TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 956/2014

ooOoo

CREDITORE PROCEDENTE:

RAPPRESENTATA DA:

CREDITORE INTERVENUTO:

RAPPRESENTATA DA:

DEBITORI ESECUTATI:

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr.ssa AGNESE VINCENZA

G.O.T.: Dr.ssa ZACCARA LIANA

ooOoo

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 05/02/2015

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 29/05/2015

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Dati generali e suddivisione in lotti:

LOTTO N. 01

Descrizione sintetica:	Appartamento, box auto e cantina
Ubicazione:	Ghedi (BS), Via Ugo Foscolo n. 36/F - 36/G
Identificativi catastali:	Foglio NCT/33, mappale 1279 sub. 10 (app.to e cantina)
	Foglio NCT/33, mappale 1279 sub. 65 (box auto)

Quota di proprietà – quota pignorata: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà a favore del Sig.

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore in libero mercato: € 137.000,00=

Più probabile valore di mercato della quota pignorata: € 137.000,00=

Valore di realizzo della quota pignorata: € 96.000,00=

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si presume una discerta commerciabilità del bene. La proprietà risulta attualmente concessa in locazione a terzi.

LOTTO N. 02

Descrizione sintetica:	Appartamento, box auto e cantina
Ubicazione:	Ghedi (BS), Via Naviglio n. 23 – 25
Identificativi catastali:	Foglio NCT/31, mappale 473 sub. 24 (app.to e cantina)
	Foglio NCT/31, mappale 473 sub. 41 (box auto)

Quota di proprietà – quota pignorata: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà a favore del Sig.

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore in libero mercato: € 84.000,00=

Più probabile valore di mercato della quota pignorata: € 84.000,00=

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Valore di realizzo della quota pignorata: € 59.000,00=

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si presume una discerta commerciabilità del bene. La proprietà risulta attualmente concessa in locazione a terzi.

LOTTO N. 03

Descrizione sintetica: Appartamento

Ubicazione: Ghedi (BS), Via della Repubblica n. 89

Identificativi catastali: Foglio NCT/30, mappale 473 subalterno 4

Quota di proprietà – quota pignorata: ½

Diritto di proprietà: Nuda proprietà a favore del Sig.

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore in libero mercato: € 169.000,00=

Più probabile valore di mercato della quota pignorata: € 68.000,00=

Valore di realizzo della quota pignorata: € 48.000,00=

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si presume una buona commerciabilità del bene. La proprietà risulta attualmente occupata dal debitore esecutato e dal proprio nucleo famigliare.

LOTTO N. 04

Descrizione sintetica: Fabbricato unifamigliare

Ubicazione: Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 16/18

Identificativi catastali: Foglio NCT/39, mappale 630 sub. 3 graffato al mappale 632

Quota di proprietà – quota pignorata: 1/6

Diritto di proprietà: Proprietà per 1/6 a favore del Sig.

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore in libero mercato: € 235.000,00=

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Più probabile valore di mercato della quota pignorata: € 38.700,00=

Valore di realizzo della quota pignorata: € 27.000,00=

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si presume una buona commerciabilità del bene. La proprietà risulta attualmente occupata dalla madre (proprietaria della quota di 4/6).

LOTTO N. 05

Descrizione sintetica: Complesso a destinazione mista artigianale/commerciale

Ubicazione: Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 18 – 20

Identificativi catastali: a) Foglio NCT/39, mappale 633 et mappale 634;

b) Foglio NCT/39, mappale 28 sub. 12 graffato al mappale 631, Foglio NCT/39, mappale 28 sub. 13 e Foglio NCT/39, mappale 28 sub. 14;

c) Foglio NCT/39, mappale 28 sub. 15 graffato ai mappali 635 e 636 sub. 1 e Foglio NCT/39, mappale 28 sub. 16 graffato al mappale 636 sub. 2.

Quota di proprietà – quota pignorata a) quota di 1/6 b) quota di 1/6 c) quota di 3/6

Diritto di proprietà: a) Nuda proprietà per 1/6 + proprietà per 1/6 a favore del

b) Proprietà per 1/6 a favore del Sig. , c) Nuda proprietà per 2/6 + proprietà per 1/6 a favore del Sig.

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore in libero mercato: € 827.000,00=

Più probabile valore di mercato della quota pignorata: € 286.000,00=

Valore di realizzo della quota pignorata: € 200.000,00=

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: nell'insieme si presume una commerciabilità dei beni. Sulle area identificate alla lettera a) insiste una struttura metallica rimovibile. La proprietà risulta attualmente utilizzata da terzi.

(*) vedasi specifica nota per errata indicazione della titolarità delle u.i. in varie trascrizioni e nel pignoramento immobiliare.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

1) DATI GENERALI 8
a) Descrizione. 8
b) Richiedente. 8
c) Esperto incaricato per la valutazione. 8
d) Mandato. 9
2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI 10
a) Ubicazione dei beni. 10
b) Fotografia satellitare. 12
c) Identificazione catastale. 13
d) Confini. 18
3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEIBENI 19
a) Descrizione. 19
b) Caratteristiche costruttive. 23
c) Indicazione dei titoli di provenienza nel ventennio. 25
4) STATO DI POSSESSO DEI BENI 27
5) FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 29
6) FORMALITA'NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE 31
7) VERIFICADELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA 33
a) Situazione urbanistica 33
b) Vincoli. 34
c) Situazione edilizia. 34
d) Convenzioni urbanistiche. 40
e) Agibilità. 40
8) FASIDELL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO 41
9) DUE DILIGENCE 43
a) Definizione. 43
b) Obiettivi. 43
10) DETERMINAZIONEDEL VALORE DI MERCATO 46
a) Assunzioni ed eventuali condizioni limitative. 46
b) Indagine di mercato. 47
c) Fattori di incidenza sulla commerciabilità del bene. 48
d) Fonti consultate. 50
e) Criterio di stima. 51
f) Stima del valore dell'intero compendio immobiliare e della quota pignorata. 54
g) Valore di realizzo. 57
h) Dichiarazione di rispondenza. 58
11) ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA: 60

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

PERIZIA DI STIMA

1) DATI GENERALI

a) Descrizione.

Perizia di stima relativa alla valorizzazione del patrimonio immobiliare della proprietà costituita da:

- un appartamento, con box auto e cantina, siti all'interno di complesso condominiale posto in Comune di Ghedi (BS), Via Ugo Foscolo n. 36/F - 36/G;
- un appartamento, con box auto e cantina, siti all'interno di complesso condominiale posto in Comune di Ghedi (BS), Via Naviglio n. 23 – 25;
- un appartamento posto in Comune di Ghedi (BS), Via della Repubblica n. 89;
- un fabbricato unifamigliare con cantina e corte scoperta pertinenziale, sito in Comune di Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 16/18;
- due aree urbane site in Comune di Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 18;
- tre depositi-ripostigli, siti in Comune di Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 16/18;
- un deposito-magazzino ed un locale esposizione, siti in Comune di Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 20.

b) Richiedente.

Tribunale di Brescia-Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nella persona dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Agnese Vincenza.

c) Esperto incaricato per la valutazione.

Geometra BELLINI LUCIANO, domiciliato presso lo 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

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

d) Mandato.

Il giorno 05/02/2015, l'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Sig. D.ssa Agnese Vincenza, sottoponeva allo scrivente Geom. Bellini Luciano, il seguente quesito scritto relativo alle unità immobiliari indicate in frontespizio:

"L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo.

Dalla relazione dovrà inoltre risultare:

1) *l'identificazione del bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali;*
2) *una sommaria descrizione del bene e l'eventuale suddivisione in lotti al fine delle vendite;*
3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
5) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*
6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa."*

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra BELLINI LUCIANO, avente codice fiscale BLL LCN 73E22 H598Y, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

di Brescia al n. 4470, in qualità di socio 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.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti:

- rilievi metrici su base planimetrica;
- rilievi metrici in loco;
- verifiche ipo-catastali;
- ulteriori accertamenti in ordine alla presenza di privilegi, vincoli, ipoteche,servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

a) Ubicazione dei beni.

Le unità immobiliari oggetto di perizia, così come già precedentemente accennato, sono costituite da:

- Lotto 01: un appartamento, con box auto e cantina, siti all'interno di complesso condominiale posto in Comune di Ghedi (BS), Via Ugo Foscolo n. 36/F - 36/G, u.i. locate a terzi;

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

- Lotto 02: un appartamento, con box auto e cantina, siti all'interno di complesso condominiale posto in Comune di Ghedi (BS), Via Naviglio n. 23 – 25, u.i. locate a terzi;
- Lotto 03: un appartamento posto in Comune di Ghedi (BS), Via della Repubblica n. 89, residenza principale del Sig. (debitore esecutato);
- Lotto 04: un fabbricato unifamigliare con cantina e corte scoperta pertinenziale, sito in Comune di Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 16/18, u.i. occupata da una comproprietaria;
- Lotto 05: due aree urbane site in Comune di Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 18, u.i. utilizzate da una comproprietaria + tre depositi-ripostigli, siti in Comune di Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 16/18, u.i. utilizzate da una comproprietaria + un deposito-magazzino ed un locale esposizione, siti in Comune di Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 20, u.i. utilizzate da una comproprietaria.

Il Comune di Ghedi sorge nella parte meridionale del territorio provinciale ed è compresa tra i Comuni di Gottolengo, Isorella, Leno, Bagnolo Mella, Montirone, Borgosatollo, Castenedolo, Montichiari e Calvisano. La superficie territoriale è pari a circa 61 kmq. e l'altitudine s.l.m. corrisponde a 85 mt. La popolazione residente corrisponde a circa 18.100 unità. Il suo territorio è suddiviso in: capoluogo e località Cascina Fienile di Mezzo, Cascina Novara, Fienil Nuovo, Ponte Rosso, Villaggio Belvedere e Villaggio Naviglio. Efficienti i collegamenti stradali: l'abitato è posto ad un solo chilometro dalla strada statale n. 668 Lenese ed a 9 km dalla n. 45 bis Gardesana Occidentale. Alla rete autostradale si accede dal casello di Manerbio, che dista 13 km e consente l'accesso al tracciato autostradale dell'A21 Torino-Brescia. È dotata di una propria stazione ferroviaria, lungo la linea San Zeno-Parma. Se si esclude il suo aeroporto "Luigi Olivari" (noto come Brescia/Ghedi), a

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

destinazione militare e chiuso al traffico civile, il più vicino terminale del traffico aereo dista 56 km; per le linee intercontinentali dirette fa riferimento all'aerostazione di Milano/Malpensa, situata a 150 km.

b) Fotografia satellitare.

Lotto 01

Lotto 02

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Lotto 03

Lotti 04 – 05

c) Identificazione catastale.

Le unità immobiliari oggetto della seguente perizia risultano catastalmente identificate così come segue:

Lotto 01: unità immobiliari site Comune di Ghedi (BS), Via Ugo Foscolo n. 36/F - G

Unità immobiliari identificate al NCEU: foglio 33 - sezione NCT - particella 1279

subalterno 10: Appartamento + cantina + pertinenze ed accessori – cat. A/2 – cl. 4 – cons. 4,5 vani - RC € 232,41

subalterno 65: Autorimessa – cat. C/6 – cl. 4 – cons. 26,0 mq. - RC € 49,68

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente: proprietà di 1/1 a favore del Sig.

Breve storia catastale:

Dalla visura catastale effettuata presso l'A.d.E.: area urbana di 4.867,0 mq., censita al NCEU, foglio NCT/33, mappale 1279, originata dalla variazione per divisione e fusione del 20/02/2002 n. 2427.1/2002; le due u.i. staggite (foglio NCT/33, mappale 1279, sub.ni 10 – 65) sono state originate dalla variazione per divisione di area urbana – abitazioni – autorimesse del 10/10/2002 n. 22284.1/2002.

Lotto 02: u.i. site in Comune di Ghedi (BS), Via Naviglio n. 23 – 25

Unità immobiliari identificate al NCEU: foglio 31 - sezione NCT - particella 473

subalterno 24: Appartamento + cantina + pertinenze ed accessori –cat. A/3 – cl. 4 – cons. 4,0 vani - RC € 206,58

subalterno 41: Autorimessa – cat. C/6 – cl. 5 – cons. 12,0 mq. - RC € 27,27

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente: proprietà di 1/1 a favore del Sig.

Breve storia catastale:

Dalla visura catastale effettuata presso l'A.d.E.: in data 08/08/1987 con prot. n. 2423/1987 è stato effettuato il classamento delle u.i. staggite; con variazione d'ufficio del 01/01/1992 è stato variato il quadro tariffario delle u.i. staggite (per passaggio dalla lira italiana all'euro).

Lotto 03: u.i. sita in Comune di Ghedi (BS), Via della Repubblica n. 89

Unità immobiliare identificata al NCEU: foglio 30 - sezione NCT - particella 473 subalterno 4

Appartamento + pertinenze ed accessori: cat. A/2 – cl. 6 – cons. 7,0 vani - RC € 524,20

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

Nuda proprietà per ½ a favore del Sig.

Usufrutto per 1/1 a favore della Sig.ra

Nuda proprietà per ½ a favore della Sig.ra

Breve storia catastale:

Dalla visura catastale effettuata presso l'A.d.E.: con variazione del 23/03/1988 n. 8383/1988 è stata modificata la toponomastica; con variazione del 22/07/1999 n. H02220.1/1999 è stata variata la scheda planimetrica per ristrutturazione; con variazione d'ufficio del 15/11/2001 n. 25373.1/2001 è stato effettuato il collegamento dei dati al NCT.

Lotto 04: u.i. sita in Comune di Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 16

Unità immobiliare identificata al NCEU: foglio 39 - sezione NCT particella 630 subalterno 3 graffata alla particela 632

Villa unifamigliare + pertinenze ed accessori: cat. A/2 – cl. 5 – cons. 10,0 vani - RC € 619,75

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

Proprietà per 1/6 a favore della Sig.ra

Proprietà per 1/6 a favore del Sig.

Proprietà per 4/6 a favore della Sig.ra

Breve storia catastale:

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Dalla visura catastale effettuata presso l'A.d.E.: in data 15/11/2012 con prot. n. 50666.1/2012 è stata effettuata una variazione per frazionamento e fusione.

Lotto 05:

a) U.i. site in Comune di Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 18

Unità immobiliari identificate al NCEU: foglio 39 - sezione NCT - particella 633

Area urbana: categoria cat. F/1 – cons. 2.180,0 mq.

Unità immobiliari identificate al NCEU: foglio 39 - sezione NCT - particella 634

Area urbana: categoria cat. F/1 – cons. 1.980,0 mq.

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

Proprietà per 1/6 e Nuda proprietà per 1/6 a favore della Sig.ra

Proprietà per 1/6 e Nuda proprietà per 1/6 a favore del Sig.

Proprietà per 2/6 e Usufrutto per 2/6 a favore della Sig.ra

Breve storia catastale:

Dalla visura catastale effettuata presso l'A.d.E.: con variazione del 15/11/2012 n. 6487.1/2012 è stata effettuata una variazione per unità afferenti su aree di corte.

b) u.i. site in Comune di Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 18

Unità immobiliari identificate al NCEU: foglio 39 - sezione NCT

Depositi + pertinenze:

Particella 28 – subalterno 12 graffata alla particella 631 – cat. C/2 – cl. 1 – cons. 35,0 mq. – RC € 39,77

Particella 28 – subalterno 13 – cat. C/2 – cl. 1 – cons. 246,0 mq. – RC € 279,51

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Particella 28 – subalterno 14 – cat. C/2 – cl. 1 – cons. 229,0 mq. – RC € 260,19

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

Proprietà per 1/6 a favore della Sig.ra

Proprietà per 1/6 a favore del Sig.

Proprietà per 4/6 a favore della Sig.ra

Breve storia catastale:

Dalla visura catastale effettuata presso l'A.d.E.: in data 15/11/2012 con prot. n. 50666.1/2012 è stata effettuata una variazione per frazionamento e fusione.

c) u.i. site in Comune di Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 20

Unità immobiliari identificate al NCEU: foglio 39 - sezione NCT

particella 28 subalterno 15 graffata alla particella 635 graffata alla particella 636 subalterno 1: Deposito + pertinenze — cat. C/2 – cl. 1 – cons. 728,0 mq. – RC € 827,16

particella 28 subalterno 16 graffata alla particella 636 subalterno 2: Esposizione – cat. C/1 – cl. 4 – cons. 286,0 mq. – RC € 2.446,70.

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

Proprietà per 1/6 e Nuda proprietà per 2/6 a favore della Sig.ra

Proprietà per 1/6 e Nuda proprietà per 2/6 a favore del Sig.

Usufrutto per 4/6 a favore della Sig.ra

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

L'intestazione indicata nella visura catastale non risulta corretta per un errore commesso in sede di registrazione della voltura.

d) Confini.

da nord a sud in senso orario:

Lotto 01:

Appartamento (mappale 1279/10): mappale 1279/2 su due lati; mappale 1279/12; mappale 1279/3;

Cantina (mappale 1279/10): mappale 1279/3; mappale 1279/4; mappale 1279/49; mappale 1279/46;

Box auto (mappale 1279/65): mappale 1279/2; mappale 1279/66 e mappale 1279/4; mappale 1279/3; mappale 1279/64.

Lotto 02:

Appartamento (mappale 473/24): mappale 473/1; mappale 473/25; mappale 473/1 e mappale 473/2; mappale 473/23 e mappale 473/2.

Cantina (mappale 473/24): mappale 473/2; mappale 473/4; terrapieno; mappale 473/6.

Box auto (mappale 473/41): mappale 473/1; mappale 473/42; mappale 473/2; mappale 473/40.

Lotto 03:

Appartamento al piano primo (mappale 473/4): vuoto su Via Repubblica; mappale 473/3; mappale 473/6 e mappale 473/2; mappale 472.

Lotto 04:

Villa unifamigliare e pertinenze (mappale 630/3 graffato al mappale 632): mappale 629; Via Caravaggio; mappale 633; mappale 631 e mappale 630/1.

Lotto 05:

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Depositi: mappale 28/11, mappale 628, mappale 630/1, mappale 632; Via Caravaggio; mappale 381; roggia consortile.

ooOoo

3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

a) Descrizione.

La proprietà oggetto di perizia è costituita da:

Lotto 01 - u.i. site in Via Ugo Foscolo.

Trattasi di appartamento, cantina e box auto posti all'interno di complesso condominiale denominato "Sagittario", costituito da edificio avente pianta a C, con ampia corte scoperta comune pertinenziale, disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato, tutti collegati da scale interne complete di ascensore. Vi si accede direttamente dalla Via Ugo Foscolo mediante due accessi carrai e due accessi pedonali condominiali. L'appartamento (mappale 1279/10) è posto al piano terra del fabbricato, lato nord ed è internamente suddiviso in: soggiorno-pranzo, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, un balcone esterno ed un'ampia terrazza scoperta di pertinenza esclusiva (copertura di box seminterrati). Dalla scala comune, completa di vano ascensore (mappale 1279/3) si accede al piano interrato. Un corridoio comune consente il collegamento tra vano scala e la cantina di pertinenza esclusiva. Dal predetto corridoio e da un passaggio carraio comune a cielo aperto (mappale 1279/2) si accede al box auto (autorimessa) avente capacità di parcamento di una sola autovettura (mappale 1279/65). Le u.i. suindicate risultano attualmente locate a terzi.

Lotto 02 - u.i. site in Via Naviglio.

Trattasi di appartamento, cantina e box auto posti all'interno di complesso condominiale denominato "Betulla", costituito da due corpi di fabbrica (nord e sud) di diversa consistenza, disposti su tre piani fuori terra ed uno seminterrato. La proprietà staggita è collocata

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

all'interno del corpo di fabbrica posto a nord (quello di maggior consistenza). Vi si accede da una strada a fondo chiuso (mappale 473/60) e di collegamento alla Via Naviglio. Sulla predetta strada insistono gli accessi carraio e pedonale comuni. L'appartamento (mappale 473/24) è posto al piano secondo del fabbricato ed è internamente suddiviso in: soggiorno-pranzo-cottura cibi, disimpegno, servizio igienico, due camere da letto e balcone esterno di pertinenza esclusiva. Dalla scala comune (mappale 473/2) si accede al piano seminterrato. Un corridoio comune consente il collegamento tra vano scala e la cantina di pertinenza esclusiva. Dal predetto corridoio e da un passaggio carraio comune a cielo aperto (mappale 473/1) si accede al box auto seminterrato avente capacità di parcamento di una sola autovettura (mappale 473/41). Le u.i. suindicate risultano attualmente locate a terzi.

Lotto 03 - u.i. sita in Via della Repubblica.

Trattasi di un ampio appartamento (mappale 473/4) posto al piano primo di una più ampia porzione di fabbricato suddiviso in varie u.i., collocato nel centro storico del paese, tra le Vie della Repubblica e Cesare Battisti. Alla proprietà si accede direttamente dalla Via della Repubblica, mediante un corridoio ed una scala interna esclusiva. L'unità abitativa risulta internamente suddivisa in: atrio d ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, due camere da letto, uno studio, un bagno padronale, un bagno di servizio, un piccolo ripostiglio ed un balcone esterno di pertinenza esclusiva. Il corridoio posto al piano terra consente il collegamento con la corte comune scoperta collocata in lato sud, alla quale si accede anche dalla Via Cesare Battisti, a mezzo di un passaggio coperto insistente su porzione immobiliare gravata di servitù di passaggio. L'u.i. è attualmente occupata dal debitore esecutato quale sua abitazione principale.

Lotti 04 - 05: u.i. site in Via Caravaggio.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Si ritiene opportuno descrivere il compendio di Via Caravaggio alla stregua di un unico comparto poiché il vigente strumento urbanistico comunale lo classifica, nell'insieme, come Piano di Recupero B10 (allegato "B" alle NTA del PdR - Piani di Recupero della Città Moderna e Contemporanea). Naturalmente la destinazione urbanistica unica non influisce sulla suddivisione catastale e sulla "indipendenza" delle singole u.i.

In lato nord-est della proprietà è collocata la villa unifamiliare completa di area scoperta di pertinenza esclusiva (mappale 630/3 graffato al mappale 632), disposta su pianta poligonale, sviluppa su un piano fuori terra (rialzato) ed uno seminterrato. Vi si accede direttamente dalla Via Caravaggio. Il piano rialzato è suddiviso in due diverse zone: giorno e notte.

La zona giorno è costituita da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, salotto, porticato e due balconi esterni. Da una scala interna si accede alla zona notte (sopraelevata rispetto alla zona giorno), suddivisa in: corridoio, tre camere da letto, bagno e balcone esterno. Una camera da letto è stata trasformata in un servizio igienico e scala di collegamento al fabbricato finitimo (mappale 630/1 graffato al mappale 628) di proprietà della sorella. Questa variazione non è stata indicata nella planimetria catastale. Da una scala interna si accede al piano seminterrato in cui sono collocate due cantine, un ripostiglio, una lavanderia, una centrale termica ed un piccolo servizio igienico. In lato sud della cantina di maggior consistenza è stata realizzata una bussola di accesso mediante posa di serramento.

Il deposito di cui al mappale 630/2 (u.i. esclusa dalla presente e.i.) risulta direttamente collegato al locale cantina di maggior consistenza.

Nella porzione centrale della proprietà sono collocate le due aree edificabili (aree urbane) di cui ai mappali n. 633 et 634, rispettivamente della superficie catastale di 2.180,0 mq. et 1.980,0 mq. A queste due aree si accede dagli ingressi esistenti realizzati in fregio alla Via Caravaggio, ma le stesse dispongono di un ampio fronte (lato est) lungo la predetta pubblica

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

via che le potrebbe rendere facilmente indipendenti. Su queste due aree insiste un manufatto metallico ossia un ampio deposito avente struttura metallica, rimovibile. La costruzione non è stata dichiarata presso l'A.d.E. (catasto).

Ai lati ovest e sud del comparto sono collocate le rimanenti u.i. oggetto di valutazione.

Si tratta di vari corpi di fabbrica contigui. In lato nord-ovest è collocato un ripostiglio con tettoia ed area scoperta di pertinenza esclusiva (mappale 28/12 graffato al mappale 631). In lato nord-est della citata area si rileva la presenza della rampa di accesso carraio all'autorimessa interrata facente parte del fabbricato di altra proprietà (mappale 630/1 graffato al mappale 628). In lato sud della predetta u.i. è collocata la porzione di cui al mappale 28/13, destinata a ripostigli e depositi. Gran parte dei locali sono collegati da aperture interne. L'accesso principale avviene dall'area edificabile di cui al mappale 633.

In lato sud è ubicata l'u.i. di cui al mappale 28/14, destinata a ripostiglio e deposito. L'accesso avviene dall'area edificabile di cui al mappale 634. In lato sud-est del comparto è posto un corpo di fabbrica disposto su sedime poligonale, sviluppato su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna e da un montacarichi (mappale 28/15 graffato ai mappali 635 et 636/1). Al piano terra è posto un deposito, ripostiglio, centrale termica, uffici, corridoio di ingresso, servizi igienici, ripostiglio. Il piano primo è adibito a magazzino. Ai lati nord e sud sono collocate due aree scoperte di pertinenza esclusiva. Il corridoio posto al piano terreno permette il collegamento diretto con il corpo di fabbrica finitimo (mappale 28/16 graffato al mappale 636/2). Si tratta di un locale esposizione e vendita al dettaglio, completo di uffici, ripostiglio, servizio igienico ed area scoperta esclusiva.

Tutte le u.i. suindicate, ad eccezione della villa unifamiliare (Lotto 04), sono attualmente utilizzate da un'attività commerciale che, oltre ad aver insediato una sua sede per la vendita al dettaglio, ha adibito i fabbricati visitati a magazzini.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Una nota finale riguarda i passaggi pedonali e carrai poiché, data l'attuale situazione delle titolarità delle u.i., gli utilizzatori (tutti comproprietari dei beni oggetto di valutazione) usufruivano ed usufruiscono liberamente degli spazi scoperti.

La suddivisione catastale attuale potrebbe creare in futuro delle problematiche legate alla impossibilità di accesso di talune u.i. se le stesse venissero cedute separatamente a terzi.

In particolare per le u.i. di cui ai mappali 28/12 graffato al mappale 631, mappale 28/13 e mappale 28/14.

b) Caratteristiche costruttive.

Lotto 01 – Via Ugo Foscolo n. 36/F – G:

Appartamento: struttura portante del tipo tradizionale, mista in c.a. e laterizio; serramenti esterni in legno, vetrocamera, zanzariere, avvolgibili in pvc; porte interne a battente, rivestite in legno; portoncino di ingresso del tipo blindato, rivestito in legno; pavimenti interni in ceramica; rivestimenti interni in ceramica; pavimenti esterni in clincher; impianto elettrico incassato e sottotraccia, frutti e placche marca BTicino; impianto citofonico condominiale; impianto telefonico; impianto di ricezione tv condominiale, del tipo tradizionale; apparecchi sanitari in ceramica bianca, rubinetteria in acciaio; unità termo-autonoma: caldaia murale esterna alimentata a gas-metano marca Baxi; termosifoni in ghisa a piastra.

Cantina: porta in lamiera zincata; pavimento interno in battuto di calcestruzzo.

Box auto: porta basculante in lamiera zincata; pavimento interno in battuto di calcestruzzo.

Lotto 02 – Via Naviglio n. 23 – 25:

Appartamento: struttura portante del tipo tradizionale, mista in c.a. e laterizio; serramenti esterni in legno, vetrocamera, avvolgibili in pvc; porte interne a battente, rivestite in legno; portoncino di ingresso del tipo blindato, rivestito in legno; pavimenti interni in ceramica; rivestimenti interni in ceramica; pavimenti esterni in clincher; impianto elettrico incassato e

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

sottotraccia; impianto citofonico condominiale; impianto telefonico; impianto di ricezione tv condominiale, del tipo tradizionale; apparecchi sanitari in ceramica bianca, rubinetteria in acciaio; unità termo-autonoma: caldaia murale interna alimentata a gas-metano marca Baxi; termosifoni in ghisa a piastra; impianto di condizionamento dell'aria.

Cantina: porta in lamiera zincata; pavimento interno in battuto di calcestruzzo.

Box auto: porta basculante in lamiera zincata; pavimento interno in battuto di calcestruzzo.

Lotto 03 – Via della Repubblica n. 89:

Appartamento: struttura portante del tipo tradizionale, mista in c.a., laterizio e legno; serramenti esterni in legno, vetrocamera, persiane ad anta in legno; porte interne cieche in legno; portoncino di ingresso in legno essenza rovere, non blindato; portoncino di accesso pedonale dalla Via della Repubblica del tipo blindato, rivestito in legno; pavimenti interni: zona giorno in parte in parquet di legno essenza teak posato diagonale, in parte in marmo del tipo rosso Asiago, zona notte: in parquet di legno essenza teak; rivestimenti interni in ceramica; pavimenti esterni in clincher; impianto elettrico incassato e sottotraccia, frutti e placche marca Living Ticino; impianto citofonico; impianto telefonico; impianto di ricezione tv del tipo tradizionale; apparecchi sanitari in ceramica marca Ideal Standard, rubinetteria in acciaio cromato; vasca con impianto per idromassaggio; unità termo-autonoma: riscaldamento a pavimento con caldaia alimentata a gas-metano, boiler per raccolta acqua calda ad uso sanitario.

Lotto 04 – Via Caravaggio n. 18:

Villa unifamiliare - zona abitativa: struttura portante del tipo tradizionale, mista in c.a. e laterizio; serramenti esterni in legno, vetrocamera, avvolgibili in materiale plastico, inferriate esterne anti-intrusione; porte interne rivestite in legno con vetro; pavimenti e rivestimenti interni dei bagni in ceramica; pavimenti interni in parte in marmette, in parte in ceramica;

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

scale interne rivestite in marmo Botticino; unità termoautonoma, termosifoni in ghisa a piastra; impianto elettrico incassato e sottotraccia, frutti e placche in parte in plastica, in parte in ottone, marca Vimar; apparecchi sanitari in ceramica, in parte marca Ideal Standard, in parte Pozzi Ginori, rubinetteria in acciaio; impianto per il condizionamento dell'aria.

Lotto 05 – Via Caravaggio n. 18 - 20:

Deposti e ripostigli: struttura portante mista in laterizio, c.a., ferro e legno; pavimentazione in battuto di calcestruzzo lisciato; serramenti esterni e portoni in metallo; impianto elettrico.

Deposito/ripostiglio con uffici ed area scoperta esclusiva + esposizione con uffici con area scoperta esclusiva: struttura portante del tipo tradizionale, mista in c.a. e laterizio; serramenti esterni in parte in alluminio ed in parte in metallo, vetrocamere; porte interne rivestite in legno; portoni di ingresso in metallo; pavimenti e rivestimenti interni dei bagni in ceramica; pavimenti interni in parte in ceramica, in parte in battuto di calcestruzzo lisciato; impianto elettrico; impianto idrico; impianto sanitario; impianto di riscaldamento con termoconvettori; impianto di condizionamento dell'aria.

c) Indicazione dei titoli di provenienza nel ventennio.

La proprietà delle unità immobiliari in oggetto di perizia risulta attualmente la seguente:

Lotto 01 – Via Ugo Foscolo n. 26/ F – G

- Atto di compravendita in data 29/07/1993 a firma del Notaio Lesandrelli F. n. 30261/8208 di rep., trascritto a Brescia in data 18/08/1993 ai n.ri 21691/15756, riguardava l'acquisto di aree poste in Ghedi (BS), Via San Francesco ex Via Deledda con sovrastanti manufatti (locali sala macchine, ripostigli e serbatoi del gas);
- Atto di compravendita in data 29/11/2002 a firma del Notaio Lesandrelli F. n. 71963/20093 di rep., trascritto a Brescia in data 17/12/2002 ai n.ri 56546/36324

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Lotto 02 – Via Naviglio n. 23 – 25

- Atto di compravendita in data 05/10/1987 a firma del Notaio Lesandrelli F. n. 11881 di rep., trascritto a Brescia in data 07/10/1987 ai n.ri 23981/16478.

Lotto 03 – Via della Repubblica n. 89

- Dichiarazione di successione in morte del Sig. , successione registrata a Brescia in data 11/09/1986 al n. 11 vol. 1957, trascritta a Brescia in data 19/06/1987 ai n.ri 16265/11286, regolata da testamento olografo in data 20/10/1986 al n. 10107/2998 di rep. del Notaio Lesandrelli F., trascritto a Brescia in data 04/11/1986 ai n.ri 23574/16064 – riguardava varie u.i. site in Ghedi, foglio 70, mappale 2204/1 – 2 – 3 – 4 – 5 et mappale 2214; Atto di divisione in data 16/03/1998 al n. 48936 di rep. del Notaio Lesandrelli F., trascritto a Brescia in data 26/03/1998 ai n.ri 9299/6448, riguardava, tra l'altro, l'assegnazione dell'u.i. sita in Via della Repubblica n. 89. All'assegnatario dell'ex mappale 2214/4 (ora mappale 473/4) è stato consentito di costruire a sud ed a sbalzo sul cortile sottostante un balcone per tutta la lunghezza da ovest ad est e per una profondità di 2,00 ml.;
- Atto di compravendita in data 16/03/1998 n. 48937 di rep. del Notaio Lesandrelli F., trascritto a Brescia in data 26/03/1998 ai n.ri 9300/6449.

Lotto 04

- Dichiarazione di successione in morte del Sig. , successione registrata a Brescia in data 08/11/1983 al n. 20 vol. 1850, trascritta a Brescia in data 24/10/1984 ai n.ri 24792/18432 – riguardava la quota di ½ della proprietà di terreni di cui ai mappali 28 et 86, con sovrastante casetta di civile abitazione, servizi ed ex capannoni avicoli siti in Ghedi

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

(BS), Via Caravaggio (l'attuale Lotto 05/parte). L'eredità è stata devoluta per Legge a favore del coniuge superstite per 1/3 ed ai due figli per la quota di 2/3;

Lotto 05

- Dichiarazione di successione in morte del Sig. successione registrata a Brescia in data 08/11/1983 al n. 20 vol. 1850, trascritta a Brescia in data 24/10/1984 ai n.ri 24792/18432 – riguardava la quota di ½ della proprietà di terreni di cui ai mappali 28 et 86, con sovrastante casetta di civile abitazione, servizi ed ex capannoni avicoli siti in Ghedi (BS), Via Caravaggio (l'attuale Lotto 05/parte). L'eredità è stata devoluta per Legge a favore del coniuge superstite per 1/3 ed ai due figli per la quota di 2/3;
- *Per le sole unità mappale 28 sub. 15 graffato al mappale 635 graffato al mappale 636/1 et mappale 28 sub. 16 graffato al mappale 636/2*: Atto di donazione in data 07/04/1986 a firma del Notaio Caliendo Stefano n. 25355 di rep., trascritto a Brescia in data 07/05/1986 ai n.ri 10538/7427 – riguardava un'area urbana in Ghedi (BS), Via Caravaggio n. 20, ottenuta per demolizione di un vecchio capannone. La madre Sig.ra pro indiviso e per quote uguali, la nuda proprietà, riservandosene essa donante l'usufrutto generale vitalizio, della quota complessiva di sua spettanza pari a 4/6;

ooOoo

4) STATO DI POSSESSO DEI BENI

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Chiari (BS) – (nota del 19/02/2015 avente prot. n. 2015/19525) ed Ufficio Territoriale di Verolanuova (BS) – (nota del 04/03/2015 avente prot. n. 24725), è emerso quanto segue:

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Lotto 01:

Per le u.i. site in Comune di Ghedi (BS), Via Ugo Foscolo, risulta in essere un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato presso l'A.d.E. di Verolanuova (BS) in data 14/04/2008 al n. 1059, serie 3.

Dati del contratto:

Locatore: Sig.

Conduttori: soggetti estranei alle predetta e.i.

Data stipula contratto: 09/04/2008

Durata del contratto: 4 anni con decorrenza 01/05/2008, scadenza 30/04/2012, con rinnovazione tacita per ulteriori 4 anni

Canone annuo: € 5.340,00 da pagare in rate mensili anticipate di € 445,00 ciascuna, oltre al versamento di €/mese 35,00 per spese condominiali (spese soggette a conguaglio). Il canone annuo pattuito sarà soggetto ad aggiornamenti in base all'indice Istat FOI

Cauzione: € 1.335,00 corrisposti dal conduttore al locatore.

Lotto 02:

Per le u.i. site in Comune di Ghedi (BS), Via Naviglio, risulta in essere un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo a canone libero, registrato con servizio telematico presso l'A.d.E. di Verolanuova (BS) in data 02/12/2014 al n. 001769 serie 3T.

Dati del contratto:

Locatore: Sig.

Conduttore soggetto estraneo alla presente e.i.

Data stipula contratto: 25/11/2014 (DATA SUCCESSIVA AL PIGNORAMENTO)

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Durata del contratto: 4 anni ossia dal 01/12/2014 al 30/11/218 con rinnovazione tacita per ulteriori 4 anni

Canone annuo: € 3.600,00 da pagare in rate mensili anticipate di € 300,00 ciascuna. Il canone suindicato non verrà annualmente aggiornato in quanto il locatore ha optato per il regime di "cedolare secca" Al conduttore compete una quota delle spese condominiali da corrispondere al locatore mensilmente, stabilite forfettariamente in €/mese 25,00

Cauzione: € 900,00 corrisposti dal conduttore al locatore.

Lotto 03:

Trattasi di abitazione principale del Sig.

Lotto 04:

Trattasi di abitazione principale della Sig.ra comproprietario e soggetto estraneo alla presente e.i.

Lotti 05:

Trattasi di u.i. attualmente utilizzate dalla , comproprietario e soggetto estraneo alla presente e.i.

ooOoo

5) FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si rileva l'esistenza di formalità in tal senso

Situazione condominiale:

Lotto 01: u.i. site in Comune di Ghedi (BS), Via Ugo Foscolo

Trattasi di complesso condominiale denominato Condominio "Sagittario", attualmente amministrato dalla

L'Amministratore pro-tempore mi ha fornito le seguenti informazioni:

Millesimi di proprietà delle u.i. in capo al Sig 20/1.000

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Non esiste regolamento condominiale.

L'ultimo bilancio consuntivo (01/05/2013 – 30/04/2014) è stato approvato in occasione dell'assemblea ordinaria di condominio del 16/06/2014.

Dalla rateizzazione del bilancio preventivo 01/05/2014 – 30/04/2015 si evince che il debitore esecutato vantava un credito di € 259,00 e la quota si spesa preventiva a saldo corrispondeva ad € 170,50.

Dal verbale dell'assemblea condominiale non si evince l'ipotesi ovvero la necessità di esecuzione di spese straordinarie e/o urgenti.

Si rilevano delle problematiche legate alla situazione di degrado cagionata da alcuni condomini che non rispettano i regolamenti per la raccolta differenziata dei rifiuti e che detengono materiali infiammabili all'interno dei box auto.

Lotto 02: u.i. site in Comune di Ghedi (BS), Via Naviglio

Trattasi di complesso condominiale denominato Condominio "Betulla", attualmente amministrato dalla Sig.ra

L'Amministratore pro-tempore mi ha fornito le seguenti informazioni:

Millesimi di proprietà delle u.i. in capo al Sig. : 32,06/1.000

Il fabbricato è dotato di regolamento condominiale approvato in data 18/05/1988.

L'ultimo bilancio consuntivo (01/01/2013 – 31/12/2013) è stato approvato in occasione dell'assemblea ordinaria di condominio del 16/04/2014.

La rateizzazione del bilancio preventivo 01/01/2014 – 31/12/2014 evidenzia la situazione del d.e. ossia un credito di € 404,76 (decurtando dal saldo della gestione precedente le 4 rate preventive).

Per il suo inquilino si rileva un debito di € 510,49.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Per la specifica proprietà, l'Amministratore riferisce che il pagamento delle spese condominiali da parte del d.e. risulta regolare e che la quota dell'inquilino è stata coperta dai versamenti effettuati dal proprietario.

Dal verbale dell'assemblea condominiale non si evince l'ipotesi ovvero la necessità di esecuzione di spese straordinarie e/o urgenti.

Si rilevano delle problematiche legate all'inosservanza del regolamento di condominio e la morosità da parte di taluni condomini.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dell'immobile:

Non è stata rilevata alcuna formalità in tal senso.

Vincoli connessi con il suo carattere storico ed artistico:

Non è stata rilevata alcuna formalità in tal senso.

ooOoo

6) FORMALITA'NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità:

Iscrizione del 28/10/2005 – r.p. 14136 – r.g. 62955

Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento – Atto notaio Calini, rep. n. 76146/20124 del 24/10/2005

A favore: Banca Intesa Mediocredito S.p.a., con sede in Milano

Contro: (debitore esecutato) quale terzo datore d'ipoteca e altri;

Somma complessiva: € 875.000,00 – durata: anni 12

L'ipoteca grava sulle u.i. che hanno generato le u.i.u. di cui ai Lotti 04 et 05. Con annotazione a margine del 28/08/2013 r.p. 3818 r.g. 29461 talune u.i.u. derivate (non oggetto di esecuzione) sono state liberate.

Iscrizione del 17/04/2013 – r.p. 2110 – r.g. 13798

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – rep. n. 3083/2013 del 12/04/2013

A favore: Banca Valsabbina S.C.P.A., con sede in Vestone (BS)

Contro: Sig. (debitore esecutato) e (debitore esecutato) in

data successiva 30/07/2013 con Iscrizione – r.p. 4405 – r.g. 26306

Somma complessiva: € 40.000,00=

L'ipoteca grava su tutte le u.i.u indicate nella p.e. e altro bene estraneo.

Iscrizione del 18/04/2013 – .p. 2134 – r.g. 13951

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – rep. n. 3046/2013 del 11/04/2013

A favore: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. a R.L., con sede in Leno

Contro: Sig. e altro soggetto estraneo

Somma complessiva: € 57.000,00=

L'ipoteca grava sulle u.i. di cui ai Lotti 03 – 04 e 05/parte.

Iscrizione del 19/04/2013 – r.p. 2154 – r.g. 14116

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – rep. n. 3176/2013 del 15/04/2013

A favore: Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano Soc. Coop., con sede in Ghedi (BS)

Contro: Sigg. (debitori esecutati)

Somma complessiva: € 140.000,00=

L'ipoteca grava tutte le u.i. indicate nella presente relazione peritale ed altri beni estranei alla

citata p.e.

Iscrizione del 13/05/2013 – r.p. 2570 – r.g. 16379

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – rep. n. 3751/2013 del 07/05/2013

A favore: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. a R.L., con sede in Leno

Contro: Sigg. (debitori esecutati)

Somma complessiva: € 105.000,00=

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

L'ipoteca grava tutte le u.i. indicate nella presente relazione peritale ed altri beni estranei alla citata p.e.

Iscrizione del 18/06/2013 – r.p. 3396 – r.g. 20691

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – rep. n. 4700/2013 del 10/06/2013

A favore: Banca Popolare di Sondrio S.C.P.AZ., con sede in Sondrio

Contro: Sigg. (debitori esecutati)

Somma complessiva: € 280.000,00

L'ipoteca grava tutte le u.i. indicate nella presente relazione peritale ed altri beni estranei alla citata p.e.

Trascrizione del 01/08/2014 – r.p. 17194 – r.g. 25607

Verbale di pignoramento di immobili – rep. n. 10355/2014 del 14/07/2014

A favore: Banca Popolare di Sondrio S.C.P.AZ., con sede in Sondrio

Contro: Sigg. (debitori esecutati)

Il pignoramento grava tutte le u.i. indicate nella presente relazione peritale.

Si segnala che la quota pignorata relativa all'unità negoziale n. 5 è maggiore di quella in disponibilità secondo i titoli di provenienza al sig.

ooOoo

7) VERIFICADELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

a) Situazione urbanistica

Il Comune di Ghedi (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

- approvato con Deliberazione del C.C. n. 17 del 06/04/2009, pubblicato sul BURL, serie inserzioni e concorsi, n. 49 del 09/12/2009;
- modificato con variante n. 1 approvata con Deliberazione del C.C. n. 44 del 29/11/2011, pubblicato sul BURL, serie inserzioni e concorsi, n. 8 del 22/02/2012;

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

- rettificato con Deliberazione del C.C. n. 2 del 08/03/2012, pubblicato sul BURL, serie inserzioni e concorsi, n. 14 del 04/04/2012;
- modificato con variante n. 3 approvata con Deliberazione del C.C. n. 3 del 11/03/2014, pubblicato sul BURL, serie inserzioni e concorsi, n. 22 del 28/05/2014.

Le notizie suindicate sono state rilevate dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal RS del Comune di Ghedi (BS) in data 19/02/2015 con prot. n. PB/ba 0003005/VI-3.

Cessioni di diritti edificatori:

L'Esperto incaricato per la stima non ha rilevato nulla in tal senso.

Vincoli urbanistici:

L'Esperto incaricato per la stima ha rilevato quanto segue:

- per quanto riguarda i Lotto 01 (Via Ugo Foscolo), Lotto 02 (Via Ugo Naviglio), Lotto 03 (Via della Repubblica), il c.d.u. rilasciato dal Comune di Ghedi (BS) indica che il fabbricato di cui fanno parte le u.i. oggetto della presente e.i. ricade nella IV fascia di rispetto all'aeroporto, normata ai sensi dell'art. 14.8 delle N.T.A. del P.d.R. allegate al P.G.T.;

b) Vincoli.

Vincoli ambientali: L'Esperto incaricato per la stima non ha rilevato nulla in tal senso.

Vincoli paesaggistici: l'Esperto incaricato per la stima non ha rilevato nulla in tal senso.

c) Situazione edilizia.

Dalla documentazione reperita presso lo S.U.E. del Comune di Ghedi (BS), le u.i. oggetto di perizia risultano realizzate in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

Lotto 01 – Via Ugo Foscolo n. 36/F – G

Elenco provvedimenti abilitativi:

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

- concessione edilizia c.e. n. 82/99 - pratica n. 82/1999 - prot. n. 9738, rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ghedi (BS) in data 02/02/2000, in ordine alla realizzazione di palazzine residenziali - corpo A e B;
- concessione edilizia c.e. n. 23/2001 - pratica n. 23/2001 - prot. n. 1941, rilasciata dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ghedi (BS) in data 05/06/2001, in ordine alla realizzazione di opere di ampliamento fabbricato per formazione n. 3 unità immobiliari;
- certificato di collaudo statico del 01/10/2002 a firma dell'Arch. Grandi Pierangelo, depositato presso il Comune di Ghedi (BS) in data 07/11/2002 con n. pos. 106.
- comunicazione di inizio dei lavori (07/03/2000);
- comunicazione di fine lavori (15/10/2002);
- richiesta di rilascio del certificato di agibilità depositata presso l'UTC del Comune di Ghedi (BS) in data 07/11/2002 con prot. n. 17597.

Lotto 02 – Via Naviglio n. 23 - 25

Elenco provvedimenti abilitativi:

- concessione edilizia con contributo r.c. n. 26/84 - prot. n. 310/UT, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 21/06/1984, in ordine alla costruzione di n. 2 fabbricati;
- concessione gratuita per opere edilizie r.c. n. 26/84 - prot. n. 6695, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 08/10/1987, in ordine all'esecuzione di varianti in corso d'opera;
- certificato di collaudo statico del 23/02/1987 a firma dell'Ing. Cortellini Giovanni, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Brescia in data 11/03/1987 con n. pos. 28536.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

- p.e. n. 135/81 - richiesta concessione edilizia per la costruzione di due fabbricati - non rilasciata per parere contrario (nota del 19/11/1981 avente prot. n. 135/81);
- p.e. n. 29/82 - richiesta concessione edilizia per la nuova costruzione di due fabbricati - non rilasciata per parere contrario (nota del 20/07/1982 avente prot. n. 351/UT);

Lotto 03 – Via della Repubblica n. 89

Elenco provvedimenti abilitativi:

- autorizzazione per esecuzione di opere edilizie n. 857/63 di prot., rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 19/02/1963;
- licenza di costruzione r.c. n. 80/69 - prot. n. 5183, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 27/08/1969, in ordine alla ricostruzione di ripostiglio;
- concessione edilizia c.e. n. 61/98 - p.e. n. 61/98 - prot. n. 6989, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 09/06/1998, in ordine alla ristrutturazione di primo piano residenziale;
- comunicazione depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ghedi (BS) in data 08/03/1999 con prot. n. 4335, in ordine alla realizzazione di nuovo parapetto in laterizio intonacato e recinzione metallica sulla copertura piana del fabbricato;
- concessione edilizia c.e. n. 61/98 - p.e. n. 61/98-1 - prot. n. 13333, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 14/09/1999, in ordine alla realizzazione di variante in corso d'opera nella ristrutturazione autorizzata con concessione n. 61/98;
- segnalazione certificata di inizio attività (s.c.i.a.) - s.i.a. n. 89/2014, depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ghedi (BS) in data

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

14/11/2014 con prot. n. 0018697, in ordine alla realizzazione di una nuova pensilina esterna;

- comunicazione per l'esecuzione di opere di ordinaria manutenzione depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ghedi (BS) in data 15/01/2015 con prot. n. 0000760, in ordine alla sostituzione dei coppi deteriorati del manto di copertura con nuovi coppi.
- è stata visionata la richiesta di rilascio di c.e. per la ristrutturazione di fabbricato ad uso commerciale e residenziale di cui alla p.e. n. 193/85, mai rilasciata per parere contrario (nota del 13/11/1985 con prot. n. 7201);
- per la c.e. n. 61/89 è stata visionata la comunicazione di inizio dei lavori (03/08/1998 - comunicazione depositata presso l'UTC del Comune di Ghedi in data 04/08/1998 con prot. n. 13344).

Lotti 04 – 05/parte – Via Caravaggio n. 16 - 18 - 20

Elenco provvedimenti abilitativi:

- autorizzazione prot. n. 1340/UT, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 29/11/1979, in ordine alla sistemazione della copertura di capannone esistente (mappale 28, sub.ni 11 – 13);
- autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 375/UT di prot., rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 10/04/1985;
- certificazione di conformità ai sensi della L.R. n. 69 del 01/06/1985, depositata presso l'UTC del Comune di Ghedi (BS) in data 02/08/1985 con prot. n. 5243, in ordine alla ricostruzione parziale e consolidamento di capannone artigianale (a seguito di danneggiamento da nevicata straordinaria);

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

- concessione edilizia con contributo r.c. n. 67/85 – prot. n. 6344, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 11/11/1985, in ordine alla ricostruzione e sovralzo di capannone esistente (mappale 28/15);
- concessione gratuita per opere edilizie r.c. n. 67/85 – prot. n. 3, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 28/01/1986, in ordine a varianti in corso d'opera alla p.e. n. 67/85 del 11/11/1985;
- domanda di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85, depositata presso il Comune di Ghedi (BS) in data 06/02/1986 con prot. n. 1214 – n. progressivo 0549984412;
- concessione edilizia in sanatoria registro n. 1, prot. n. 5900, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 09/10/1986, in ordine alla costruzione di capannone artiginale (mappale 28, sub.ni 11 – 12 – 13 – 14);
- domanda di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85, depositata presso il Comune di Ghedi (BS) in data 15/12/1986 con prot. n. 10625 – n. progressivo 0695058000;
- concessione gratuita per opere edilizie r.c. n. 67/85 – prot. n. 696, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 24/06/1987, in ordine a varianti in corso d'opera;
- concessione edilizia con contributo r.c. n. 16/87 – prot. n. 694, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 01/12/1987, in ordine al cambio di destinazione d'uso di parte del capannone da adibire ad attività commerciale (mappale 28/16);
- concessione edilizia con contributo r.c. n. 111/88 – prot. n. 4925, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 05/09/1988, in ordine alla costruzione di civile abitazione in ampliamento al fabbricato esistente (mappale 630/3);

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

- concessione edilizia in sanatoria registro n. 56, prot. n. 1214/86, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 27/12/1988, in ordine alla costruzione di capannone artigianale (mappale 28, sub.ni 15 – 16);
- concessione edilizia con contributo r.c. n. 111/88 – prot. n. 7218, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 24/01/1989, in ordine all'esecuzione di varianti alla c.e. n. 111/88 del 05/09/1988;
- concessione edilizia con contributo r.c. n. 197/88 – prot. n. 9430, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 27/09/1991, in ordine al cambio di destinazione di capannone (mappale n. 28/13 parte);
- denuncia di inizio attività depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ghedi (BS) in data 05/03/2012 con prot. n. 0003638 – d.i.a. 20/2012, in ordine alla realizzazione di nuovo ingresso carraio e pedonale.
- è stata visionata la richiesta di sanatoria di cui alla p.e. n. 742, pratica incompleta e c.e. in sanatoria non rilasciata;
- è stata visionata la p.e. n. 135/85 e precisamente la richiesta di rilascio di autorizzazione per la ricostruzione di capannone artigianale crollato per la nevicata del 1985, depositata presso l'UTC del Comune di Ghedi (BS) in data 02/08/1985 con prot. n. 5243. Con nota del 29/10/1985 avente prot. n. 5243 è stato rilasciato il certificato di conformità alla L.R. n. 69 del 01/06/1985;
- comunicazione di inizio lavori (11/10/1988) relativa alla c.e. n. 111/88;
- richiesta di rilascio di c.e. di cui alla p.e. n. 43/96, depositata presso l'UTC del Comune di Ghedi (BS) in data 20/03/1986 con prot. n. 5478, in ordine alla costruzione di nuovo capannone. Con nota del 15/04/1996 avente prot. n. 5478 è

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

stato rilasciato parere favorevole e richiesta di integrazione di documenti. La c.e. suindicata non risulta rilasciata.

d) Convenzioni urbanistiche.

L'Esperto incaricato per la stima ha rilevato l'esistenza dei seguenti documenti:

- le u.i. facenti parte del Lotto 01 (Via Ugo Foscolo) sono parte di un P.P. per il quale è stata sottoscritta una convenzione urbanistica tra attuatore (Società estranea alla presente p.e.) ed il Comune di Ghedi, perfezionata con atto a firma del Notaio Lesandrelli del 14/12/1998, n. 52737 rep. – 14178 racc., registrato a Brescia in data 30/12/1998 al n. 7623 pubbl., trascritto a Brescia in data 31/12/1998 ai n.ri 44141 r.g. – 28988 r.p.; Il succitato atto indicava l'obbligo di stipula di una nuova convenzione urbanistica definitiva, sulla base della bozza di quella preliminare, entro 60 giorni dall'approvazione della medesima da parte delle competenti autorità;
- per gli altri Lotti (02 – 03 – 04 – 05) non è stata rilevata l'esistenza di alcun convenzionamento con l'Amministrazione comunale.

e) Agibilità.

Lotto 01 – Via Ugo Foscolo n. 36/F – G

- certificato di agibilità - p.e. n. 82/1999, rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ghedi (BS) in data 11/03/2004.

Lotto 02 – Via Naviglio n. 23 – 25

- autorizzazione all'abitabilità p.e. n. 26/84 - prot. n. 6963, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ghedi (BS) in data 08/10/1987.

Lotto 03 – Via della Repubblica n. 89

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

- dichiarazione di fine lavori e richiesta di rilascio del certificato di agibilità depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ghedi (BS) in data 10/04/2000 con prot. n. 6792;

Lotti 04 – 05/parte – Via Caravaggio n. 16 - 18 – 20

- richiesta di rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità depositata presso l'UTC del Comune di Ghedi (BS) in data 20/11/1991 con prot. n. 12681.

ooOoo

8) FASIDELL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletate dallo scrivente valutatore, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- 05/02/2015 conferimento di incarico di stima da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Brescia;
- 09/02/2015 consultazione fascicolo e copia della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- 09/02/2015 invio richiesta allo SUE del Comune di Ghedi (BS) per rilascio certificato di destinazione urbanistica (inviata nuovamente il 13/02/2015);
- 16/02/2015 ispezioni presso l'A.d.E. di Brescia (visione atti di provenienza);
- 16/02/2015 invio richiesta allo SUE del Comune di Ghedi (BS) per accesso agli atti e rilascio fotocopie dei provvedimenti abilitativi (inviata nuovamente il 20/02/2015);
- 18/02/2015 depositato presso l'A.d.E. - U.T. di Chiari (BS) la richiesta di verifica esistenza contratti di locazione e/o comodato;

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

- 25/02/2015 invio raccomandate postali r/r per avviso data e orario dei sopralluoghi di rito;
- 27/02/2015 ritiro presso l'A.d.E. - U.T. di Chiari (BS) della dichiarazione relativa alla verifica esistenza contratti di locazione e/o comodato, invio all'A.d.E. - U.T. di Verolanuova (BS) della richiesta di verifica esistenza contratti di locazione e/o comodato;
- 03/03/2015 ritiro certificato di destinazione urbanistica, visione dei provvedimenti abilitativi ed accertamenti presso lo SUE e l'ufficio anagrafe del Comune di Ghedi (BS);
- 05/03/2015 sopralluogo di rito presso i cespiti posti in Via Ugo Foscolo e Via Naviglio;
- 05/03/2015 richiesta documentazione contabile all'Amministratore pro-tempore del Condominio Sagittario di Via Ugo Foscolo e all'Amministratore pro-tempore del Condominio Betulla di Via Naviglio;
- 06/03/2015 richiesta copia dei contratti di locazione al Consulente fiscale dei d.e. (su indicazione degli stessi);
- 13/03/2015 sopralluogo di rito presso i cespiti posti in Via della Repubblica e Via Caravaggio;
- 15/04/2015 invio telematico del rapporto di valutazione e della notula mediante PCT;
- 16/04/2015 deposito copia cartacea del rapporto di valutazione e della notula per compenso professionale presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia;
- 16/04/2015 invio telematico del rapporto di valutazione con omissis all'Anpe di Brescia;

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

- 16/04/2015 invio alle parti della copia completa del rapporto di valutazione mediante raccomandata postale.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono strati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure e ricerche ipo-catastali deibeni oggetto della presente esecuzione immobiliare;
- verifica documenti tecnici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghedi (BS).

ooOoo

9) DUE DILIGENCE

a) Definizione.

Tra le poche definizioni reperibili in letteratura per il processo di due diligence si riporta come riferimento una delle più recenti:

"*metodo per una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare (o, in generale, di un'azienda)considerando le sue specifiche caratteristiche peculiari l'ambiente di collocazione come base per una transazione*".

b) Obiettivi.

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene, normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare, oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la *due diligence* è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

un’adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

In linea di massima si può affermare che la principale finalità della *due diligence* è quella di accertare attraverso una raccolta mirata ed analitica di informazioni se vi siano le effettive condizioni di fattibilità dell’operazione programmata ovvero se sussistano elementi e profili di criticità che possano comprometterne il buon esito di una compravendita immobiliare, costruendo al contempo una solida

base per l’eventuale negoziazione delle condizioni contrattuali dell’operazione.

Le attività di *due diligence* sono finalizzate a porre in essere un processo conoscitivo sullo stato documentale, consistenziale, manutentivo e reddituale di un compendio immobiliare.

L’obiettivo alla base di tale operazione è trasferire a terzi la proprietà del bene, in blocco o frazionatamente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova o previa regolarizzazione di non conformità catastali, tecniche, urbanistiche, amministrative e contrattuali.

L’attività di due diligence è indispensabile sia per una corretta gestione del patrimonio immobiliare che per il suo trasferimento.

Infattidefinisce la proprietà e i vincoli che gravano su di essa e permette una completa conoscenza dell’immobile, determina gli accantonamenti necessari alla manutenzione e agli adeguamenti legislativi addossando correttamente le responsabilità.

Nella fattispecie si evidenzia che tutti i concetti “canonici” suindicati in materia di *due diligence* risultano ridimensionati, data la particolare posizione della parte venditrice, trattandosi infatti di una procedura esecutiva.

Tipo di verifica: Edilizia.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Analisi della conformità: Confronto tra gli elaborati grafici di progettoallegati ai provvedimenti autorizzativi e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di perizia.

Esito della conformità: Lotto 01: positiva; Lotto 02: positiva; Lotto 03: negativa: si rilevano alcune difformità, una delle quali molto rilevante: a) presenza di un'apertura del bagno padronale realizzata in una posizione diversa da quella indicata dagli elaborati grafici progettuali; b) l'altezza utile interna dei locali risulta inferiore a 2,70 mt. ossia quella indicata negli elaborati grafici progettuali e quella minima prevista dall'art. 3.4.7 dell'aggiornamento del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene tipo (BURL 4° supplemento straordinario al n. 43 del 25/10/1989) e dall'art. 1 del Decreto ministeriale Sanità 05/07/1975; Lotto 04: positiva, si rileva la presenza di modeste difformità dovute alla presenza di diversa distribuzione di ripartizioni interne; Lotto 05: negativa, data la presenza di manufatti in ferro per i quali non è stato ottenuto il necessario provvedimento autorizzativo.

Tipo di verifica: Urbanistica.

Analisi della conformità: Confronto tra l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile ed il vigente strumento urbanistico.

Esito della conformità: Lotti 01 – 02 – 03 – 04 – 05: positiva.

Tipo di verifica: Catastale.

Analisi della conformità: Confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di perizia.

Esito della conformità: Lotto 01: positiva; Lotto 02: positiva; Lotto 03: negativa (vedasi note alla tipologia di verifica: edilizia); Lotto 04: positiva (vedasi note alla tipologia di verifica: edilizia); Lotto 05: negativo. Limitatamente ai mappali 633 e 634, la rappresentazione grafica

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in virtù di quanto precedentemente indicato per la verifica edilizia.

ooOoo

10) DETERMINAZIONEDEL VALORE DI MERCATO

a) 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 effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente perizia si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità. La presente relazione tecnico-estimativa tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

Più precisamente, data la particolare condizione del mercato relativo agli immobili in oggetto, ci si trova di fronte ad un regime di mercato individuabile nella c.d. *concorrenza monopolistica*, poiché caratterizzato dalla presenza di numerosi offerenti e da numerosi compratori con un prodotto differenziato.

La concorrenza monopolistica è peraltro tipica del mercato dell'usato.

Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicizzazione del prodotto e dei servizi legati alla vendita.

Questa forma di mercato assomiglia alla c.d. concorrenza perfetta.

L'unica differenza è data dalla non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene, nella formazione del prezzo, sia le caratteristiche del monopolio, sia quelle della libera concorrenza.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Il venditore può esercitare il suo potere discrezionale sul prezzo, data la naturale disomogeneità degli immobili, subendo peraltro la concorrenza di altri venditori nello stesso segmento di mercato.

Nella fattispecie, tutte le caratteristiche suindicate vengono pienamente rispettate ed in alcuni casi la particolare collocazione dei cespiti assume una particolare influenza sulla formazione del prezzo (si pensi, ad esempio, alla sola differenza che intercorre tra l'appetibilità dell'unità abitativa posta in Via Caravaggio rispetto a quella collocata in Via della Repubblica).

b) Indagine di mercato.

Economia locale:

Il settore primario è presente con le coltivazioni di cereali, ortaggi, foraggi e vite e con gli allevamenti di bovini, suini e avicoli.

Il settore secondario è rappresentato dai comparti tessile, metalmeccanico ed edile, cui si affiancano tipografie, aziende specializzate nella produzione di materassi, di abbigliamento per lavoro, di calze e di scatole e attività artigianali quali il ricamo e le lavorazioni in ferro.

La capacità produttiva e di risparmio dei ghedesi giustifica la presenza del servizio bancario.

Il terziario comprende inoltre una rete commerciale di dimensioni tali da soddisfare le esigenze della popolazione e attività di consulenza informatica.

Mercato immobiliare locale:

Il Comune di Ghedi è un centro residenziale e produttivo molto importante per l'economia bresciana e lombarda in generale. Collocato nella zona della bassa pianura bresciana, il paese è prossimo ad importanti realtà quali Montichiari, Leno e Castenedolo ai quali è collegato a mezzo di una funzionale rete viaria. Il paese è sede di un importante aeroporto militare, ma è prossimo al nuovo aeroporto civile "G. D'Annunzio", posto a Montichiari. Il

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

centro cittadino risente sicuramente della vicinanza di importanti comparti produttivi come ad esempio la c.d. "Fascia d'Oro" ed infatti ha anch'esso sviluppato nuove zone industriali ed artigianali attrezzate, così da poter soddisfare le richieste degli imprenditori locali.

Il locale mercato immobiliare ha subito una notevole flessione dovuta indubbiamente all'incerta situazione economica nazionale.

c) Fattori di incidenza sulla commerciabilità del bene.

L'attribuzione del valore parametrico unitario non può prescindere, aprioristicamente, da fattori oggettivi incidenti sulla commerciabilità ed appetibilità dei beni.

Di seguito si riportano quelli principali, rilevati in loco ed emersi dall'indagine di mercato effettuata dal Perito.

Lotto 01:

Aspetti negativi: vetustà del fabbricato; presenza di parti comuni condominiali e quindi spese d'uso e di gestione.

Aspetti positivi: zone centrale del paese; tipologia edilizia ottimale per la locazione a terzi; buona consistenza del cespite; buono stato d'uso e di manutenzione.

Lotto 02:

Aspetti negativi: vetustà del fabbricato; presenza di parti comuni condominiali e quindi spese d'uso e di gestione.

Aspetti positivi: zone centrale del paese; tipologia edilizia ottimale per la locazione a terzi; buona consistenza del cespite; buono stato d'uso e di manutenzione.

Lotto 03:

Aspetti negativi: vetustà del fabbricato (minima)*;* presenza di parti comuni (minime) e quindi spese d'uso e di gestione; assenza di un posto macchina esclusivo; problematica edilizia legata all'assenza di un'altezza minima interna adeguata per un'unità abitativa (< 2,70 mt.).

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Aspetti positivi: centro storico del paese; buona consistenza del cespite; buono stato d'uso e di manutenzione; buon grado di finitura del bene.

Lotto 04:

Aspetti negativi: vetustà del fabbricato; presenza di servitù di passo apparente; zona semicentrale del paese.

Aspetti positivi: tipologia edilizia molto apprezzata (villa singola); buona consistenza del cespite; buono stato d'uso e di manutenzione.

Lotto 05:

Aspetti negativi: vetustà dei fabbricati, manti di copertura in eternit (*), zona semicentrale del paese; presenza di manufatti metallici non autorizzati (capannoni) utilizzati da terzi;

Aspetti positivi: buona consistenza dei cespiti.

(*) Nota del Perito: il manto di copertura dei fabbricati che costituiscono questo lotto è costituito da lastre ondulate del tipo non ecologico e, data l'epoca di costruzione dei fabbricati e la conformazione dei manufatti stessi è verosimilmente ipotizzabile una presenza di fibre di amianto all'interno delle stesse.

All'uopo ricordo che nella Regione Lombardia, in cui vige la L.R. n. 14 del 31/07/2012 (Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto) che ha modificato ed integrato la L.R. 29/09/2003 n. 17 (Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto), ha previsto l'obiettivo della totale bonifica e dello smaltimento dell'amianto su tutto il territorio regionale entro la fine dell'anno 2015.

I valori parametrici unitari assegnati ai predetti immobili considerano quindi questo importante fattore ossia le spese necessarie per la rimozione e lo smaltimento del manto di copertura esistente (da realizzare a norma di Legge e secondo i dettami imposti dall'ASL di

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Brescia) nonché per la formazione di uno nuovo, ad esempio con lastre coibentate in lamiera zincata.

d) Fonti consultate.

Per la formulazione della presente relazione peritale sono state consultate alcune fonti "accreditate" ossia enti ed associazioni pubbliche e private dei quali, notoriamente, si avvalgono gli operatori del settore, pubblici (esempio: Agenzia delle Entrate) e privati (professionisti, agenti immobiliari, imprenditori edili, ecc…).

Elenco fonti di mercato:

Unità residenziali usate: (€/mq.)

Zona: centrale (per Lotti 01 – 02 – 03):

Borsa Immobiliare di Brescia -2° semestre 2014:

Recente: da 1.300,00 a 1.500,00

Agenzia delle Entrate - O.M.I. - 2° semestre 2013:

Stato conservativo normale: da 1.200,00 a 1.450,00

Stato conservativo ottimo: da 1.450,00 a 1.850,00

Osservatorio Immobiliare Tecnocasa 2013:

Zona centrale – signorile usato: 1.200,00

Zona centrale – medio usato: 1.100,00

Unità residenziali a: (€/mq.)

Zona: semicentrale (per Lotto 04):

Borsa Immobiliare di Brescia - 2° semestre 2014:

Agibile: da 1.000,00 a 1.300,00

Agenzia delle Entrate - O.M.I. - 2° semestre 2013:

Stato conservativo normale: da 1.200,00 a 1.450,00

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Osservatorio Immobiliare Tecnocasa 2013:

Zona periferica – medio usato: 1.100,00

Unità produttive usate: (€/mq.)

Zona: semicentrale (per Lotto 05):

Borsa Immobiliare di Brescia - 2° semestre 2014:

Agibili: da 320,00 a 400,00

Agenzia delle Entrate - O.M.I. - 2° semestre 2013: non disponibili

e) Criterio di stima.

Valore di mercato

La presente relazione peritale è mirata alla determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari visitate, oggetto di procedura esecutiva.

Prima di specificare la metodologia estimativa adottata è doveroso definire il significato di *valore di mercato*.

Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è 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"*.

Tale definizione è significatamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata*

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Il valore di mercato corrisponde quindi al valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, nonché qualsiasi altra imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Superficie commerciale dell'immobile.

Per superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con unità confinanti ovvero parti comuni condominiali. A questa superficie deve essere aggiunta quella dei vani accessori ossia la superficie lorda degli stessi rapportata a coefficienti che possano ragguagliarla a quella dei locali a destinazione principale. Questi coefficienti sono quelli tipici di una determinata zona e scaturiscono dalle consuetudini del locale mercato immobiliare.

Ovviamente questi dati non possono trascurare le caratteristiche proprie (destinazione, finitura, conservazione, dimensione, collocazione, accessibilità, ecc…) del vano stesso.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Per il calcolo delle superficie commerciale si faccia riferimento alla seguente tabella:

LOTTO	DESTINAZIONE	MAPPALE	SUB.	PIANO	S.E.L.	K	S.C.
1 - VIA UGO FOSCOLO 36	APPARTAMENTO	1279	10	T	72,10	1,00	72,10
	TERRAZZA			T	67,85	0,35	23,75
	BALCONE			T	6,00	0,30	1,80
	CANTINA			INT	6,45	0,40	2,58
						TOTALE	**100,23**
	BOX	1279	65	INT	29,15	1,00	29,15
						TOTALE	**29,15**
2 - VIA NAVIGLIO 21	APPARTAMENTO	473	24	2	74,15	1,00	74,15
	BALCONE			2	5,85	0,30	1,76
	CANTINA			INT	5,40	0,40	2,16
						TOTALE	**78,07**
	BOX	473	41	INT	12,70	1,00	12,70
						TOTALE	**12,70**
3 - VIA DELLA REPUBBLICA	APPARTAMENTO	473	4	1	161,85	1,00	161,85
	BALCONE			1	21,55	0,35	7,54
						TOTALE	**169,39**
4 - VIA CARAVAGGIO 16	APPARTAMENTO	630	3	T	185,90	1,00	185,90
	PORTICO			T	25,70	0,30	7,71
	BALCONE			T	18,35	0,25	4,59
	ACCESSORI			INT	93,80	0,50	46,90
	GIARDINO			T	446,45	0,10	44,65
	A DED. PASSAGG.			T	-138,00	0,10	-13,80
						TOTALE	**275,94**
5 - VIA CARAVAGGIO 18-20	RIPOSTIGLIO	28	12	T	18,95	1,00	18,95
	TETTOIA			T	20,55	0,50	10,28
	CORTE PERT.			T	192,45	0,10	19,25
						TOTALE	**48,47**
	RIPOSTIGLIO	28	13	T	268,80	1,00	268,80
						TOTALE	**268,80**
	RIPOSTIGLIO	28	14	T	241,50	1,00	241,50
						TOTALE	**241,50**
	DEPOSITO	28	15	T	449,90	1,00	449,90
	MAGAZZINO			1	373,80	0,50	186,90
	CORTE PERT.			T	136,10	0,10	13,61
	BALCONE			1	10,60	0,15	1,59
						TOTALE	**652,00**
	ESPOSIZIONE	28	16	T	339,50	1,00	339,50
	CORTE PERT.			T	256,40	0,10	25,64
						TOTALE	**365,14**
	AREA URBANA	633		T	2180,00	1,00	2.180,00
						TOTALE	**2.180,00**
	AREA URBANA	634		T	1980,00	1,00	1.980,00
						TOTALE	**1.980,00**

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Criterio di stima adottato.

Si quantifica il valore di mercato dei cespiti collocandoli nel regime di libero mercato, ossia estranei a qualsiasi vincolo convenzionale. Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo, ossia mediante la comparazione parametrica con valori noti, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili, recentemente compravenduti in zona ovvero ipotizzabili sulla base di tutte le caratteristiche del cespite.

f) Stima del valore dell'intero compendio immobiliare e della quota pignorata.

Per ogni singola u.i. è stato determinato il valore di mercato dell'intera proprietà ed è stata quantificato il valore della quota pignorata in funzione della natura della titolarità reale (proprietà, nuda proprietà, usufrutto, ecc…). Per quanto riguarda l'usufrutto sono stati utilizzati i coefficienti di calcolo dei diritti spettanti, così come meglio indicati nella tabella allegata al Decreto Interdirigenziale del 22/12/2014, in vigore dal 01/01/2015.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Per la determinazione dei valori si faccia riferimento alla seguente tabella:

Lotto	U.i.u		S.C.	Valore parametrico	Valore di mercato	Quota proprietà pignorata	Usufrutto		Valore quota pignorata
	map.	sub.	mq.				Quota	%	
1	1279	10	100,23	€ 1.200,00	€ 120.000,00	1/1	0	0%	€ 120.000,00
	1279	65	29,15	€ 600,00	€ 17.000,00	1/1	0	0%	€ 17.000,00
Totali LOTTO 1 - Via U. Foscolo 36/F-G					€ 137.000,00				€ 137.000,00
2	473	24	78,07	€ 1.000,00	€ 78.000,00	1/1	0	0%	€ 78.000,00
	473	41	12,70	€ 500,00	€ 6.000,00	1/1	0	0%	€ 6.000,00
Totali LOTTO 2 - Via Naviglio 21-23					€ 84.000,00				€ 84.000,00
3	473	4	169,39	€ 1.000,00	€ 169.000,00	1/2	1/2	20%	€ 68.000,00
Totali LOTTO 3 - Via Della Repubblica 89					€ 169.000,00				€ 68.000,00
4	630	3	275,94	€ 850,00	€ 235.000,00	1/6	0	0%	€ 39.000,00
Totali LOTTO 4 - Via Caravaggio 16					€ 235.000,00				€ 39.000,00
5	28	12	48,47	€ 350,00	€ 17.000,00	1/6	0	0%	€ 3.000,00
	28	13	268,80	€ 350,00	€ 94.000,00	1/6	0	0%	€ 16.000,00
	28	14	241,50	€ 350,00	€ 85.000,00	1/6	0	0%	€ 14.000,00
	28	15	652,00	€ 400,00	€ 261.000,00	3/6	2/6	15%	€ 117.000,00
	28	16	365,14	€ 500,00	€ 183.000,00	3/6	2/6	15%	€ 82.000,00
	633		2.180,00	€ 45,00	€ 98.000,00	2/6	1/6	15%	€ 30.000,00
	634		1.980,00	€ 45,00	€ 89.000,00	2/6	1/6	15%	€ 27.000,00
Totali LOTTO 5 - Via Caravaggio 18-20					€ 827.000,00				€ 289.000,00
TOTALE VALORE PIGNORATO									€ 617.000,00

IMPORTANTE: PROBLEMATICHE PARTICOLARI.

Per la proprietà immobiliare staggita ho già precedentemente evidenziato l'esistenza di varie "problematiche particolari" che riepilogo per opportuna memoria e chiarimento.

Per il Lotto 03: come già evidenziato in precedenza, l'u.i. dispone di un'altezza interna inferiore a 2,70 mt. corrispondente a quella minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene.

Per tale situazione, la vigente normativa edilizia non consente deroghe al fine dell'agibilità dei locali.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

A fronte di quanto indicato, l'u.i. interessata è stata paragonata, nella scelta del valore parametrico unitario, ad un'unità abitativa da ristrutturare, attualmente non agibile.

Per il Lotto 04:

Ho già accennato che lo stato attuale dei luoghi della villa unifamigliare non è totalmente conforme alla scheda catastale pertanto, al fine della conformità prevista dal D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/10 e s.m.i., sarà necessario predisporre un'adeguata variazione planimetrica.

La spesa presunta per le necessarie prestazioni professionali è stata decurtata dal valore di mercato.

Si evidenzia che una parte della corte pertinenziale alla villa è attualmente destinata a strada sterrata per accesso alla corte (mappale 631) di pertinenza del mappale 28/12.

Nella quantificazione della valutazione della consistenza dell'area pertinenziale è stata decurtata la superficie del passaggio esistente sul quale grava, di fatto, una servitù apparente di transito carraio e pedonale.

Per il Lotto 05:

Ho ritenuto opportuno accorpare le varie u.i. per due ragioni principali:

a) la destinazione urbanistica unica delle varie u.i. che costituiscono un unico comparto;
b) i vincoli derivanti dai passaggi carrai e pedonali esistenti. Nell'ipotesi infatti di frazionare la proprietà in ulteriori lotti sarà necessario costituire delle apposite servitù che in realtà comporterebbero una diminuzione del valore per una minor appetibilità delle unità destinate a fondo servente.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

Per le u.i. staggite si evidenzia una sensibile riduzione del valore parametrico unitario attribuito a causa della vetustà delle stesse e soprattutto per la presenza di manti di copertura costituiti da lastre ondulate in eternit.

Per il mappale 28/12 e per la sua area pertinenziale (mappale 631), accessibile attraverso la corte esclusiva di cui al Lotto 04, si evidenzia la presenza della rampa di accesso carraio all'autorimessa interrata di altra proprietà (fabbricato di cui al mappale 630/1 graffato al mappale 628), esclusa dalla presente e.i.

Pertanto, anche nel caso specifico, si evidenzia l'esistenza di una servitù apparente.

Dal valore del Lotto 05 è stato dedotto il costo per la rimozione delle strutture metalliche insistenti sull'area scoperta identificata con i mappali 633 et 634.

g) Valore di realizzo.

In ossequio alla richiesta dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, procedo ora alla valutazione del c.d. *valore di realizzo*.

Per valore di realizzo si intende il valore di un immobile, posto in vendita, che è prossimo ovvero ha raggiunto il termine della sua "vita utile" ed è quindi valutato per essere ceduto a scopo di recupero, più che per la sua finalità originaria.

E' in questo contesto che il valore di realizzo è definito nella terminologia contabile come valore netto del bene che non presenta più alcuna utilità per l'impresa.

Nel caso specifico si ritiene opportuno determinare il succitato valore in base ad una riduzione del valore di mercato media pari al 30% in quanto:

- seppur la proprietà staggita sia da ritenersi disomogenea nelle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una riduzione del valore di mercato pari all'aliquota indicata che corrisponde ad una soglia per la quale l'utenza privata solitamente inizia a partecipare alle pubbliche aste;

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

- per talune u.i. esistono alcune problematiche che rendono i cespiti poco appetibili;
- per alcune u.i. la quota pignorata riguarda una sola porzione della piena proprietà del bene che attualmente risulta occupato da terzi aventi titolo.

A fronte di quanto suindicato, sono riportati nella successiva Tabella, il valore di mercato rettificato della quota pignorata ed il corrispondente valore di realizzo.

Lotto	Valore di mercato della quota pignorata	Oneri regolarizzazione	Quota spettante	Valore di mercato rettificato della quota pignorata	Valore di REALIZZO
1	€ 137.000,00	€ -	-	€ 137.000,00	€ 96.000,00
2	€ 84.000,00	€ -	-	€ 84.000,00	€ 59.000,00
3	€ 68.000,00	€ -	-	€ 68.000,00	€ 48.000,00
4	€ 39.000,00	€ 2.000,00	1/6	€ 38.700,00	€ 27.000,00
5	€ 289.000,00	€ 6.000,00	1/2	€ 286.000,00	€ 200.000,00
TOTALI	**€ 617.000,00**	**€ 8.000,00**		**€ 613.700,00**	**€ 430.000,00**

h) Dichiarazione di rispondenza.

Il Tecnico incaricato (ossia l'Esperto) dichiara 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 riportate.

- Il Tecnico incaricato non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Il Tecnico incaricato ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Il Tecnico incaricato è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3

- Il Tecnico incaricato possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Il Tecnico incaricato ha ispezionato di persona la proprietà esternamente.
- Il richiedente è consapevole che la perizia di stima è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.
- Nessuna responsabilità potrà essere opposta al Tecnico incaricato in relazione all'esito di tale perizia nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base della medesima relazione peritale.
- 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 effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dai risultati dell'asta pubblica.

Cologne (BS), 15/04/2015

L'Esperto incaricato per la stima: *Geometra BELLINI LUCIANO*

Geom. BELLINI LUCIANO ISCR. ALBO GEOMETRI N. 4[illegible] CASTREZZATO (BS)

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, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190a:b5f4c6afef04a79a3

11) ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA:

A. Documentazione fotografica;

B. Planimetrie catastali N.C.E.U.;

C. Visure catastali;

D. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal RS del Comune di Ghedi (BS);

E. Copia dei due contratti di locazione in essere.

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b87ddd60190adc5f4c6afef04a79a3