

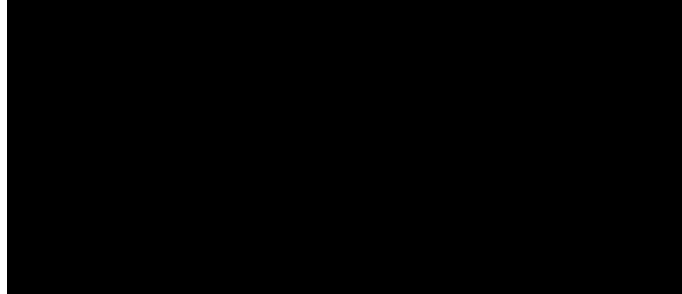
TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 1152/2017

Giudice delegato: **Dr.ssa Simonetta Bruno**

ANAGRAFICA:

Creditore procedente:

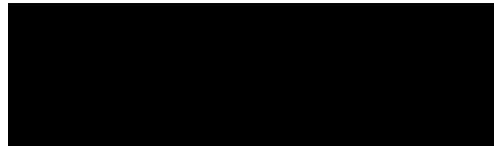
Rappresentata dagli Avvocati



Esecutato

Omissis ...

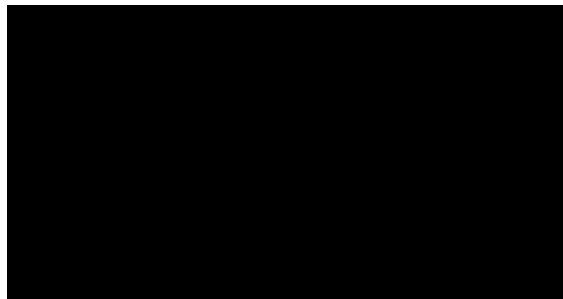
Intervenuti alla data di stima:



Rappresentata dagli Avvocati:



Rappresentato dagli Avvocati:



Esperto incaricato

arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli,14 - 25024 Leno (BS)
CF: FRLSML78S10B157N
Tel: 3392427235
Fax:1782713624
e-mail: samuelearch@gmail.com
PEC: samuele.ferlicca@archiworldpec.it

Timbro e firma



DATE:

- | | |
|---|------------|
| - Nomina dell'esperto: | 19/02/2018 |
| - Conferimento di incarico di stima e giuramento: | 05/04/2018 |
| - Data di consegna del rapporto di valutazione: | 29/07/2018 |
| - Udienza per la determinazione delle modalità della vendita: | 07/09/2018 |

IDENTIFICAZIONE DEI BENI**LOTTO NR. 1 (di 7)**

01 – Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 3, cat.A/2, classe 5, vani 5,5, Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 852,15 – Piano 1
– Superficie catastale: 124 m² - totale escluse aree scoperte: 109 m²- **Appartamento (p. primo);**

02 – Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 11, cat.C/6, classe 6, Consist. 25 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 113,62
– Piano S1 – Superficie catastale: 28 m² - **Autorimessa a piano interrato**

Descrizione sintetica: 01 – appartamento a piano primo con terrazza
02 – autorimessa a piano interrato con accesso da Via P. da Cemmo.

Ubicazione: Comune di Brescia – zona urbana semicentrale a destinazione residenziale di pregio e ad alta densità edilizia.

Stato dell'immobile: l'immobile è attualmente libero. L'appartamento è privo di pavimenti e rivestimenti, porte interne, infissi senza vetri in pessimo stato di manutenzione, impianti solo predisposizioni.
Non è stato possibile accedere all'autorimessa a piano interrato.

Identificativi catastali: 01 – Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 3, cat.A/2, classe 5, vani 5,5, Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 852,15 – Piano 1 – Superficie catastale: 124 m² - totale escluse aree scoperte: 109 m².

01 – Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 11, cat.C/6, classe 6, Consist. 25 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 113,62 – Piano S1 – Superficie catastale: 28 m²

Quota di comproprietà beni comuni non censibili art.1117 c.c.:
sub.20 locale tecnico, scale, disimpegni e ascensore (sub.3 e 11)
sub.18 passaggio (sub.3)
sub.19 corte e spazio di manovra (sub.11)

Millesimi:
Millesimi spese generali (sub.3) : 149,99
Millesimi ascensore (sub.3) : 129,14

Millesimi (sub.11) spese generali: 1,00
Millesimi (sub.11) manut. ordinaria: 1,00
Millesimi (sub.11) ascensore: 45,73

Quota di proprietà: Piena Proprietà Omissis...

Divisibilità dell'immobile: l'unità abitativa non si ritiene frazionabile in ulteriori unità immobiliari.

Più probabile valore in libero mercato: € 217.000,00 (Euro Duecentodiciassettemila,00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 184.000,00 (Euro Centoottantaquattromila,00)

Valore locativo del bene (l'unità resid. nello stato di fatto non è in grado di generare reddito)
Garage € 1.344,00 (Euro Milletrecentoquarantaquattro,00)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, attualmente in fase di leggera ripresa, sia in relazione alla zona di ubicazione degli immobili stessi (semicentrale-residenziale di pregio), alla loro metratura commerciale e all'attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi “sufficiente”.

LOTTO NR. 2 (di 7)

01 – Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 23, cat.D/5, Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 5.332,00 – Piano T
Istituto di credito cambio ed assicurazioni (filiale Banca Sella);

02 – Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 15, cat.C/6, classe 1, Consist. 14 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 28,92
– Piano S1 – Superficie catastale: 14 m² - **Posto auto scoperto a piano interrato**

Descrizione sintetica: 01 – Unità immobiliare commerciale a piano terra condotta da istituto di credito (Banca Sella) con corte esterna esclusiva utilizzata come parcheggio privato.

02 – Posto auto scoperto a piano interrato accessibile mediante scivolo da Via P. da Cemmo.

Ubicazione: Comune di Brescia – zona urbana semicentrale a destinazione residenziale di pregio e ad alta densità edilizia.

Stato dell'immobile: Occupato. Filiale Banca Sella

Identificativi catastali: 01 - Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 23, cat.D/5, Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 5.332,00 – Piano T
02 - Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 15, cat.C/6, classe 1, Consist. 14 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 28,92 – Piano S1 – Superficie catastale: 14 m²

Quota di comproprietà beni comuni non censibili art.1117 c.c.:
sub.20 locale tecnico, scale, disimpegni e ascensore (sub.23 e 15)
sub.18 passaggio (sub.23)
sub.19 corte e spazio di manovra (sub.15)

Millesimi:
Millesimi spese generali (sub.23) : 379,89
Millesimi (sub.15) spese generali: 0,50
Millesimi (sub.15) manut. ordinaria: 0,50
Millesimi (sub.15) ascensore: 45,59

Quota di proprietà: Piena Proprietà Omissis...

Divisibilità dell'immobile: l'immobile (prendendo in considerazione altre destinazioni d'uso) potrebbe essere frazionato in ulteriori unità immobiliari.

Più probabile valore in libero mercato: € 636.500,00 (Seicentotrentaseimilacinquecento,00)

Più probabile valore di mercato in
condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta):

€ 540.500,00 (Euro Cinquecentoquarantamilacinquecento,00)

Valore locativo del bene

€ 66.100,00 (Euro Sessantaseimilacento,00)

“Giudizio” sintetico sulla
commerciabilità del bene:

I prezzi nelle compravendite di locali commerciali a Brescia sono in forte aumento negli ultimi 6 mesi (+25,69%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato non è del tutto evidente ed è poco omogeneo nel periodo in esame. Prezzi in forte aumento sono confermati anche negli ultimi 3 mesi. *Fonte OMI*

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale commerciale, attualmente in fase di ripresa, sia in relazione alla zona di ubicazione degli immobili stessi (zona limitrofa al centro storico), alla metratura commerciale e all'attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi “discreto”.

LOTTO NR. 3 (di 7)

01 – Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 13, cat.C/6, classe 6, Consist. 24 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 109,08
– Piano S1 – Superficie catastale: 27 m² - **Autorimessa a piano interrato**

Descrizione sintetica:

autorimessa a piano interrato con accesso da Via P. da Cemmo.

Ubicazione:

Comune di Brescia – zona urbana semicentrale a destinazione residenziale di pregio e ad alta densità edilizia.

Stato dell'immobile:

l'immobile è attualmente libero. Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Identificativi catastali:

Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 13, cat.C/6, classe 6, Consist. 24 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 109,08 – Piano S1 – Superficie catastale: 27 m²

Quota di comproprietà beni comuni non censibili art.1117 c.c.:
sub.20 locale tecnico, scale, disimpegni e ascensore
sub.19 corte e spazio di manovra

Millesimi:

Millesimi spese generali: 1,00
Millesimi manut. ordinaria: 1,00

Quota di proprietà:

Piena Proprietà Omissis...

Divisibilità dell'immobile:

l'unità non si ritiene frazionabile in ulteriori unità immobiliari.

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli, 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235 – Fax:1782713624

Più probabile valore in libero mercato: € 31.000,00 (Euro Trentunomila,00)

Più probabile valore di mercato in
condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta):

€ 26.000,00 (Euro Ventiseimila,00)

Valore locativo del bene

€ 1.300,00 (Euro Milletrecento,00)

“Giudizio” sintetico sulla
commerciabilità del bene:

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, attualmente in fase di leggera ripresa, sia in relazione alla zona di ubicazione degli immobili stessi (semicentrale-residenziale di pregio) ove tra l'altro si riscontra un'alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico, alla loro metratura commerciale e all'attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi “discreto”. Attualmente nelle zone centrali e limitrofe della città si registra un incremento della richiesta di posti auto esclusivi o autorimesse perlopiù legati ad attività direzionali e/o terziarie.

LOTTO NR. 4 (di 7)

01 – Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 9, cat.C/6, classe 3, Consist. 17 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 48,29
– Piano S1 – Superficie catastale: 19 m² - **Posto Auto coperto a piano seminterrato.**

Descrizione sintetica:

posto auto coperto a piano interrato con accesso da Via P. da Cemmo.

Ubicazione:

Comune di Brescia – zona urbana semicentrale a destinazione residenziale di pregio e ad alta densità edilizia.

Stato dell'immobile:

l'immobile è attualmente libero. Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile che nonostante trattasi di posto auto coperto è chiuso da porta sezionale.

Identificativi catastali:

Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 9, cat.C/6, classe 3, Consist. 17 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 48,29 – Piano S1 – Superficie catastale: 19 m²

Quota di comproprietà beni comuni non censibili art.1117 c.c.:
sub.20 locale tecnico, scale, disimpegni e ascensore
sub.19 corte e spazio di manovra

Millesimi:

Millesimi spese generali: 0,50

Millesimi manut. ordinaria: 0,50

Quota di proprietà:

Piena Proprietà Omissis...

Divisibilità dell'immobile:

l'unità non si ritiene frazionabile in ulteriori unità immobiliari.

Più probabile valore in libero mercato: € 23.000,00 (Euro Ventitremila,00)

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli, 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235 – Fax:1782713624

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 20.000,00 (Euro Ventimila,00)

Valore locativo del bene € 780,00 (Euro Settecentottanta,00)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, attualmente in fase di leggera ripresa, sia in relazione alla zona di ubicazione degli immobili stessi (semicentrale-residenziale di pregio) ove tra l'altro si riscontra un'alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico, alla loro metratura commerciale e all'attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi “discreto”. Attualmente nelle zone centrali e limitrofe della città si registra un incremento della richiesta di posti auto esclusivi o autorimesse perlopiù legati ad attività direzionali e/o terziarie.

LOTTO NR. 5 (di 7)

01 – Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 10, cat.C/6, classe 6, Consist. 18 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 81,81 – Piano S1 – Superficie catastale: 20 m² - **Autorimessa a piano seminterrato.**

Descrizione sintetica: autorimessa a piano interrato con accesso da Via P. da Cemmo.

Ubicazione: Comune di Brescia – zona urbana semicentrale a destinazione residenziale di pregio e ad alta densità edilizia.

Stato dell'immobile: l'immobile è attualmente libero. Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Identificativi catastali: Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 10, cat.C/6, classe 6, Consist. 18 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 81,81– Piano S1 – Superficie catastale: 20 m²

Quota di comproprietà beni comuni non censibili art.1117 c.c.:
sub.20 locale tecnico, scale, disimpegni e ascensore
sub.19 corte e spazio di manovra

Millesimi:

Millesimi spese generali:	1,00
Millesimi manut. ordinaria:	1,00

Quota di proprietà: Piena Proprietà Omissis...

Divisibilità dell'immobile: l'unità non si ritiene frazionabile in ulteriori unità immobiliari.

Più probabile valore in libero mercato: € 24.000,00 (Euro Ventiquattromila,00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 20.000,00 (Euro Ventimila ,00)

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli, 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235 – Fax:1782713624

Valore locativo del bene € 820,00 (Euro ottocentoventi,00)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce, sia dell’attuale andamento del mercato immobiliare locale, attualmente in fase di leggera ripresa, sia in relazione alla zona di ubicazione degli immobili stessi (semicentrale-residenziale di pregio) ove tra l’altro si riscontra un’alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico, alla loro metratura commerciale e all’attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi “discreto”. Attualmente nelle zone centrali e limitrofe della città si registra un incremento della richiesta di posti auto esclusivi o autorimesse perlopiù legati ad attività direzionali e/o terziarie.

LOTTO NR. 6 (di 7)

01 – Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 16, cat.C/6, classe 1, Consist. 14 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 28,92
– Piano S1 – Superficie catastale: 14 m² - **Posto auto scoperto a piano seminterrato.**

Descrizione sintetica: posto auto scoperto a piano interrato con accesso da Via P. da Cemmo.

Ubicazione: Comune di Brescia – zona urbana semicentrale a destinazione residenziale di pregio e ad alta densità edilizia.

Stato dell’immobile: l’immobile è attualmente libero.

Identificativi catastali: Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 16, cat.C/6, classe 1, Consist. 14 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 28,92– Piano S1 – Superficie catastale: 14 m²

Quota di comproprietà beni comuni non censibili art.1117 c.c.:
sub.20 locale tecnico, scale, disimpegni e ascensore
sub.19 corte e spazio di manovra

Millesimi:

Millesimi spese generali: 0,50
Millesimi manut. ordinaria: 0,50

Quota di proprietà: Piena Proprietà Omissis ...

Divisibilità dell’immobile: l’unità non si ritiene frazionabile in ulteriori unità immobiliari.

Più probabile valore in libero mercato: € 6.500,00 (Euro Seimilacinquecento,00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta): € 5.500,00 (Euro Cinquemilacinquecento,00)

Valore locativo del bene € 270,00 (Euro Duecentosettanta,00)

“Giudizio” sintetico sulla

commerciabilità del bene: Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, attualmente in fase di leggera ripresa, sia in relazione alla zona di ubicazione degli immobili stessi (semicentrale-residenziale di pregio) ove tra l'altro si riscontra un'alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico, alla loro metratura commerciale e all'attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi "discreto". Attualmente nelle zone centrali e limitrofe della città si registra un incremento della richiesta di posti auto esclusivi o autorimesse perlopiù legati ad attività direzionali e/o terziarie.

LOTTO NR. 7 (di 7)

01 – Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 22, cat.C/6, classe 6, Consist. 38 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 172,70
– Piano S1 – Superficie catastale: 47 m² - **Autorimessa a piano seminterrato.**

Descrizione sintetica: autorimessa a piano interrato con accesso da Via P. da Cemmo.

Ubicazione: Comune di Brescia – zona urbana semicentrale a destinazione residenziale di pregio e ad alta densità edilizia.

Stato dell'immobile: l'immobile è attualmente libero.

Identificativi catastali: Brescia (BS), NCT Sez. Urb. foglio 116, part. 189, sub. 22, cat.C/6, classe 6, Consist. 38 m², Via F.lli Ugoni 20, r.c. € 172,70– Piano S1 – Superficie catastale: 47 m²

Quota di comproprietà beni comuni non censibili art.1117 c.c.:
sub.20 locale tecnico, scale, disimpegni e ascensore
sub.19 corte e spazio di manovra

Millesimi:

Millesimi spese generali: 1,00

Millesimi manut. ordinaria: 1,00

Quota di proprietà: Piena Proprietà Omissis ...

Divisibilità dell'immobile: l'unità non si ritiene frazionabile in ulteriori unità immobiliari.

Più probabile valore in libero mercato: € 53.000,00 (Euro Cinquantatremila,00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 45.000,00 (Euro Quarantacinquemila,00)

Valore locativo del bene € 1.800,00 (Euro Milleottocento,00)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene: Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, attualmente in fase di leggera ripresa, sia in relazione alla zona di ubicazione degli immobili stessi (semicentrale-residenziale di pregio) ove tra l'altro si riscontra un'alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico, alla loro metratura commerciale e all'attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi "discreto".

Attualmente nelle zone centrali e limitrofe della città si registra un incremento della richiesta di posti auto esclusivi o autorimesse perlopiù legati ad attività direzionali e/o terziarie.

ADUT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia/urbanistica: Per il Lotto 1	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
Per tutti i Lotti (da 2 a 7)	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale: Per il Lotto 1	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
Per tutti i Lotti (da 2 a 7)	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità: Per tutti i Lotti (da 1 a 7)	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobili occupati: Per tutti i lotti (da 1 a 7)	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No
Spese condominiali arretrate:	<input checked="" type="checkbox"/> Sì vedi pag.36	<input type="checkbox"/> No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: Per tutti i Lotti (da 1 a 7)	<input checked="" type="checkbox"/> Sì vedi pag.37	<input type="checkbox"/> No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: Per tutti i lotti (da 1 a 7)	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No

LIMITAZIONI

Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Non è stato possibile accedere alle autorimesse a piano interrato di cui ai Lotti 1 – 3 – 4 – 5.
-----------------------	--

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI :

Formalità comuni a tutti i Lotti dal n.1 al n.7

- **22/05/2008** ISCRIZIONE - Registro Particolare 5493 Registro Generale 23655
Pubblico ufficiale SCUTRA CRISTINA Repertorio 78839/16760 del 12/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore della Banca Valsabbina soc. Cooperativa per azione per l'importo totale di € 1.300.000,00.
- **11/10/2013** ISCRIZIONE - Registro Particolare 5746 Registro Generale 34005
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7248 del 30/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore del Sig. Platto Renzo per l'importo totale di € 500.000,00.
- **15/04/2016** TRASCRIZIONE- Registro Particolare 9045 Registro Generale 14404
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3870 del 16/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore del signor Sabatti Alessio C.F. SBTLS575B28D918Z.

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli, 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235 – Fax:1782713624

- **25/05/2017** TRASCRIZIONE del - Registro Particolare 13905 Registro Generale 23114
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5840 del 08/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore del signor Sabatti Alessio C.F. SBTLSS75B28D918Z.
- **25/05/2017** TRASCRIZIONE - Registro Particolare 13907 Registro Generale 23117
Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 105644/36584 del 10/05/2017
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
- **07/08/2017** ISCRIZIONE - Registro Particolare 6076 Registro Generale 36762
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3672/2017 del 27/04/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. A favore del Sig. Marulli Savino
C.F. MRLSVN49M08B157C per l'importo di € 20.000.
- **23/10/2017** TRASCRIZIONE - Registro Particolare 28350 Registro Generale 46676
Pubblico ufficiale 80018390171 Repertorio 12464/2017 del 12/10/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore
del signor Sabatti Alessio C.F. SBTLSS75B28D918Z.

Formalità in aggiunta alla precedenti:

Lotto 1: Appartamento a piano primo con garage

- **17/12/2008** TRASCRIZIONE - Registro Particolare 35347 Registro Generale 58268
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15199/2008 del 20/11/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore della D&D Lift di Gervasoni A. & C. S.N.C. con sede in Brescia C.F. 03400760173
gravante sui soli subalterni 3 ed 11.

Lotto 2:– Istituto di credito con posto auto scoperto e corte esclusiva esterna

- **01/04/2011** TRASCRIZIONE - Registro Particolare 8187 Registro Generale 13544
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3022 del 25/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore della ELETTROLEADER SRL con sede in Brescia C.F. 02132480175 gravante sul solo
subalterno 23.

INDICE:

1.	VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.....	14
2.	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	15
2.1	Per tutti i Lotti (da 1 a 7)	15
3.	DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	19
3.1	LOTTO 1 (Appartamento con autorimessa).....	19
3.2	LOTTO 2 (edificio commerciale a piano terra con corte esclusiva e posto auto scoperto).....	21
3.3	LOTTO 3 (Autorimessa a piano seminterrato).....	23
3.4	LOTTO 4 (Posto auto coperto a piano seminterrato)	24
3.5	LOTTO 5 (Autorimessa a piano seminterrato).....	25
3.6	LOTTO 6 (Posto auto scoperto a piano seminterrato).....	26
3.7	LOTTO 7 (Autorimessa a piano seminterrato).....	27
4.	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	28
4.1	LEGITTIMITÀ EDILIZIA- URBANISTICA.....	28
4.1.1	Per tutti i Lotti.....	28
4.2	RISPONDENZA CATASTALE	31
4.2.1	LOTTO 1	31
4.2.2	LOTTO 2	31
4.2.3	LOTTO 3	31
4.2.4	LOTTO 4	31
4.2.5	LOTTO 5	31
4.2.6	LOTTO 6	31
4.2.7	LOTTO 7	31
4.3	VERIFICA DELLA TITOLARITA'	34
4.3.1	Tutti i Lotti	34
5.	VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	36
5.1	ESISTENZA DI BENI CONDOMINIALI.....	36
5.2	VINCOLI DI DESTINAZIONE.....	36
5.3	AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI (ultimo triennio).....	36
5.4	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	36
5.5	SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE	37
5.6	CAUSE IN CORSO ATTIVE O PASSIVE	37

6.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	37
6.1	LOTTO 1 - ONERI:	37
6.2	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	37
7.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	37
8.	FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	38
9.	ANALISI ESTIMATIVA	39
10.	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	39
10.1	LOTTO 1 – Sub. 03 (appartamento).....	39
10.2	LOTTO 1 – Sub. 11 (garage).....	39
10.3	LOTTO 2 – Sub. 23 (unità adibita a sportello bancario - equiparata a unità commerciale)	40
10.4	LOTTO 2 – Sub. 15 (posto auto scoperto)	40
10.5	LOTTO 3.....	40
10.6	LOTTO 4.....	40
10.7	LOTTO 5.....	40
10.8	LOTTO 6.....	41
10.9	LOTTO 7.....	41
11.	DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	42
12.	ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	43
12.1	ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEI PIÙ PROBABILI VALORI DI MERCATO (ALL.I).....	43
12.2	ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (ALL.II).	46
12.3	VALORE LOCATIVO DEL BENE	47
12.4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	49
12.4.1	Lotto 1	49
12.4.2	Lotto 2	56
12.4.3	Lotto 4	60
12.4.4	Lotto 6	61
12.4.5	Lotto 7	62
12.4.6	Foto parti comuni autorimesse.....	63

12.5	COPIA DEL TITOLO DI ACQUISTO IN FAVORE DEL DEBITORE	64
12.6	COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI.....	73
12.7	AGIBILITA'/ABITABILITA'	77
12.8	ESTRATTI STRUMENTI URBANISTICI	78
12.8.1	Per tutti i Lotti	78
12.9	ESTRATTO MAPPA, ELABORATO DI SUBALTERNAZIONE, PLANIMETRIE CATASTALI	82
12.9.1	Lotto 1	83
12.9.2	Lotto 2	84
12.9.3	Lotto 3	85
12.9.4	Lotto 4	86
12.9.5	Lotto 5	87
12.9.6	Lotto 6	88
12.9.7	Lotto 7	89
12.10	VISURE STORICHE PER IMMOBILI	90
12.11	ISPEZIONI TELEMATICHE	91

1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione prodotta dalla parte procedente è risultata completa e regolare (copre il ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

E' stata prodotta una relazione legale ultraventennale (notaio Dott.ssa Cristina Scutra), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari aggiornate alla data del 09/02/2018.

2. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

2.1 Per tutti i Lotti (da 1 a 7)

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Brescia
Via: Fratelli Ugoni 20
Zona: Urbana semicentrale - residenziale. Lungo il ring zona Viale Italia.



Immagine satellitare del territorio comunale di Brescia con individuazione dell'immobile sul Ring in Via F.lli Ugoni 20

Destinazione urbanistica dell'immobile:	Residenziale / Commerciale (Banca piano terra)
Tipologia immobiliare:	Immobili in condominio facenti parte di un fabbricato recentemente ristrutturato
Tipologia del fabbricato:	Palazzina
Tipologia edilizia dell'unità imm. residenziale:	appartamento con garage (Lotto 1) istituto di credito con posto auto scoperto (Lotto 2) autorimesse e posti auto (da Lotto 3 e Lotto 7)

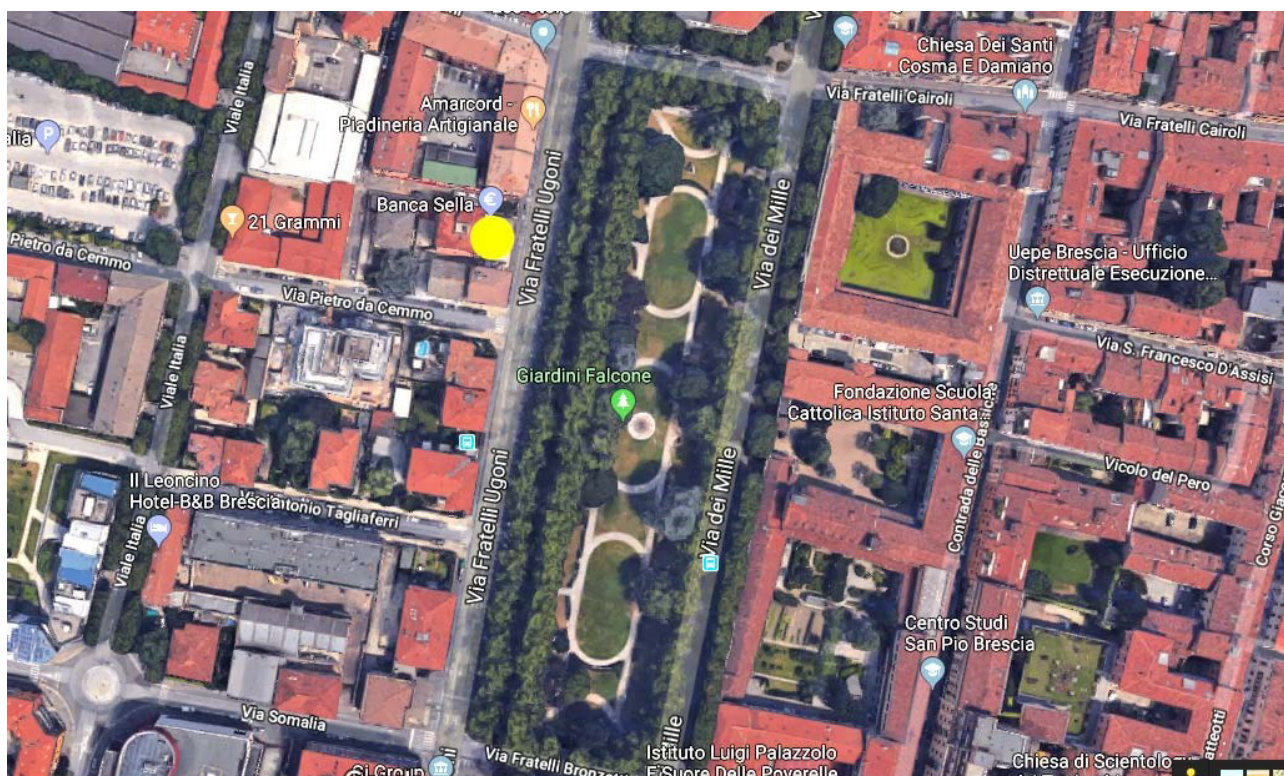


Immagine satellitare del Ring di Brescia – Zona Viale Italia via F.lli Ugoni con individuazione degli immobili in oggetto.

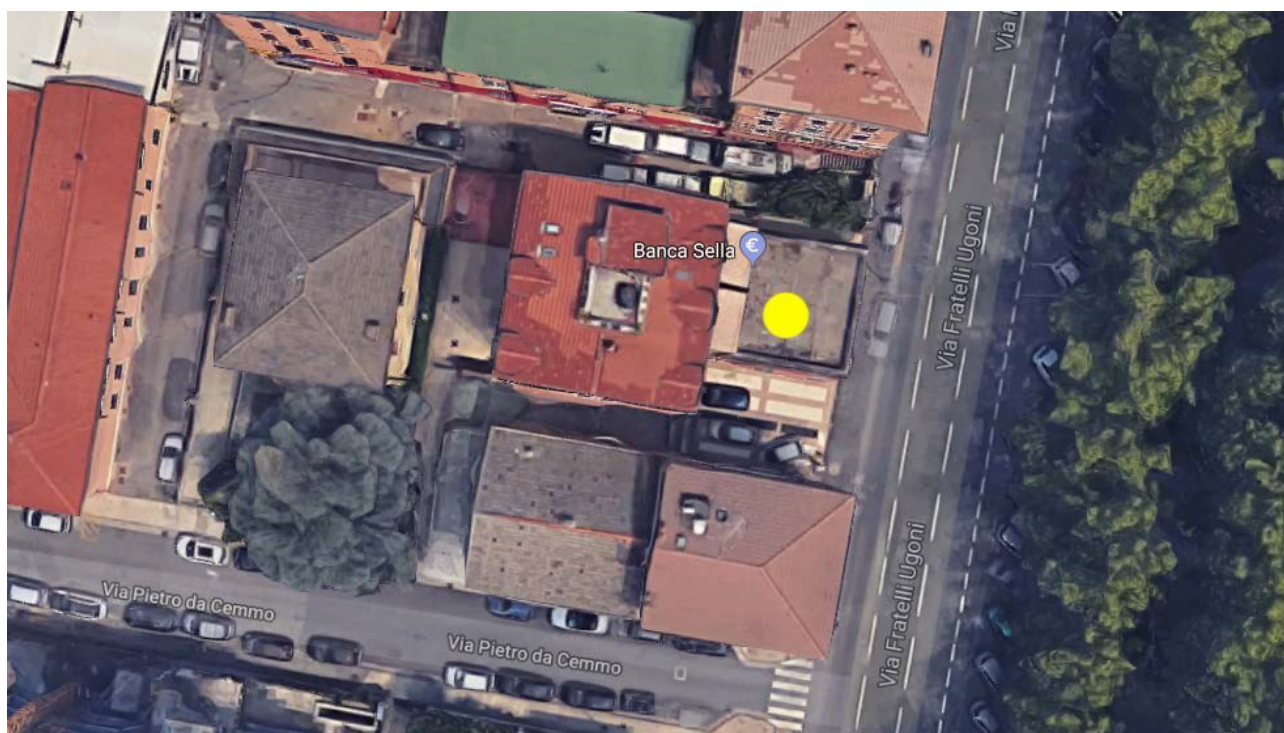


Immagine satellitare con individuazione degli immobili in oggetto



Immagine satellitare assonometrica con individuazione degli immobili in oggetto

Caratteristiche generali del fabbricato :

- Struttura in elevazione: murature in laterizio e struttura in c.a.
- Solai: tra autorimesse e piano terra: in cemento armato con travi ribassate.
restanti solai orizzontali: laterocemento
copertura del fabbricato: struttura in legno
tegole marsigliesi
- Copertura: tegole marsigliesi
- Murature perimetrali. pietra e mattoni
- Coibentazione/isolamenti: isolamento termico tra pavimento piano terra e piano semint.
mediante pannello isolante sp.3 cm. (fonte ex Legge 10/91)
- Divisori laterizio forato ed intonaco
- Infissi esterni Lotto 1 appartamento: telai in legno privi di vetri e scuri esterni in legno entrambi in pessimo stato di conservazione.
Lotto 2: infissi in ferro dipinto con vetri di sicurezza
- Infissi interni Lotto1 appartamento: porte interne con telai assenti (solo falsi telai)
Lotto 2: porte in legno tamburate
- Pavimenti e rivestimenti: Autorimesse: basculanti garage in metallo
Lotto 1 appartamento : assenti
Lotto 2: gres porcellanato
Autorimesse e posti auto: pavimento in cemento

• Impianto di riscaldamento:	Lotto 1: scambiatore di calore collegato al teleriscaldamento terminali: pannelli radianti pavimento Lotto 2: scambiatore di calore collegato al teleriscaldamento e pompa di calore esterna collegata ad unità moto condensanti interne per condizionamento ad aria. terminali: pannelli radianti a pavimento. bocchette nel controsoffitto. Produzione acqua sanitaria con sistema a medio accumulo con scambiatore di calore collegato alla rete del teleriscaldamento. Centralina con controllo della temperatura in mandata a punto fisso compensato. Controllo della temperatura a mezzo valvole di zona.
• Impianto sanitario: • Impianto a gas • Impianto elettrico	Lotto 1 appartamento: solo predisposizioni Lotto 1 appartamento: solo predisposizioni Lotto 1 appartamento: convenzionale al tipo di immobile – solo frutti e predisposizioni Restanti lotti convenzionale
• Allaccio fognatura • Fonti rinnovabili • Finiture esterne	collegamento al collettore pubblico non presenti intonaco civile tinteggiato
Dimensione:	Lotto 1 – media dimensione Lotto 2 – (Istituto di credito) media dimensione Lotto da 3 a 7 – (garage e posti auto) media dimensione
Caratteri domanda e offerta:	Lotti 1-3-4-5-6-7 Lato acquirente: Privato Lato venditore: Privato Lotto 2 Lato acquirente: Società Lato venditore: Società
Forma di mercato:	concorrenza monopolistica
Filtering	assente
Fase del mercato immobiliare:	recupero

3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiati:**3.1 LOTTO 1** (*Appartamento con autorimessa*)

Descrizione sintetica:

Brescia: unità abitativa a piano primo con autorimessa a piano seminterrato.

All'unità si perviene attraverso accesso condominiale a piano terra in lato nord e mediante scala comune interna dotata di ascensore.

L'unità è composta da soggiorno, cucina, ripostiglio, n.2 camere disbrigo ed un bagno.

Ampia terrazza esclusiva prospettante su via F.lli Ugoni.

L'accesso pedonale è ubicato su Via F.lli Ugoni in lato nord civico 20. Accesso carraio da via Pietro da Cemmo mediante scivolo.

L'immobile è libero ma privo di pavimenti e rivestimenti. Infissi in legno in pessimo stato di conservazione e senza vetri, solo predisposizione impianti.

Non è stato possibile accedere all'autorimessa a piano seminterrato.

Identificazione catastale:

Comune Censuario	Brescia (BS)
Tipologia Catasto	Fabbricati
Identificativo: (appartamento)	Foglio 116
	Particella 189
	Subalterno 03
	Categoria A/2
	Sezione Urb. NCT
Identificativo: (autorimessa)	Foglio 116
	Particella 189
	Subalterno 11
	Categoria C/6
	Sezione Urb. NCT

Confini:

Appartamento p.primo sub.3:	Nord Sud Est Ovest	vuoto su parti comuni est. mapp. 193, vuoto su corte esclusiva Lotto 2 (sub.23). Via F.lli Ugoni sub.2 (altre propr. residenziali)
Autorimessa sub.11:	Nord Sud Est Ovest	mapp.183 sub.19 (spazio manovra comune) sub.22 (altra autorimessa) sub.12 (altra autorimessa)

Consistenza: Rilievo in loco con collaboratore

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli, 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235 – Fax:1782713624

Per ulteriore verifica:

 Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Data di sopralluogo: 12/07/2018

Criterio di misurazione: SEL (superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)**Calcolo superfici di proprietà:**

Superficie residenziale al piano primo:			m ² ~ 109
Superfici secondarie:		Indice mercantile	Sup. commerciale
- terrazzo	m ² ~ 94	15%	m ² 14,10
- garage (Sub. 11)	m ² ~ 27	60%	m ² 16,20
Superficie commerciale			m ² 139,30

Caratteristiche qualitative: Si valuta positivamente la posizione adiacente al centro storico. La zona è di pregio ma con alta densità edilizia e forte inquinamento da traffico (acustico/atmosferico). L'orientamento dell'immobile, non garantisce a parere dello scrivente un buon livello di luminosità ed ariosità dei locali.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano	Appartamento piano	primo
<input checked="" type="checkbox"/> Ascensore	Garage	seminterrato
<input checked="" type="checkbox"/> N. servizi	Presente	
	1	(vetustà 10 anni)

Impianti in dotazione:

<input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà (7 anni) Tipologia ed alim.: teleriscaldamento Elementi radianti: pannelli radianti
<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: solo predisposizioni Vetustà (7 anni)
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: solo predisposizioni Vetustà (7 anni)
<input checked="" type="checkbox"/> Antifurto	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Domotica	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

Manutenzione fabbricato Minima**Manutenzione unità imm.** Minima**Classe energetica** Non desumibile**Inquinamento**

<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli, 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235 – Fax:1782713624

Esposizione prevalente dell'immobiliare	<input checked="" type="checkbox"/>	Sufficiente
Luminosità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Sufficiente
Panoramicità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Bassa
Funzionalità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Minime

3.2 LOTTO 2 (edificio commerciale a piano terra con corte esclusiva e posto auto scoperto)

Descrizione sintetica: Immobile a destinazione commerciale (filiale Banca Sella) con corte esterna esclusiva utilizzata come parcheggio di n.2 autovetture. All'immobile compete anche un posto auto scoperto con accesso mediante scivolo da Via P. da Cemmo (sub.15).

L'accesso pedonale all'immobile avviene direttamente da Via F.lli Ugoni.

L'immobile è composto internamente da atrio ingresso/attesa – sportello bancomat per prelievo (da Via F.lli Ugoni), n.3 postazioni front-office – n.5 uffici – n.1 Sala riunioni – n.1 locale tecnico server – n.2 wc di cui uno a norma disabili. Accesso in lato nord a norma disabili ed uscita di emergenza in lato est. Balcone in lato ovest.

Beni comuni non censibili:

sub.20 locale tecnico, scale, disimpegni e ascensore (sub.23 e 15)

sub.18 passaggio (sub.23)

sub.19 corte e spazio di manovra (sub.15)

L'immobile è attualmente condotto dalla Banca Sella.

Identificazione catastale:	Comune Censuario	Brescia (BS)		
	Tipologia Catasto	Fabbricati		
	Identificativo: 01 - Imm. commerc.	Foglio	116	
		Particella	189	
		Subalterno	23	
		Cat	D/5	
		Sezione	Urb. NCT	
		02- Posto auto est.	Foglio	116
			Particella	189
			Subalterno	15
			Cat	C/6
			Sezione	Urb. NCT

Confini	01 – Immobile commerciale	Nord	sub.18 parti comuni mapp.193/194 altre proprietà Via F.lli Ugoni vuoto su sub 19 parti comuni e sub.15/16/17 (posti auto esterni)
		Sud	
		Est	
		Ovest	
	02- Posto auto esterno	Nord	mapp.182 altra propr. sub.19 corte comune
		Sud	

Est sub.14 garage altra propr.
Ovest sub.16 posto auto est

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Diretto in loco Collaboratore

Per ulteriore verifica:

- Desunto graficamente da:
 Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Data di sopralluogo: 27/04/2018

Criterio di misurazione

- SEL (superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)

Superficie principale al piano terra: m² ~ 121
(equiparata a potenziale spazio commerciale d'esposizione e vendita)

Superfici secondarie:		Indice mercantile	Sup. commerciale
- zona uffici al p.t.	m ² ~ 158	90% (range 90÷95%)	m ² 142,20
- balcone al p.t.	m ² ~ 9	20%	m ² 1,80
- spazio esterno	m ² ~ 59	15% (range 10÷20%)	m ² 8,85
- posto auto (Sub. 15)	m ² ~ 13	25%	m ² 3,25

Superficie commerciale m² 277,10

Caratteristiche qualitative: E' valutata positivamente la posizione rispetto al centro storico, anche se lungo una via ad alto scorrimento con difficoltà di parcheggio.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- Livello di piano Immobile commerciale Piano terra
 Ascensore Posto auto esterno P-1
 N. servizi 2 (vetustà 9 anni)

Impianti in dotazione:

- Riscaldamento Presente: Vetustà (9 anni)
 Condizionamento Tipologia ed alimentazione: teleriscaldamento
 Elettrico Presente: Vetustà (9 anni)
 Idraulico Presente: Vetustà (9 anni)

Manutenzione fabbricato
Manutenzione unità imm.
Classe energetica

- Media
 Media
 Non desumibile

- Inquinamento** Atmosferico Presente
 Acustico Presente
 Elettromagnetico Assente

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli, 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235 – Fax:1782713624

<input checked="" type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
Esposizione prevalente dell'immobiliare	<input checked="" type="checkbox"/>	Minima
Luminosità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Panoramicità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Minima
Funzionalità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Medie

3.3 LOTTO 3 (Autorimessa a piano seminterrato)

Descrizione sintetica: Autorimessa a piano interrato con accesso carraio da via Pietro da Cemmo mediante scivolo.

L'immobile è libero. **Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.**

Identificazione catastale:

Comune Censuario	Brescia (BS)
Tipologia Catasto	Fabbricati
Identificativo:	Foglio 116
	Particella 189
	Subalterno 13
	Categoria C/6
	Sezione Urb. NCT

Confini:

Nord	mapp.182 altra proprietà
Sud	sub.19 spazio di manovra comune
Est	sub.12 altra autorimessa
Ovest	scale comuni e sub.14 altra autorimessa

Consistenza: Rilievo in loco con collaboratore

Per ulteriore verifica:

Desunto graficamente da:

<input checked="" type="checkbox"/>	Planimetria catastale
<input checked="" type="checkbox"/>	Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Data di sopralluogo: 12/07/2018

Criterio di misurazione: SEL (superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)

Calcolo superfici di proprietà:

Superfici:	Indice mercantile	Sup. commerciale
- garage m ² ~ 26	60%	m ² 15,60
Superficie commerciale		m ² 15,60

Caratteristiche qualitative: Si valuta positivamente il fatto che la zona in cui insiste l'immobile in oggetto presenti una alta difficoltà di parcheggio a favore di un maggior apprezzamento del cespite.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- | | | |
|-------------------------------------|------------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Livello di piano | seminterrato |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ascensore | Presente |

Impianti in dotazione:

- | | | | |
|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente: solo predisposizioni
Vetustà (10 anni) |
|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|---|

- | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--------|
| Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> | Minima |
| Manutenzione unità imm. | <input checked="" type="checkbox"/> | Minima |
| Funzionalità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> | Media |
| Finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> | Minima |

3.4 LOTTO 4 (Posto auto coperto a piano seminterrato)

Descrizione sintetica: Posto auto coperto a piano interrato con accesso carraio da via Pietro da Cemmo mediante scivolo.

L'immobile è libero. Nonostante sia stato accatastato come posto auto coperto attualmente risulta chiuso con basculante. **Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.**

Identificazione catastale:

Comune Censuario	Brescia (BS)
Tipologia Catasto	Fabbricati
Identificativo:	Foglio 116
	Particella 189
	Subalterno 09
	Categoria C/6
	Sezione Urb. NCT

Confini:

Nord	sub.19 spazio di manovra comune
Sud	mapp.194 altra proprietà
Est	sub.10 altra autorimessa
Ovest	sub.20 locale tecnico

Consistenza: Rilievo in loco con collaboratore

Per ulteriore verifica:

Desunto graficamente da:

<input checked="" type="checkbox"/>	Planimetria catastale
<input checked="" type="checkbox"/>	Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Data di sopralluogo: 12/07/2018

Criterio di misurazione: SEL (superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)

Calcolo superfici di proprietà:

Superfici:	Indice mercantile	Sup. commerciale
- garage m ² ~ 19	60%	m ² 11,40

Superficie commercialem² 11,40

Caratteristiche qualitative: Si valuta positivamente il fatto che la zona in cui insiste l'immobile in oggetto presenti una alta difficoltà di parcheggio a favore di un maggior apprezzamento del cespite.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Livello di piano seminterrato
 Ascensore Presente

Impianti in dotazione:

Elettrico Presente: solo predisposizioni
 Vetustà (10 anni)

Manutenzione fabbricato Minima
Manutenzione unità imm. Minima
Funzionalità dell'immobile Media
Finiture dell'immobile Minima

3.5 LOTTO 5 (Autorimessa a piano seminterrato)

Descrizione sintetica: Autorimessa a piano interrato con accesso carraio da via Pietro da Cemmo mediante scivolo.

L'immobile è libero. **Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.**

Identificazione catastale:

Comune Censuario	Brescia (BS)
Tipologia Catasto	Fabbricati
Identificativo:	Foglio 116
	Particella 189
	Subalterno 10
	Categoria C/6
	Sezione Urb. NCT

Confini:

Nord	sub.19 spazio di manovra comune
Sud	mapp.194 altra proprietà
Est	sub.21 cantina altra pr.
Ovest	sub.09 posto auto

Consistenza: Rilievo in loco con collaboratore

Per ulteriore verifica:

Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Data di sopralluogo: 12/07/2018

Criterio di misurazione: SEL (superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)

Calcolo superfici di proprietà:

Superfici:	Indice mercantile	Sup. commerciale
- garage m ² ~ 20	60%	m ² 12,00
Superficie commerciale		m ² 12,00

Caratteristiche qualitative: Si valuta positivamente il fatto che la zona in cui insiste l'immobile in oggetto presenti una alta difficoltà di parcheggio a favore di un maggior apprezzamento del cespite.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- | | | |
|-------------------------------------|------------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Livello di piano | seminterrato |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ascensore | Presente |

Impianti in dotazione:

- | | | | |
|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente: solo predisposizioni
Vetustà (10 anni) |
| Manutenzione fabbricato | | <input checked="" type="checkbox"/> | Minima |
| Manutenzione unità imm. | | <input checked="" type="checkbox"/> | Minima |
| Funzionalità dell'immobile | | <input checked="" type="checkbox"/> | Media |
| Finiture dell'immobile | | <input checked="" type="checkbox"/> | Minima |

3.6 LOTTO 6 (Posto auto scoperto a piano seminterrato)

Descrizione sintetica: Posto auto scoperto a piano interrato con accesso carraio da via Pietro da Cemmo mediante scivolo.

L'immobile è libero.

Identificazione catastale:	Comune Censuario	Brescia (BS)
	Tipologia Catasto	Fabbricati
	Identificativo:	Foglio 116
		Particella 189
		Subalterno 16
		Categoria C/6
		Sezione Urb. NCT

Confini:	Nord	mapp.182 altra propr.
	Sud	sub.19 spazio di manovra comune
	Est	altro posto auto scoperto
	Ovest	altro posto auto scoperto

Consistenza: Rilievo in loco con collaboratore

Per ulteriore verifica:

- | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> | Planimetria catastale |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | Elaborato grafico (atto autorizzativo) |

Data di sopralluogo: 12/07/2016

Criterio di misurazione: SEL (superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli, 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235 – Fax:1782713624

Calcolo superfici di proprietà:

Superfici:	Indice mercantile	Sup. commerciale
- posto auto m ² ~ 13	25%	m ² 3,25
Superficie commerciale		m ² 3,25

Caratteristiche qualitative: Si valuta positivamente il fatto che la zona in cui insiste l'immobile in oggetto presenti una alta difficoltà di parcheggio a favore di un maggior apprezzamento del cespite.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- Livello di piano seminterrato
 Ascensore Presente

Manutenzione fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/>	Minima
Manutenzione unità imm.	<input checked="" type="checkbox"/>	Minima
Funzionalità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Minima

3.7 LOTTO 7 (Autorimessa a piano seminterrato)

Descrizione sintetica: Autorimessa a piano interrato con accesso carraio da via Pietro da Cemmo mediante scivolo.

L'immobile è libero.

Identificazione catastale:	Comune Censuario	Brescia (BS)
	Tipologia Catasto	Fabbricati
	Identificativo:	Foglio 116
		Particella 189
		Subalterno 22
		Categoria C/6
		Sezione Urb. NCT

Confini: Nord mapp.182 altra propr.
 Sud sub.21 altra proprietà
 Est terrapieno via F.lli Ugoni
 Ovest sub.19 spazio di manovra
 comune e sub 11 altra
 autorimessa

Consistenza: Rilievo in loco con collaboratore

Per ulteriore verifica:
 Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Data di sopralluogo: 12/07/2018

Criterio di misurazione: SEL (superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)

Calcolo superfici di proprietà:

Superfici:	Indice mercantile	Sup. commerciale
- garage m ² ~ 47	60% per 40 + 35% ...	m ² 26,45
Superficie commerciale		m ² 26,45

Caratteristiche qualitative: Si valuta positivamente il fatto che la zona in cui insiste l'immobile in oggetto presenti una alta difficoltà di parcheggio a favore di un maggior apprezzamento del cespite.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- | | |
|--|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano | seminterrato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore | Presente |

Impianti in dotazione:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: solo predisposizioni
Vetustà (10 anni) |
|---|---|

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> Minima |
| Manutenzione unità imm. | <input checked="" type="checkbox"/> Minima |
| Funzionalità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Media |
| Finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minima |

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA- URBANISTICA

4.1.1 Per tutti i Lotti

Anno di costruzione

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato anteriore al 01/09/1967 | <input checked="" type="checkbox"/> Costruito nei primi anni del 1900 |
|--|---|

Titoli autorizzativi esaminati

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Concessione in sanatoria | <input checked="" type="checkbox"/> P.G. 15495/86 del 07/04/1989
n. 13235/86
(sanatoria per ampliamento) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Concessione Edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> P.G.16384/92 n.1466/92 in data 20/10/1992
(ristrutturazione) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Certificato di Abitabilità | <input checked="" type="checkbox"/> n. 3016/94 07/07/1995 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Permesso di costruire | <input checked="" type="checkbox"/> P.G. 5711/2004 (opere di ristrutturazione)
del 29/06/2004 |

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Permesso di costruire (variante) | <input checked="" type="checkbox"/> P.G. 35840/06 n.285/07 STAT del 19/07/2007
Ristrutturazione edificio commerciale/residenziale con cambio uso e trasposizione volumi – recupero sottotetto |
| <input checked="" type="checkbox"/> D.I.A. (variante) | <input checked="" type="checkbox"/> Prot. 1299/2009 del 13/01/2009
Ristrutturazione edificio commerciale a piano terra per formazione sportello bancario |
| <input checked="" type="checkbox"/> Agibilità | <input checked="" type="checkbox"/> Prot. 41198/2011 del 28/09/2011 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata e fonte: | Titoli autorizzativi presso il Comune di Brescia
Istanze consegnate e provvedimenti. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica | 04/04/2018 |

Situazione urbanistica

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessione diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr.2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Per il Lotto 1 (appartamento)

- La NON REGOLARITA' edilizia della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Durante il sopralluogo in data 12/07/2018 è stata rilevata la presenza di una porta di accesso alla cucina non presente nelle ultime planimetrie agli atti.

L'immobile attualmente non è abitabile in quanto privo di pavimenti e sanitari ed in pessimo stato di conservazione.

Per la regolarizzazione edilizia per opere eseguite senza titolo abilitativo (porta tra soggiorno e cucina) è necessaria una pratica di permesso di costruire in sanatoria con sanzione di € 516,00.

Inoltre va presentata in comune una CILA per completamento dei lavori (pavimenti rivestimenti, terminali impianti, riparazione o sostituzione infissi, manutenzione ordinaria terrazza ecc..)

Le spese tecniche per la redazione delle istanze sopra citate possono essere quantificate in € 1.500,00 + Cassa previdenziale ed IVA di legge.

Per i restanti Lotti

- La REGOLARITA' edilizia urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Arch. Samuele Ferlicca

4.2 RISPONDENZA CATASTALE

4.2.1 LOTTO 1

Appartamento a piano primo con terrazza e garage a piano seminterrato:

Immobile identificato in mappa al Foglio 116 Sezione:Urb.NCT particella 189

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.03	Categoria A/2	Classe 5	Consistenza 5,5 vani	Rendita € 858,16
<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.11	Categoria C/6	Classe 6	Consistenza 25 m ²	Rendita € 113,62

4.2.2 LOTTO 2

Immobile commerciale (Istituto di credito cambio ed assicurazioni - filiale Banca Sella) con corte esclusiva esterna e posto auto scoperto a piano seminterrato:

Immobile identificato in mappa al Foglio 116 Sezione:Urb.NCT particella 189

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.23	Categoria D/5			Rendita € 5.332,00
<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.15	Categoria C/6	Classe 1	Consistenza 14 m ²	Rendita € 28,92

4.2.3 LOTTO 3

Autorimessa a piano interrato con accesso da Via P. da Cemmo:

Immobile identificato in mappa al Foglio 116 Sezione:Urb.NCT particella 189

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.13	Categoria C/6	Classe 6	Consistenza 24 m ²	Rendita € 109,08
-------------------------------------	--------	---------------	----------	-------------------------------	------------------

4.2.4 LOTTO 4

Posto auto coperto a piano seminterrato con accesso da Via P. da Cemmo:

Immobile identificato in mappa al Foglio 116 Sezione:Urb.NCT particella 189

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.09	Categoria C/6	Classe 3	Consistenza 17 m ²	Rendita € 48,29
-------------------------------------	--------	---------------	----------	-------------------------------	-----------------

4.2.5 LOTTO 5

Autorimessa a piano seminterrato con accesso da Via P. da Cemmo:

Immobile identificato in mappa al Foglio 116 Sezione:Urb. NCT particella 189

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.10	Categoria C/6	Classe 6	Consistenza 18 m ²	Rendita € 81,81
-------------------------------------	--------	---------------	----------	-------------------------------	-----------------

4.2.6 LOTTO 6

Posto auto scoperto a piano seminterrato con accesso da Via P. da Cemmo:

Immobile identificato in mappa al Foglio 116 Sezione:Urb. NCT particella 189

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.16	Categoria C/6	Classe 1	Consistenza 14 m ²	Rendita € 28,92
-------------------------------------	--------	---------------	----------	-------------------------------	-----------------

4.2.7 LOTTO 7

Autorimessa piano seminterrato con accesso da Via P. da Cemmo:

Immobile identificato in mappa al Foglio 116 Sezione: Urb. NCT particella 189

<input checked="" type="checkbox"/>	Sub.22	Categoria C/6	Classe 6	Consistenza 38 m ²	Rendita € 172,70
-------------------------------------	--------	---------------	----------	-------------------------------	------------------

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli, 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235 – Fax:1782713624

Documentazione visionata

- Direttamente presso l’Agenzia delle Entrate
Ufficio provinciale di Brescia Territorio
- Dai siti web:
www.agenziadelterritorio.it
www.agenziaentrate.gov.it

Elenco documentazione visionata

- Visure storica Catasto Terreni
- Visure storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo mappale

Data verifica catastale:

21/02/2018 – 03/05/2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti nr. 2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco con la presente:

DICHIARA

Per il Lotto 1 (appartamento)

La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Durante il sopralluogo in data 12/07/2018 è stata rilevata la presenza di una porta di accesso alla cucina non presente nelle ultime planimetrie catastali agli atti.
Si rende necessaria una pratica di aggiornamento catastali al costo stimato di € 500,00 + Cassa previdenziale ed IVA di Legge.

Per il Lotto 4 (posto auto coperto)

La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare è accatastata come posto auto coperto ma nella realtà risulta chiusa con portone sezionale e pertanto vanno aggiornati i dati catastali o in alternativa va rimossa la porta sezionale.

Per i restanti Lotti (Lotto 2-3-5-6-7)

La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.

Arch. Samuele Ferlicca

4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

4.3.1 Tutti i Lotti

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Dott.ssa CRISTINA SCUTRA
- Data atto : 18/12/2003
- Repertorio : 66196/11530
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia in data 27/12/2003 ai nn.64775/39492

Con cui la Società Omissis ... ha acquistato dai Sig.ri Omissis ... la piena proprietà (tra l'altro) degli immobili in oggetto.

Titolo di provenienza:

Omissis ...(per la quota di 1/8 ciascuno)

- Tipo di atto : Successione in morte della madre
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia in data 14/05/1977 ai nn.8762/7079

Magni Mariaenrica (per la quota di 2/8)

- Tipo di atto : Successione in morte del padre
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia in data 05/12/1986 ai nn.26665/18199

- Tipo di atto : Donazione
- Notaio : A. METELLI
- Data atto : 27/05/1992
- Repertorio : 53236/21667
- Estremi Trascrizione : trascritta a Brescia in data 19/05/1992 ai nn.18114/12174

Magni Elda (per la quota di 4/8)

- Tipo di atto : Successione in morte del padre
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia in data 14/12/1978 ai nn.22921/17666

- Tipo di atto : Successione in morte della zia paterna – testamento olografo
- Notaio : A. METELLI
- Data atto : 07/06/1999
- Repertorio : 73834/30278
- Estremi Trascrizione : trascritta a Brescia in data 30/06/1999 ai nn.22897/15396

Quota di proprietà 1/1 piena proprietà

Condizioni limitanti

Servitù Servitù di passaggio (a favore) per accesso autorimesse (mapp.192)
 Vincoli Non vi sono vincoli
 Oneri oneri condominiali in sospeso (vedi pag. 36)

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli, 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235 – Fax:1782713624

- Pesi L'appartamento di cui al Lotto 1 è privo di pavimenti/rivestimenti, privo di sanitari e corpi illuminanti, con infissi in legno privi di vetri ed in pessimo stato di conservazione.

Gravami

Formalità comuni a tutti i Lotti dal n.1 al n.7

- **15/06/2007** ANNOTAZIONE - Registro Particolare 5642 Registro Generale 34428
Pubblico ufficiale ANNARUMMA GIUSEPPE Repertorio 87199/21475 del 07/06/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 15645 del 2003
- **22/05/2008** ISCRIZIONE - Registro Particolare 5493 Registro Generale 23655
Pubblico ufficiale SCUTRA CRISTINA Repertorio 78839/16760 del 12/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore della Banca Valsabbina soc. Cooperativa per azione per l'importo totale di € 1.300.000,00.
- **11/10/2013** ISCRIZIONE - Registro Particolare 5746 Registro Generale 34005
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7248 del 30/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore del Sig. Platto Renzo per l'importo totale di € 500.000,00.
- **15/04/2016** TRASCRIZIONE- Registro Particolare 9045 Registro Generale 14404
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3870 del 16/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore del signor Sabatti Alessio C.F. SBTLS75B28D918Z.
- **25/05/2017** TRASCRIZIONE del - Registro Particolare 13905 Registro Generale 23114
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5840 del 08/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore del signor Sabatti Alessio C.F. SBTLS75B28D918Z.
- **25/05/2017** TRASCRIZIONE - Registro Particolare 13907 Registro Generale 23117
Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 105644/36584 del 10/05/2017
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
- **07/08/2017** ISCRIZIONE - Registro Particolare 6076 Registro Generale 36762
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3672/2017 del 27/04/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. A favore del Sig. Marulli Savino C.F. MRLSVN49M08B157C per l'importo di € 20.000.
- **23/10/2017** TRASCRIZIONE - Registro Particolare 28350 Registro Generale 46676
Pubblico ufficiale 80018390171 Repertorio 12464/2017 del 12/10/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore del signor Sabatti Alessio C.F. SBTLS75B28D918Z.

Formalità in aggiunta alla precedenti:

Lotto 1: Appartamento a piano primo con garage

- **17/12/2008** TRASCRIZIONE - Registro Particolare 35347 Registro Generale 58268
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15199/2008 del 20/11/2008

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli, 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235 – Fax:1782713624

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore della D&D Lift di Gervasoni A. & C. S.N.C. con sede in Brescia C.F. 03400760173 gravante sui soli subalterni 3 ed 11.

Lotto 2:– Istituto di credito con posto auto scoperto e corte esclusiva esterna

- **01/04/2011** TRASCRIZIONE - Registro Particolare 8187 Registro Generale 13544
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3022 del 25/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore della ELETTROLEADER SRL con sede in Brescia C.F. 02132480175 gravante sul solo subalterno 23.

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- | | | |
|-------------------------------------|----------|-------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Liberi | Lotti n.1-3-4-5-6-7 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Occupato | Lotto 2 (filiale Banca Sella) |

5. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**5.1 ESISTENZA DI BENI CONDOMINIALI**

I beni comuni non censibili art.1117 c.c. sono i seguenti:
sub.20 locale tecnico, scale, disimpegni e ascensore (Lotto1-2-3-4-5-6-7)
sub.18 passaggio (Lotto 1-2)
sub.19 corte e spazio di manovra (Lotto1-2-3-4-5-6-7)

5.2 VINCOLI DI DESTINAZIONE

Non vi sono vincoli di destinazione.

5.3 AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI (ultimo triennio)

Lotto 1:	870 €
Lotto 2:	1.470 €
Lotto 3:	85 €
Lotto 4:	80 €
Lotto 5:	82 €
Lotto 6:	80 €
Lotto 7:	82 €

5.4 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

A seguito di consultazioni con Amministrazione condominiale (Omissis ...) è emerso che ad oggi (Maggio 2018) la posizione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio, ascrivibile agli immobili oggetto di pignoramento, è la seguente:

Lotto 1:	3.943,74 €
Lotto 2:	5.085,25 €
Lotto 3:	312,87 €
Lotto 4:	308,30 €
Lotto 5:	312,87 €

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli, 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235 – Fax:1782713624

Lotto 6:	308,30 €
Lotto 7:	312,87 €

5.5 SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Secondo quanto comunicatomi dallo Omissis ... (amministratore condominiale) ad oggi non vi sono spese deliberate.

5.6 CAUSE IN CORSO ATTIVE O PASSIVE

Secondo quanto comunicatomi dallo Omissis ...(amministratore condominiale) ad oggi non vi sono cause attive o passive.

6. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

6.1 LOTTO 1 - ONERI:

- Oneri e sanzione inerenti la regolarizzazione urbanistica/edilizia degli immobili (vedi dettaglio pag.30):
Stimati in € 516,00 (sanzione) + oneri professionali per istanze edilizie € 1.500,00 + Cassa p. ed IVA di legge.
- Oneri inerenti la regolarizzazione catastale degli immobili (vedi dettaglio pag. 33):
Stimati in € 500,00 + Cassa p. ed IVA di legge.
- Oneri per il completamento delle finiture, impianti, infissi, manutenzione ordinaria interna e del terrazzo esterno: opere a stima € 40.000,00 + pertinenti prestazioni professionali € 1.800

6.2 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Per le spese condominiali insolute si veda il par.5.4.

7. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Formalità comuni a tutti i Lotti dal n.1 al n.7

- **22/05/2008** ISCRIZIONE - Registro Particolare 5493 Registro Generale 23655
Pubblico ufficiale SCUTRA CRISTINA Repertorio 78839/16760 del 12/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore della Banca Valsabbina soc. Cooperativa per azione per l'importo totale di € 1.300.000,00.
- **11/10/2013** ISCRIZIONE - Registro Particolare 5746 Registro Generale 34005
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7248 del 30/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore del Sig. Platto Renzo per l'importo totale di € 500.000,00.
- **15/04/2016** TRASCRIZIONE- Registro Particolare 9045 Registro Generale 14404
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3870 del 16/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore del signor Sabatti Alessio C.F. SBTLS575B28D918Z.

- **25/05/2017** TRASCRIZIONE del - Registro Particolare 13905 Registro Generale 23114 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5840 del 08/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore del signor Sabatti Alessio C.F. SBTLSS75B28D918Z.
- **25/05/2017** TRASCRIZIONE - Registro Particolare 13907 Registro Generale 23117 Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 105644/36584 del 10/05/2017 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
- **07/08/2017** ISCRIZIONE - Registro Particolare 6076 Registro Generale 36762 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3672/2017 del 27/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. A favore del Sig. Marulli Savino C.F. MRLSVN49M08B157C per l'importo di € 20.000.
- **23/10/2017** TRASCRIZIONE - Registro Particolare 28350 Registro Generale 46676 Pubblico ufficiale 80018390171 Repertorio 12464/2017 del 12/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore del signor Sabatti Alessio C.F. SBTLSS75B28D918Z.

Formalità in aggiunta alla precedenti:

Lotto 1: Appartamento a piano primo con garage

- **17/12/2008** TRASCRIZIONE - Registro Particolare 35347 Registro Generale 58268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15199/2008 del 20/11/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore della D&D Lift di Gervasoni A. & C. S.N.C. con sede in Brescia C.F. 03400760173 gravante sui soli subalterni 3 ed 11.

Lotto 2:– Istituto di credito con posto auto scoperto e corte esclusiva esterna

- **01/04/2011** TRASCRIZIONE - Registro Particolare 8187 Registro Generale 13544 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3022 del 25/02/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore della ELETTROLEADER SRL con sede in Brescia C.F. 02132480175 gravante sul solo subalterno 23.

8. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

21/02/2018 e 03/05/2018 – Catasto: estrazione planimetrie catastali, visure storiche, ecc..
21/02/2018 – Conservatoria: visure ipotecarie.
04/04/2018 – Sopralluogo presso il Comune di Brescia ufficio tecnico.
27/04/2018 – Sopralluogo presso immobile commerciale piano terra (Banca Sella)
12/07/2018– Sopralluogo presso restanti immobili
03/05/2018 – Ricerca valori immobiliari presso agenzie locali.

9. ANALISI ESTIMATIVA

Per la determinazione dei valori di mercato delle unità immobiliari in oggetto si utilizza il metodo di *stima sintetico comparativo (S.D.A.)*.

L'applicazione del metodo di stima sintetico comparativo, equivale all'assunzione, per la destinazione d'uso d'interesse, dei prezzi unitari medi correnti (al metro quadrato di superficie commerciale) per immobili nuovi o ristrutturati del mercato immobiliare di zona e d'operare le opportune decurtazioni e o maggiorazioni in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in esame.

Il metodo consiste nell'applicare, alla superficie commerciale degli immobili e al valore medio di mercato determinato come sopra, dei coefficienti parametrici di ragguaglio che tengano conto delle caratteristiche specifiche delle unità non considerate già nei valori medi unitari.

Questi ultimi sono stati determinati sulla base di valori standardizzati e di valori dedotti a seguito di specifiche analisi.

Assunzioni e condizioni limitative

Non vi sono condizioni limitative

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_Highest and Best Use)

Gli attuali valori di mercato degli immobili staggiati rappresentano il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

10. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

10.1 LOTTO 1 – Sub. 03 (appartamento)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 185.000,00 (Euro centottantacinquemila,00) IVA esclusa (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € 157.000,00 (Euro centocinquantasettemila,00) IVA esclusa (vedasi analisi estimativa allegato I).

10.2 LOTTO 1 – Sub. 11 (garage)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 32.000,00 (Euro trentaduemila,00) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € 27.000,00 (Euro ventisettemila,00) (vedasi analisi estimativa allegato I).

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli, 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235 – Fax:1782713624

10.3 LOTTO 2 – Sub. 23 (unità adibita a sportello bancario - equiparata a unità commerciale)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 630.000,00 (Euro seicentotrentamila,00) IVA esclusa (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € 535.000,00 (Euro cinquecentotrentacinquemila,00) IVA esclusa (vedasi analisi estimativa allegato I).

10.4 LOTTO 2 – Sub. 15 (posto auto scoperto)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 6.500,00 (Euro seimilacinquecento,00) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento,00) (vedasi analisi estimativa allegato I).

10.5 LOTTO 3

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 31.000,00 (Euro trentunomila,00) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € 26.000,00 (Euro ventiseimila,00) (vedasi analisi estimativa allegato I).

10.6 LOTTO 4

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 23.000,00 (Euro ventitremila,00) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € 20.000,00 (Euro ventimila,00) (vedasi analisi estimativa allegato I).

10.7 LOTTO 5

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 24.000,00 (Euro ventiquattromila,00) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € 20.000,00 (Euro ventimila,00) (vedasi analisi estimativa allegato I).

10.8 LOTTO 6

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 6.500,00 (Euro seimilacinquecento,00) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento,00) (vedasi analisi estimativa allegato I).

10.9 LOTTO 7

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 53.000,00 (Euro cinquantatremila,00) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene di fatto quantificato in € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila,00) (vedasi analisi estimativa allegato I).

11. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca esperto incaricato dal Tribunale Civile di Brescia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al n° 2285, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente,

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il seguente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà
- Nessun altro soggetto salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto di valutazione: 25/07/2018

