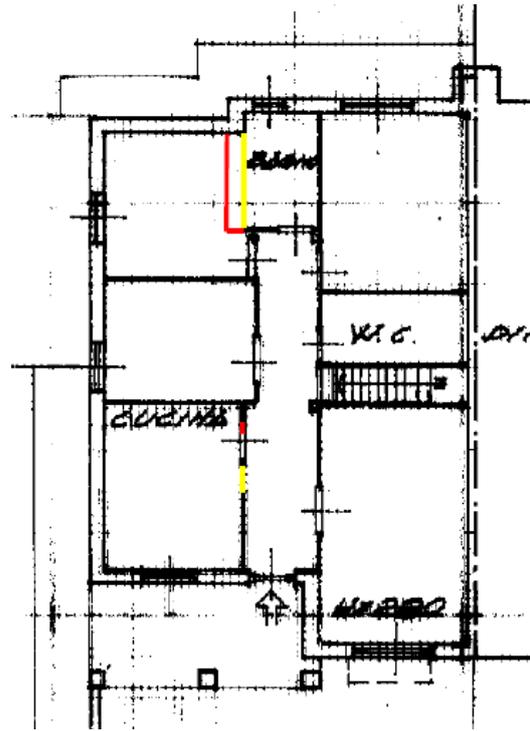
Si segnalano alcune difformità di lieve entità, già precisate nel capitolo della conformità catastale.

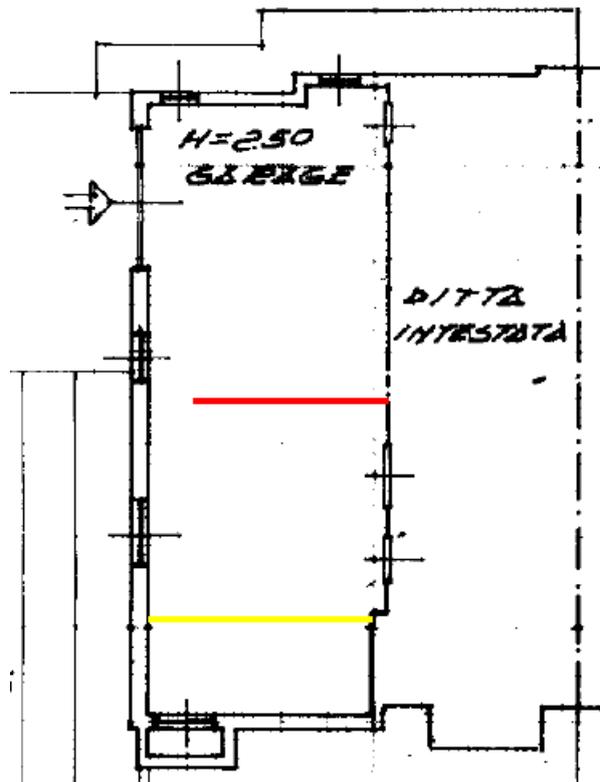
Si tratta comunque di mere e modeste opere interne come da elaborati grafici di seguito indicati.

LOTTO 01:



LOTTO 02:





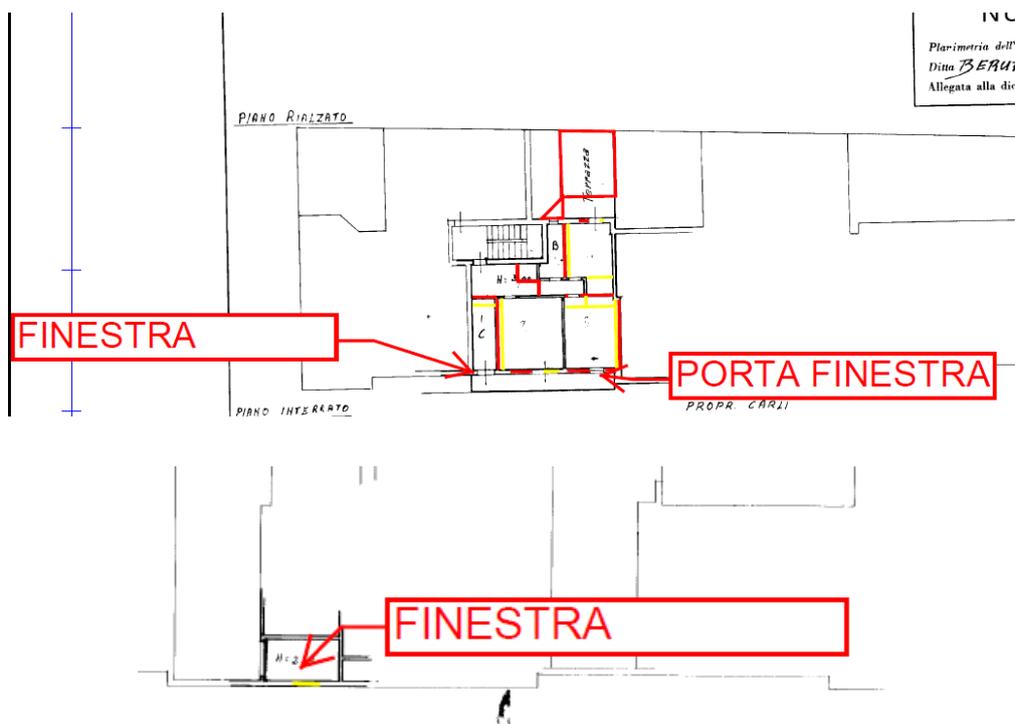
LOTTO 03: u.i. site in Brescia:

- Licenza per opere edilizie rilasciata dall'Assessore ai LL.PP. delegato dal Sindaco del Comune di Brescia in data 29/01/1964 – prot. n. 36474 1963 – 6665 (U.T. 6665/63), relativa alla costruzione di un fabbricato denominato condominio “Gabry” in Via Oberdan;
- Autorizzazione all'uso rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica delegato dal Sindaco del Comune di Brescia in data 01/04/1965 – n. 7816/65 e 36474/63 PG – n. 6665/61 e 1487/65 prot. Div. V.

CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA DELLA COSTRUZIONE

Lo stato dei luoghi **RISULTA NON CONFORME** a quanto riportato negli elaborati grafici progettuali allegati al provvedimento abilitativo succitato.

- Si segnalano alcune difformità rilevate in loco:
- Ampliamento del balcone posto in lato nord con formazione di ampio terrazzo scoperto esclusivo mediante copertura del corsello carraio sottostante;
 - Diversa distribuzione degli spazi interni come da elaborati grafici di seguito indicati;
 - Per alcune aperture esterne (finestre), diversa collocazione e conformazione delle stesse rispetto agli elaborati grafici progettuali;
 - Formazione di una finestra interna al box interrato di cui al mappale 1516 sub. 45;
 - Ricordo che per il box interrato di cui al mappale 1516 sub. 57, non è stato possibile accedervi per assenza delle chiavi di apertura della relativa serratura pertanto non ho potuto ispezionarlo dall'interno.



LOTTO 04: unità commerciale sita in Concesio (BS):

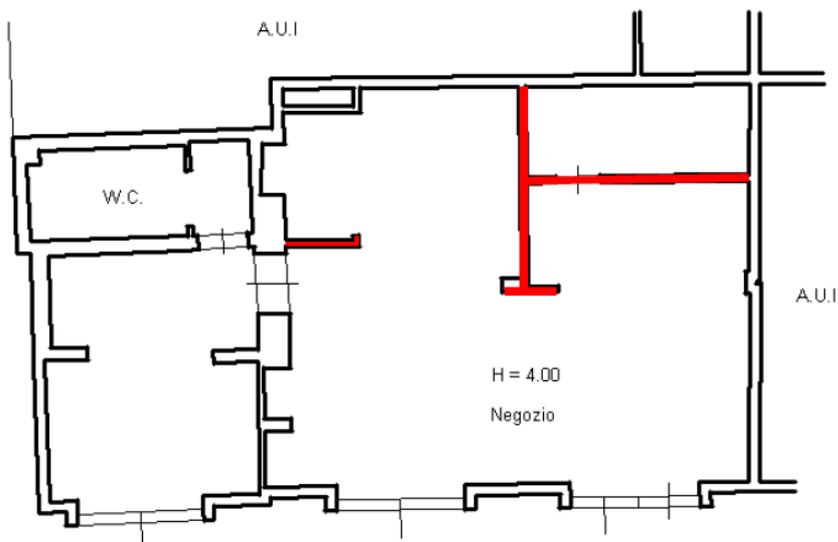
- Denuncia di inizio attività depositata presso l'UTC in data 22/03/2001 con prot. n. 8186 – p.e. n. 46/01 – d.i.a. n. 22/99, relativa alla ristrutturazione e recupero del sottotetto del fabbricato sito in Via G. zanardelli n. 34-36-38-40-42;
- Denuncia di inizio attività depositata presso l'UTC in data 14/06/2002 con prot. n. 15812 – p.e. n. 191/02 – d.i.a. n. 44/2002, relativa alla variante alla d.i.a. di cui al prot. n. 8186 del 22/03/2001 per ristrutturazione edilizia e recupero sottotetti di fabbricato residenziale di Via Zanardelli;
- Denuncia di inizio attività depositata presso l'UTC in data 05/06/2003, avente prot. n. 16019;
- Denuncia di inizio attività depositata presso l'UTC in data 23/03/2004 con prot. n. 8513 – p.e. n. 111/2004 – d.i.a. n. 18/2004, relativa all'esecuzione di opere interne per manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-sanitario di negozi – variante finale alla d.i.a. avente prot. n. 16019 del 05/06/2003;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di rilascio del certificato di agibilità depositata presso l'UTC in data 23/03/2004 con prot. n. 8512 – p.e. n. 110/2004;
- Lavori definitivamente ultimati in data 01/03/2004;

- Certificato di agibilità rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Concesio (BS) in data 12/11/2004 con prot. n. 34636 – p.e. n. 110/2004.

CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA DELLA COSTRUZIONE

Lo stato dei luoghi **RISULTA NON CONFORME** a quanto riportato negli elaborati grafici progettuali allegati ai provvedimenti abilitativi succitati.

Si segnala infatti l'esecuzione di opere interne, seppur modeste, consistenti nella formazione di alcune pareti in cartongesso che hanno consentito, tra l'altro, di realizzare un piccolo ripostiglio in lato nord-ovest.



Capitolo F - Formazione dei lotti

Data la natura, la destinazione d'uso e la conformazione dei beni, si ritiene opportuno procedere alla formazione di n. 4 lotti distinti e precisamente:

- LOTTO 01: Bovezzo (BS), Via Giuseppe Garibaldi n. 18: porzione ovest di villa bifamigliare (mappale 238/1) e relativa autorimessa (mappale 238/2);
- LOTTO 02: Bovezzo (BS), Via Giuseppe Garibaldi n. 20: porzione est di villa bifamigliare (mappale 238/3) e relativa autorimessa (mappale 238/4);
- LOTTO 03: Brescia (BS), Via Guglielmo Oberdan n. 20/G – Via Scuole n. 1: appartamento posto al piano primo (mappale 1516/6) e due box interrati (mappale 1516, sub.ni 45 e 57);
- LOTTO 04: Concesio (BS), Via Giuseppe Zanardelli n. 38: unità commerciale (negozio) posto al piano terra (mappale 15/529 graffato al mappale 29/509).

Capitolo G - Valore del bene e costi

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *“più probabile valore commerciale degli immobili”* e degli eventuali oneri e costi che possano incidere sullo stesso.

BASI DEL VALORE

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo

entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo la norma UNI 11612:2015 del dicembre 2015 (stima del valore di mercato degli immobili) il valore di mercato viene così definito:

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

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

LOTTO 01 e LOTTO 02:

Estratto dal sito www.immobiliare.it

A gennaio 2023, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media € 1.617 al metro quadro, con una diminuzione del 1,28% rispetto a gennaio 2022 (1.638 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Bovezzo ha raggiunto il suo massimo nel mese di marzo 2021, con un valore di € 1.695 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato maggio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.602 al metro quadro.

LOTTO 03 (zona Borgo Trento, Crocifissa di Rosa, Mompiano, Villaggio Prealpino a Brescia):

A gennaio 2023, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media € 1.983 al metro quadro, con un aumento del 2,37% rispetto a gennaio 2022 (1.937 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Borgo Trento, Crociffisa di Rosa, Mompiano, Villaggio Prealpino ha raggiunto il suo massimo nel mese di novembre 2022, con un valore di € 2.001 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato aprile 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.845 al metro quadro.

LOTTO 04:

A gennaio 2023, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media € 1.535 al metro quadro, con una diminuzione del 7,36% rispetto a gennaio 2022 (1.657 €/m²).

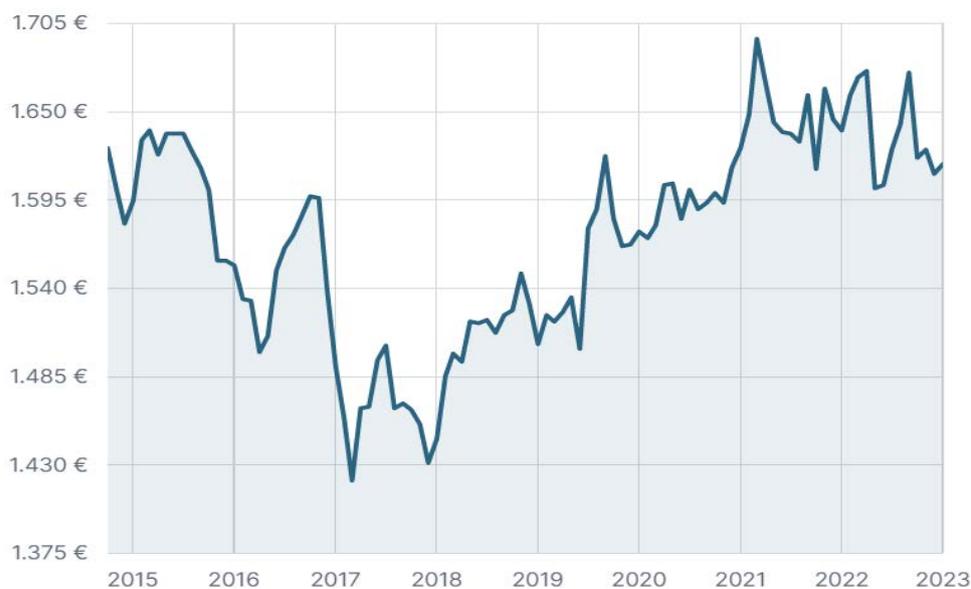
Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Concesio ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2021, con un valore di € 1.690 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato ottobre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.528 al metro quadro.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Estratto dal sito www.immobiliare.it

LOTTO 01 e LOTTO 02:



LOTTO 03:



LOTTO 04:



INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO

L'andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D'APE.

Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare.

In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti l'attuale fase è la n. 1 ove il mercato è caratterizzato da una stagnazione dei prezzi ed una stabilizzazione del numero delle compravendite.



INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale.

Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito;
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

LOTTO 01:

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	
PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Unità indipendente
	Usato
Tipologia edilizia	Villa bifamigliare
Dimensioni	Grandi
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1250,00
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Privati
Venditori	Privati
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

LOTTO 02:

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	
PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Unità indipendente
	Usato
Tipologia edilizia	Villa bifamigliare
Dimensioni	Grandi
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.600,00
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Privati
Venditori	Privati
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

LOTTO 03:

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	
PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.450,00
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Privati
Venditori	Privati
Motivo dell'operazione	Locazione

LOTTO 04:

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	
PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Commerciale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Negozi
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.200,00
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Privati
Motivo dell'operazione	Locazione

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Si tratta di un procedimento di stima il valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

Con l'ausilio della banca dati catastale sono state ricercate le transazioni che hanno interessato gli immobili presenti nel medesimo segmento di mercato.

Tuttavia, il numero di transazioni rilevato non si ritiene sufficientemente adatto ai fini dell'applicazione del metodo.

Il metodo di confronto di mercato è per prima cosa un'analisi statistica, pertanto la scelta dei dati in un insieme di campioni limitato si ripercuote in termini negativi sull'affidabilità del risultato finale.

In applicazione dell'art 4.1 comma 2 della norma UNI 11612:2015¹ (stima del valore di mercato degli immobili), nell'analisi estimativa sono stati presi in considerazione beni immobili simili, per i quali sono noti il prezzo offerto e le principali caratteristiche quantitative.

Si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione percentuale ai prezzi offerti che tenga conto della trattativa che normalmente intercorre tra il proponente ed il cliente finale.

L'analisi comparativa eseguita sui dati rilevati ha permesso quindi di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili.

Determinazione della superficie commerciale dei beni staggiti.

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa – quarta edizione – capitolo 19 – art. 2.1).

Tali superficie sono state rilevate direttamente in loco (rilievo diretto).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia).

Determinazione del valore di mercato (VM)

I valori determinati, così come indicato nelle tabelle di calcolo riportate di seguito, sono da considerarsi corrispondenti ai valori dei beni in piena proprietà, per-

¹ “al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure ne caso di stime in cui un periodo recente siano avvenute **insufficienti**, non rilevabili e/o **inattendibili** transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...omissis, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (askingprice)”

fettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo di qualsiasi natura.

Decurtazioni al valore e determinazione del valore base d'asta.

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, per le u.i. oggetto della presente e.i. sono state rilevate diverse problematiche (catastali ed edilizie) che comportano delle decurtazioni dei VM suindicati e precisamente quelli indicati in dettaglio nelle tabelle di calcolo di seguito riportate.

LOTTO 01:

Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	***
Trascrizione	nn.				
	data				
Comune		BOVEZZO			
Indirizzo		Via Trento	Via Primo Maggio	Zona Residenziale	
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia edilizia		Villetta bif	Villetta bif	Villetta bif	
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	
Prezzo d'offerta (euro)		€ 310.000,00	€ 225.000,00	€ 195.000,00	
Trattativa		10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo contrattato (euro)		€ 279.000,00	€ 203.000,00	€ 176.000,00	
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		0	0	0	
Superficie principale (mq)		200,00	153,00	110,00	
Superfici secondarie					
Balcone	30%	0,00	0,00	0,00	
Cantina	50%	0,00	0,00	20,00	
Posto auto	30%	0,00	0,00	0,00	
Box	50%	0,00	0,00	20,00	
Altro	30%	0,00	0,00	0,00	
Area esterna	5%	0,00	0,00	0,00	
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Equivalente	Equivalente	
	Interno	Equivalente	Equivalente	Equivalente	
Superficie commerciale		200,00	153,00	130,00	
					201,40

ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 287/2022

Criterio di misurazione s=saggio annuale di variazione dei prezzi l= livello di piano Prezzo medio di mercato €/mq Prezzo area esterna Costo di costruzione a nuovo €/mq. Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	SEL 3,72% 0,0% 1.255,00 € 5% - 62,75 € 1.400,00 € isolata
---	---

VARIAZIONE DEI PREZZI DI MERCATO

Listino Immobiliare edito ProBrixia Pubblicazione 2021	min	1.030,00 €/mq.
	max	1.390,00 €/mq.
	medio	1.210,00 €/mq.
	min	1.060,00 €/mq.
	max	1.445,00 €/mq.
	medio	1.255,00 €/mq.
Saggio di variazione dei Prezzi		3,72%

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 287/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo	€ 279.000,00	€ 203.000,00	€ 176.000,00
	Data (mesi)	€ 864,67	€ 629,13	€ 545,45
	Livello di piano	€ -	€ -	€ -
	Superficie principale (mq)	€ 1.326,80	€ 1.326,80	€ 1.326,80
Superfici secondarie	Balcone	€ 398,04	€ 398,04	€ 398,04
	Cantina	€ 663,40	€ 663,40	€ 663,40
	Posto auto	€ 398,04	€ 398,04	€ 398,04
	Box	€ 663,40	€ 663,40	€ 663,40
	Altro	€ 398,04	€ 398,04	€ 398,04
	Area esterna	€ 66,34	€ 66,34	€ 66,34
	Impianto 1			
	Impianto 2			
	Stato di manutenzione edificio (€)	€ 7.376,00	€ 7.376,00	€ 7.376,00
	Stato di manutenzione interna (€)	€ 29.504,00	€ 29.504,00	€ 29.504,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 287/2022

Superfici secondarie	Data (mesi) €	-	€	-	€	-
	Livello di piano €	-	€	-	€	-
	Superficie principale (mq) €	111.450,98	€	49.091,50	€	7.960,78
	Balcone €	-	€	-	€	-
	Cantina €	52.408,50	€	52.408,50	€	39.140,52
	Posto auto €	-	€	-	€	-
	Box €	33.169,93	€	33.169,93	€	19.901,96
	Altro €	5.174,51	€	5.174,51	€	5.174,51
	Superficie esterna (mq) €	22.555,56	€	22.555,56	€	22.555,56
	Impianto Impianto					
Stato di manutenzione edificio (€) €	-	€	-	€	-	
Stato di manutenzione interna (€) €	-	€	-	€	-	
Prezzo corretto €	280.857,52	€	267.216,99	€	270.733,33	
Peso comparabile (%)	33%		33%		34%	

VALORE DELL'IMMOBILE | 272.900,00 euro
INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO DAL PREZZO MEDIO DI MERCATO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
1.355,01 Euro/mq.	7,97%	5,10%

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.		
1	NCT/12	238	1	€ 619,75	A/2	5	8	Villa bif	€ 239.700,00
	NCT/12	238	2	€ 142,54	C/6	3	46	Box	€ 33.200,00

VALORE DI MERCATO € 272.900,00
DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	3.000,00
c) per spese condominiali arretrate.	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	27.290,00

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 1 (arrotondato) € 243.000,00

LOTTO 02:

Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima	
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	***	
Trascrizione	nn.					
	data					
Comune		BOVEZZO				
Indirizzo		Via Trento	Via Primo Maggio	Zona Residenziale		Via Garibaldi, 20
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale		Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale		Residenziale
Tipologia edilizia		Villetta bif	Villetta bif	Villetta bif		Villetta bif
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato		Usato
Prezzo d'offerta (euro)		€ 310.000,00	€ 225.000,00	€ 195.000,00		
Trattativa		10,00%	10,00%	10,00%		
Prezzo contrattato (euro)		€ 279.000,00	€ 203.000,00	€ 176.000,00		
Data (mesi)						
Livello di piano (n)		0	0	0	0	
Superficie principale (mq)		200,00	153,00	110,00	114,00	
Superfici secondarie						
Balcone	30%	0,00	0,00	0,00	0,00	
Cantina	50%	0,00	0,00	20,00	54,00	
Posto auto	30%	0,00	0,00	0,00	0,00	
Box	50%	0,00	0,00	20,00	74,00	
Altro	30%	0,00	0,00	0,00	13,00	
Area esterna	5%	0,00	0,00	0,00	318,00	
Impianto 1	NO					
Impianto 2	NO					
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Sufficiente	
	Interno	Peggior	Peggior	Peggior	Discreto	
Superficie commerciale		200,00	153,00	130,00	197,80	

ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 287/2022

Criterio di misurazione s=saggio annuale di variazione dei prezzi l= livello di piano Prezzo medio di mercato €/mq Prezzo area esterna Costo di costruzione a nuovo €/mq. Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	SEL 4,79% 0,0% 1.640,00 € 5% - 82,00 € 1.400,00 € isolata
---	---

VARIAZIONE DEI PREZZI DI MERCATO

Listino Immobiliare edito ProBrixia Pubblicazione 2021	min	1.390,00 €/mq.
	max	1.740,00 €/mq.
	medio	1.565,00 €/mq.
	min	1.445,00 €/mq.
	max	1.830,00 €/mq.
	medio	1.640,00 €/mq.
Listino Immobiliare edito ProBrixia Pubblicazione 2022	min max medio	1.445,00 €/mq. 1.830,00 €/mq. 1.640,00 €/mq.
Saggio di variazione dei Prezzi		4,79%

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 287/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	
Prezzo	€	279.000,00	203.000,00	176.000,00	
Data (mesi)	4,79% -€	1.114,22	810,70	702,88	
Livello di piano	0,00% €	-	-	-	
Superficie principale (mq)	€	1.326,80	1.326,80	1.326,80	
Superfici secondarie	Balcone	30% €	398,04	398,04	398,04
	Cantina	50% €	663,40	663,40	663,40
	Posto auto	30% €	398,04	398,04	398,04
	Box	50% €	663,40	663,40	663,40
	Altro	30% €	398,04	398,04	398,04
	Area esterna	5% €	66,34	66,34	66,34
Impianto 1					
Impianto 2					
Stato di manutenzione edificio (€)	€	7.276,00	7.276,00	7.276,00	
Stato di manutenzione interna (€)	€	29.104,00	29.104,00	29.104,00	

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 287/2022

	Data (mesi)	€	-	€	-	€	-
	Livello di piano	€	-	€	-	€	-
Superfici secondarie	Superficie principale (mq)	-€	114.104,58	-€	51.745,10	€	5.307,19
	Balcone	€	-	€	-	€	-
	Cantina	€	35.823,53	€	35.823,53	€	22.555,56
	Posto auto	€	-	€	-	€	-
	Box	€	49.091,50	€	49.091,50	€	35.823,53
	Altro	€	5.174,51	€	5.174,51	€	5.174,51
	Superficie esterna (mq)	€	21.096,08	€	21.096,08	€	21.096,08
	Impianto						
	Impianto						
		Stato di manutenzione edificio (€)	€	-	€	-	€
	Stato di manutenzione interna (€)	€	29.104,00	€	29.104,00	€	29.104,00
	Prezzo corretto	€	305.185,05	€	291.544,52	€	295.060,86
	Peso comparabile (%)		33%		33%		34%

VALORE DELL'IMMOBILE € 297.200,00 euro
INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO DAL PREZZO MEDIO DI MERCATO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
1.502,53 Euro/mq.	-8,38%	4,68%

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.			Cons.
2	NCT/12	238	3	€ 619,75	A/2	5	8	Villa bif	€ 248.100,00
	NCT/12	238	4	€ 210,71	C/6	3	68	Box	€ 49.100,00

VALORE DI MERCATO € 297.200,00
DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	3.000,00
c) per spese condominiali arretrate.	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	29.720,00

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 2 (arrotondato) € 264.000,00

LOTTO 03:

Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	***
Trascrizione	nn. data				
Comune		BRESCIA			
Indirizzo		Via Scuole, 1/D	Via Vittorio Locchi	Via Scuole, 3	Via G. Oberan, 20/G
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Villetta bif	Appartamento
Stato dell'immobile		Ristrutturato	Usato	Usato	Ristrutturato
Prezzo d'offerta (euro)		€ 199.000,00	€ 199.000,00	€ 135.000,00	
Trattativa		10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo contrattato (euro)		€ 179.000,00	€ 179.000,00	€ 122.000,00	
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		1	2	0	1
Superficie principale (mq)		93,00	150,00	95,00	96,00
Superfici secondarie					
Balcone	30%	9,00	0,00	0,00	35,00
Cantina	40%	8,00	0,00	0,00	3,00
Posto auto	30%	0,00	0,00	0,00	0,00
Box	50%	13,00	0,00	0,00	26,00
Altro	40%	0,00	0,00	0,00	0,00
Area esterna	10%	0,00	0,00	0,00	0,00
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima					
	Edificio	Migliore	Peggioro	Peggioro	Sufficiente
	Interno	Migliore	Peggioro	Peggioro	Sufficiente
Superficie commerciale		105,40	150,00	95,00	120,70

ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 287/2022

Criterio di misurazione	SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	3,55%
l= livello di piano	1,0%
Prezzo medio di mercato €/mq	1.460,00 €
Prezzo area esterna	10% = 146,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.200,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio >10 u.i

VARIAZIONE DEI PREZZI DI MERCATO

VARIAZIONE DEI PREZZI DI MERCATO	Listino Immobiliare edito ProBrixia	min	1.230,00 €/mq.
	Pubblicazione 2021	max	1.600,00 €/mq.
	Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)	min	1.250,00 €/mq.
	Zona D4 - 1/2021	max	1.550,00 €/mq.
		medio	1.410,00 €/mq.
	Listino Immobiliare edito ProBrixia	min	1.380,00 €/mq.
	Pubblicazione 2022	max	1.800,00 €/mq.
	Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)	min	1.150,00 €/mq.
	Zona D4 - 1/2022	max	1.500,00 €/mq.
		medio	1.460,00 €/mq.
	Saggio di variazione dei Prezzi		3,55%

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 287/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo	€ 179.000,00	€ 179.000,00	€ 122.000,00
	Data (mesi)	3,55% -€ 528,96	-€ 528,96	-€ 360,52
	Livello di piano	1,00% € 1.790,00	€ 1.790,00	€ 1.220,00
	Superficie principale (mq)	€ 1.193,33	€ 1.193,33	€ 1.193,33
Superfici secondarie	Balcone	30% € 358,00	€ 358,00	€ 358,00
	Cantina	40% € 477,33	€ 477,33	€ 477,33
	Posto auto	30% € 358,00	€ 358,00	€ 358,00
	Box	50% € 596,67	€ 596,67	€ 596,67
	Altro	40% € 477,33	€ 477,33	€ 477,33
	Area esterna	10% € 119,33	€ 119,33	€ 119,33
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	1.034,00	€ 1.034,00	€ 1.034,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	19.656,00	€ 19.656,00	€ 19.656,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.		
	SBA/17	1516	6	€ 610,71	A/2	3	5,5	Appartamento	€ 155.800,00
3	SBA/17	1516	45	€ 28,41	C/6	3	10	Box	€ 7.200,00
	SBA/17	1516	57	€ 31,25	C/6	3	11	Box	€ 8.400,00

VALORE DI MERCATO € 171.400,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	6.000,00
c) per spese condominiali arretrate.	-€	500,00
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	17.140,00

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 3 (arrotondato) € 148.000,00

LOTTO 04:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima
Natura del dato immobiliare	Offerta	Offerta	Offerta	
Trascrizione	nn.			***
data				
Comune	CONCESIO			
Indirizzo	Via Zanardelli, 92	Via Nikolajewka	Via Nikolajewka	Via Zanardelli, 38
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale
Tipologia edilizia	Negozi	Negozi	Negozi	Negozi
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo d'offerta (euro)	€ 78.000,00	€ 115.000,00	€ 149.000,00	
Trattativa	10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo contrattato (euro)	€ 70.000,00	€ 104.000,00	€ 134.000,00	
Data (mesi)				
Livello di piano (n)	0	0	0	0
Superficie principale (mq)	61,00	111,00	125,00	100,00
Superfici secondarie				
Balcone	30%	0,00	0,00	0,00
Cantina	40%	0,00	0,00	0,00
Posto auto	30%	0,00	0,00	0,00
Box	50%	0,00	0,00	0,00
Altro	40%	0,00	0,00	0,00
Area esterna	10%	0,00	0,00	0,00
Impianto 1	NO			
Impianto 2	NO			
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Equivalente	Equivalente
	Interno	Equivalente	Peggior	Equivalente
Superficie commerciale	61,00	111,00	125,00	100,00

ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 287/2022

Criterio di misurazione s=saggio annuale di variazione dei prezzi l= livello di piano Prezzo medio di mercato €/mq Prezzo area esterna Costo di costruzione a nuovo €/mq. Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	SEL -3,92% 0,0% 1.225,00 € 10% = 122,50 € 1.200,00 € condominio >10 u.i
---	---

VARIAZIONE DEI PREZZI DI MERCATO

Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Zona B1 - 1/2021	min	1.150,00 €/mq.
	max	1.400,00 €/mq.
		medio 1.275,00 €/mq.
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Zona B1 - 1/2022	min	1.100,00 €/mq.
	max	1.350,00 €/mq.
		medio 1.225,00 €/mq.
Saggio di variazione dei Prezzi		-3,92%

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 287/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo	€	70.000,00	104.000,00	134.000,00
Data (mesi)	-3,92% €	228,76	339,87	437,91
Livello di piano	0,00% €	-	-	-
Superficie principale (mq)	€	936,94	936,94	936,94
Balcone	30% €	281,08	281,08	281,08
Cantina	40% €	374,77	374,77	374,77
Posto auto	30% €	281,08	281,08	281,08
Box	50% €	468,47	468,47	468,47
Altro	40% €	374,77	374,77	374,77
Area esterna	10% €	93,69	93,69	93,69
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	857,00	857,00	857,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	16.285,00	16.285,00	16.285,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 287/2022

Data (mesi)	€	-	-	-
Livello di piano	€	-	-	-
Superficie principale (mq)	€	36.540,54	10.306,31	23.423,42
Balcone	€	-	-	-
Cantina	€	-	-	-
Posto auto	€	-	-	-
Box	€	-	-	-
Altro	€	-	-	-
Superficie esterna (mq)	€	-	-	-
Impianto				
Impianto				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	-	-	-
Stato di manutenzione interna (€)	€	-	16.285,00	-
Prezzo corretto	€	106.540,54	109.978,69	110.576,58
Peso comparabile (%)		33%	33%	34%

VALORE DELL'IMMOBILE 109.000,00 euro

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO DAL PREZZO MEDIO DI MERCATO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
1.090,00 Euro/mq.	-11,02%	3,79%

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.		
4	NCT/37	15 29	529 509	€ 1.369,85	C/1	6	76	Negozio	€ 109.000,00

VALORE DI MERCATO € 109.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	2.500,00
c) per spese condominiali arretrate.	-€	4.000,00
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	10.900,00

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 4 (arrotondato) € 92.000,00

Determinazione del Valore Locativo

Nel caso in esame, il valore locativo non è altro che il reddito lordo ordinario ottenuto semplicemente moltiplicando il valore di mercato rettificato dei singoli lotti per il saggio di capitalizzazione.

Si tenga conto del fatto che i valori ottenuti ed indicati nelle tabelle di calcolo di seguito riportate si riferiscono ad immobili di diversa tipologia (appartamento e negozio) e destinazione (residenziale e commerciale).

Per il Lotto 01 ed il Lotto 02, trattandosi di due porzioni di villa bifamiliare occupate da due debitori esecutati quale loro residenza primaria, non è stato determinato il relativo valore locativo.

LOTTO 03:

SAGGIO DI RENDIMENTO	Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Zona D4 - 1/2022	Prezzi (sup. lorda)	min	1.150,00 €/mq.
		Canoni (sup. netta) X 0,85 X12	max	1.500,00 €/mq.
			medio	1.325,00 €/mq.
			min	48,96 €/mq.
			max	58,14 €/mq.
	medio	53,55 €/mq.		
Saggio di rendimento (prezzi/canoni)				4,04%

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
	FG.	MAPP.	SUB.				
3	SBA/17	1516	6	Appartamento	€ 155.800,00		6300,00
	SBA/17	1516	45	Box	€ 7.200,00	4,04%	300,00
	SBA/17	1516	57	Box	€ 8.400,00		0,00

VALORE LOCATIVO - LOTTO 3 (arrotondato) 6600,00

LOTTO 04:

COMPARABILI REDDITI		
N.	SUP.	REDDITI
1	250	€ 24.480,00
2	330	€ 25.500,00
3		
4		
5		

COMPARABILI PREZZI		
N.	SUP.	PREZZI
A	61	€ 70.000,00
B	111	€ 104.000,00
C	125	€ 134.000,00
D		
E		

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = \frac{\sum_{g=1}^l R_g : \sum_{g=1}^l S_g}{\sum_{j=1}^m P_j : \sum_{j=1}^m S_j} = \mathbf{8,31\%}$$

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di capitalizzazione)
	FG.	MAPP.	SUB.				
4	NCT/37	15	529	Negozio	€ 109.000,00	8,31%	9057,34
		29	509				

VALORE LOCATIVO - LOTTO 4 (arrotondato) 9100,00

Si consideri che parte del compendio staggito (Lotto 03 e Lotto 04) risulta attualmente occupato da terzi (conduttori) in forza di contratti di locazione (*) stipulati e sottoscritti in data anteriore a quella del pignoramento immobiliare.

(*) per il solo Lotto 04 (negoziato sito in Concesio), il contratto di locazione trasmesso è in fase di verifica da parte dell'Anpe di Brescia. Non è infatti pervenuta alcuna informazione in tal senso da parte dell'AdE.

Per il Lotto 03 (appartamento e box siti a Brescia), il canone annuo pattuito tra le parti ed indicato nel contratto in essere risulta pari ad € 6.600,00 (al netto di eventuali aggiornamenti annuali dovuti alle variazioni degli indici Istat), corrispondente a quello determinato dallo scrivente pertanto il canone pattuito tra le parti risulta congruo a quello "ordinario" di mercato.

Per il Lotto 04 (negoziato posto a Concesio) il canone locativo annuo indicato dal contratto risulta pari ad € 8.400,00 (al netto di eventuali aggiornamenti annuali dovuti alle variazioni degli indici Istat), lievemente inferiore a quello da me quantificato.

Ricordo che quello suindicato è il canone annuo riportato nel contratto sottoscritto nell'anno 2015 e che, per il predetto contratto, è in corso un accertamento da parte dell'Anpe di Brescia.

Riepilogo della valutazione

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DEBITORE ESECUTATO	QUOTA PIGNORATA	VALORE DI MERCATO	VALORE BASE D'ASTA	VALORE LOCATIVO
	FG.	MAPP.	SUB.					
1	NCT/12	238	1	[REDACTED]	1/3	€ 79.900,00	€ 71.100,00	€ -
				[REDACTED]	1/3	€ 79.900,00	€ 71.100,00	€ -
				[REDACTED]	1/3	€ 79.900,00	€ 71.100,00	€ -
				TOTALE U.I.		€ 239.700,00	€ 213.300,00	€ -
1	NCT/12	238	2	[REDACTED]	1/3	€ 11.066,67	€ 9.900,00	€ -
				[REDACTED]	1/3	€ 11.066,67	€ 9.900,00	€ -
				[REDACTED]	1/3	€ 11.066,67	€ 9.900,00	€ -
				TOTALE U.I.		€ 33.200,00	€ 29.700,00	€ -
TOTALE LOTTO 1						€ 272.900,00	€ 243.000,00	€ -

					1/3	€ 82.700,00	€ 73.500,00	€ -
					1/3	€ 82.700,00	€ 73.500,00	€ -
	NCT/12	238	3		1/3	€ 82.700,00	€ 73.500,00	€ -
					TOTALE U.I.	€ 248.100,00	€ 220.500,00	€ -
2								
					1/3	€ 16.366,67	€ 14.500,00	€ -
					1/3	€ 16.366,67	€ 14.500,00	€ -
	NCT/12	238	4		1/3	€ 16.366,67	€ 14.500,00	€ -
					TOTALE U.I.	€ 49.100,00	€ 43.500,00	€ -
					TOTALE LOTTO 2	€ 297.200,00	€ 264.000,00	€ -
					2/3	€ 103.866,67	€ 89.700,00	€ 4.200,00
					1/6	€ 25.966,67	€ 22.400,00	€ 1.050,00
	SBA/17	1516	6		1/6	€ 25.966,67	€ 22.400,00	€ 1.050,00
					TOTALE U.I.	€ 155.800,00	€ 134.500,00	€ 6.300,00
3								
					2/3	€ 4.800,00	€ 4.100,00	€ 200,00
					1/6	€ 1.200,00	€ 1.000,00	€ 50,00
	SBA/17	1516	45		1/6	€ 1.200,00	€ 1.000,00	€ 50,00
					TOTALE U.I.	€ 7.200,00	€ 6.100,00	€ 300,00
					2/3	€ 5.600,00	€ 4.900,00	€ -
					1/6	€ 1.400,00	€ 1.250,00	€ -
	SBA/17	1516	57		1/6	€ 1.400,00	€ 1.250,00	€ -
					TOTALE U.I.	€ 8.400,00	€ 7.400,00	€ -
					TOTALE LOTTO 3	€ 171.400,00	€ 148.000,00	€ 6.600,00
4	NCT/37	15 29	529 509		1/1	€ 109.000,00	€ 92.000,00	€ 9.100,00
					TOTALE LOTTO 4	€ 109.000,00	€ 92.000,00	€ 9.100,00

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effet-

tiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dai risultati dell'asta pubblica.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei seguenti dati tecnici:

- Documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti nella cartella telematica del Processo Civile Telematico predisposta dalla Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- Documentazione tecnica reperita presso gli Uffici pubblici preposti (Agenzia delle Entrate, SUE comunale, ecc...);
- Documentazione tecnica reperita presso gli Amministratori condominiali interessati.

Fasi dell'espletamento dell'incarico

- 01/09/2022: ricevuto ordinanza di nomina di Esperto per la stima;
- 14/09/2022: sottoscrittoe trasmesso l'accettazione dell'incarico;
- 19/09/2022: inviato richiesta per rilascio copie degli atti all'Archivio Notarile di Brescia;
- 20/09/2022: inviato richiesta di rilascio di dichiarazione all'Agenzia delle Entrate - UT di Chiari (BS);
- 22/09/2022: ricevuto copia degli atti richiesti dall'Archivio Notarile di Brescia;
- 22/09/2022: inviato richiesta di accesso agli atti al Comune di Bovezzo (BS);
- 22/09/2022: inviato richiesta di accesso agli atti al Comune di Concesio (BS);
- 27/09/2022: inviato richiesta di accesso agli atti al Comune di Brescia;
- 07/10/2022: effettuato accesso agli atti presso il Comune di Concesio (BS);

- 17/10/2022: effettuato accesso agli atti presso il Comune di Brescia (Archivio di Stato per pratiche ante '67);
- 21/10/2022: trasmesso richiesta di rilascio di certificati presso Ufficio Anagrafe del Comune di Bovezzo (BS);
- 21/10/2022: trasmesso richiesta di verifica all'Amministratore del Condominio sito in Brescia;
- 21/10/2022: trasmesso richiesta di verifica all'Amministratore del Condominio sito in Concesio (BS);
- 21/10/2022: ricevuto certificati richiesti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bovezzo (BS);
- 22/10/2022: trasmesso richiesta di rilascio di certificati presso Ufficio Anagrafe del Comune di Comacchio (FE);
- 15/11/2022: effettuato sopralluogo di rito presso immobili siti in Concesio (BS) e Bovezzo (BS);
- 16/11/2022: effettuato accesso agli atti presso il Comune di Bovezzo (BS);
- 16/11/2022: inviato richiesta di rilascio di dichiarazione all'Agenzia delle Entrate - UT di Brescia 2;
- 30/11/2022: ricevuto documentazione contabile dal legale incaricato dall'Amministratore del condominio sito in Concesio (BS);
- 09/12/2022: trasmesso all'Ill.mo Sig. Giudice la comunicazione di impossibilità di accesso alle u.i. site in Brescia e la richiesta di proroga dei termini per il deposito della relazione peritale;
- 12/12/2022: ricevuto comunicazione dell'Ill.mo Sig. Giudice in ordine all'accettazione della proroga dei termini per il deposito della relazione peritale;

- 15/12/2022: effettuato sopralluogo di rito presso immobile sito in Brescia;
- 20/01/2023: ricevuto documentazione contabile dall'Amministratore del condominio sito in Brescia;
- 03/02/2023: ricevuto copia del contratto di locazione dell'u.i. sita in Concesio (BS) da Anpe Brescia;
- 20/09/2022 – 23/09/2022 – 28/09/2022 – 06/10/2022 e 09/02/2023: effettuato visure catastali – scaricato planimetrie catastali delle u.i. staggite mediante Sister;
- 09/02/2023: effettuato ispezioni ipotecarie mediante Sister;
- 10/02/2023: inviato ai d.e. la copia completa della relazione di stima mediante raccomandate r/r;
- 10/02/2023: deposito del rapporto di valutazione e della notula mediante PCT.

Dichiarazione di rispondenza

Il Valutatore incaricato dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili residenziali ai sensi della noma UNI 11558:2014.

Dichiara altresì che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni sopra riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili;
- ha ispezionato di persona la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Cologne (BS), 10 febbraio 2023

L'Esperto incaricato per la stima:

Geometra BELLINI Luciano

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, al nome del Valutatore ed alle associazioni a cui è iscritto, senza il consenso scritto del Tecnico incaricato.

DOCUMENTI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

Elenco della documentazione tecnica allegata:

- 1) Copia degli atti di provenienza;
- 2) Documentazione catastale e visure ipotecarie;
- 3) Dichiarazioni rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – UT di Brescia e di Chiacchiaro (BS) e copia dei contratti di locazione trasmessi;
- 4) Copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dai Comuni di Bovezzo (BS), Brescia e Concesio (BS);
- 5) Documentazione fotografica.