TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 388/2018

G.E. Dott.sa Simonetta Bruno

Causa promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO

E DELLA FRANCIACORTA S.C.

rappresentata e difesa

dallo STUDIO LEGALE ASSOCIATO NPL del foro di Brescia

Contro:

OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Brescia, 04 Novembre 2021

PREMESSA:

L' Ill.mo Sig. G.E. ha nominato con verbale di conferimento di incarico di stima del giorno 30/05/2018 la sottoscritta Arch. Simona Setaro con studio in via Trieste n. 52 a Brescia con n° tel/fax 030.24.28.110 e cell. 347.97.03.991 quale perito estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe per la già fissata udienza, al quale sono stati sottoposti gli elencati quesiti:

A. Verifica della completezza di documenti di cui art. 567 cpc;
B. L'identificazione e descrizione attuale del bene e identificazione pregressa dei bene;
C. Stato di possesso;
D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
E. Regolarità edilizia ed urbanistica;
F. Formazione dei lotti;
G. Valore del bene e costi;

Dopo avere svolto gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio del Territorio, l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Concesio (Bs) e la visita all'edificio oggetto di stima, dove mi è stata data la possibilità di visionare l'interno e l'esterno dell'immobile, è stata redatta la seguente perizia di stima con le risposte alle indicazioni richieste dal G.E.

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

La documentazione reperita nel fascicolo contiene:

- Copia atto di pignoramento
- Copia istanza di vendita immobiliare
- Copia nota iscrizione a ruolo
- Copia verbale di conferimento incarico di stima
- Copia certificazione notarili
- Copia nota di trascrizione

Per completare la documentazione necessaria per redigere la perizia il fascicolo è privo di:

- Schede catastali
- Visura storica per immobile
- Visure semplici per immobile
- Inquadramento territoriale comunale
- Ispezione ipotecaria

E' stato necessario reperire:

- Visure sintetiche presso ufficio di pubblicità immobiliare provinciale di Brescia
- Documenti relativi all'inquadramento catastale
- Documenti relativi all'inquadramento urbanistico
- Schede catastali
- Visura per immobile

Non è stato possibile produrre l'estratto di matrimonio dei Sigg. **OMISSIS.**

Non è necessario produrre Visura Camerale in quanto l'attrice è persona fisica.



B1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è sito a CONCESIO (BS) in Via Madre Teresa di Calcutta n. 7
Sulle visure catastali l'indirizzo esposto è Via CESARE BATTISTI nsc
Per l'immobile il catasto fabbricati indica la sezione Urb NCT foglio 17

- particella 540 subalterno 1, provincia di Brescia, nella categoria A/7, di classe 5 piano S1,T,1 consistenza 12 VANI, rendita di euro 1.549,37.
- particella 540 subalterno 2, provincia di Brescia, nella categoria C/6, di classe 2 piano S1, consistenza 184 m2, rendita di euro 665,20.

(vedasi allegati B e C)

CONFINI
I confini catastali identificativi sono i seguenti:

- appartamento
  nord: proprietà di terzi;
  est: proprietà di terzi;
  sud: via M.T. di Calcutta.;
  ovest: proprietà di terzi.
- box
  nord: proprietà di terzi;
  est: proprietà di terzi;
  sud: proprietà di terzi.;
  ovest: proprietà di terzi.

(vedasi allegati C)

Dalle schede catastali e dal sopralluogo esterno effettuato si dichiara che l'immobile è strutturato su 3 livelli per come segue:

- Piano terra: ingresso, cucina, salotto-soggiorno, studio, bagno e disbrigo. Esternamente troviamo il portico, la grande piscina ed il giardino.
- Piano primo: tre camere da letto con rispettivi bagni e cabine armadio.
- Piano interrato: autorimessa, locali lavanderia, locali fitness e taverna.

Troviamo nel sottotetto altri locali non autorizzati oggetto di abuso edilizio.
I 4 piani sono collegati fra loro tramite scala interna; gli accessi sono autonomi.
Nelle schede catastali si evidenzia il passaggio per accedere alla proprietà residenziale e all'area destinata ai box.
La verifica dello stato di fatto è avvenuta in data 08/02/2019 grazie all' Arch. Vittorio Gabriotti che ha messo a disposizione il materiale recentemente fotografato dove è stato possibile visionare l'esterno e gli interni.
L'immobile risulta occupato dai figli probabilmente con contratto di affitto registrato del quale non si è mai ottenuto documento identificativo.

B2. IDENTIFICAZIONE PROGRESSIVA DEI BENI

Il bene oggetto di stima è sito a Concesio (Bs) in Via Madre Teresa di Calcutta n. 7



Fig. 1. Foto aerea con individuazione del bene oggetto di stima.

La villa è inserita in un quartiere residenziale alle porte del centro del paese dove vi troviamo aree a cortile perimetrali private.

La proprietà in esame è di recente edificazione, le concessioni edilizie risalgono al 2006 con varianti successive fino alla richiesta di agibilità presentata nel 2010 e mai rilasciata. Successivamente si presume non siano stati fatti interventi di restauro o risanamento visto l'abuso in essere dichiarato sanzionabile amministrativamente.

Si può dichiarare che non ci sono sull'appartamento pratiche edilizie in corso; è stato possibile recuperare le copie dei precedenti autorizzativi.

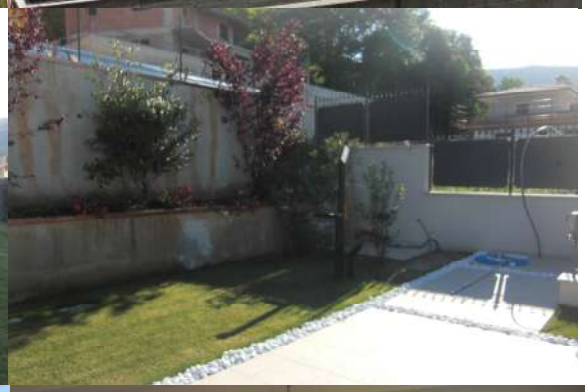
(vedasi allegato D)

Dopo aver visionato accuratamente il materiale fornito dall'arch. Gabriotti si riscontra che la scheda catastale è conforme a quanto visionato salvo il locale sottotetto che non viene riportato nelle schede catastali in quanto non autorizzato ed i locali di piano interrato con differenti destinazioni d'uso.

(vedasi allegati C)









ABUSO EDILIZIO



Fig. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24 Foto edificio esterni ed interni

Non è stata data la possibilità di visionare lo stabile dall'interno, le fotografie sono state prodotte dall'Arch. Vittorio Gabriotti in qualità di tecnico incaricato progettista e DL, quindi è stata fatta una valutazione dettagliata dello stato di fatto e di conservazione oltre a paragonare strutture simili in aree limitrofe e utilizzando il materiale cartaceo depositato presso il Comune di Concesio e quello catastale.
L'immobile si raggiunge direttamente dalla strada visto che si tratta di villa unifamiliare, varcato il cancellino pedonale o quello carraio su Via Madre Teresa di Calcutta, un camminamento immerso nel verde porta all' accesso dello stabile.
Superata la porta, l'ingresso attrezzato conduce al disbrigo che smista le zone giorno della villa: troviamo il grande salotto con adiacente la zona pranzo, una grande cucina con isola, un bagno ed uno studiolo. Esternamente troviamo due grandi portici, uno che si affaccia sul giardino nel quale è immersa una splendida piscina con tutte le attrezzature correlate mentre il secondo adiacente la zona cucina. La grande scala porta ai locali notte dove vi sono inserite tre camere da letto con i rispettivi servizi e cabine armadio personalizzate: dalla zona padronale ci si affaccia sulla grande terrazza. Dal piano primo si accede in teoria al sottotetto, tale locale però risulta abitabile e privo di autorizzazione. Verificando gli indici di zona risulta abusivo con la conseguenza che dovrebbe essere demolito i quanto non risultano sufficienti i requisiti minimi indispensabili.
Scendendo nel piano interrato troviamo una vera e propria SpA con vasca idromassaggio, locali sauna e bagnoturco nonché zone relax e fitness con annesso locali wc e spogliatoi differenziati; adiacente una grande taverna attrezzata ed il locale lavanderia.
A completamento un'autorimessa con la capacità di accogliere comodamente almeno 5 automobili.
Le condizioni strutturali in cui vige lo stabile e l'appartamento sono ottime sia per gli interni che per gli esterni.





Fig. 25 e 26. Foto della strada con street view

I fronti dell'edificio sono realizzati con metodologie tradizionali nelle tinte moda dell'avorio e del tortora, i serramenti performanti secondo le vigenti normative sono in legno laccati colore tortora, il camminamento e gli accessi sono in graniglia e asfalto.

I serramenti esterni ed interni sono in legno e montano ante sempre in legno; i camminamenti esterni sono in marmo a disegno circondati da ciottoli e prato ben tenuto e con piante di ulivo e arbusti sempreverdi.
Gli ingressi come le cancellate sono in ferro battuto a disegno ed in ottimo stato di conservazione.

L'appartamento oggetto di stima anche se non visionato personalmente, ma attraverso la DL, all'interno si ritiene che lo stato di conservazione sia ottimo.

La pavimentazione dell'intera casa è in parquet tinto wengè posato a listoni di diversa dimensione di ottima qualità; il corpo scale è finito in resina colore avorio; i bagni sono pavimentati alcuni in grès e altri sempre in legno, i rivestimenti sono in mosaico a disegno personalizzato.
Nella zona interrata è stato posato ottimo grés nella tonalità del marrone mentre per il garage troviamo Grés di piccolo formato nella tinta del grigio scuro. Tutte le pareti sono tinteggiate nelle tonalità chiare, talune sono completate con pannelli a decoro.

Nei bagni troviamo sanitari di ottima qualità e fattura oltre tutte le docce attrezzate.
La struttura complessiva si presenta solida. Non ci sono zone con segni di umidità evidenti nemmeno nel locale cucina e bagno.

La superficie commerciale presunta complessiva dell'appartamento è di circa 787,66 mq.
I rapporti aero-illuminanti nell'immobile sono garantiti dalle dimensioni delle aperture.
Il locale sottotetto abusivo non rientra nel conteggio della determinazione della superficie commerciale.

C. **STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DAL TITOLO IN BASE AL QUALE È STATO OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.**

Al momento della visita esterna dell'immobile, non erano presenti i proprietari.
L'immobile è utilizzato dalla Sig.ra **OMISSIS** insieme ai figli.

La Proprietà dell'immobile in oggetto è del Sig.ra **OMISSIS** nata a Brescia il 15/12/1975 con quota di ½ e del Sig. **OMISSIS** con quota di ½ (NON MENZIONATO NELLA PRESENTE PERIZIA TECNICA DI STIMA).

Come registrato presso Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto di Brescia.

(vedasi allegati E)

D. **L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità in ordine cronologico in cui sono presenti i soggetti richiesti relativi alla particella 540 sub 1.

(vedasi allegati E)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/07/2004 – Registro Particolare 21407 Registro Generale 35669
   Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMARCO Repertorio 3938/2364 del 17/06/2004
   ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
   Immobili siti in CONCESIO (BS)
   SOGGETTO ACQUIRENTE
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/09/2004 – Registro Particolare 28766 Registro Generale 47232
   Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMARCO Repertorio 4262/2592 del 08/09/2004
   ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
   Immobili siti in CONCESIO (BS)
   SOGGETTO ACQUIRENTE
   Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/2009 – Registro Particolare 3787 Registro Generale 18799
   Pubblico ufficiale GHIDONI PAOLA Repertorio 69471/13582 del 08/04/2009
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Immobili siti in CONCESIO (BS)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/2011 – Registro Particolare 1085 Registro Generale 5682
   Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 140698/43383 del 24/01/2011
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
   Immobili siti in CONCESIO (BS)
   SOGGETTO TERZO DATORE D'IMPOSTA
   Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/05/2011 – Registro Particolare 13437 Registro Generale 21959
   Pubblico ufficiale GHDONI PAOLA Repertorio 71332/14798 del 18/05/2011
   ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 8334 del 21/12/2011 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
   2. Annotazione n. 2403 del 16/05/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
   3. Annotazione n. 959 del 25/02/2014 (INEFFICACIA)
   4. Annotazione n. 5021 del 29/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
   5. Annotazione n. 7824 del 04/12/20154 (INEFFICACIA EX ART. 2901 C.C)
   6. Annotazione n. 3226 del 27/03/2017 (INEFFICACIA TOTALE)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2011 – Registro Particolare 26521 Registro Generale 42710
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 124/2011 del 16/09/2011
   DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
   Immobili siti in CONCESIO (BS)
   Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2012– Registro Particolare 16684 Registro Generale 24056
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3750/2012 del 03/05/2012
   DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
   Immobili siti in CONCESIO (BS)
   Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2012– Registro Particolare 17407 Registro Generale 25081
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 14341/2011 del 07/06/2012
   DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
   Immobili siti in CONCESIO (BS)
   Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/08/2013– Registro Particolare 20307 Registro Generale 29055
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6159 del 01/08/2013
   DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
   Immobili siti in CONCESIO (BS)
   Nota disponibile in formato elettronico



10. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2013– Registro Particolare 22660 Registro Generale 32680
    Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12050/2013 del 10/09/2013
    ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 CP.P.P
    Immobili siti in CONCESIO (BS)
    Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2014– Registro Particolare 14928 Registro Generale 22254
    Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4125/2014 del 17/04/2014
    DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
    Immobili siti in CONCESIO (BS)
    Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2018– Registro Particolare 11126 Registro Generale 17281
    Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 3401 del 17/04/2018
    ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
    Immobili siti in CONCESIO (BS)
    Nota disponibile in formato elettronico

Tali ipoteche gravano altresì sul fabbricato precedentemente descritto.
Per le cifre e le quantità vedasi gli *allegati* (Ispezione ipotecaria), oltre alle specifiche consegnate dall'Avv. MASSIMO IOLITA nella procedura esecutiva immobiliare allegata agli atti.

E. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

LA CONFORMITA' URBANISTICA NON E' VERIFICATA.
LA CONFORMITA' CATASTALE NON E' VERIFICATA.

Come riportato al punto 2 l'edificio in oggetto, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, non esistono in corso pratiche edilizie nell' archivio comunale del Comune di Concesio.
La data di costruzione dello stabile è del 2007 con le seguenti pratiche edilizie:

1. Permesso di Costruire n. 47 del 2005
2. Variante a PdC n. 47/2005 del 2008
3. DIA in variante del 2009

Recentemente, alla villa, non sono state realizzate opere di ristrutturazione.
(vedasi allegati D).

Dal sito del Comune di Concesio si è scaricato l'inquadramento territoriale della zona che viene allegato di seguito.

(vedasi allegati F).

L'immobile insiste secondo il Piano di Governo del Territorio vigente
Piano delle Regole: AREE EDIFICATE: A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
Zona sismica: 3
Vincoli: nessuno

Il fabbricato allo stato attuale dispone di certificazione energetica APE che classifica l'immobile in classe D.
(vedasi allegati G).

Si sono reperiti documenti relativi alla richiesta di abitabilità presso il comune di Concesio.
(vedasi allegati D).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico vigente nonché con quella espressa dal titolo abitativo assentito e con quella censita in catasto.
Si riscontra che lo stato di fatto e la scheda catastale coincidono per quanto riguarda i piani terra, primo e seminterrato in parte.
Dove le cantine sono in effetti locali ad uso abitativo è considerato un cambio di destinazione d'uso; un'importante abuso edilizio è relativo al piano sottotetto.
Al momento dell'edificazione della villa era in vigore il PGT che successivamente è stato rivisto. Gli abusi riscontrati con le prime Norme Tecniche di Attuazione si trovano in contrasto con le NTA Vigenti. Si deduce che alcuni abusi possono essere sanati mentre alti no. Per sanare l'immobile si richiede la doppia conformità che nel caso specifico non riscontriamo.
Dalla documentazione recuperata presso gli Uffici Comunali si trova è emerso un documento protocollato dal Comune di Concesio nel quale viene determinata la sanzione amministrativa – edilizia ai sensi del DL 380/2011 e LR 12/2005 e s.m.i nel quale si determina un importo complessivo di € 1.180.873,61 per opere in abuso in contrasto con le normative vigenti.*(vedasi allegati I).*



F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene pignorato consiste in una villa con grande autorimessa: tali beni sono identificati con due mappale diversi.
Villa e box sono direttamente collegati.
Tale bene non può essere frazionato e non si tratta di pignoramento pro quota. Il bene viene pignorato nella sua totalità ed i proprietari ne sono responsabile.

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Per la determinazione del valore del fabbricato si è utilizzato il metodo DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.
Il criterio base parte dal metodo sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.
Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.
Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe è stato utilizzato anche il "listino dei valori degli immobili (Listino Immobiliare primo semestre 2020) e la banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori OMI (Brescia), raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore di mercato al metro quadrato definito e riportato nella tabella successiva.

(vedasi allegato H)



Stima dell'immobile oggetto di valutazione:
Quantificazione valore commerciale
Superfici LORDE (SLP.)

Immobile
Fg 17 mapp 540 sub 1

Villa unifamiliare	piano terra	mq. 168,75* 100%	=	mq.	168,75
	Portico 1 PT	mq. 54,00*40%	=	mq.	21,60
	Portico 2 PT	mq. 39,40*40%	=	mq.	15,76
	piano primo	mq. 168,75* 100%	=	mq.	168,75
	piano interrato	mq.285,40* 65%	=	mq.	185,51
	Area esclusiva con piscina mq. 915,27*15%		=	mq.	135,29

Fg 4 mapp 540 sub 2

Autorimessa		mq. 184,00* 50%	=	mq.	92,00

Totale mq. commerciali presunti mq. 787,66

VALORE COMMERCIALE INTERA VILLA con BOX
dal listino dei Valori immobiliari aggiornato alla data odierna
Totale superfici commerciali presunti mq. 787,66* € 2.500,00
€ 1.969.150,00
(diconsi unmilionenovecentosessantanovemilacentocinquanta,00)

Il prezzo di mercato dato all'immobile in questione deriva dal fatto che è stato possibile visionare l'immobile dall'interno grazie alle immagini fornite dall'Arch. Gabriotti e pertanto si è data una valutazione completa, tenendo conto dello stato di conservazione della villa.

Considerando che il piano sottotetto è un abuso edilizio con aumento della volumetria non autorizzata ed il piano interrato destinato catastalmente a cantina risulta invece adibito a SPA con piscina e locali spogliatoi, il Comune di Concesio ha determinato una sanzione amministrativa-edilizia di € 1.180.873,61 per poter sanare (ma non condonare) i locali sottotetto e autorizzare i locali interrati.
Altra possibilità per rendere conforme la struttura a quanto realizzato è il ripristino dei locali mediante intervento edilizio che richiede l'opera di tecnici professionisti e l'intervento importante di un'impresa edile.
L'intervento sopraccitato consiste nella demolizione del tetto, della struttura in muratura, delle tramezze e del locale wc con trasporto alle PPDD del materiale.
Successivamente si procede alla realizzazione del nuovo tetto secondo quanto approvato dagli enti preposti.
Comprese opere provvisionale e pratiche edilizie e statiche redatte da professionisti.
Relativamente al piano interrato le cantine devono essere ripristinate nella loro destinazione d'uso dichiarata demolendo la SPA con i rispettivi locali accessori. Quest'ultimo potrebbe essere sanato pagando gli oneri comunali spettanti presentando Pratica Edilizia in sanatoria.



Considerando gli abusi di NOTEVOLE entità che comportano aumenti di volume e cambi di destinazione d'uso, per adeguare lo stato di fatto alle Vigenti Normative si può considerare la seguente soluzione:

Mantenimento dello stato di fatto con Sanatoria Edilizia come accessori all'abitazione delle parti difformi alla Concessione Edilizia in Variante originaria.

Valutazione costi di sanatoria:

Permesso di Costruire in sanatoria		
	onorario tecnico incaricato	€ 3.500,00
	diritti di segreteria	€ 500,00
	oneri 1^ e 2^ + costo di costruzione	€ 1.180.873,61
	sanzione minima	€ 516,00
Variazioni catastali		€ 400,00
Segnalazione Certificata di Agibilità:		
	Dichiarazioni impianti tecnologici	€ 3.000,00
	Presentazione pratica onorario tecnico	€ 500,00
	Diritti di segreteria	€ 150,00
	APE	€ 500,00

Vista l'entità delle opere non autorizzate viene considerata la sanatoria che adegua lo stato di fatto a quanto autorizzato dagli enti preposti apportando le necessarie modifiche con pratica autorizzativa, ripresentando le schede catastali corrette e protocollando la Fine Lavori con Agibilità.

PROBABILE VALORE DI MERCATO INTERO APPARTAMENTO
Dal listino dei Valori immobiliari aggiornato alla data odierna

€ 1.969.150,00

(diconsi UNMILIONENOVENCENTOSESSANTANOVEMILACENTOCINQUANTA,00)

CONCLUSIONI

Sulla base degli elementi acquisiti presso gli Uffici competenti e durante le operazioni, il sottoscritto Consulente ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

In fede
Arch. Simona Setaro





ALLEGATI:

A. Estratto mappa
B. Visure immobiliari
C. Schede catastali
D. Permessi autorizzativi
E. Elenco sintetico delle formalità (ISPEZIONI IPOTECARIE)
F. Inquadramento territoriale
G. APE
H. Quotazioni borsino immobiliare e Agenzia Entrate
I. Sanzioni amministrative

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
COMUNE DI CONCESIO
(ESECUZIONE IMMOBILIARE 388/2018)

Quota 50/100 spettante alla Sig.ra **OMISSIS** ha una valutazione da porre a base d' asta per l'immobile oggetto di stima risulta pari a**:**

€ 984.575,00

(Euro novecentoottantaquattromilacinquecentosettantacinquevirgolazero)

Si precisa che la conformità urbanistica e catastale non sono verificate e che i costi necessari per la sanatoria urbanistica e catastale sono complessivamente indicati in € 1.189.939,61 (unmilionecentoottantanovemilanovecentotrentanovevirgolasessantuno).

In fede
Arch. Simona Setaro

Brescia, 04/11/2021