

Esperto incaricato

Geom. GIACOMO VIGNONI

Via G.Ungaretti, 42 - 25030 Castel Mella(Bs)

C.f. VGN GCM 75C18 B157Z

Tel. 3397163304 Fax 0302610218

Email giacomovignoni@libero.it

Pec giacomo.vignoni@geopec.it

Iscritto all' Albo dei Geometri di Bs al nr.4833



Timbro e firma

Date.

| | |
|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Nomina dell'esperto e conferimento d'incarico | 18/05/2020 |
| Accettazione di incarico di stima e giuramento | 23/06/2020 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione | 17/08/2020 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 30/09/2020 ore 9:00 |

Premesse:

E' stato compiuto l'accesso ai beni pignorati in data 20/07/2020 alla presenza del custode giudiziario Dott. Fabio Barbieri e al rappresentante Liquidatore della Società Esecutata. Successivamente in data 03/08/2020 è stato compiuto un secondo accesso per visionare un' unità immobiliare alla quale non è stato potuto accedere nel sopralluogo precedente e per una ulteriore verifica a tutte le altre unità immobiliari.

Esiste sulle unità immobiliari [REDACTED] trascrizione della domanda giudiziale per causa civile in corso R.G. 6892/2017 presso il Tribunale di Brescia promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per "accertare e dichiarare la legittimità e validità ed efficacia di due contratti

di assegnazione degli appartamenti, in essi individuati ai nn.10 e 9 con rispettive pertinenze ed accessori costituiti da cantina, posto macchina 1/F e garage 2/A nel complesso immobiliare denominato "Scià Bas", disporsi il trasferimento della proprietà con sentenza a favore della sig.ra [REDACTED] che produca gli effetti del rogito non concluso. Tutti gli immobili facenti capo ad eventuale successivo frazionamento rientrano nel NCT fg.19 mapp.49. Dalla particella 49 è da stralciare l'appartamento già assegnato ai sig.ri [REDACTED] identificato nell'NCT al fg.19 mapp.49 sub.7 comprensivo della cantina al piano interrato, del posto auto scoperto e dell'autorimessa in corso di costruzione identificati con specifiche particelle".

Dai contratti di assegnazione si desume che gli appartamenti in essi individuati ai nn.10 e 9 fanno parte del corpo individuati nella presente relazione peritale di stima nei Lotti n.9 e n.8 (mapp.52/36). Per quanto riguarda le rispettive pertinenze costituite da cantina, posto macchina 1/F e garage 2/A dai contratti di assegnazione non si evince la loro corretta individuazione, manca planimetria, così come non si evince una precisa collocazione dalla nota di trascrizione della domanda giudiziale, facendo rientrare le pertinenze in tutti i mappali del complesso (della trascrizione si dovrà tener conto nell'avviso di vendita).

Dagli atti catastali (elaborato planimetrico) le unità [REDACTED] sono state stralciate.

Esistono altri tre contratti di assegnazione relativi a n.3 autorimesse interrate per i quali non è in corso alcuna causa e per i quali non esiste alcuna registrazione e trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate:

- Contratto di assegnazione [REDACTED] del 25/09/2007 relativo ad una autorimessa interrata n.12 individuata nella presente relazione peritale di stima nel Lotto n.5;
- Contratto di assegnazione [REDACTED] del 26/09/2007 relativo ad una autorimessa interrata n.13 individuata nella presente relazione peritale di stima nel Lotto n.6;
- Contratto di assegnazione [REDACTED] del 25/09/2007 relativo ad una autorimessa interrata

n.4 ed integrato in data 03/12/2007 con l'assegnazione dell'autorimessa n.3 anzichè della n.4 (ora di altra proprietà, non oggetto di esecuzione).

Sul posto, rispetto a quanto riportato nell'elaborato planimetrico, non è delimitato correttamente il confine tra i mapp.909/9, mapp.909/10/11/12 e il mapp.909/13 (b.c.n.c.). Questo perchè, occorre precisare, nell'atto di compravendita del 09/08/2006 Rep. 5037 Racc. 3981 veniva consentito dalla parte venditrice [REDACTED] alla parte acquirente [REDACTED] di eseguire manovre con l'autovettura sull'area di cui al mappale 909/8 che è stato poi soppresso e che corrisponde ora a parte del mappale 909/13 b.c.n.c.

La convenzione edilizia trascritta a Brescia il 04/05/2007 ai n.r.i. 25213/14898, della durata di tre anni, a favore del Comune di Manerbio è riferita al progetto Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per l'attuazione del piano di recupero relativo al riuso di un manufatto (ex tettoia) ora facente parte del complesso (zona vano scala comune mapp.52/38).

Identificazione dei lotti.

Le unità immobiliari site in via S.Martino n.35/37 fan parte di un complesso denominato "Scia Bas" oggetto di ristrutturazione/nuova costruzione dal 2007 ai primi anni del 2010. Il complesso si sviluppa su più livelli: al piano interrato autorimesse e cantine; al piano terra posti auto scoperti, negozio, appartamenti; al piano primo e secondo appartamenti.

Le unità immobiliari, così come le parti comuni, non sono ultimate per alcune parti impiantistiche e finiture. Alla data dei sopralluoghi due unità di altri proprietari non oggetto di esecuzione risultano comunque abitate.

In merito alla identificazione dei lotti, si procede come nello stato di fatto, alla formazione per singole unità immobiliari (associando dove possibile cantina, autorimessa o posto auto scoperto) risultando più appetibili singolarmente anche se non può essere trascurata l'ubicazione all'interno di un complesso che deve essere ultimato per le parti comuni.

Ciò non toglie che i singoli lotti possano essere accorpati in unico lotto e posti in asta dal Delegato alla vendita in lotto unico sommando i valori.

Va sottolineato che nella formazione dei singoli lotti secondo lo stato di fatto, alcune unità immobiliari di conseguenza non sono correttamente individuate nei subalterni catastali; questo perchè il complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimato e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastato correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati. Ne consegue che ai fini dell'intestazione dei singoli lotti occorrerà procedere con la suddivisione delle unità immobiliari e l'aggiornamento degli elaborati catastali secondo lo stato di fatto dei lotti e come previsto nei titoli autorizzativi.

Nell'elenco delle unità immobiliari da peritare riportato nel fascicolo sono ricompresi dei beni comuni non censibili che logicamente non possono essere alienati separatamente e il cui valore è ricompreso nelle unità immobiliari a cui sono asserviti.

Le unità immobiliari site in via Volta n.17/21, unità residenziale al piano terra e due porzioni di sottotetto di fatto unite (accatastate come C/2) fan parte di una fabbricato risalente ante 1967 e che nel corso degli anni è stato interessato da alcuni interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. Si procede alla formazione di due lotti distinti, un lotto per l'appartamento al piano terra (lotto n.18) e un altro lotto per il sottotetto (lotto n.19).

LOTTO NR. 1 DI 19

Descrizione sintetica :

- Negozio al piano terra al rustico da ultimare costituito da spazio commerciale, da un antibagno e da un bagno.
- Posto auto scoperto posizionato nel cortile interno sopra le autorimesse del piano interrato.

- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali negozio e posto auto in ordine:

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 25cat. F/3 via S.Martino 37
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 9 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €.**70.000,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €.**59.500,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : l'immobile tenuto conto che si presenta al rustico potrebbe risultare appetibile per una personalizzazione e forma di investimento per una nuova attività commerciale. La posizione nel centro storico del paese offre una buona visibilità.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

- Immobile occupato No Si
- Spese condominiali arretrate No Si
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

- Assunzioni limitative No Si
- Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 2 DI 19

Descrizione sintetica :

- Appartamento al piano terra da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da soggiorno, cucina, ripostiglio/lavanderia, disimpegno, n.2 camere, n.2 bagni.
- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.
- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali appartamento e autorimessa in ordine:

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 8 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €.**125.000,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €.**106.500,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : come tipologia distributiva l'unità immobiliare potrebbe risultare appetibile. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No vedi legittimità urbanistic

Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 3 DI 19

Descrizione sintetica :

- Appartamento al piano terra da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera.
- Cantina al piano interrato priva di porta di ingresso.
- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.
- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali appartamento, cantina e autorimessa in ordine;

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 9 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 8 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** **€.91.000,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): **€.77.500,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : come tipologia di unità immobiliare

potrebbe risultare appetibile. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No vedi leggittimità urbanistic
Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale
Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si
Spese condominiali arretrate No Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si
Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 4 DI 19

Descrizione sintetica :

- Appartamento al piano primo da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da ampio soggiorno, cucina collegata da una comoda porta scorrevole, disimpegno, n.2 camere, n.2 bagni.
- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.
- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali appartamento e autorimessa in ordine:

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 8 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €.**137.500,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €.**117.000,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : come caratteristiche, distribuzione dei locali, altezze interne e dettagli di progettazione l'unità immobiliare potrebbe risultare appetibile. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 5 DI 19

Descrizione sintetica :

- Appartamento al piano primo da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da soggiorno/cottura, disimpegno, ripostiglio/lavanderia nel sottoscala, n.2 camere, bagno.
- Cantina al piano interrato priva di porta di ingresso.
- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.
- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali appartamento, cantina e autorimessa in ordine;

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 8 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €.**97.500,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €.**83.000,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : come tipologia distributiva, altezza interna dei locali principali, l'unità immobiliare potrebbe risultare appetibile. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 6 DI 19

Descrizione sintetica :

- Appartamento al piano primo e secondo da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera al piano primo, e camera, cabina armadio, bagno, terrazzo a tetto al piano secondo.

- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.

- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali appartamento e autorimessa in ordine;

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 8 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €.**140.000,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €.**119.000,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : come caratteristiche, distribuzione dei locali, dettagli di progettazione l'unità immobiliare potrebbe risultare appetibile. In opposto la

necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No
Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale
Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si
Spese condominiali arretrate No Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si
Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 7 DI 19

Descrizione sintetica :

- Appartamento al piano primo e secondo da ultimare per le parti impiantistiche e finiture (in questa unità mancano anche pavimenti, rivestimenti, porte interne) costituito da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, lavanderia nel sottoscala al piano primo e soppalco, disimpegno, terrazzo a tetto al piano secondo.
- Cantina al piano interrato priva di porta.
- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.
- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali appartamento, cantina e autorimessa in ordine;

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 24 cat. F/3 via S.Martino 35
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 24 cat. F/3 via S.Martino 35
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 23 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 26 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €.**98.500,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €.**83.500,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : come caratteristiche e dettagli di progettazione l'unità immobiliare potrebbe risultare appetibile. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

- Immobile occupato No Si
- Spese condominiali arretrate No Si
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

- Assunzioni limitative No Si
- Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 8 DI 19

Descrizione sintetica :

- Appartamento al piano primo da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera.
- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.
- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali appartamento e autorimessa in ordine:

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 36 cat. F/3 via S.Martino 35
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 9 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €.**66.000,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €.**56.000,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : come tipologia di unità immobiliare potrebbe risultare appetibile. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 9 DI 19

Descrizione sintetica :

- Appartamento al piano primo da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera.

- Autorimessa al piano interrato privo di basculante.
- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali appartamento e autorimessa in ordine:

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 36 cat. F/3 via S.Martino 35
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 9 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €.**64.000,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €.**54.500,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : come tipologia di unità immobiliare potrebbe risultare appetibile. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 10 DI 19

Descrizione sintetica :

- Appartamento al piano primo e secondo da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da ingresso corridoio e bagno al piano primo, soggiorno/cottura, camera al piano secondo.
- Cantina la piano interrato priva di porta.
- Autorimessa al piano interrato privo di basculante.
- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali appartamento, cantina e autorimessa in ordine;

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 10 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 8 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €.**79.500,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €.**67.500,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : come tipologia di unità immobiliare potrebbe risultare appetibile. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative

No Si

LOTTO NR. 11 DI 19

Descrizione sintetica :

- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.
- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali autorimessa:

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 2 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** **€.9.000,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): **€.8.000,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : la necessità di reperire box in zona potrebbe rendere appetibile la sua commerciabilità. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia

Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 12 DI 19

Descrizione sintetica :

- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.

- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali :

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 9 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €**9.000,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €**8.000,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : la necessità di reperire box in zona potrebbe rendere appetibile la sua commerciabilità. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 13 DI 19

Descrizione sintetica :

- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.

- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali :

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 9 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €**9.000,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €**8.000,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : la necessità di reperire box in zona potrebbe rendere appetibile la sua commerciabilità. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 14 DI 19

Descrizione sintetica :

- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.
- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali :

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 9 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** **€.9.000,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): **€.8.000,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : la necessità di reperire box in zona potrebbe rendere appetibile la sua commerciabilità. In opposto la necessità di ultimare le parti

comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

- Conformità edilizia Si No
- Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale
- Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

- Immobile occupato No Si
- Spese condominiali arretrate No Si
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

- Assunzioni limitative No Si
- Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 15 DI 19

Descrizione sintetica :

- Posto auto scoperto posizionato nel cortile interno sopra le autorimesse del piano interrato.
- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali :

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 9 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 benc
- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 benc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €.**4.500,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €.**4.000,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : la necessità di reperire posti auto in zona potrebbe rendere appetibile la sua commerciabilità. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 16 DI 19

Descrizione sintetica :

- Posto auto scoperto posizionato nel cortile interno sopra le autorimesse del piano interrato.
- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali :

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 9 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €**4.500,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €**4.000,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : la necessità di reperire posti auto in zona potrebbe rendere appetibile la sua commerciabilità. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si
Spese condominiali arretrate No Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si
Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 17 DI 19

Descrizione sintetica :

- Posto auto scoperto posizionato nel cortile interno sopra le autorimesse del piano interrato.
- Parti comuni del complesso da ultimare per le parti impiantistiche e finiture.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via S.Martino 35/37.

Identificativi catastali :

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 9 cat. F/3 via S.Martino 35

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** **€.4.500,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €4.000,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile : la necessità di reperire posti auto in zona potrebbe rendere appetibile la sua commerciabilità. In opposto la necessità di ultimare le parti comuni del complesso potrebbe attualmente limitarne la sua commerciabilità per il privato.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No
Conformità catastale Si No vedi rsipendenza catastale
Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all’acquirente.

Immobile occupato No Si
Spese condominiali arretrate No Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si
Condizioni limitative No Si

LOTTO NR. 18 DI 19

Descrizione sintetica :

- Unità immobiliare residenziale al piano terra con porzione di corte pertinenziale esclusiva composto da cucina, soggiorno, atrio, disimpegno, ripostiglio e veranda; l'unità immobiliare si mostra come immobile da ristrutturare.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via Volta 21.

Identificativi catastali :

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 23 cat. A/2 via Volta 21

graffato particella 126 sub. 7

graffato particella 909 sub. 2

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 9 benc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €.**76.000,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €.**65.000,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : visto il contesto e la presenza di alcuni particolari architettonici potrebbe risultare appetibile per un intervento di ristrutturazione.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative

No Si

LOTTO NR. 19 DI 19

Descrizione sintetica :

- Sottotetto al secondo con finiture al rustico costituito da varie porzioni con altezze diverse.

Ubicazione : Manerbio (Bs) via Volta 17/19.

Identificativi catastali :

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 26 cat. C/2 via Volta 17
graffato particella 126 sub. 9

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 27 cat. C/2 via Volta 17

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 30 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 126 sub. 10 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 6 bcnc

- Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 9 bcnc

Quota di proprietà : proprietà per 1/1 dell'esecutato

Diritto di proprietà : piena ed intera proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile **valore in libero mercato:** €.**74.500,00**

Più probabile **valore di mercato in condizioni**

di vendita forzata (valore base d'asta): €.**63.500,00**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: il sottotetto potrebbe risultare appetibile per un intervento di ristrutturazione.

Adut documentale e Due Diligence.

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi verifica della titolarità.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni.

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni lotti 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/12/13/14/15/16/17/di 19.

- TRASCRIZIONE del 28/06/2006 - Registro Particolare 20351 Registro Generale 34610 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 4772/3755 del 13/06/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

- TRASCRIZIONE del 14/08/2006 - Registro Particolare 27908 Registro Generale 46770 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5036/3980 del 09/08/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

- TRASCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 993 Registro Generale 1721 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5627/4481 del 28/12/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 994 Registro Generale 1722 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5627/4481 del 28/12/2006 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

-ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE di esecuzione in forma specifica contro [REDACTED] a favore [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA.

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE di esecuzione in forma specifica contro [REDACTED] a favore [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni lotto 11/di 19.

- TRASCRIZIONE del 28/06/2006 - Registro Particolare 20351 Registro Generale 34610 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 4772/3755 del 13/06/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

- TRASCRIZIONE del 14/08/2006 - Registro Particolare 27908 Registro Generale 46770 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5036/3980 del 09/08/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

- TRASCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 993 Registro Generale 1721 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5627/4481 del 28/12/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 994 Registro Generale 1722 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5627/4481 del 28/12/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

-ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE di esecuzione in forma specifica contro [REDACTED] a favore [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA.

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE di esecuzione in forma specifica contro [REDACTED] a favore [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 17/05/2018 - Registro Particolare 13697 Registro Generale 21252 Pubblico ufficiale BRESCIA 2 Repertorio 302/9990 del 13/04/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE del 04/06/2018 - Registro Particolare 15614 Registro Generale 24160 Pubblico ufficiale STAFFIERI ARRIGO Repertorio 143661/33779 del 24/05/2018 ATTO TRA VIVI - PERMUTA

- TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni lotto 18/di 19.

- TRASCRIZIONE del 02/03/2006 - Registro Particolare 6354 Registro Generale 11098 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3300/1999 del 18/07/2005 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI APPROVAZIONE DI PROGETTO DIVISIONALE.

- TRASCRIZIONE del 28/06/2006 - Registro Particolare 20351 Registro Generale 34610 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 4772/3755 del 13/06/2006 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni Lotto 19/di 19.

- TRASCRIZIONE del 02/03/2006 - Registro Particolare 6354 Registro Generale 11098 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3300/1999 del 18/07/2005 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI APPROVAZIONE DI PROGETTO DIVISIONALE.

- TRASCRIZIONE del 14/08/2006 - Registro Particolare 27908 Registro Generale 46770 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5036/3980 del 09/08/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico

ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico

ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Indice generale

| | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Inquadramento dell'immobile sito in VIA S.MARTINO N°35/37 | 43 |
| 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 1..... | 48 |
| 3. Audit documentale e Due Diligence..... | 54 |
| 3.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 54 |
| 3.2 Rispondenza catastale..... | 56 |
| 3.3 Verifica della titolarità..... | 57 |
| 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente..... | 58 |
| 5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente..... | 59 |
| 6. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 2..... | 61 |
| 7. Audit documentale e Due Diligence..... | 69 |
| 7.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 69 |
| 7.2 Rispondenza catastale..... | 71 |
| 7.3 Verifica della titolarità..... | 72 |
| 8. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente | 73 |
| 9. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente..... | 74 |
| 10. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 3..... | 76 |
| 11. Audit documentale e Due Diligence..... | 84 |
| 11.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 84 |
| 11.2 Rispondenza catastale..... | 86 |
| 11.3 Verifica della titolarità..... | 88 |
| 12. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente | 89 |
| 13. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente..... | 89 |
| 14. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 4..... | 91 |
| 15. Audit documentale e Due Diligence..... | 99 |
| 15.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 99 |
| 15.2 Rispondenza catastale..... | 101 |
| 15.3 Verifica della titolarità..... | 102 |
| 16. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente | 103 |
| 17. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente..... | 104 |
| 18. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 5..... | 105 |
| 19. Audit documentale e Due Diligence..... | 113 |
| 19.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 113 |
| 19.2 Rispondenza catastale..... | 115 |
| 19.3 Verifica della titolarità..... | 117 |
| 20. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente | 118 |
| 21. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente..... | 118 |
| 22. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 6..... | 120 |
| 23. Audit documentale e Due Diligence..... | 128 |
| 23.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 128 |
| 23.2 Rispondenza catastale..... | 130 |
| 23.3 Verifica della titolarità..... | 131 |
| 24. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente..... | 132 |
| 25. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente..... | 133 |
| 26. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 7..... | 135 |
| 27. Audit documentale e Due Diligence..... | 143 |
| 27.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 143 |
| 27.2 Rispondenza catastale..... | 146 |
| 27.3 Verifica della titolarità..... | 147 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 28. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente | 148 |
| 29. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente..... | 148 |
| 30. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 8..... | 150 |
| 31. Audit documentale e Due Diligence..... | 158 |
| 31.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 158 |
| 31.2 Rispondenza catastale..... | 160 |
| 31.3 Verifica della titolarità..... | 161 |
| 32. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente | 162 |
| 33. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente..... | 163 |
| 34. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 9..... | 165 |
| 35. Audit documentale e Due Diligence..... | 173 |
| 35.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 173 |
| 35.2 Rispondenza catastale..... | 175 |
| 35.3 Verifica della titolarità..... | 176 |
| 36. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente | 178 |
| 37. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente..... | 178 |
| 38. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 10..... | 180 |
| 39. Audit documentale e Due Diligence..... | 188 |
| 39.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 188 |
| 39.2 Rispondenza catastale..... | 190 |
| 39.3 Verifica della titolarità..... | 192 |
| 40. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente | 193 |
| 41. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente..... | 193 |
| 42. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 11..... | 195 |
| 43. Audit documentale e Due Diligence..... | 198 |
| 43.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 198 |
| 43.2 Rispondenza catastale..... | 200 |
| 43.3 Verifica della titolarità..... | 201 |
| 44. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente..... | 202 |
| 45. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente..... | 203 |
| 46. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 12..... | 205 |
| 47. Audit documentale e Due Diligence..... | 208 |
| 47.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 208 |
| 47.2 Rispondenza catastale..... | 210 |
| 47.3 Verifica della titolarità..... | 211 |
| 48. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente | 212 |
| 49. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente..... | 213 |
| 50. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 13..... | 215 |
| 51. Audit documentale e Due Diligence..... | 218 |
| 51.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 218 |
| 51.2 Rispondenza catastale..... | 220 |
| 51.3 Verifica della titolarità..... | 221 |
| 52. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente | 222 |
| 53. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente..... | 223 |
| 54. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 14..... | 225 |
| 55. Audit documentale e Due Diligence..... | 228 |
| 55.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 228 |
| 55.2 Rispondenza catastale..... | 230 |
| 55.3 Verifica della titolarità..... | 231 |
| 56. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente..... | 232 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 57. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente..... | 233 |
| 58. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 15..... | 235 |
| 59. Audit documentale e Due Diligence..... | 238 |
| 59.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 238 |
| 59.2 Rispondenza catastale..... | 240 |
| 59.3 Verifica della titolarità..... | 241 |
| 60. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente..... | 242 |
| 61. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente..... | 243 |
| 62. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 16..... | 244 |
| 63. Audit documentale e Due Diligence..... | 247 |
| 63.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 247 |
| 63.2 Rispondenza catastale..... | 249 |
| 63.3 Verifica della titolarità..... | 250 |
| 64. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente | 251 |
| 65. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente..... | 252 |
| 66. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 17..... | 253 |
| 67. Audit documentale e Due Diligence..... | 256 |
| 67.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 256 |
| 67.2 Rispondenza catastale..... | 258 |
| 67.3 Verifica della titolarità..... | 259 |
| 68. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente..... | 260 |
| 69. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente..... | 261 |
| 70. Inquadramento dell'immobile sito in VIA VOLTA N°17/19/21 | 262 |
| 71. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 18..... | 266 |
| 72. Audit documentale e Due Diligence..... | 271 |
| 72.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 271 |
| 72.2 Rispondenza catastale..... | 273 |
| 72.3 Verifica della titolarità..... | 274 |
| 73. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente..... | 275 |
| 74. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente..... | 276 |
| 75. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 19..... | 278 |
| 76. Audit documentale e Due Diligence..... | 283 |
| 76.1 Legittimità edilizia-urbanistica..... | 283 |
| 76.2 Rispondenza catastale..... | 285 |
| 76.3 Verifica della titolarità..... | 286 |
| 77. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente | 288 |
| 78. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente..... | 289 |
| 79. Fasi – accertamenti e date delle indagini. | 290 |
| 80. Analisi estimativa..... | 290 |
| 81. Riepilogo dei valori di stima..... | 293 |
| 82. Dichiarazione di rispondenza..... | 301 |
| 83. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione..... | 303 |
| 84. Note di riferimento..... | 304 |

1. Inquadramento dell'immobile sito in VIA S.MARTINO N°35/37

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Le unità immobiliari oggetto di ristrutturazione/nuova costruzione dal 2007 ai primi anni del 2010 e non ultimate per alcune parti impiantistiche e finiture, comprensive della proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c., fan parte di un fabbricato risalente ante 1967 e che nel corso del 2006/2010 è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione per la creazione complessiva di n.11 appartamenti, n.1 negozi, n.15 autorimesse, n.6 posti auto e n.6 cantine.

E' localizzato in via S.Martino n°35/37 nel Comune di Manerbio (Bs) a circa 200 metri dalla sede del Comune di Manerbio, a circa 3 km dal casello di Manerbio dell'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia e a circa 25 km dal centro della città di Brescia e 32 km dalla città di Cremona.

Localizzazione²

Provincia : Brescia

Comune : Manerbio

Via: Via S.Martino

Civico n. : 35/37

Zona

Urbana

Centrale Semicentrale Periferica

Extra urbana

Agricola Industriale Artigianale Residenziale

Mappa geografica



Aerofotogrammetrico - fonte Google/maps Google 2020.

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- | | | |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale | <input type="checkbox"/> Direzionale ⁴ | <input type="checkbox"/> Commerciale |
| <input type="checkbox"/> Turistico – ricettivo | <input type="checkbox"/> Industriale | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| <input type="checkbox"/> Terziario ⁵ | <input type="checkbox"/> Sportiva | <input type="checkbox"/> Agricolo |

Tipologia immobiliare⁶

Terreno

Fabbricato stato di conservazione

nuovo/ristrutturato da ultimare da circa 10 anni

- | | | |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> nuovo ⁷ | <input type="checkbox"/> ristrutturato ⁸ | <input type="checkbox"/> seminuovo ⁹ |
| <input type="checkbox"/> usato ¹⁰ | <input type="checkbox"/> rudere ¹¹ | |

L'immobile è

indipendente in condominio (complesso/corte residenziale)

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea

fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft¹⁴)

villa villino villetta a schiera

autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero)

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione : struttura portante in c.a.

Solai : solai di tipo Predalles, travi in spessore di solaio e travi ribassate, solai in laterocemento, solai in legno.

Copertura : copertura a falde con travetti in legno lamellare poggianti su travi in lamellare e su travi in cls armato; le gronde sono con travetti di legno e assito superiore; manto di copertura in coppi, lattoneria in rame.

Murature perimetrali : tamponature perimetrali in Poroton con intonaco isolante.

Coibentazioni/isolamenti : tetto isolato, intonaco isolante, tappetini acustici.

Divisori tra unità : pareti isolate acusticamente.

Infissi esterni : legno con vetrocamera e sistema di oscuramento ad anta esterno o interno.

- Infissi interni : porte interne in legno.
- Pavimenti e rivestimenti : pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica.
- Impianto riscaldamento : impianto autonomo per riscaldamento e produzione a.c.s. incompleto, manca sistema generazione e collegamento all'utenza.
- Impianto sanitario : incompleto, mancano i sanitari.
- Impianto gas : incompleto, manca il collegamento all'utenza.
- Impianto elettrico : incompleto, manca il collegamento all'utenza.
- Impianto climatizzazione : predisposizione.
- Allaccio fognatura : presente.
- Fonti rinnovabili : assenti.
- Finiture esterne : intonaco isolante.
- N. totale piani : n° 3 piani fuori terra oltre a un piano interrato.
- Dimensione**¹⁵
- Piccola Media Grande
- Caratteri domanda e offerta**¹⁶
- Lato acquirente
- Privato Società Cooperativa Ente
- Lato venditore
- Privato Società Cooperativa Ente
- Forma di mercato**¹⁷
- Concorrenza monopolistica¹⁸ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰ Monopolio²¹ Monopolio bilaterale²²
- Filtering**²³
- Assente Up Down

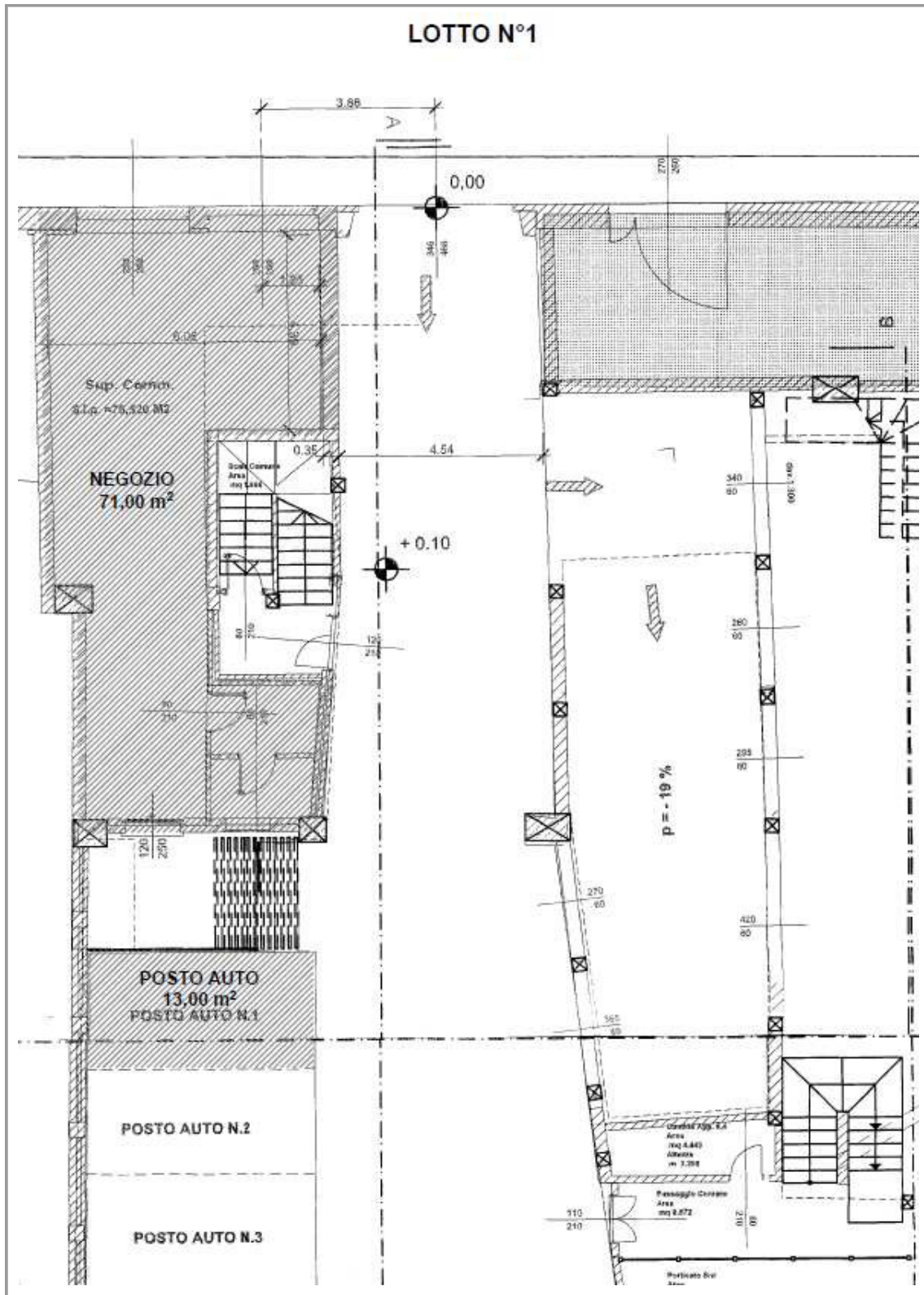
Fase del mercato immobiliare²⁴

Recupero²⁵ Espansione²⁶

Contrazione²⁷

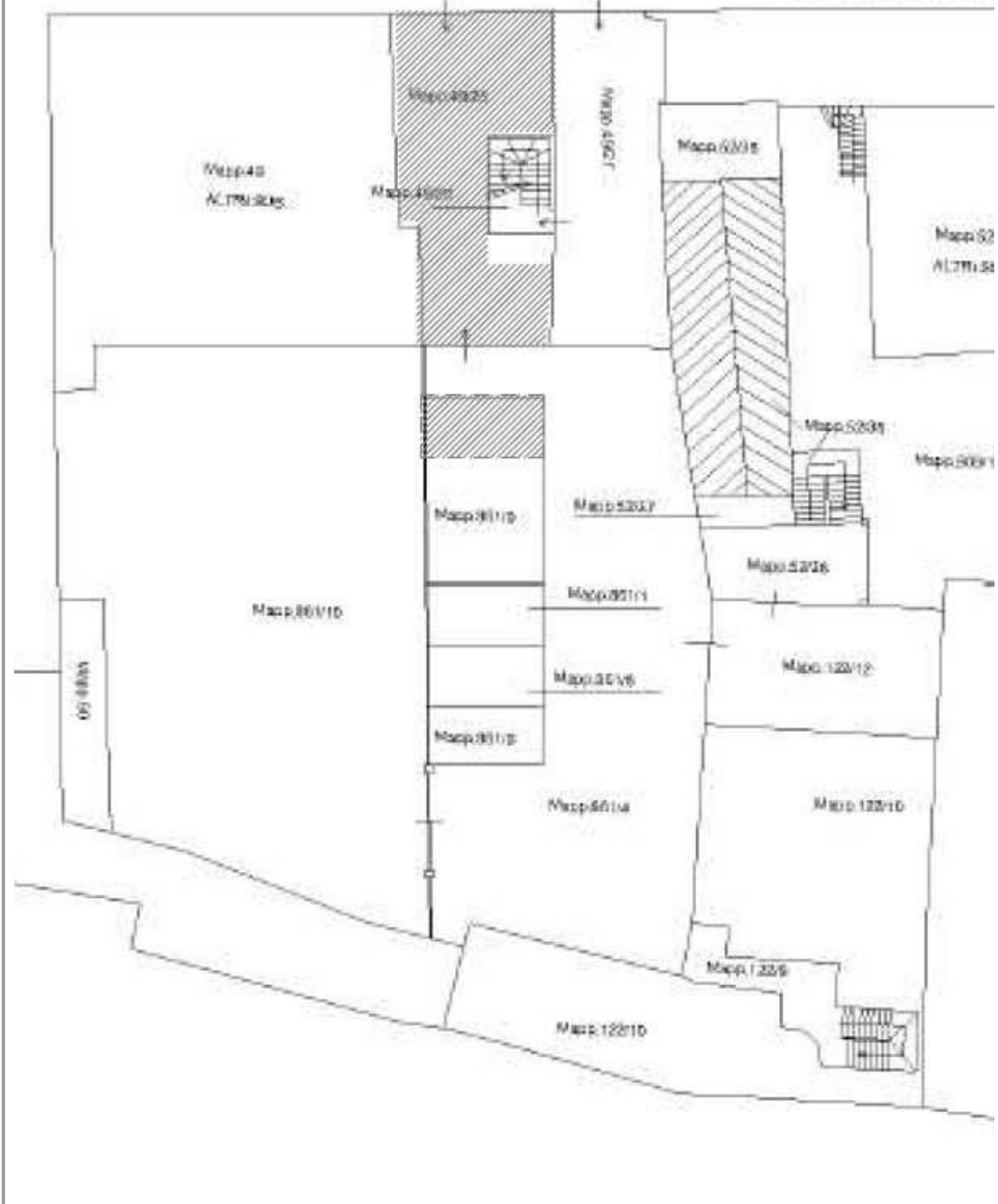
Recessione²

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 1



LOTTO N°1

PIANO TERRA



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Negozio al piano terra al rustico costituito da spazio commerciale, da un antibagno e da un bagno.

L'unità immobiliare si presenta al rustico priva impianto idrotermosanitario (manca il sistema di generazione ed emissione), impianto di climatizzazione (c'è la predisposizione), impianto elettrico, intonaci interni, pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni, opere di finiture.

- Posto auto scoperto posizionato nel cortile interno sopra le autorimesse del piano interrato.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di guaina impermeabilizzante, sottopavimentazione, pavimentazione, posa griglie di aerazione e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano interrato. Da completare alcuni tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche. Per conoscenza il carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato e dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica e finiture (ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi).

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti, e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 49 Subalterno 25 cat.F/3 (negozio)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 861 Subalterno 9 cat.F/3 (posto auto)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Confini

Negozio:

Posto auto:

Nord : via S.Martino

Nord : b.c.n.c. mapp.861/4

Sud : b.c.n.c. mapp.861/4

Sud : a.u.i. posto auto mapp.861/9

Est : b.c.n.c. mapp.49/26 e b.c.n.c. mapp.49/27 Est : b.c.n.c. mapp.861/4

Ovest : a.u.i. mapp.49

Ovest : a.u.i. mapp.861/10

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Negoziò:

Superficie principale mq. 71,00 100 %

Superficie secondarie ----- Indice mercantile³⁵

Sup. commerciale⁴² mq. 71,00

Posto auto scoperto:

Superficie principale mq. 13,00 100 %

Sup. commerciale⁴² mq. 13,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano T

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

N. di servizi⁴⁵ n°1 con predisposizione per

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Incompleto

Tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano gas propano liquido olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori (predisposizione) pavimento aria
- Condizionamento
- Presente Assente (predisposizione)
- Parziale Totale
- Solare termico (ACS)
- Presente Assente
- Elettrico
- Presente Assente Incompleto
- Idraulico
- Presente Assente Incompleto
- Antifurto
- Presente Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Presente Assente
- Impianto geotermico
- Presente Assente
- Domotica
- Presente Assente
- Manutenzione fabbricato**⁴⁶
- Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰
- Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³
- Classe energetica**
- Classe desunta dall'ACE

A+ A B C D E F G

Non desumibile

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵ Medio⁵⁶ Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹ Medio⁶⁰ Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia-urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le Concessioni edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No Si
- Vincoli ambientali No Si
- Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La **REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- La **NON REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

L'unità immobiliare essendo al rustico è da ultimare e la relativa pratica edilizia e agibilità è quantificabile indicativamente in €3.500,00.

3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 49

- Sub. 25 categoria F/3 in corso di costruzione (negozio)

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 861

- Sub. 9 categoria F/3 in corso di costruzione (posto auto scoperto)

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

La **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

La **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in

€.500,00

3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà XXXXXXXXXX

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente⁷⁸

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonché quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

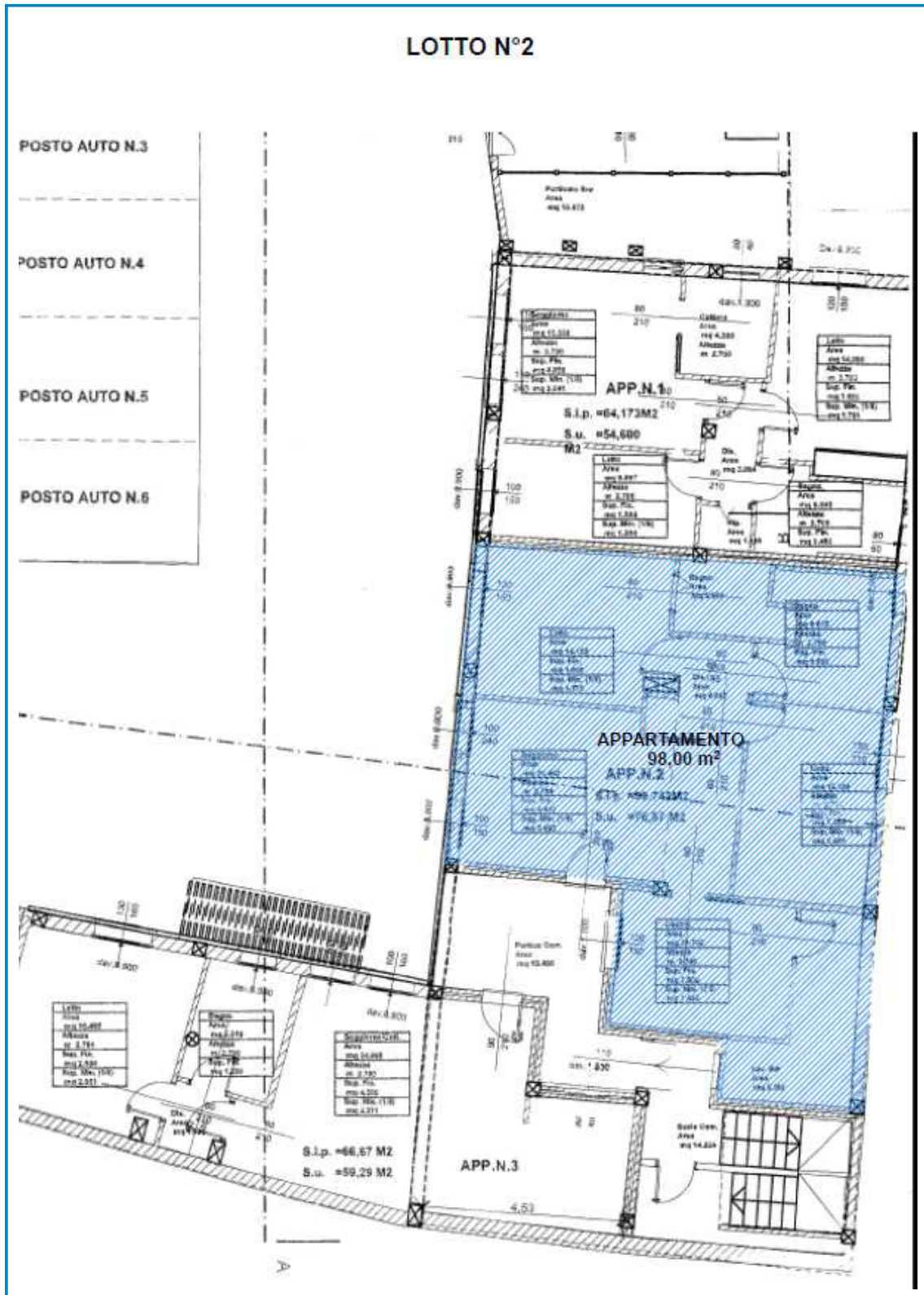
- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

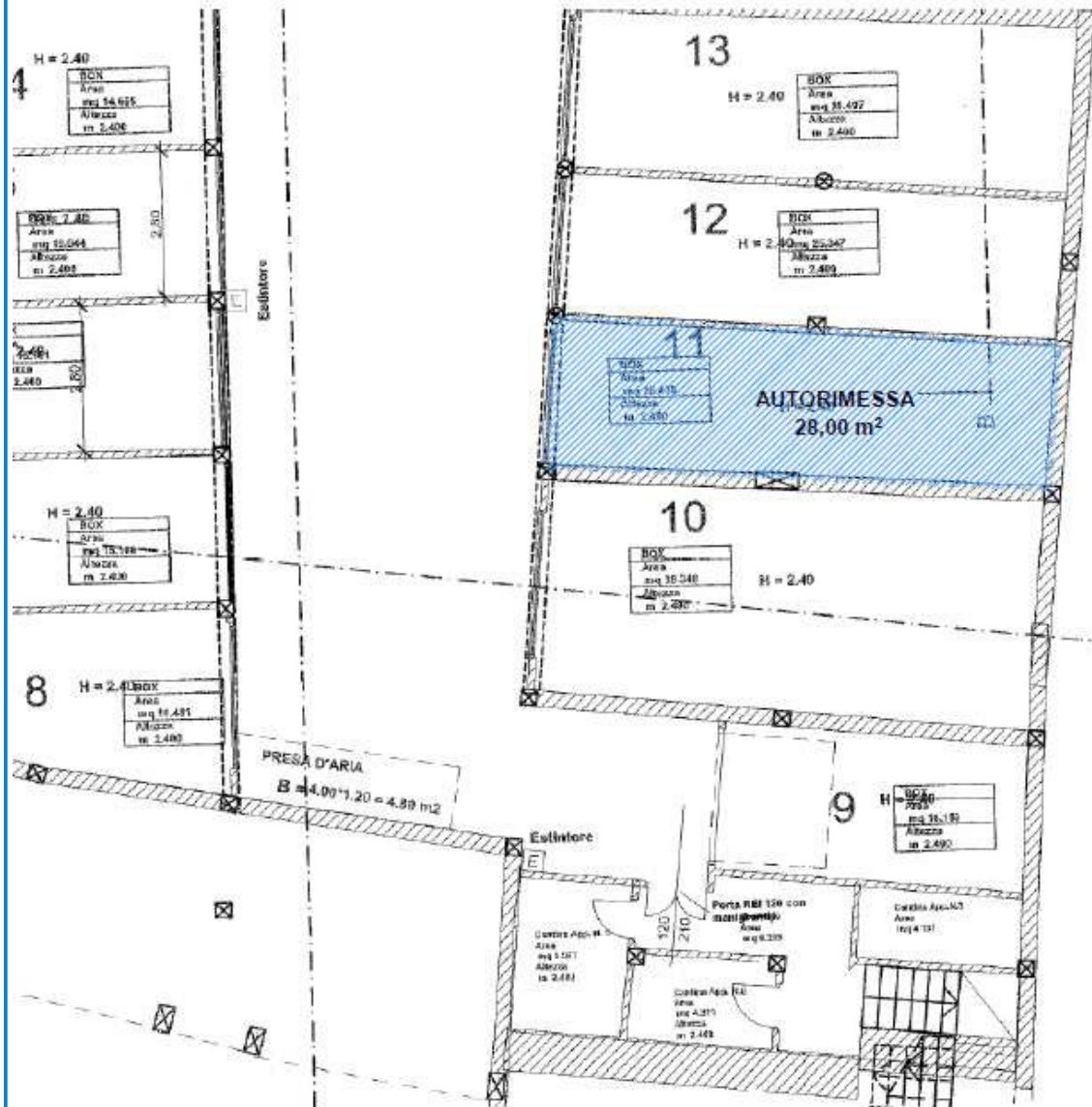
-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

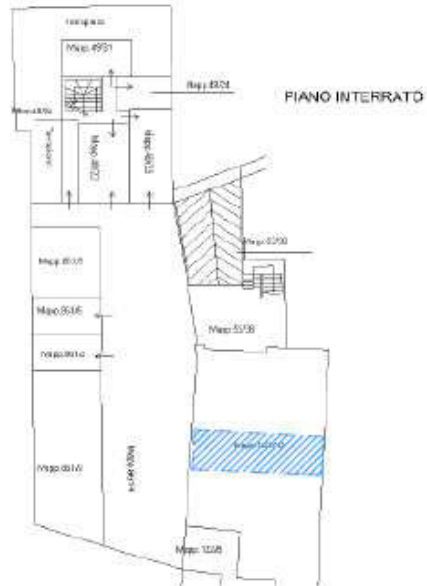
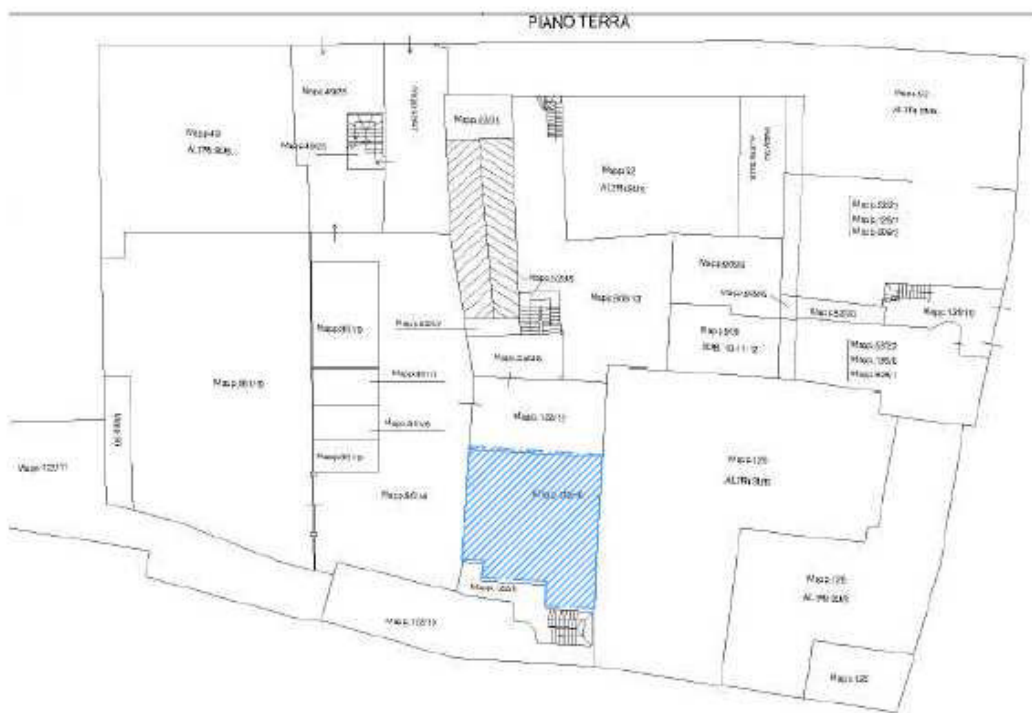
6. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 2



LOTTO N°2



LOTTO N°2



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Appartamento al piano terra da completare per le parti impiantistiche e finiture costituito da soggiorno, cucina, ripostiglio/lavanderia, disimpegno, n.2 camere, n.2 bagni.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche : intonacato al civile; pareti e soffitti da ritinteggiare; pavimenti e rivestimenti in ceramica; portoncino d'ingresso blindato da revisionare; serramenti esterni in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento ad anta interna; i serramenti esterni ed interni in legno necessitano di manutenzione straordinaria per il completamento di una corretta posa (mancano anche le cornici), così come il portoncino d'ingresso blindato; mancano i battiscopa; bagni privi di sanitari eccezion fatta per il piatto doccia in ceramica standard; impianto idrotermosanitario per riscaldamento a pavimento e produzione acs incompleto (manca il sistema di generazione/caldaia autonoma e il sistema di emissione per i locali/bagni che prevedono il termoarredo); predisposizione per impianto di climatizzazione; impianto elettrico da completare e allacciare.

Gli impianti (impianto idrico e del gas) dell'appartamento non risultano allacciati fisicamente alle reti (mancano i tratti di collegamento dai punti di allaccio all'appartamento).

- Autorimessa al piano interrato con pareti in blocchi priva di basculante.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sottopavimentazione, pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano

interrato. E' utile informare per conoscenza del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilasciato del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti, e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (appartamento)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 8 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Confini

Appartamento:

Autorimessa:

Nord : a.u.i. appartamento mapp.122/12

Nord : a.u.i. autorimessa mapp.122/10

Sud : b.c.n.c. mapp.122/8

Sud : a.u.i. autorimessa mapp.122/10

Est : a.u.i. mapp.126

Est : terrapieno

Ovest : b.c.n.c. mapp.861/4

Ovest : b.c.n.c. mapp.861/4

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Appartamento:

Superficie principale mq. 98,00 100 %

Superficie secondarie ----- Indice mercantile³⁵

Sup. commerciale⁴² mq. 98,00

Autorimessa:

Superficie principale mq. 28,00 100 %

Sup. commerciale⁴² mq. 28,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano T

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

N. di servizi⁴⁵ n°2 con predisposizione per

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Incompleto

Tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento

aria

Condizionamento

Presente

Assente (predisposizione)

Parziale

Totale

Solare termico (ACS)

Presente

Assente

Elettrico

Presente

Assente

Incompleto

- Idraulico
- Presente Assente Incompleto
- Antifurto
- Presente Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Presente Assente
- Impianto geotermico
- Presente Assente
- Domotica
- Presente Assente
- Manutenzione fabbricato⁴⁶**
- Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare⁵⁰**
- Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³
- Classe energetica**
- Classe desunta dall'ACE
- A+ A B C D E F G
- Non desumibile
- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴**
- Minimo⁵⁵ Medio⁵⁶ Massimo⁵⁷
- Luminosità dell'immobile⁵⁸**
- Minimo⁵⁹ Medio⁶⁰ Massimo⁶¹
- Panoramicità dell'immobile⁶²**
- Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

7. Audit documentale e Due Diligence

7.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e le finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al

nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La camera da letto ad est di superficie mq.13,13 rispetto a quanto indicato sulle tavole autorizzative ha una finestra di dimensioni cm 117x78 anzichè cm 150x110 che prende luce da un'altra proprietà. Tale superficie finistrata non permette di avere un rapporto aeroilluminante a norma, e allo stato attuale non può essere utilizzata come camera. Anche riducendo la stanza con una armadiatura fissa per la superficie di mq. 5,85 tale da avere un rapporto aeroilluminante corretto per la superficie di mq. 7,28 non avremmo più le superficie minima di mq. 9,00 per una camera singola. Pertanto non può essere autorizzata come camera da letto.

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e agibilità sono quantificabili indicativamente in €. 3.500,00.

7.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione (appartamento)

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione (autorimessa)

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

La **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

La **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in € 500,00.

7.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

8. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonché quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

9. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

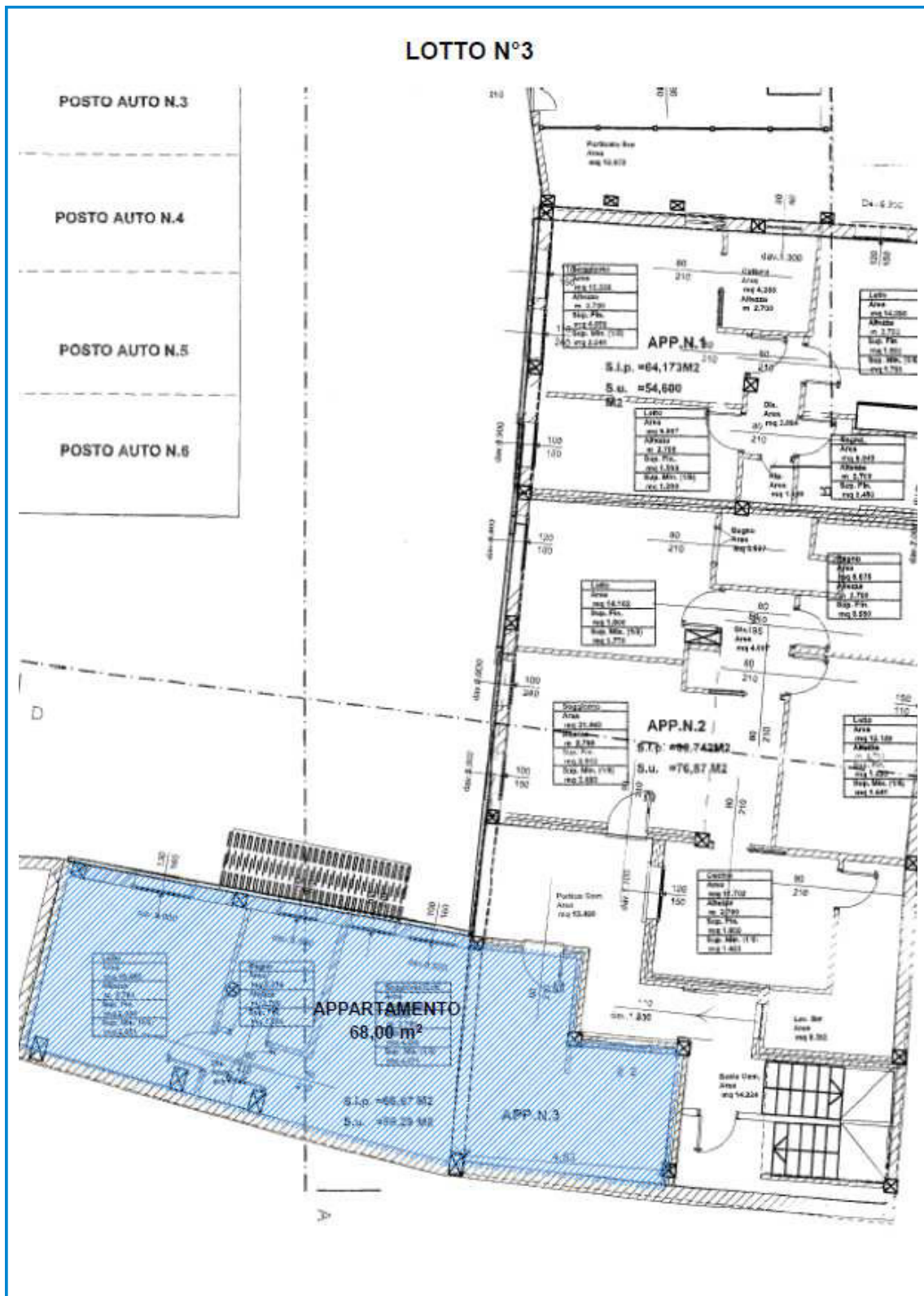
- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO -
SENTENZA TRASLATIVA

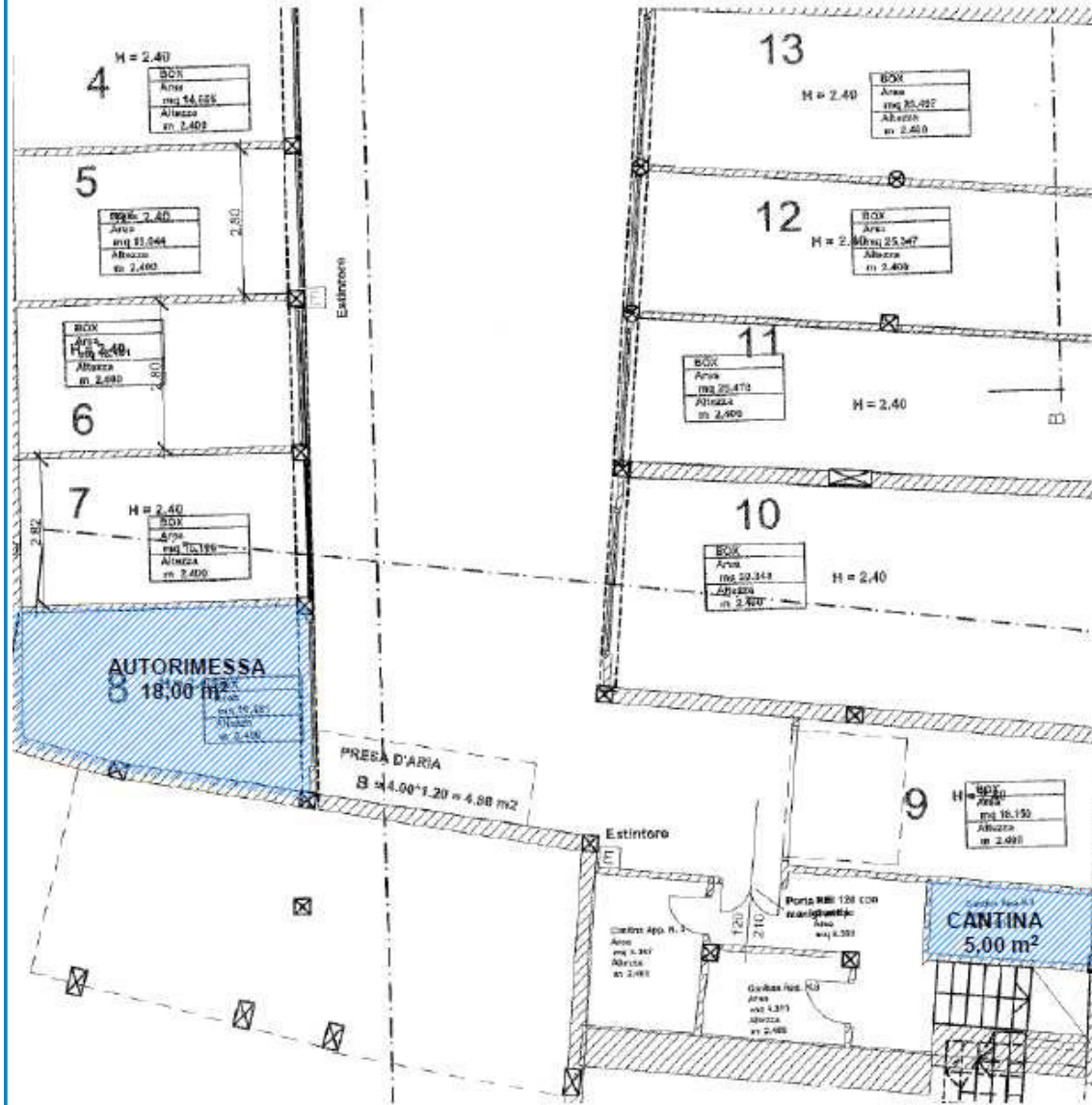
-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico
ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico
ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI -
CONVENZIONE EDILIZIA.

10. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 3

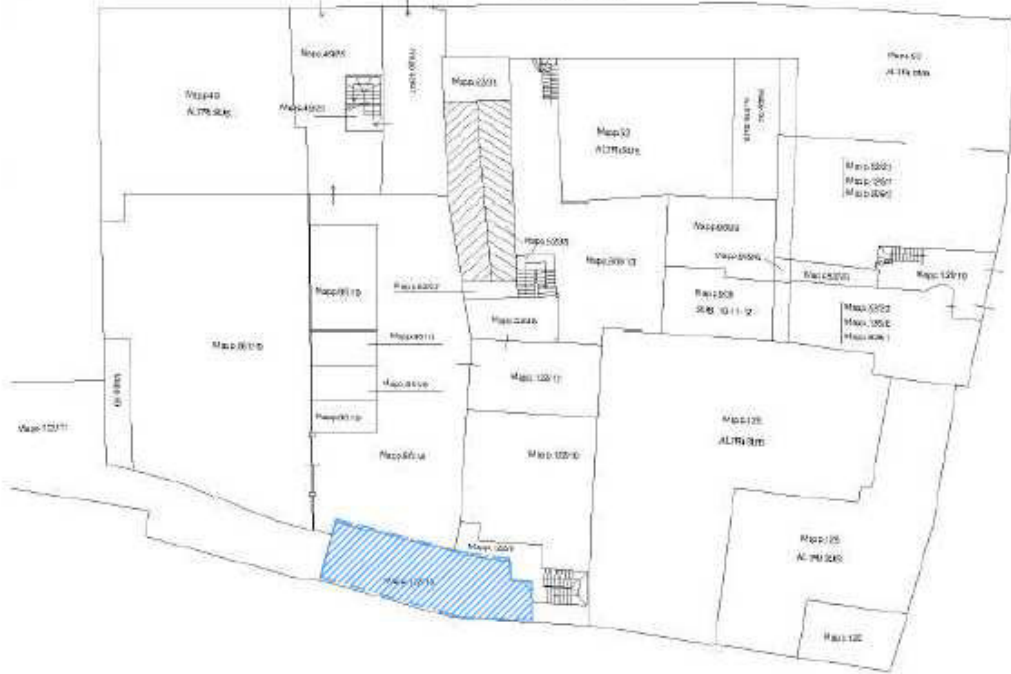


LOTTO N°3

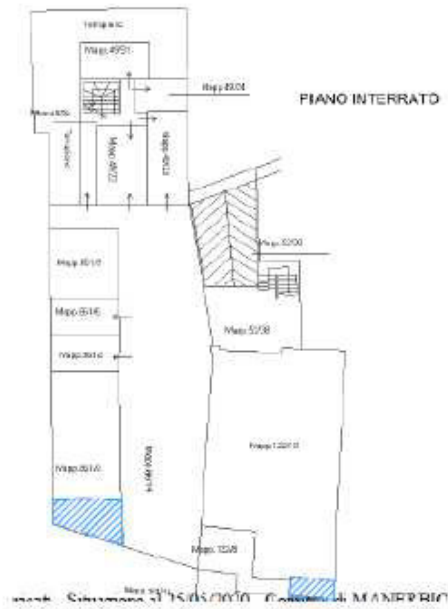


LOTTO N°3

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Appartamento al piano terra da completare per le parti impiantistiche e finiture costituito da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche : intonacato al civile; pareti e soffitti da ritinteggiare per risanare; pavimenti e rivestimenti in ceramica; portoncino d'ingresso blindato da revisionare; serramenti esterni in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento ad anta interna; i serramenti esterni ed interni in legno necessitano di manutenzione straordinaria per il completamento di una corretta posa (mancano anche le cornici), così come il portoncino d'ingresso blindato; mancano i battiscopa; bagni privi di sanitari eccezion fatta per il piatto doccia in ceramica standard; impianto idrotermosanitario incompleto per riscaldamento a pavimento e produzione acs (manca il sistema di generazione/caldaia autonoma e il sistema di emissione per i locali/bagni che prevedono il termoarredo); predisposizione per impianto di climatizzazione; impianto elettrico completare e allacciare.

Gli impianti (impianto idrico e del gas) dell'appartamento non risultano allacciati fisicamente alle reti (mancano i tratti di collegamento dai punti di allaccio all'appartamento).

- Cantina al piano interrato priva di porta di ingresso.

- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sotto pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano

interrato. E' utile informare per conoscenza del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilasciato del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti, e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (appartamento)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (cantina)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 861 Subalterno 9 cat.F/3 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 8 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Confini

Appartamento:

Autorimessa:

Nord : b.c.n.c. mapp.861/4 e b.c.n.c. mapp.122/8 Nord : a.u.i. autorimessa mapp.861/9

Sud : a.u.i. mapp.201-203

Sud: terrapieno

Est : b.c.n.c. mapp.122/8

Est: b.c.n.c. mapp.861/4

Ovest : a.u.i. mapp.122/11

Ovest : terrapieno

Cantina:

Nord : a.u.i. autorimessa mapp.122/10

Sud : b.c.n.c. mapp.122/8

Est : terrapieno

Ovest : b.c.n.c. mapp.122/8

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Appartamento:

| | | | |
|-----------------------|-----|-------|-------|
| Superficie principale | mq. | 68,00 | 100 % |
|-----------------------|-----|-------|-------|

Superficie secondarie ----- Indice mercantile³⁵
Sup. commerciale⁴² mq. 68,00

Cantina:

Superficie principale mq. 5,00 100 %

Sup. commerciale⁴² mq. 5,00

Autorimessa:

Superficie principale mq. 18,00 100 %

Sup. commerciale⁴² mq. 18,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano T

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

N. di servizi⁴⁵ n°1 con predisposizione per

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Incompleto

Tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori pavimento aria

Condizionamento

Presente Assente (predisposizione)
 Parziale Totale

Solare termico (ACS)

Presente Assente

Elettrico

Presente Assente Incompleto

Idraulico

Presente Assente Incompleto

Antifurto

Presente Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente Assente

Impianto geotermico

Presente Assente

Domotica

Presente Assente

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³

Classe energetica

- Classe desunta dall'ACE
- A+ A B C D E F G

Non desumibile

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

- Minimo⁵⁵ Medio⁵⁶ Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

- Minimo⁵⁹ Medio⁶⁰ Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

- Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

- Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

- Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

11. Audit documentale e Due Diligence

11.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La **NON REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La finestra e la porta finestra, rispetto a quanto indicato sulle tavole autorizzative, risultano invertite nella posizione.

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e agibilità sono quantificabili indicativamente in €. 3.500,00.

11.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione (appartamento)

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione (cantina)

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 861

Sub. 9 categoria F/3 in corso di costruzione (autorimessa)

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

La **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

La **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in

€.500,00.

11.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

12. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonché quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

13. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE

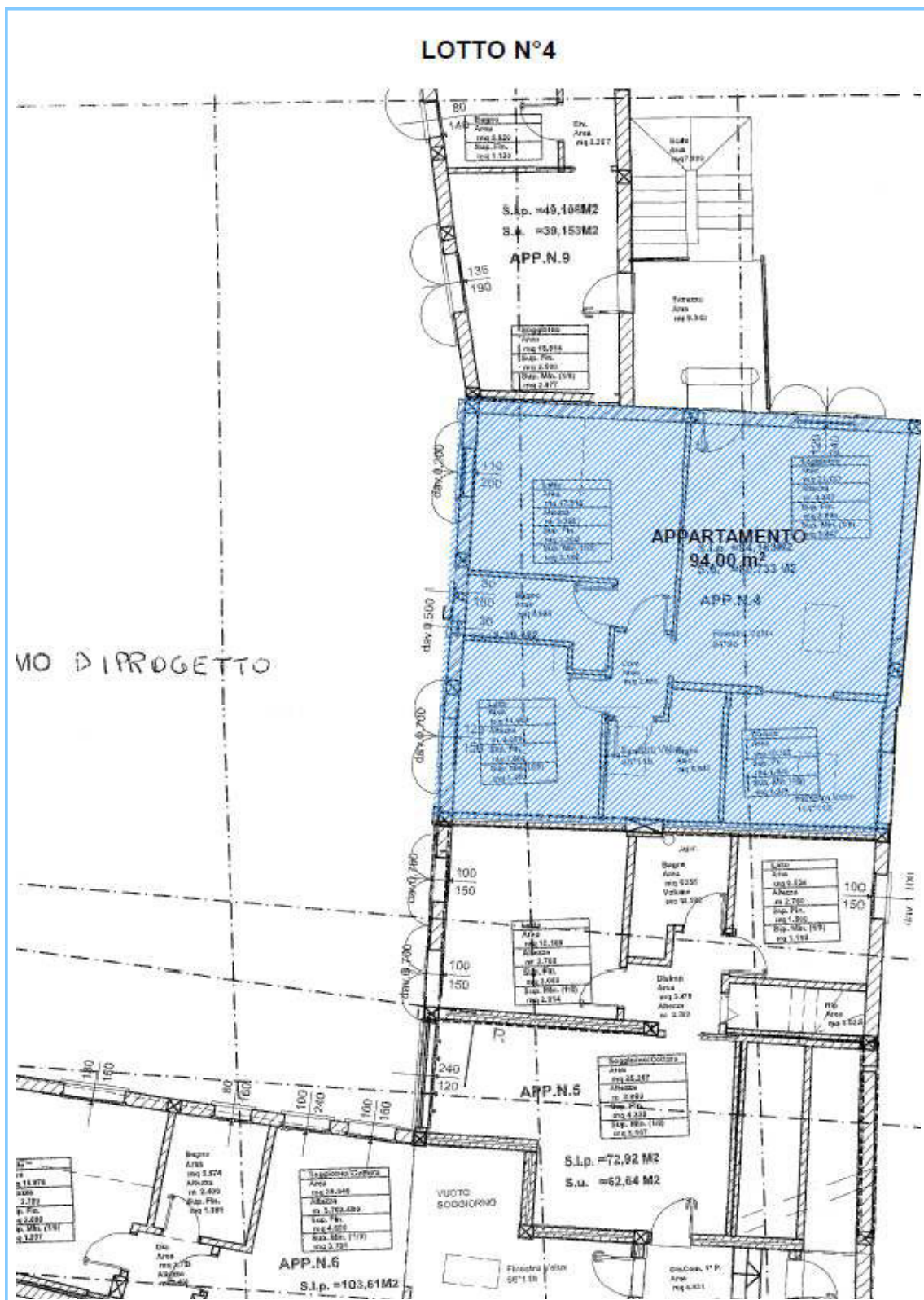
- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

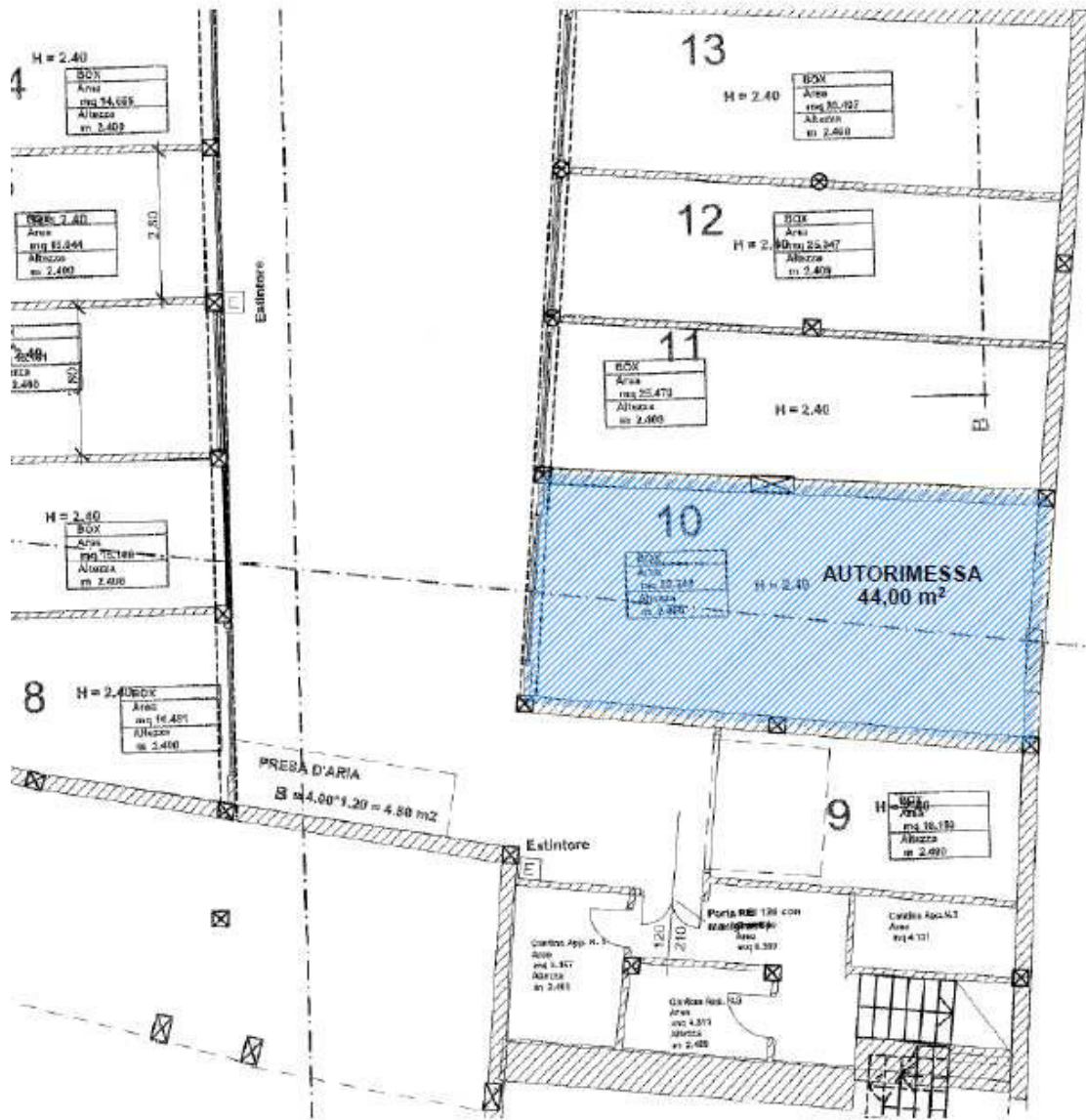
-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

14. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 4



LOTTO N°4



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Appartamento al piano primo da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere, n.2 bagni.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche : intonaco al civile da rinteggiare; pavimenti e rivestimenti in ceramica; portoncino d'ingresso blindato; serramenti esterni in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento ad anta interna; i serramenti esterni ed interni in legno necessitano di una revisione, così come il portoncino d'ingresso blindato; mancano i battiscopa; bagni privi di sanitari eccezion fatta per il piatto doccia e la vasca da bagno in ceramica standard; impianto idrotermosanitario incompleto per riscaldamento a pavimento e produzione acs (manca il sistema di generazione/caldaia autonoma e il sistema di emissione per i locali/bagni che prevedono il termoarredo); predisposizione per impianto di climatizzazione; impianto elettrico da completare e allacciare.

Tutte le finestre con altezza della banchina inferiore a cm 90 sono prive di parapetto di protezione.

Gli impianti (impianto idrico e del gas) dell'appartamento non risultano allacciati fisicamente alle reti (mancano i tratti di collegamento dai punti di allaccio all'appartamento).

- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sotto pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano

interrato. E' utile informare per conoscenza del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare alcuni tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilasciato del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (appartamento)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 8 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Confini

Appartamento:

Autorimessa:

- Nord : b.c.n.c. mapp.52/38 e a.u.i. mapp.52/36 Nord : a.u.i. autorimessa mapp.122/10
- Sud : a.u.i. appartamento mapp.122/10 Sud: a.u.i. autorim. mapp.122/10 e bcnc 122/8
- Est: a.u.i. mapp.126 Est: terrapieno
- Ovest: b.c.n.c. mapp.861/4 Ovest: b.c.n.c. mapp.861/4

Consistenza

Rilievo

- Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

- SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

- SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Appartamento:

| | | | |
|--------------------------------------|------------|--------------|---------------------------------|
| Superficie principale | mq. | 94,00 | 100 % |
| Superficie secondarie | ----- | | Indice mercantile ³⁵ |
| Sup. commerciale⁴² | mq. | 94,00 | |

Autorimessa:

| | | | |
|--------------------------------------|------------|--------------|-------|
| Superficie principale | mq. | 44,00 | 100 % |
| Sup. commerciale⁴² | mq. | 44,00 | |

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano 1

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

N. di servizi⁴⁵ n°2 con predisposizione per

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Incompleto

Tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento

aria

Condizionamento

Presente

Assente (predisposizione)

Parziale

Totale

Solare termico (ACS)

Presente

Assente

Elettrico

Presente

Assente

Incompleto

- Idraulico
- Presente Assente Incompleto
- Antifurto
- Presente Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Presente Assente
- Impianto geotermico
- Presente Assente
- Domotica
- Presente Assente
- Manutenzione fabbricato⁴⁶**
- Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare⁵⁰**
- Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³
- Classe energetica**
- Classe desunta dall'ACE
- A+ A B C D E F G
- Non desumibile
- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴**
- Minimo⁵⁵ Medio⁵⁶ Massimo⁵⁷
- Luminosità dell'immobile⁵⁸**
- Minimo⁵⁹ Medio⁶⁰ Massimo⁶¹
- Panoramicità dell'immobile⁶²**
- Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

15. Audit documentale e Due Diligence

15.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto

rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

Le unità sono da ultimare e il costo della pratica edilizia agibilità è quantificabile indicativamente in €.2.500,00.

15.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 (appartamento)

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 (autorimessa)

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al

nr. 4833, 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

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in € 500,00.

3.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

16. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonchè quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE -

ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

17. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE

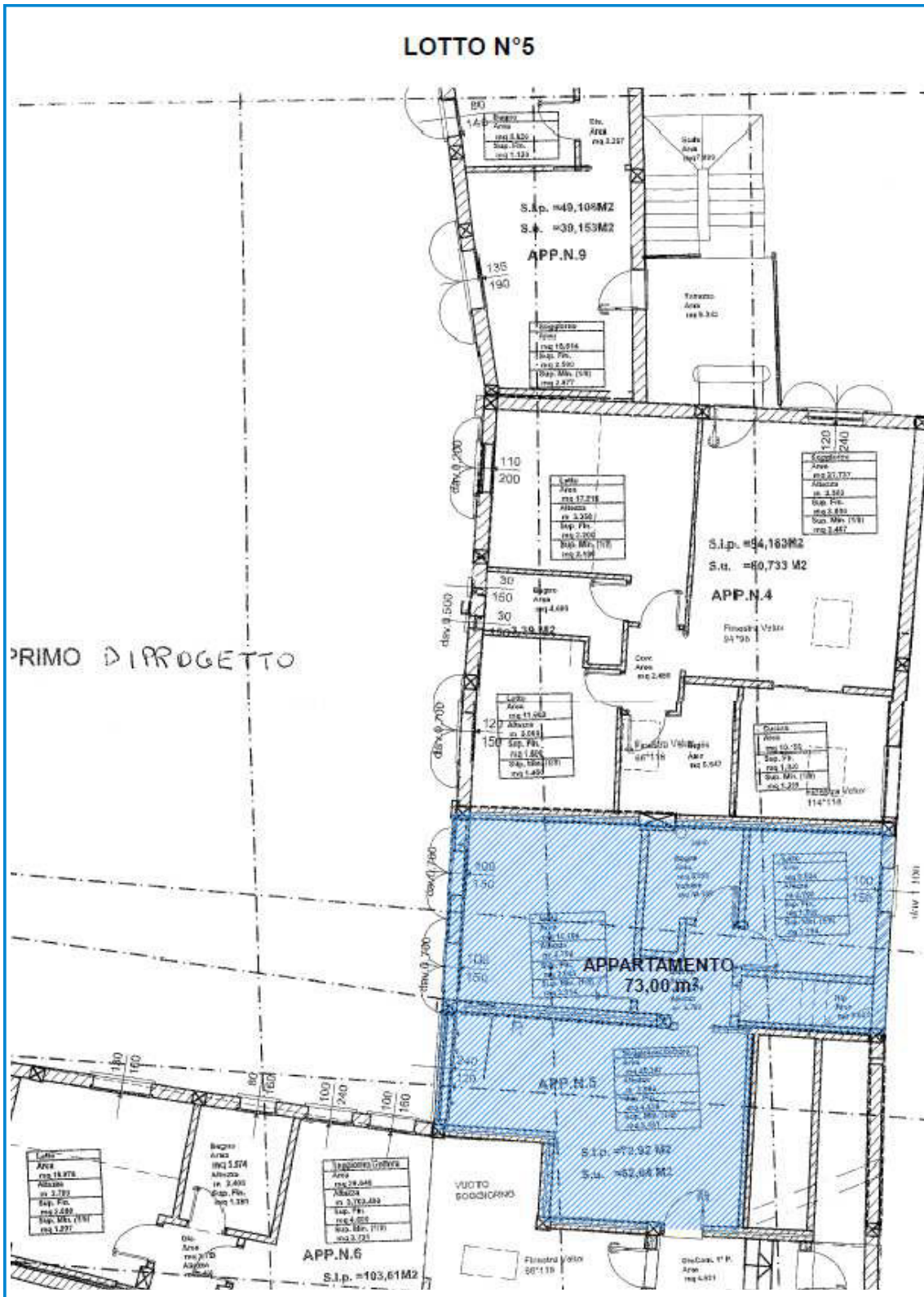
- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

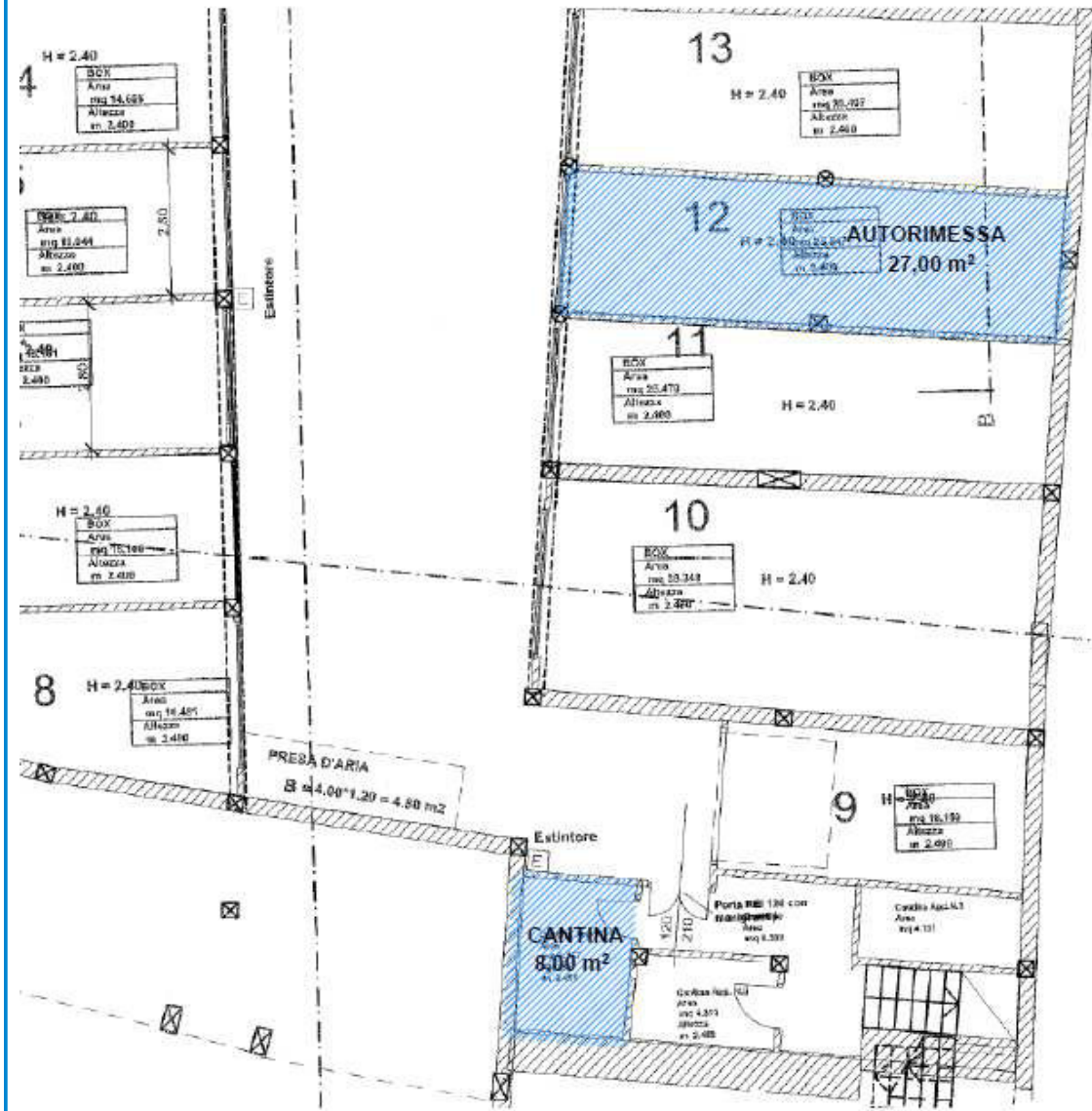
-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

18. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO N°5

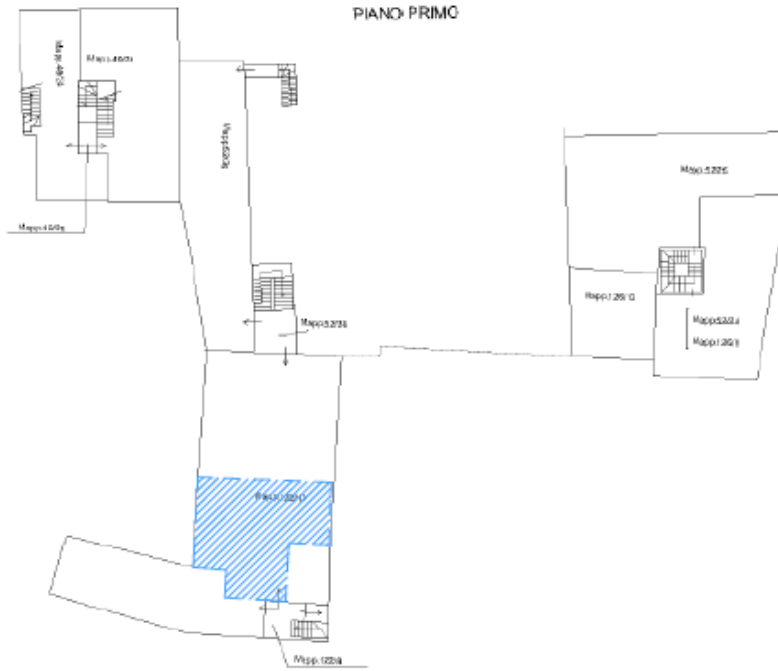


LOTTO N°5

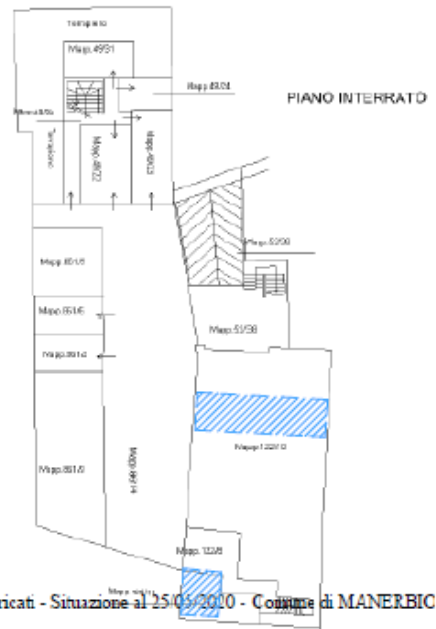


LOTTO N°5

PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



ricati - Situazione al 25/05/2010 - Comune di MANERBIO

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Appartamento al piano primo da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da soggiorno/cottura, disimpegno, ripostiglio/lavanderia (nel sottoscala), n.2 camere, bagno.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche : intonacato al civile; locali da ritinteggiare per risanamento; pavimenti e rivestimenti in ceramica; portoncino d'ingresso blindato e serramenti esterni in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento ad anta interna che necessitano di manutenzione per il completamento di una corretta posa; serramenti interni da completare; mancano i battiscopa; bagni privi di sanitari eccezion fatta per il piatto doccia in ceramica standard; impianto idrotermosanitario incompleto per riscaldamento a pavimento e produzione acs (manca il sistema di generazione/caldaia autonoma e il sistema di emissione per i locali/bagni che prevedono il termoarredo); predisposizione per impianto di climatizzazione; impianto elettrico di tipo da completare e allacciare.

Tutte le finestre con altezza della banchina inferiore a cm 90 sono prive di parapetto di protezione.

Gli impianti (impianto idrico e del gas) dell'appartamento non risultano allacciati fisicamente alle reti (mancano i tratti di collegamento dai punti di allaccio all'appartamento).

- Cantina al piano interrato priva di porta di ingresso.

- Autorimessa al piano interrato con pareti in blocchi priva di basculante.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sottopavimentazione, pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano

interrato. E' utile informare per conoscenza del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare alcuni tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilasciato del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti, e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (appartamento)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (cantina)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 8 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Confini

Appartamento:

Autorimessa:

Nord : a.u.i. appartamento mapp.122/10

Nord : a.u.i. autorimessa mapp.122/10

Sud: a.u.i. appart. mapp.122/10 e b.c.n.c. 122/8

Sud: a.u.i. autorimessa mapp.122/10

Est: a.u.i. appart.mapp.122/10 e a.u.i. mapp.126

Est: terrapieno

Ovest: b.c.n.c. mapp.861/4

Ovest: b.c.n.c. mapp.861/4

Cantina:

Nord : b.c.n.c. 122/8

Sud: terrapieno

Est: a.u.i. cantina mapp.122/10 e b.c.n.c. 122/8

Ovest: terrapieno

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda

SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Appartamento:

| | | | |
|-----------------------|-----|-------|-------|
| Superficie principale | mq. | 73,00 | 100 % |
|-----------------------|-----|-------|-------|

Superficie secondarie ----- Indice mercantile³⁵
Sup. commerciale⁴² mq. 73,00

Cantina:

Superficie principale mq. 8,00 100 %
Sup. commerciale⁴² mq. 8,00

Autorimessa:

Superficie principale mq. 27,00 100 %
Sup. commerciale⁴² mq. 27,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano 1

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

N. di servizi⁴⁵ n°1 con predisposizione per

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Incompleto

Tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori pavimento aria

Condizionamento

Presente Assente (predisposizione)

Parziale Totale

Solare termico (ACS)

Presente Assente

Elettrico

Presente Assente Incompleto

Idraulico

Presente Assente Incompleto

Antifurto

Presente Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente Assente

Impianto geotermico

Presente Assente

Domotica

Presente Assente

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³

Classe energetica

- Classe desunta dall'ACE
- A+ A B C D E F G

Non desumibile

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

- Minimo⁵⁵ Medio⁵⁶ Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

- Minimo⁵⁹ Medio⁶⁰ Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

- Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

- Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

- Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

19. Audit documentale e Due Diligence

19.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La **NON REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

Le unità sono da ultimare e il costo della pratica edilizia agibilità è quantificabile indicativamente in €.2.500,00.

19.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 (appartamento)

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 (cantina)

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 (autorimessa)

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

La **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

La **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in € 500,00

19.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

20. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonché quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

21. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

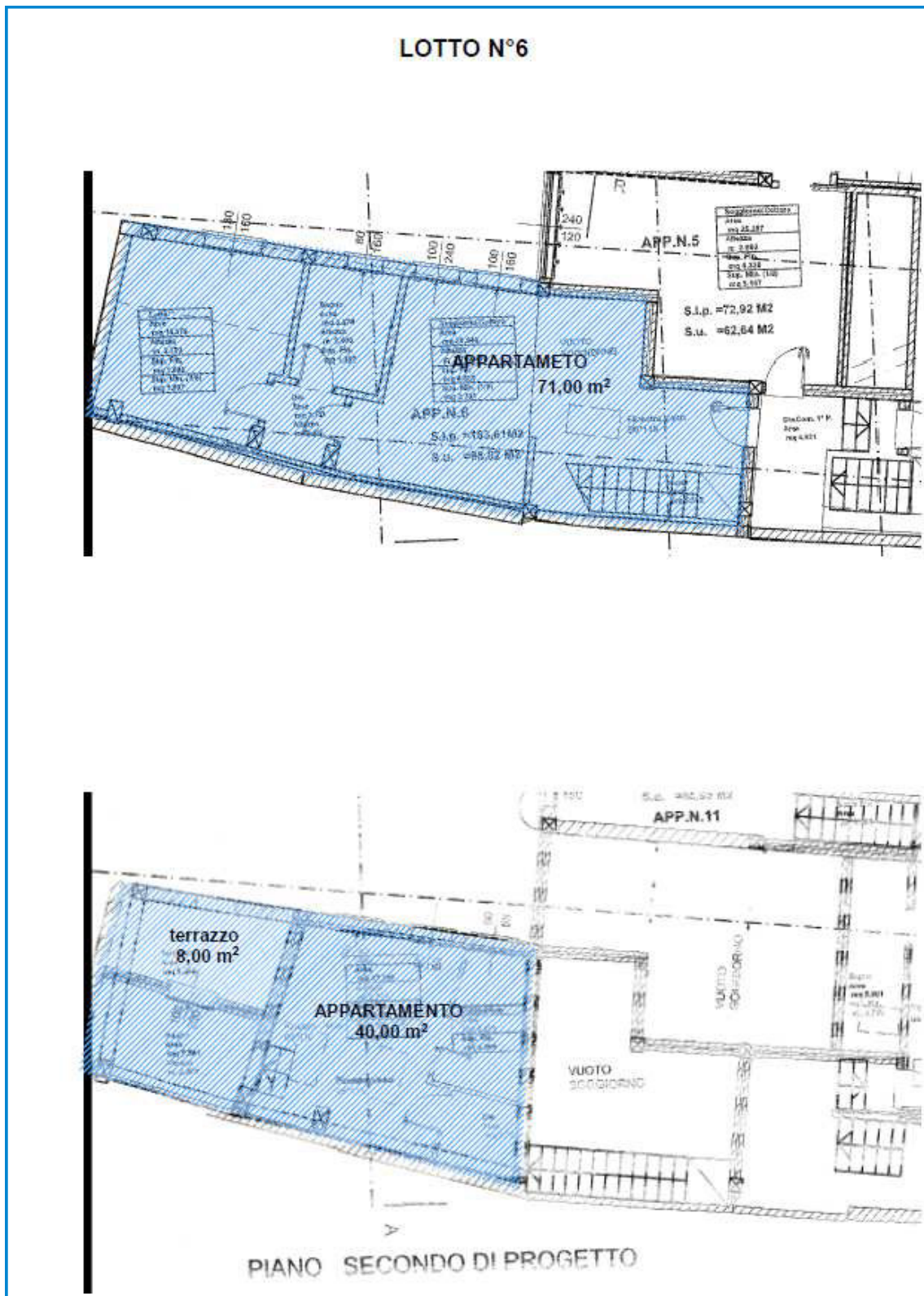
- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

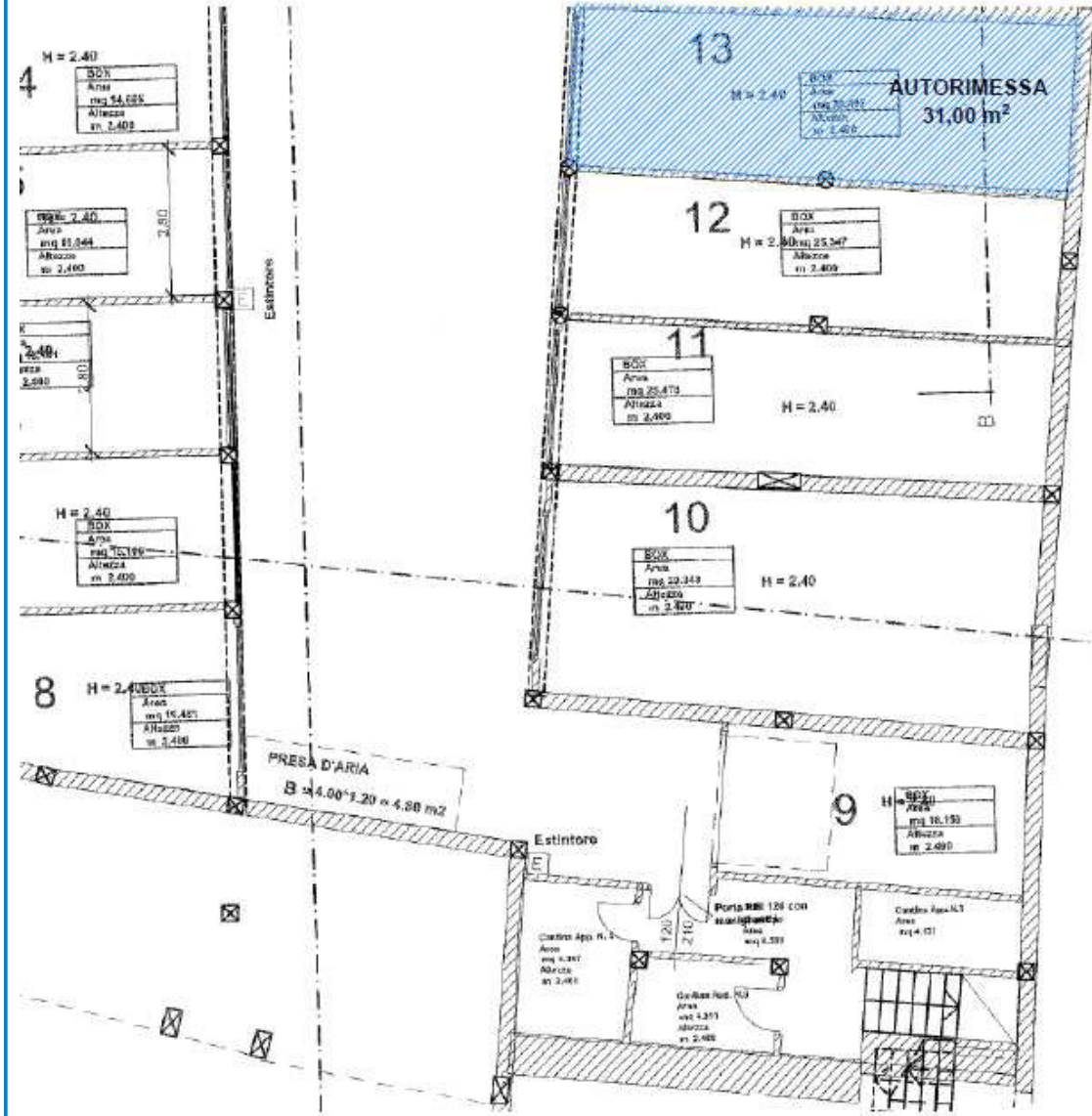
- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE
- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO -
SENTENZA TRASLATIVA
-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico
ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico
ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI -
CONVENZIONE EDILIZIA.
- Contratto di assegnazione [REDACTED] del 25/09/2007 relativo ad una autorimessa interrata per
il quale non è in corso alcuna causa di assegnazione e per i quale non esiste alcuna registrazione e
trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate.

22. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 6



LOTTO N°6



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Appartamento al piano primo e secondo da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera al piano primo e disimpegno, camera con cabina armadio, bagno, terrazzo a tetto al piano secondo.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche : intonaco al civile da rinteggiare; pavimenti e rivestimenti in ceramica; portoncino d'ingresso blindato; serramenti esterni in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento ad anta interna; i serramenti esterni ed interni in legno necessitano di manutenzione anche straordinaria per il completamento di una corretta posa (mancano anche le cornici), così come il portoncino d'ingresso blindato; mancano i battiscopa; bagni privi di sanitari eccezion fatta per il piatto doccia e la vasca da bagno in ceramica standard; impianto idrotermosanitario incompleto per riscaldamento a pavimento e produzione acs (manca il sistema di generazione/caldaia autonoma e il sistema di emissione per i locali/bagni che prevedono il termoarredo); predisposizione per impianto di climatizzazione; impianto elettrico da completare.

Tutte le finestre con altezza della banchina inferiore a cm 90 sono prive di parapetto di protezione.

Al piano secondo manca un serramento esterno verso il tetto, e una porta interna.

Gli impianti (impianto idrico e del gas) dell'appartamento non risultano allacciati fisicamente alle reti (mancano i tratti di collegamento dai punti di allaccio all'appartamento).

- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sotto pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di

smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano interrato. E' utile informare del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti, e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (appartamento)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 8 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Confini

Appartamento:

Nord : a.u.i. appartamento mapp.122/10

Sud: a.u.i. mapp.201,203,209

Est: aui appart.mapp.122/10 e bcnc mapp.122/8

Ovest: a.u.i. mapp.122/11

Autorimessa:

Nord : bcnc mapp.52/38

Sud: a.u.i. autorimessa mapp.122/10

Est: a.u.i. mapp.126

Ovest: b.c.n.c. mapp.861/4

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Appartamento:

Superficie principale mq. 111,00 100 %

Superficie secondarie Indice mercantile³⁵

Terrazza mq. 8,00 35 %

Sup. commerciale⁴² mq. 114,00

Autorimessa:

Superficie principale mq. 31,00 100 %

Sup. commerciale⁴²

mq. 31,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano 1-2

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

N. di servizi⁴⁵ n°2 con predisposizione per

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Incompleto

Tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento

aria

Condizionamento

Presente

Assente (predisposizione)

Parziale

Totale

Solare termico (ACS)

Presente

Assente

- Elettrico
- Presente Assente Incompleto
- Idraulico
- Presente Assente Incompleto
- Antifurto
- Presente Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Presente Assente
- Impianto geotermico
- Presente Assente
- Domotica
- Presente Assente
- Manutenzione fabbricato⁴⁶**
- Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare⁵⁰**
- Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³
- Classe energetica**
- Classe desunta dall'ACE
- A+ A B C D E F G
- Non desumibile
- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴**
- Minimo⁵⁵ Medio⁵⁶ Massimo⁵⁷
- Luminosità dell'immobile⁵⁸**
- Minimo⁵⁹ Medio⁶⁰ Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

23. Audit documentale e Due Diligence

23.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al

nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

Le unità sono da ultimare e il costo della pratica edilizia agibilità è quantificabile indicativamente in €.2.500,00.

23.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 (appartamento)

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 (autorimessa)

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr

Visura storica Cat.fabb.

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

- La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in €.500,00.

23.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

- Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

24. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonchè quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

25. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico

ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI -
CONVENZIONE EDILIZIA

- Contratto di assegnazione [REDACTED] del 26/09/2007 relativo ad una autorimessa interrata per
il quale non è in corso alcuna causa di assegnazione e per i quale non esiste alcuna registrazione e
trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate.

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Appartamento al piano primo e secondo da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da soggiorno/cottura, disimpegno, ripostiglio/lavanderia (nel sottoscala), bagno, camera al piano primo e soppalco, disimpegno, terrazzo al piano secondo.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche : intonacato al civile da rintinteggiare e risanare; pavimenti e rivestimenti ancora da posare; portoncino d'ingresso blindato da revisionare; serramenti esterni in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento ad anta interna; serramenti interni ancora da posare; i serramenti esterni in legno necessitano di manutenzione per il completamento di una corretta posa (mancano anche le cornici), così come il portoncino d'ingresso blindato; mancano i battiscopa; bagni privi di sanitari eccezion fatta per il piatto doccia in ceramica standard; impianto idrotermosanitario incompleto per riscaldamento a pavimento e produzione ACS (manca il sistema di generazione/caldaia autonoma e il sistema di emissione per i locali/bagni che prevedono il termoarredo); predisposizione per impianto di climatizzazione; impianto elettrico da completare e allacciare.

La camera al piano primo presenta delle infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante terrazzo al quale deve essere rifatta la guaina a regola d'arte.

Tutte le finestre con altezza della banchina inferiore a cm 90 sono prive di parapetto di protezione, così come la scala interna e il soppalco.

Gli impianti (impianto idrico e del gas) dell'appartamento non risultano allacciati fisicamente alle reti (mancano i tratti di collegamento dai punti di allaccio all'appartamento).

- Cantina al piano interrato priva di porta di ingresso.

- Autorimessa al piano interrato con pareti in blocchi priva di basculante.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sottopavimentazione, pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano interrato. E' utile informare del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti, e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 49 Subalterno 24 cat.F/3 (appartamento)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 49 Subalterno 24 cat.F/3 (cantina)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 49 Subalterno 23 cat.F/3 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 26 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Confini

Appartamento:

Autorimessa:

Nord : via S.Martino

Nord : a.u.i. cantina mapp.49/24

Sud: b.c.n.c. mapp.861/4

Sud: b.c.n.c. mapp.861/4

Est: bcnc mapp.49/26 e a.u.i. appart. mapp.49/31 Est: terra

Ovest: a.u.i. mapp.49

Ovest: a.u.i. autorimessa mapp.49/22

Cantina:

Nord : terrapieno e a.u.i. cantina mapp.49/31

Sud : a.u.i. autorimessa mapp.49/23

Est: terrapieno

Ovest: bcnc mapp.49/26

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

Riscaldamento
 Presente Assente Incompleto

Tipologia

Centralizzato Autonomo

Alimentazione

metano gas propano liquido olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori pavimento aria

Condizionamento

Presente Assente (predisposizione)

Parziale Totale

Solare termico (ACS)

Presente Assente

Elettrico

Presente Assente Incompleto

Idraulico

Presente Assente Incompleto

Antifurto

Presente Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente Assente

Impianto geotermico

Presente Assente

Domotica
 Presente Assente

Manutenzione fabbricato⁴⁶
 Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰
 Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³

Classe energetica
 Classe desunta dall'ACE
 A+ A B C D E F G

Non desumibile

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴
 Minimo⁵⁵ Medio⁵⁶ Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸
 Minimo⁵⁹ Medio⁶⁰ Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²
 Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶
 Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰
 Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

27. Audit documentale e Due Diligence

27.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono

state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La **NON REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

Le unità sono da ultimare e il costo della pratica edilizia agibilità è quantificabile indicativamente in

€.2.500,00.

27.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 49 (appartamento)

Sub. 24 categoria F/3 in corso di costruzione

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 49 (cantina)

Sub. 24 categoria F/3 in corso di costruzione

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 49 (autorimessa)

Sub. 23 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in €500,00.

27.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

28. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonché quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

29. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE

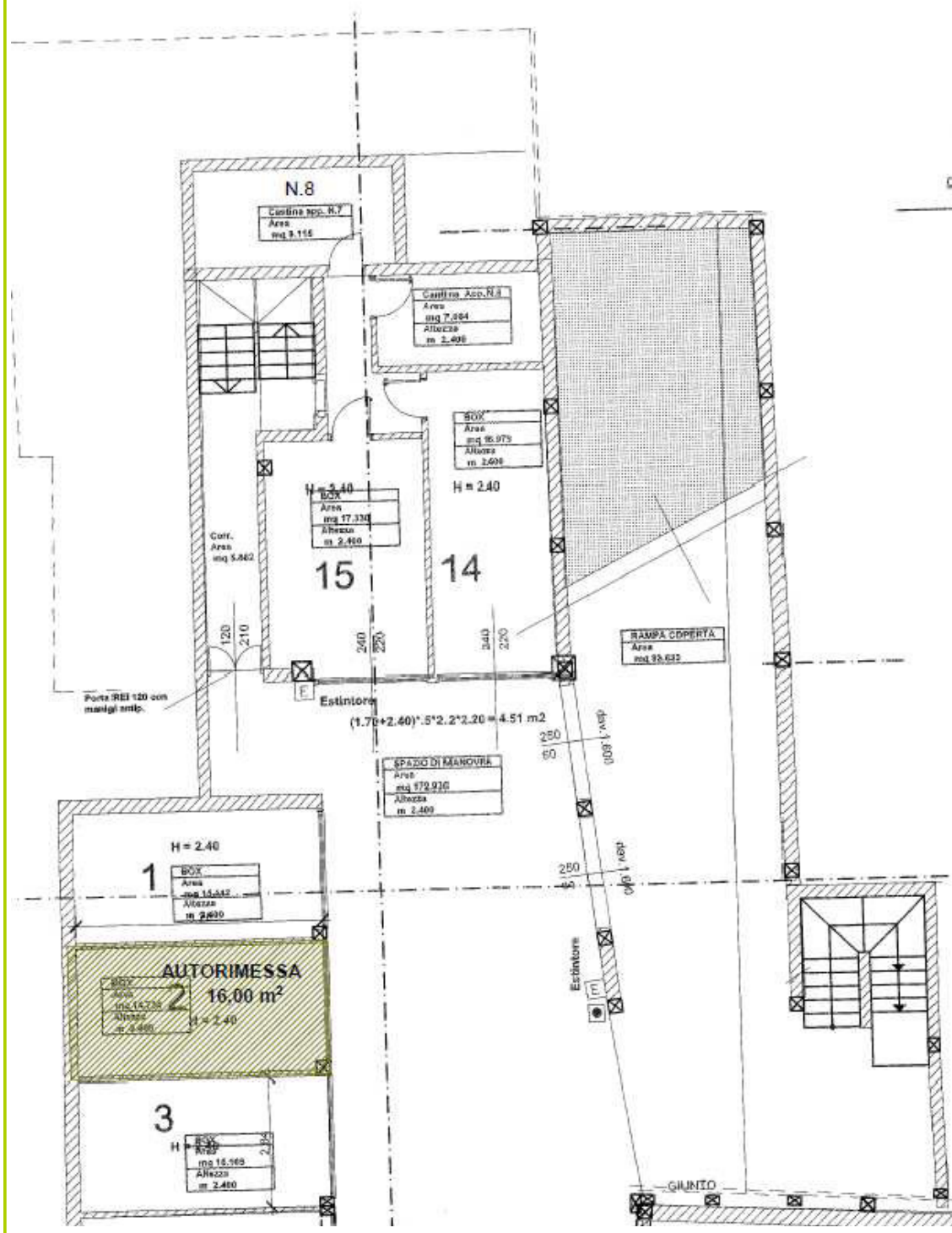
- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

LOTTO N°8

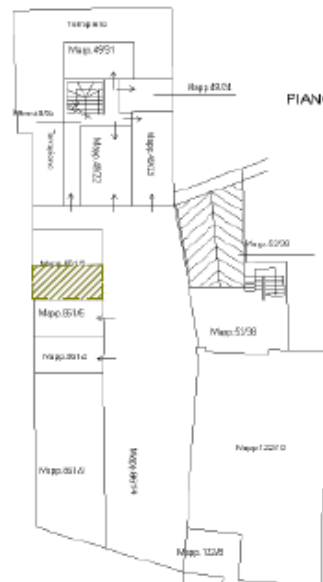


LOTTO N°8

PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Appartamento al piano primo da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche : intonaco al civile da rinteggiare; pavimenti e rivestimenti in ceramica; portoncino d'ingresso blindato da revisionare; serramenti esterni in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento ad anta interna; serramenti interni in legno; i serramenti esterni e interni in legno necessitano di una revisione per il completamento di una corretta posa, così come il portoncino d'ingresso blindato; mancano i battiscopa; bagni privi di sanitari eccezion fatta per il piatto doccia in ceramica standard; impianto idrotermosanitario incompleto per riscaldamento a pavimento e produzione acs (manca il sistema di generazione/caldaia autonoma e il sistema di emissione per i locali/bagni che prevedono il termoarredo); predisposizione per impianto di climatizzazione; impianto elettrico da completare e allacciare.

Tutte le finestre con altezza della banchina inferiore a cm 90 sono prive di parapetto di protezione.

Gli impianti (impianto idrico e del gas) dell'appartamento non risultano allacciati fisicamente alle reti (mancano i tratti di collegamento dai punti di allaccio all'appartamento).

- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sotto pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano

interrato. E' utile informare del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilasciato del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti, e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 52 Subalterno 36 cat.F/3 (appartamento)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 861 Subalterno 9 cat.F/3 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Confini

Appartamento:

Autorimessa:

Nord : a.i.u. appartamento mapp.52/36

Nord : au.i. autorimessa mapp.861/9

- Sud: a.u.i. appartamento mapp.122/10 Sud: au.i. autorimessa mapp.861/6
Est: bc.n.c. map..52/38 e bcnc 909/13 Est: b.c.n.c. mapp.861/4
Ovest: bc.n.c. 861/4 Ovest: terrapieno

Consistenza

- Rilievo
 Interno ed esterno Solo esterno
 Diretto in loco e anche
 Desunto graficamente da:
 Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

- SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda
 SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Appartamento:

| | | |
|--------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| Superficie principale | mq. 49,00 | 100 % |
| Superficie secondarie | ----- | Indice mercantile ³⁵ |
| Sup. commerciale⁴² | mq. 49,00 | |

Autorimessa:

| | | |
|--------------------------------------|------------------|-------|
| Superficie principale | mq. 16,00 | 100 % |
| Sup. commerciale⁴² | mq. 16,00 | |

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ Piano 1

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

N. di servizi⁴⁵ n°1 con predisposizione per

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Incompleto

Tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento

aria

Condizionamento

Presente

Assente (predisposizione)

Parziale

Totale

Solare termico (ACS)

Presente

Assente

Elettrico

Presente

Assente

Incompleto

Idraulico

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente | <input checked="" type="checkbox"/> Incompleto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Antifurto | | |
| <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | | |
| <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto geotermico | | |
| <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Domotica | | |
| <input type="checkbox"/> Presente | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato⁴⁶ | | |
| <input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁷ | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁸ | <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁹ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare⁵⁰ | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵¹ | <input type="checkbox"/> Medio ⁵² | <input type="checkbox"/> Massimo ⁵³ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica | | |
| <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE | | |
| <input type="checkbox"/> A+ | <input type="checkbox"/> A | <input type="checkbox"/> B |
| <input type="checkbox"/> C | <input type="checkbox"/> D | <input type="checkbox"/> E |
| <input type="checkbox"/> F | <input type="checkbox"/> G | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴ | | |
| <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵ | <input type="checkbox"/> Medio ⁵⁶ | <input checked="" type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile⁵⁸ | | |
| <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹ | <input type="checkbox"/> Medio ⁶⁰ | <input checked="" type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile⁶² | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁶³ | <input type="checkbox"/> Medio ⁶⁴ | <input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile⁶⁶ | | |

Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

31. Audit documentale e Due Diligence

31.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

Le unità sono da ultimare e il costo della pratica edilizia agibilità è quantificabile indicativamente in €.2.500,00.

31.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 52 (appartamento)

Sub. 36 categoria F/3 in corso di costruzione

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 (autorimessa)

Sub. 9 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in €.500,00

31.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita (rif.nuovo appartamento)
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 09/08/2006
- Repertorio : 5036
- Raccolta : 3980
- Estremi Trascrizione : in data 14/08/2006 ai nn. reg.gen.46770-reg.part.27908
- Tipo di atto : Compravendita (rif. nuova autorimessa)
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627

- Raccolta : 4481

- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED] con accesso da via S.Martino 35.

Dall'atto del 09/08/2006, sui vecchi fabbricati che sono stati poi ristrutturati (ora mapp.52/36 e benc 909/13) si rileva ancora per questi immobili una servitù attiva di transito carraio sul e a carico della proprietà contigua [REDACTED] con accesso da via S.Martino 29.

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

32. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonchè quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- **Esiste sulle unità immobiliari [REDACTED] trascrizione della domanda giudiziale causa civile in corso R.G. 6892/2017 presso il Tribunale di Brescia promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] - TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE di esecuzione in forma specifica contro [REDACTED] a favore [REDACTED]**

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

33. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE

- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO -

SENTENZA TRASLATIVA

-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico

ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O

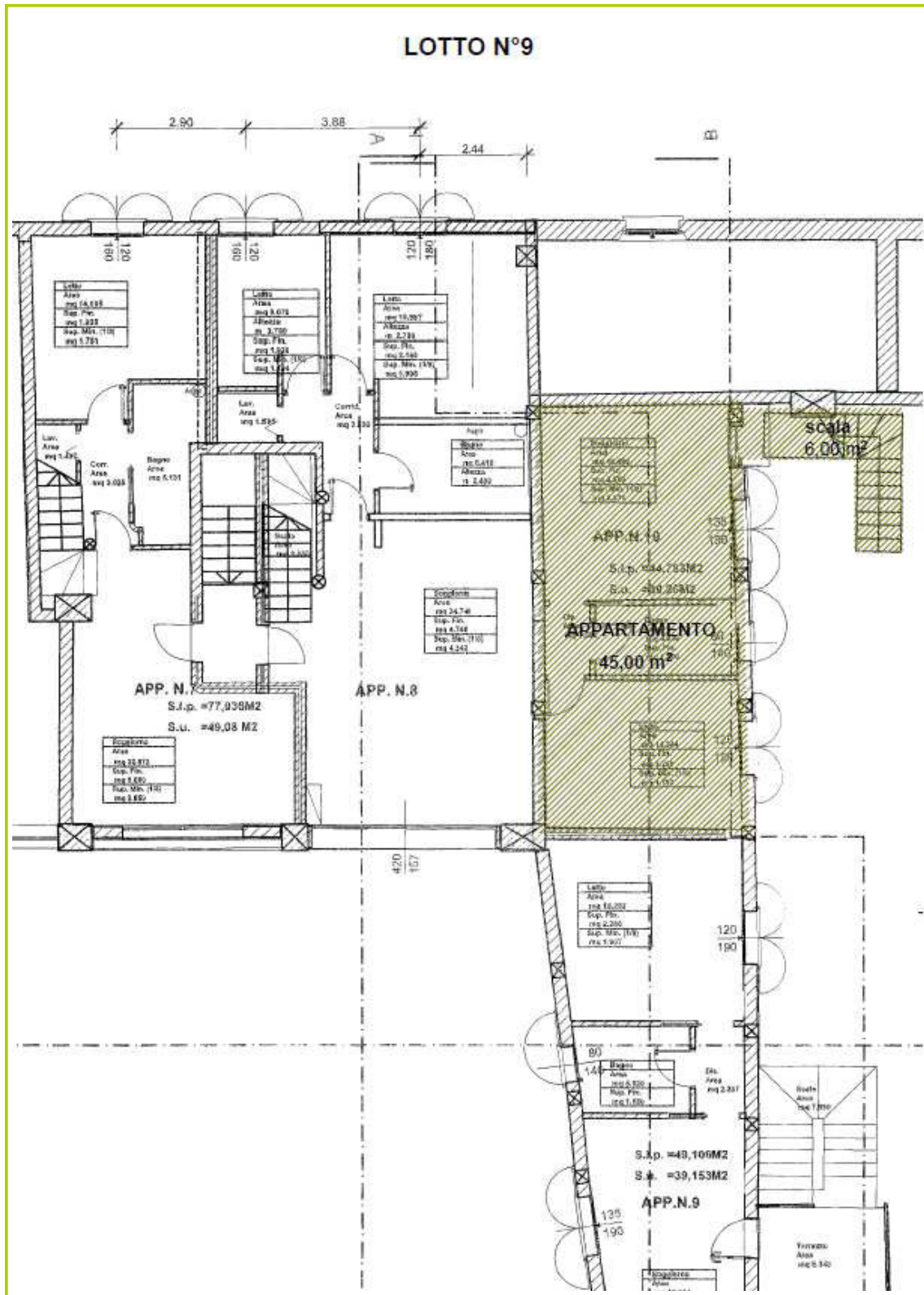
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico

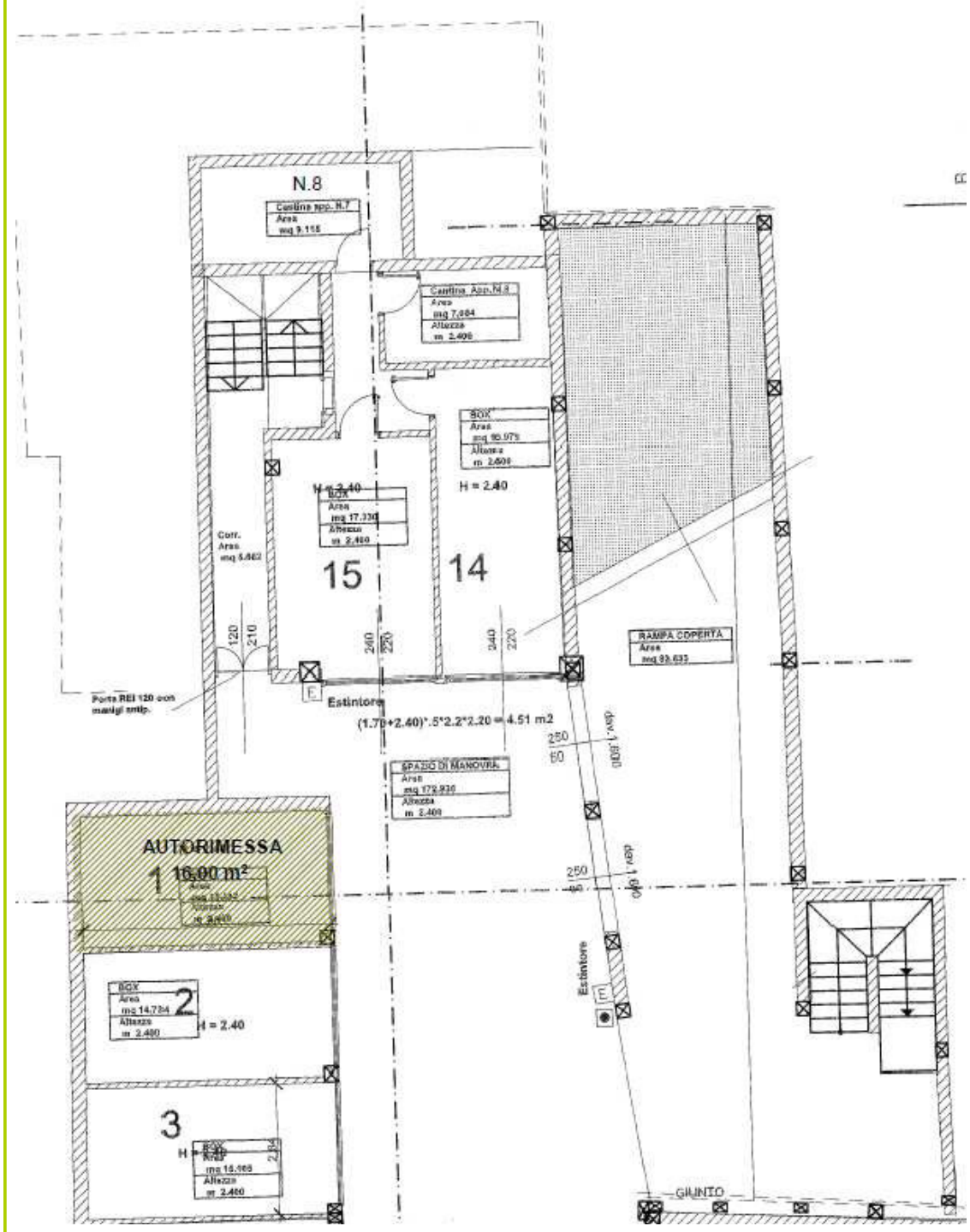
ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI -

CONVENZIONE EDILIZIA.

34. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO N°9

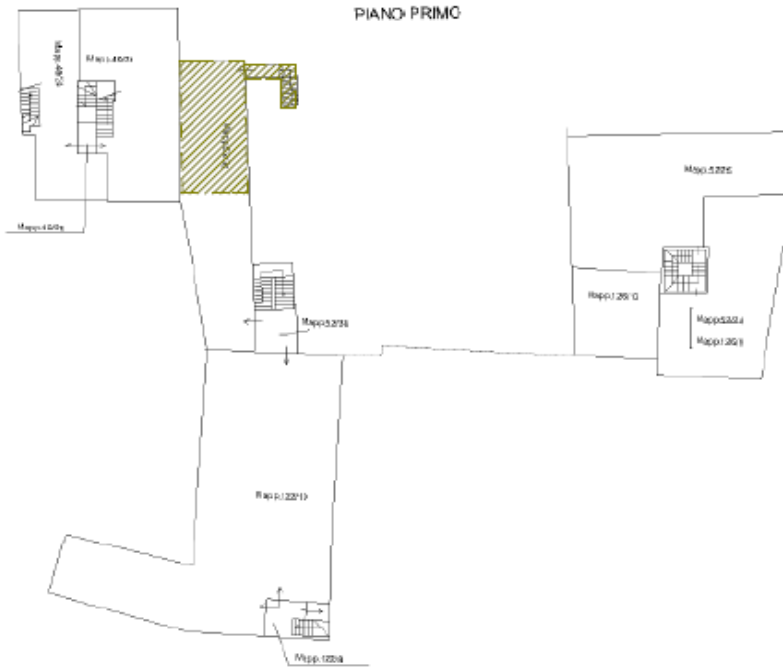


LOTTO N°9

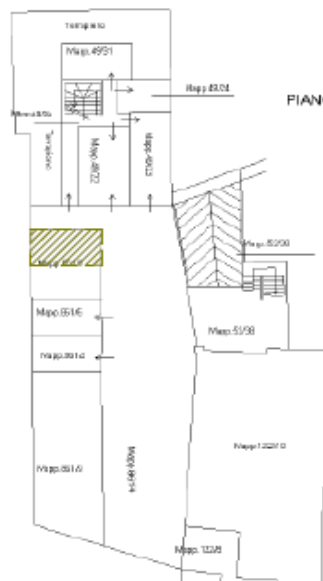


LOTTO N°9

PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Appartamento al piano primo da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, scala esclusiva.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche : intonaco al civile da rinteggiare; pavimenti e rivestimenti in ceramica; portoncino d'ingresso blindato da revisionare; serramenti esterni in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento ad anta interna; serramenti interni in legno; i serramenti esterni e interni in legno necessitano di una revisione per il completamento di una corretta posa, così come il portoncino d'ingresso blindato; mancano i battiscopa; bagni privi di sanitari eccezion fatta per il piatto doccia in ceramica standard; impianto idrotermosanitario incompleto per riscaldamento a pavimento e produzione acs (manca il sistema di generazione/caldaia autonoma e il sistema di emissione per i locali/bagni che prevedono il termoarredo); predisposizione per impianto di climatizzazione; impianto elettrico da completare e allacciare.

Tutte le finestre con altezza della banchina inferiore a cm 90 sono prive di parapetto di protezione.

Gli impianti (impianto idrico e del gas) dell'appartamento non risultano allacciati fisicamente alle reti (mancano i tratti di collegamento dai punti di allaccio all'appartamento).

- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sotto pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano

interrato. E' utile informare del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare alcuni tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilasciato del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 52 Subalterno 36 cat.F/3 (appartamento)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 861 Subalterno 9 cat.F/3 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Confini

Appartamento:

Autorimessa:

Nord : a.u.i. mapp.52

Nord : b.c.n.c. mapp.861/4

Sud: a.u.i. appartamento mapp.52/36

Sud: a.u.i. autorimessa mapp.861/8

Est: b.c.n.c. mapp.909/13

Est: bcnc mapp.861/4

Ovest: a.u.i. appartamento mapp.49/31

Ovest: terrapieno

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Nell'elaborato planimetrico la scala di accesso all'appartamento non riporta alcun subalterno. Dato che serve solo l'unità in questione, per come è rappresentata, si può dedurre che sia esclusiva all'appartamento. Lo stesso non vale per la corte, rappresentata nell'elaborato planimetrico catastale al mapp.909/13 come bene comune non censibile ai mapp.52 sub.36 e ai mappali 122/9 (soppresso)/10 (una porzione di corte, antistante la scala, viene rappresentata nel disegno architettonico allegato al contratto di assegnazione della sig. [REDACTED] per il quale è in corso una causa, come area verde). Si considera come corte esclusiva la scala di accesso all'unità immobiliare.

Appartamento:

| | | |
|-----------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| Superficie principale | mq. 45,00 | 100 % |
| Superficie secondarie | ----- | Indice mercantile ³⁵ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scala esclusiva | mq. 6,00 | 25 % |
| Sup. commerciale⁴² | mq. 47,00 | |

Autorimessa:

| | | |
|--------------------------------------|------------------|-------|
| Superficie principale | mq. 16,00 | 100 % |
| Sup. commerciale⁴² | mq. 16,00 | |

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano 1

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

N. di servizi⁴⁵ n°1 con predisposizione per

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Incompleto

Tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano gas propano liquido olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori pavimento aria
- Condizionamento
- Presente Assente (predisposizione)
- Parziale Totale
- Solare termico (ACS)
- Presente Assente
- Elettrico
- Presente Assente Incompleto
- Idraulico
- Presente Assente Incompleto
- Antifurto
- Presente Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Presente Assente
- Impianto geotermico
- Presente Assente
- Domotica
- Presente Assente
- Manutenzione fabbricato**⁴⁶
- Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰
- Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³
- Classe energetica**
- Classe desunta dall'ACE

A+ A B C D E F G

Non desumibile

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵ Medio⁵⁶ Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹ Medio⁶⁰ Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

35. Audit documentale e Due Diligence

35.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No Si
- Vincoli ambientali No Si
- Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La **REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- La **NON REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

Le unità sono da ultimare e il costo della pratica edilizia agibilità è quantificabile indicativamente in €.2.500,00.

35.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 52 (appartamento)

- Sub. 36 categoria F/3 in corso di costruzione

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 (autorimessa)

- Sub. 9 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

- Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in € 500,00.

35.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita (rif. nuovo appartamento)

- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 13/06/2006
- Repertorio : 4772
- Raccolta : 3755
- Estremi Trascrizione : in data 28/06/2006 ai nn. reg.gen.34610-reg.part.20351
- Tipo di atto : Compravendita (rif. nuova autorimessa)
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà XXXXXXXXXX

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

36. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonché quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- **Esiste sulle unità immobiliari [REDACTED] trascrizione della domanda giudiziale causa civile in corso R.G. 6892/2017 presso il Tribunale di Brescia promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] - TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE di esecuzione in forma specifica contro [REDACTED] a favore [REDACTED]**

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

37. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

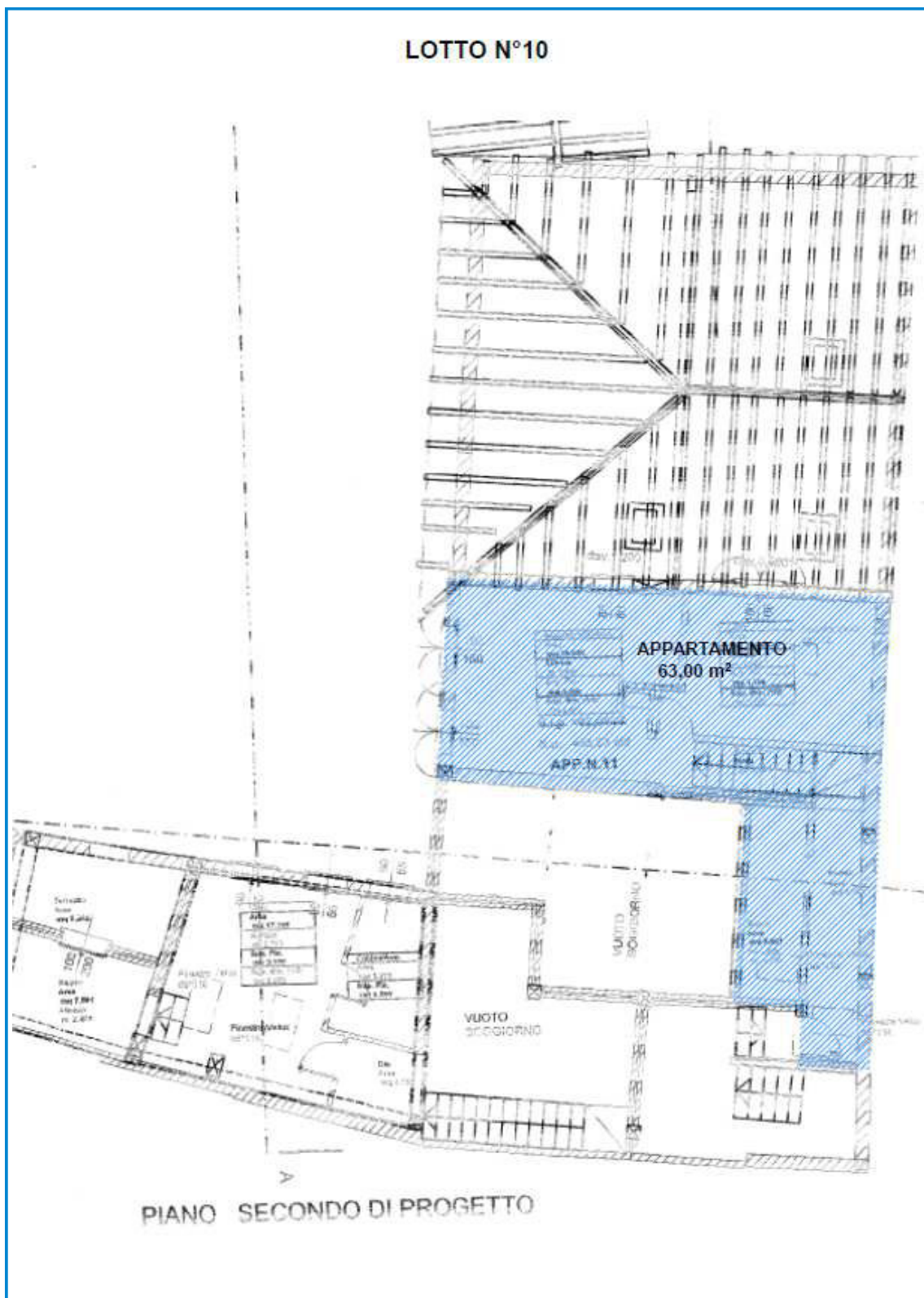
- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico
ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE
- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO -
SENTENZA TRASLATIVA

-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico
ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico
ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI -
CONVENZIONE EDILIZIA.

38. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 10



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Appartamento al secondo piano, con accesso esclusivo dal primo piano, da ultimare per le parti impiantistiche e finiture costituito corridoio e bagno al primo piano, soggiorno/cottura, disimpegno, camera al secondo piano.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche : intonacato al civile da rintinteggiare e risanare; pavimenti e rivestimenti in ceramica (da completare posa della scala interna); portoncino d'ingresso blindato; serramenti esterni in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento ad anta interna; i serramenti esterni ed interni in legno necessitano di manutenzione anche straordinaria per il completamento di una corretta posa (mancano anche le cornici), così come il portoncino d'ingresso blindato; mancano i battiscopa; bagni privi di sanitari eccezion fatta per il piatto doccia in ceramica standard; impianto idrotermosanitario incompleto per riscaldamento a pavimento e produzione ACS (manca il sistema di generazione/caldaia autonoma e il sistema di emissione per i locali/bagni che prevedono il termoarredo); predisposizione per impianto di climatizzazione; impianto elettrico da completare e allacciare.

Tutte le finestre con altezza della banchina inferiore a cm 90 sono prive di parapetto di protezione.

Gli impianti (impianto idrico e del gas) dell'appartamento non risultano allacciati fisicamente alle reti (mancano i tratti di collegamento dai punti di allaccio all'appartamento).

- Cantina al piano interrato priva di porta di ingresso.

- Autorimessa al piano interrato priva di basculante.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sottopavimentazione, pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta

delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano interrato. E' utile informare del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (appartamento)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (cantina)

Sezione NCT Foglio 19 Particella 122 Subalterno 10 cat.F/3 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 122 sub. 8 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 13 bcnc

Confini

Appartamento:

Autorimessa:

Nord: a.u.i. mapp.122/10

Nord: a.u.i. autorimessa mapp.122/10

Sud: a.u.i. appart. mapp.122/10 e bcnc 122/8

Sud: a.u.i. cantina mapp.122/10 bcnc 122/8

Est: a.u.i. mapp.126

Est: terrapieno

Ovest: b.c.n.c. mapp.861/4

Ovest: b.c.n.c. mapp.861/4

Cantina:

Nord: b.c.n.c. mapp.122/8

Sud: terrapieno

Est: b.c.n.c. mapp.122/8

Ovest: a.u.i. cantina mapp.122/10

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Appartamento:

Superficie principale mq. 63,00 100 %

Superficie secondarie ----- Indice mercantile³⁵

Sup. commerciale⁴² mq. 63,00

Cantina:

Superficie principale mq. 5,00 100 %

Sup. commerciale⁴² mq. 5,00

Autorimessa:

Superficie principale mq. 18,00 100 %

Sup. commerciale⁴² mq. 18,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano 1-2

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

N. di servizi⁴⁵ n°1 con predisposizione per

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Incompleto

Tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano gas propano liquido olio combustibile elettrico
 pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori pavimento aria

Condizionamento

Presente Assente (predisposizione)

Parziale Totale

Solare termico (ACS)

Presente Assente

Elettrico

Presente Assente Incompleto

Idraulico

Presente Assente Incompleto

Antifurto

Presente Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente Assente

Impianto geotermico

Presente Assente

Domotica

Presente Assente

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE

A+ A B C D E F G

Non desumibile

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵ Medio⁵⁶ Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹ Medio⁶⁰ Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷ Medio⁶⁸ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

39. Audit documentale e Due Diligence

39.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La **NON REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

Le unità sono da ultimare e il costo della pratica edilizia agibilità è quantificabile indicativamente in €.2.500,00.

39.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 (appartamento)

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 (cantina)

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 (autorimessa)

Sub. 10 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo

stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in €.500,00.

39.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà XXXXXXXXXX

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

40. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonchè quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

41. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

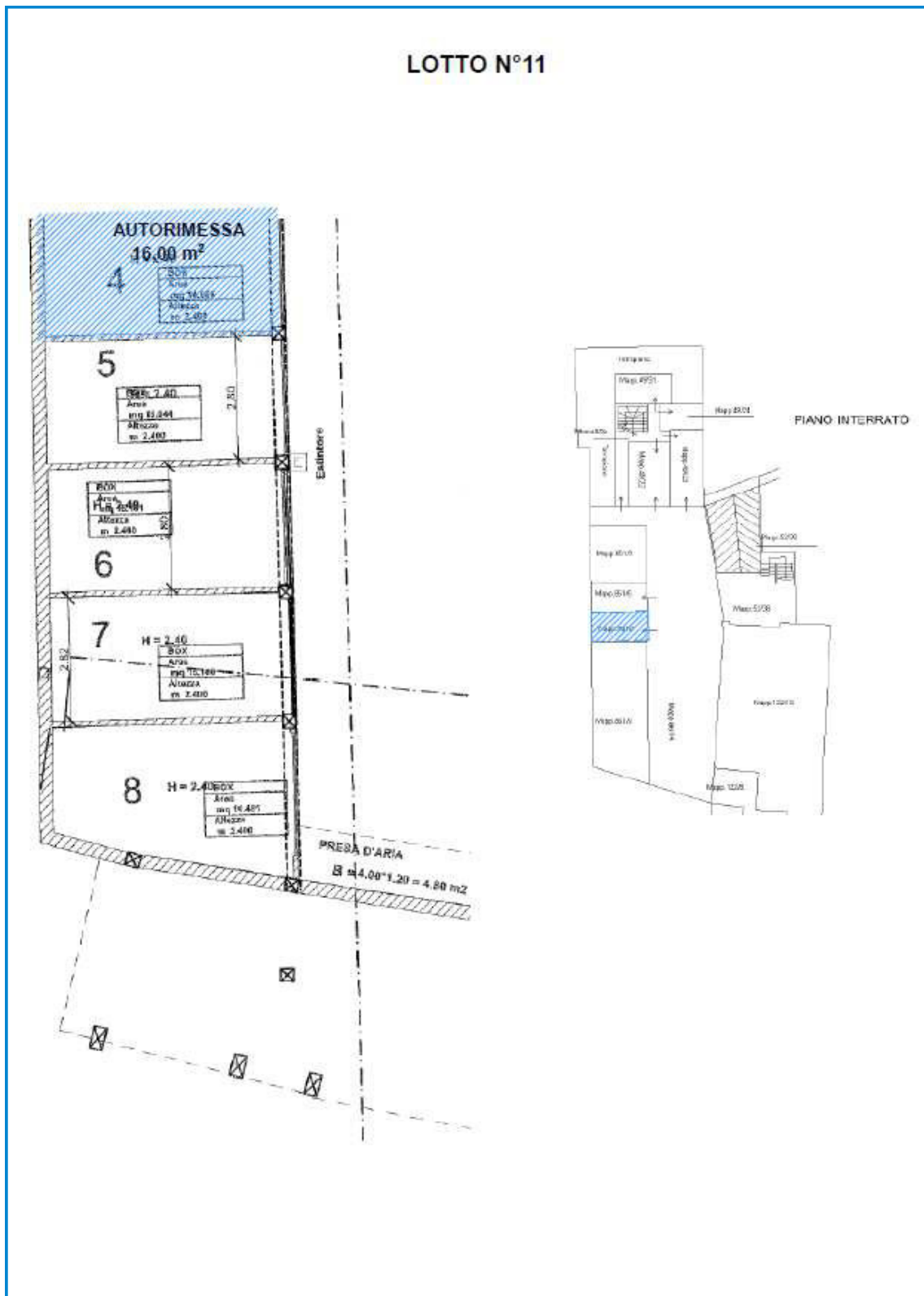
- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE
- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO -
SENTENZA TRASLATIVA
-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico
ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico
ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI -
CONVENZIONE EDILIZIA.

42. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 11



Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Autorimessa al piano interrato con pareti in blocchi priva di basculante.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sotto pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano interrato. E' utile informare del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilasciato del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 861 Subalterno 2 cat.F/3 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc
Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc
Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Confini

Autorimessa:

Nord : a.u.i. autorimessa mapp.861/6

Sud: a.u.i. autorimessa mapp.861/9

Est: b.c.n.c. mapp. 861/4

Ovest: terrapieno

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Autorimessa:

Superficie principale mq. 16,00 100 %

Superficie secondarie ----- Indice mercantile³⁵

Sup. commerciale⁴²

mq. 16,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano S1

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

Impianti in dotazione

Elettrico

Presente

Assente

Incompleto

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷

Medio⁴⁸

Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹

Medio⁵²

Massimo⁵³

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

43. Audit documentale e Due Diligence

43.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La **NON REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

L'unità è da ultimare e il costo della pratica edilizia agibilità è quantificabile indicativamente in € 800,00.

43.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 (autorimessa)

Sub. 2 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

La **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

La **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

43.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Permuta
- Notaio : Arrigo Staffieri
- Data atto : 24/05/2018
- Repertorio : 143661

- Raccolta : 33779
- Estremi Trascrizione : in data 04/06/2018 ai nn.ri 24160/15614

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

44. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonché quelle del relativo eventuale regolamento

condominale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

45. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico

ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico

ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI -
CONVENZIONE EDILIZIA.

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Autorimessa al piano interrato con pareti in blocchi priva di basculante.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sotto pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano interrato. E' utile informare del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilasciato del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 861 Subalterno 9 cat.F/3 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Confini

Autorimessa:

Nord: a.u.i. autorimessa mapp.861/2

Sud: a.u.i. autorimessa mapp.861/9

Est: b.c.n.c. mapp. 861/4

Ovest: terrapieno

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Autorimessa:

Superficie principale mq. 16,00 100 %

Superficie secondarie -----

Indice mercantile³⁵

Sup. commerciale⁴²

mq. 16,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano S1

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

Impianti in dotazione

Elettrico

Presente

Assente

Incompleto

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷

Medio⁴⁸

Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹

Medio⁵²

Massimo⁵³

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

47. Audit documentale e Due Diligence

47.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La **NON REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

L'unità è da ultimare e il costo della pratica edilizia agibilità è quantificabile indicativamente in € 800,00.

47.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 (autorimessa)

Sub. 9 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

La **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

La **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in €.500,00.

47.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà XXXXXXXXXX

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

48. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonché quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

49. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE

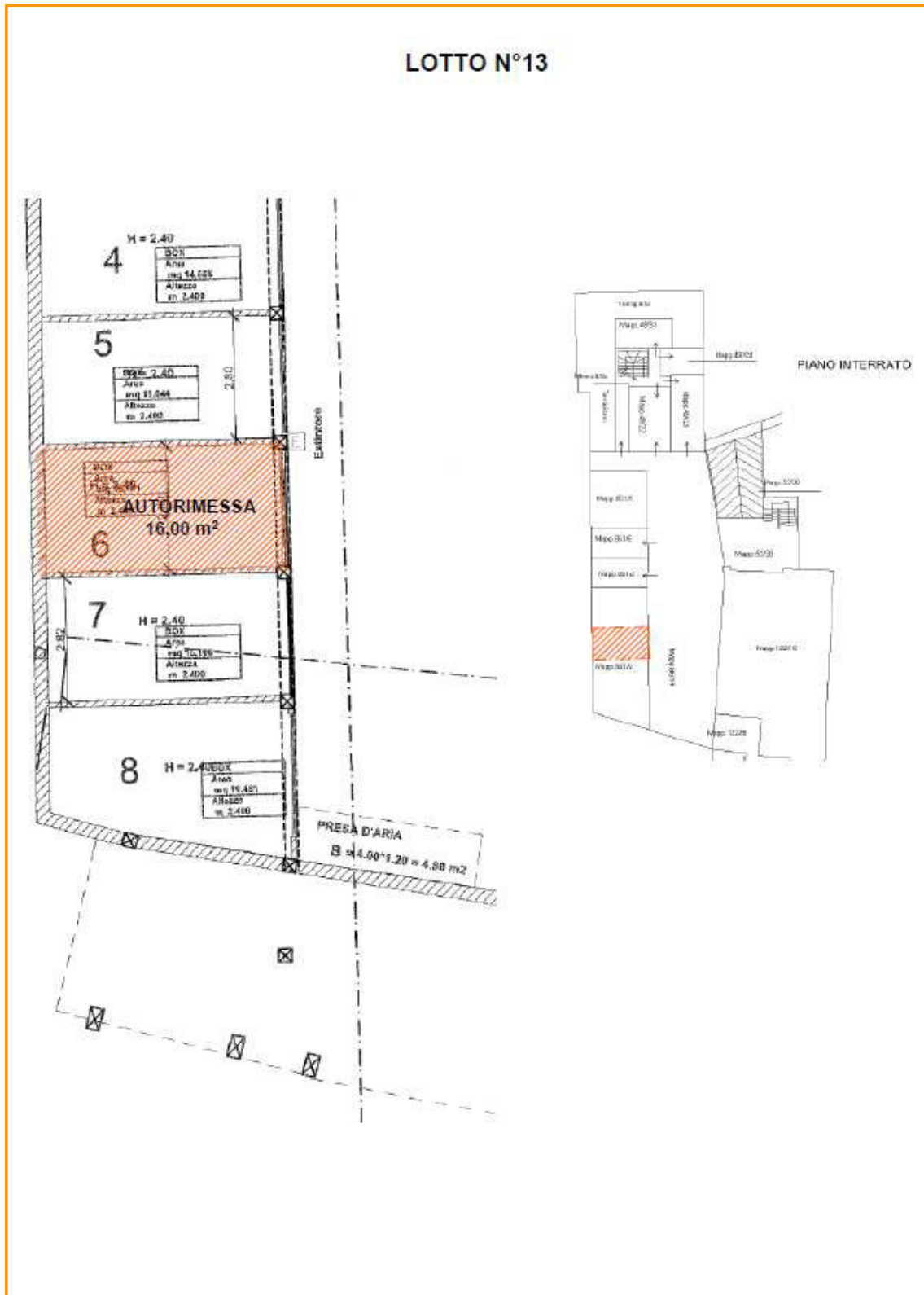
- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

50. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 13



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Autorimessa al piano interrato con pareti in blocchi priva di basculante.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sotto pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano interrato. E' utile informare del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 861 Subalterno 2 cat.F/3 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Confini

Autorimessa:

Nord: a.u.i. autorimessa mapp.861/9

Sud: a.u.i. autorimessa mapp.861/9

Est: b.c.n.c. mapp. 861/4

Ovest: terrapieno

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Autorimessa:

Superficie principale mq. 16,00 100 %

Superficie secondarie -----

Indice mercantile³⁵

Sup. commerciale⁴²

mq. 16,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano S1

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

Impianti in dotazione

Elettrico

Presente

Assente

Incompleto

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷

Medio⁴⁸

Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹

Medio⁵²

Massimo⁵³

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

51. Audit documentale e Due Diligence

51.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La **NON REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

L'unità è da ultimare e il costo della pratica edilizia agibilità è quantificabile indicativamente in € 800,00.

51.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 (autorimessa)

Sub. 2 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

La **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

La **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in €.500,00.

51.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà XXXXXXXXXX

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

52. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonché quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

53. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

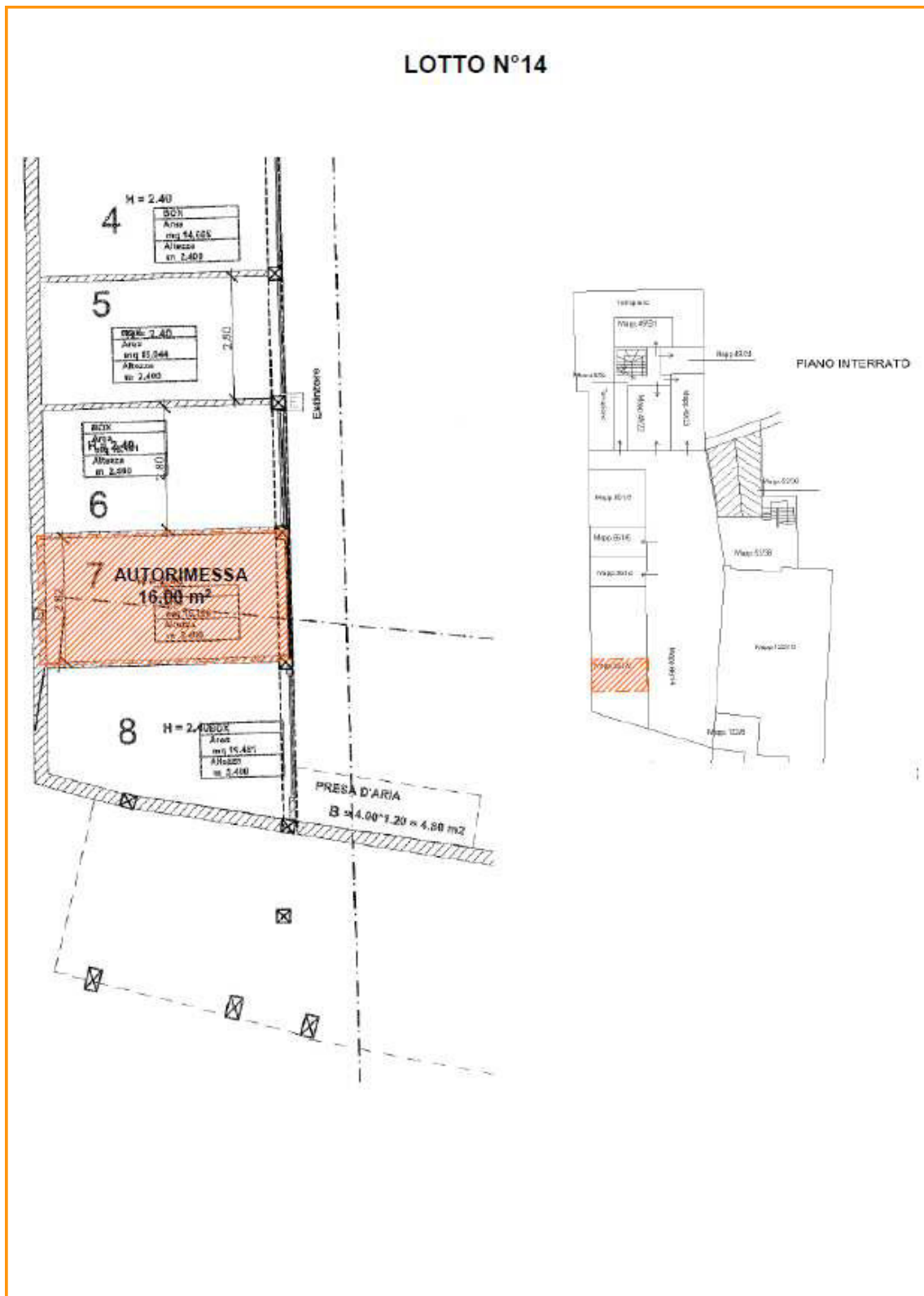
- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

54. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 14



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Autorimessa al piano interrato con parete divisoria in blocchi. priva di basculante.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sottopavimentazione, pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano interrato. E' utile informare del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilasciato del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 861 Subalterno 9 cat.F/3 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Confini

Autorimessa:

Nord: a.u.i. autorimessa mapp.861/9

Sud: a.u.i. autorimessa mapp.861/9

Est: b.c.n.c. mapp. 861/4

Ovest: terrapieno

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Autorimessa:

Superficie principale mq. 16,00 100 %

Superficie secondarie -----

Indice mercantile³⁵

Sup. commerciale⁴²

mq. 16,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano S1

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

Impianti in dotazione

Elettrico

Presente

Assente

Incompleto

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷

Medio⁴⁸

Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹

Medio⁵²

Massimo⁵³

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

55. Audit documentale e Due Diligence

55.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La **NON REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

L'unità è da ultimare e il costo della pratica edilizia agibilità è quantificabile indicativamente in € 800,00.

55.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 (autorimessa)

Sub. 9 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

La **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

La **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in €500,00.

55.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

56. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonché quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

57. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

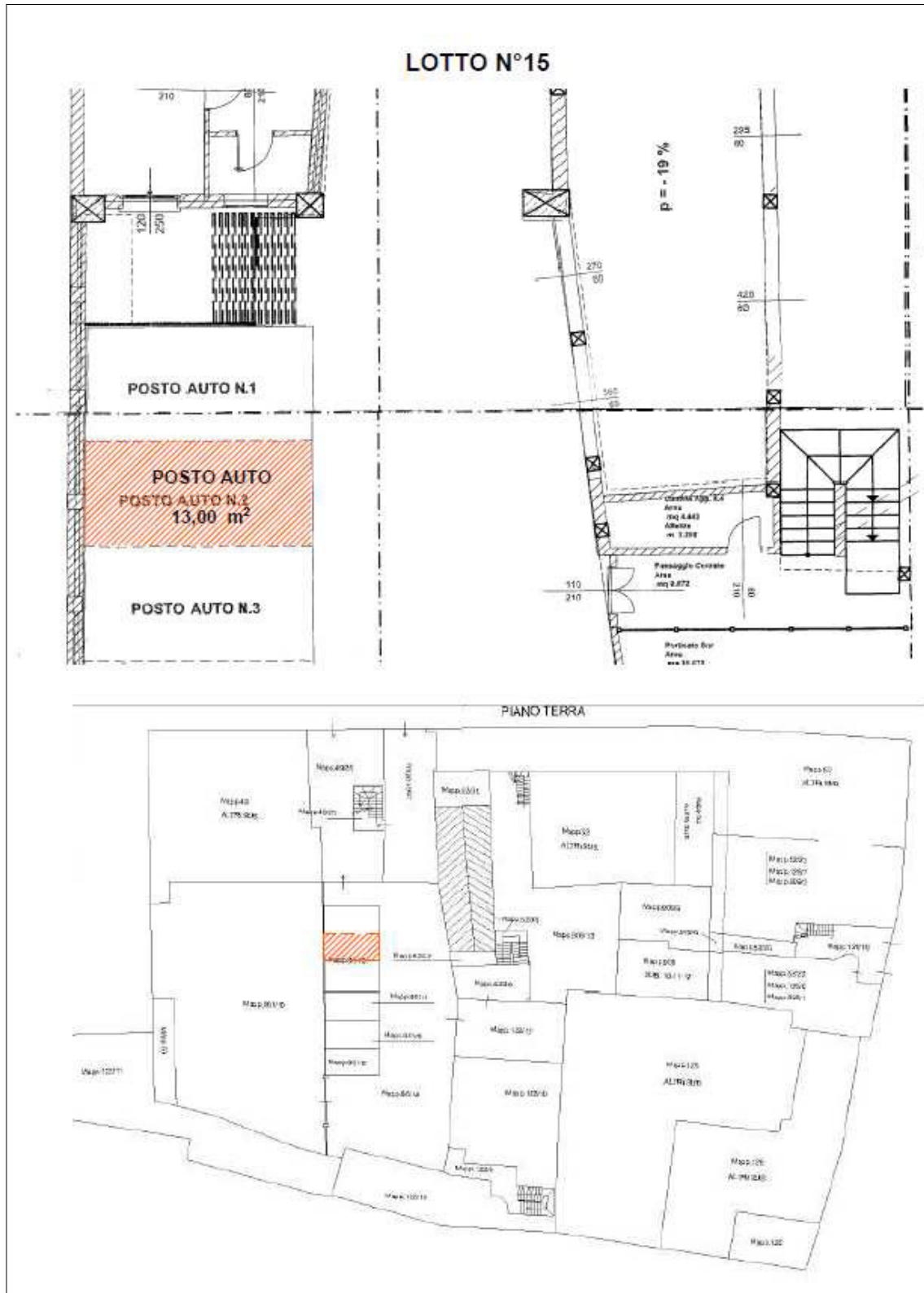
- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO -
SENTENZA TRASLATIVA

-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico
ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico
ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI -
CONVENZIONE EDILIZIA

58. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 15



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Posto auto scoperto al piano terra posizionato nel cortile interno sopra le autorimesse del piano interrato. Il cortile interno si presenta privo di guaina impermeabilizzante, pavimentazione, e sistema di raccolta delle acque piovane.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sotto pavimentazione, pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano interrato. E' utile informare per conoscenza del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilasciato del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 861 Sub. 9 cat.F/3 (posto auto scoperto)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcn

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Confini

Nord: a.u.i. posto auto mapp.861/9 Est: b.c.n.c. mapp.861/4

Sud: a.u.i. posto auto mapp.861/9 Ovest: a.u.i. mapp. 861/10

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Posto auto scoperto:

Superficie principale mq. 13,00 100 %

Superficie secondarie ----- Indice mercantile³⁵

Sup. commerciale⁴²

mq. 13,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano T

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

59. Audit documentale e Due Diligence

59.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La **NON REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

59.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 (posto auto scoperto)

Sub. 9 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al

nr. 4833, 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

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in € 500,00.

59.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

60. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonchè quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE -

ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

61. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE

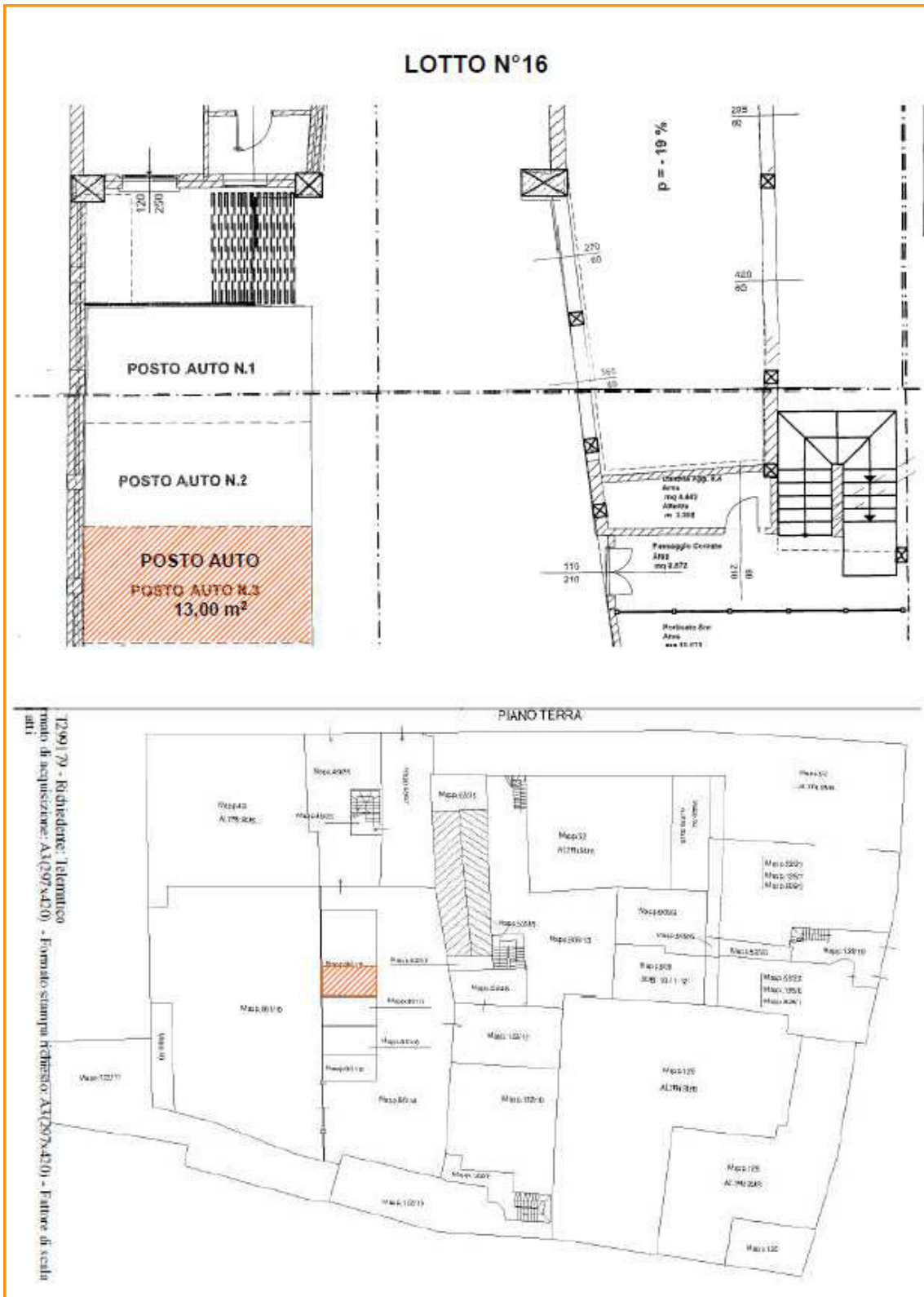
- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

62. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 16



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Posto auto scoperto al piano terra posizionato nel cortile interno sopra le autorimesse del piano interrato. Il cortile interno si presenta privo di guaina impermeabilizzante, pavimentazione, e sistema di raccolta delle acque piovane.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sotto pavimentazione, pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano interrato. E' utile informare del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilasciato del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 861 Sub. 9 cat.F/3 (posto auto scoperto)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Confini

Nord: a.u.i. posto auto mapp.861/9 Est: b.c.n.c. mapp.861/4

Sud: a.u.i. posto auto mapp.861/1 Ovest: a.u.i. mapp. 861/10

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Posto auto scoperto:

Superficie principale mq. 13,00 100 %

Superficie secondarie ----- Indice mercantile³⁵

Sup. commerciale⁴²

mq. 13,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano T

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

63. Audit documentale e Due Diligence

63.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

63.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 (posto auto scoperto)

Sub. 9 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al

nr. 4833, 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

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in € 500,00.

63.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

64. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonchè quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE -

ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

65. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE

- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

- Posto auto scoperto al piano terra posizionato nel cortile interno sopra le autorimesse del piano interrato. Il cortile interno si presenta privo di guaina impermeabilizzante, pavimentazione, e sistema di raccolta delle acque piovane.

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

La corte interna, sotto la quale vi è il piano interrato con le autorimesse, è priva di impermeabilizzazione, sotto pavimentazione, pavimentazione, e di un sistema adeguato di raccolta delle acque piovane; la mancanza dell'impermeabilizzazione e di un adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane fa sì che ci siano delle infiltrazioni nella soletta fino al piano interrato. E' utile informare del carico massimo del solaio del cortile sopra le autorimesse che come comunicatomi dall'Ing. progettista è pari a 250 kg/mq per carichi variabili.

Da completare tratti di pluviali di raccolta delle acque meteoriche dell'intero complesso.

Le parti comuni delle autorimesse al piano interrato sono incomplete per la parte impiantistica, porte REI, posa griglie di aerazione, rivestimento ignifugo del soffitto sopra la rampa, finiture in genere (ai fini del rilasciato del certificato di prevenzione incendi).

Le parti comuni dei vani scala sono incomplete per la parte impiantistica, serramentistica, pavimenti, ringhiere, finiture in genere.

La corte interna ad est mapp.909/13 si presenta a prato infestante, arbusti e con la presenza di una cavità nel terreno.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 861 Sub. 9 cat.F/3 (posto auto scoperto)

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 49 sub. 27 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 38 bcnc

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 861 sub. 4 bcnc

Confini

Nord: a.u.i. posto auto mapp.861/8 Est: b.c.n.c. mapp.861/4

Sud: b.c.n.c. mapp.861/4 Ovest: a.u.i. mapp. 861/10

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Posto auto scoperto:

Superficie principale mq. 13,00 100 %

Superficie secondarie ----- Indice mercantile³⁵

Sup. commerciale⁴²

mq. 13,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano T

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷ Medio⁴⁸ Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹ Medio⁵² Massimo⁵³

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

67. Audit documentale e Due Diligence

67.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Permesso di costruire:

Concessione edilizia n.132/74 costruzione tettoia.

Permesso di Costruire n.250/2006 del 23/05/2006 per piano di recupero "tettoia".

Denuncia inizio attività:

D.I.A del 14/05/2007 n.118 per ristrutturazione di rustici con demolizione e ricostruzione.

D.I.A del 11/03/2008 n.53 per variante;

D.I.A del 18/04/2008 n.96 per variante;

D.I.A del 05/05/2010 n.99 per variante;

D.I.A del 15/07/2010 n.158 per variante finale per ultimazione lavori;

Parere vigili del fuoco Presente Assente

Parere di conformità in deroga dipartimento dei vigili del fuoco direzione regionale lombardia per autorimessa interrata prot. n. 14139 del 20/07/2009.

Certificato di Collaudo statico Presente Assente

Certificato di Collaudo statico del 28/11/2017 prot. 24792 del 06/12/2017 Comune di Manerbio su denuncia c.a. del 09/11/2007 prot. 50.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente Assente

Il complesso edilizio derivante dalla ristrutturazione delle unità immobiliari versa in uno stadio tale da non consentire il rilascio di abitabilità/agibilità essendo attualmente incompleto in quanto non sono stati completati totalmente gli impianti, i pavimenti/rivestimenti, gli infissi e finiture in genere.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le partiche edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricercata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

La **NON REGOLARITÀ** edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

67.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 (posto auto scoperto)

Sub. 9 categoria F/3 in corso di costruzione

Documentazione visionata :

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio.

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata :

Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa

Tipo mappale Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

- La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare del complesso, oggetto di nuova costruzione, non essendo ultimata e quindi senza la capacità di produrre reddito, è accatastata correttamente come categoria F3 (categoria in corso di costruzione) la quale non prevede né l'attribuzione della rendita né la presentazione della planimetria ma solo di elaborato planimetrico con elenco di subalterni assegnati.

Ai fini dell'intestazione occorrerà procedere con la divisibilità dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto. I costi per la variazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in € 500,00.

67.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 28/12/2006
- Repertorio : 5627
- Raccolta : 4481
- Estremi Trascrizione : in data 12/01/2007 ai nn. reg.gen.1722-reg.part.994

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si

Da titolo: il cortile interno e l'androne sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

68. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in condominio (anche se non ancora costituito). Si dovranno rispettare le norme di legge in materia, nonchè quelle del relativo eventuale regolamento condominiale ed annesse tabelle millesimali.

- Il cortile interno e l'androne comune sono gravati da servitù di passaggio a favore della confinante proprietà [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 - Registro Particolare 18683 Registro Generale 31083 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4598/2017 del 19/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE -
ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

69. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico
ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico
ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20215 Registro Generale 35412 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8692 del 27/07/2010 DOMANDA GIUDIZIALE
- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

- TRASCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 50462 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2950 del 17/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO -
SENTENZA TRASLATIVA

-TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico
ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14898 Registro Generale 25213 Pubblico
ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 6019/4792 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI -

CONVENZIONE EDILIZIA.

70. Inquadramento dell'immobile sito in VIA VOLTA N°17/19/21

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

L'appartamento, il sottotetto (due depositi accatastati come C/2), e la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c., fan parte di una fabbricato risalente ante 1967 e che nel corso degli anni è stato interessato da alcuni interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria.

E' localizzato in via Alessandro Volta n° 17/19/21 nel Comune di Manerbio (Bs) a circa 200 metri dalla sede del Comune di Manerbio a circa 3 km dal casello di Manerbio dell'Autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia e a circa 25 km dal centro della città di Brescia e 32 km dalla città di Cremona.

Localizzazione²

Provincia : Brescia

Comune : Manerbio

Via: Via Alessandro Volta

Civico n. : 17/19/21

Zona

Urbana

Centrale Semicentrale Periferica

Extra urbana

Agricola Industriale Artigianale Residenziale

Mappa geografica



Aerofotogrammetrico - fonte Google/maps Google 2020.

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- | | | |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale | <input type="checkbox"/> Direzionale ⁴ | <input type="checkbox"/> Commerciale |
| <input type="checkbox"/> Turistico – ricettivo | <input type="checkbox"/> Industriale | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| <input type="checkbox"/> Terziario ⁵ | <input type="checkbox"/> Sportiva | <input type="checkbox"/> Agricolo |

Tipologia immobiliare⁶

Terreno

Fabbricato stato di conservazione

- | | | |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> da ristrutturare | | |
| <input type="checkbox"/> nuovo ⁷ | <input type="checkbox"/> ristrutturato ⁸ | <input type="checkbox"/> seminuovo ⁹ |
| <input type="checkbox"/> usato ¹⁰ | <input type="checkbox"/> rudere ¹¹ | |

L'immobile è

indipendente in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea
 fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare
 fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft¹⁴)
 villa villino villetta a schiera
 autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato)
 posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto
 cantina (locale di sgombero) sottotetto

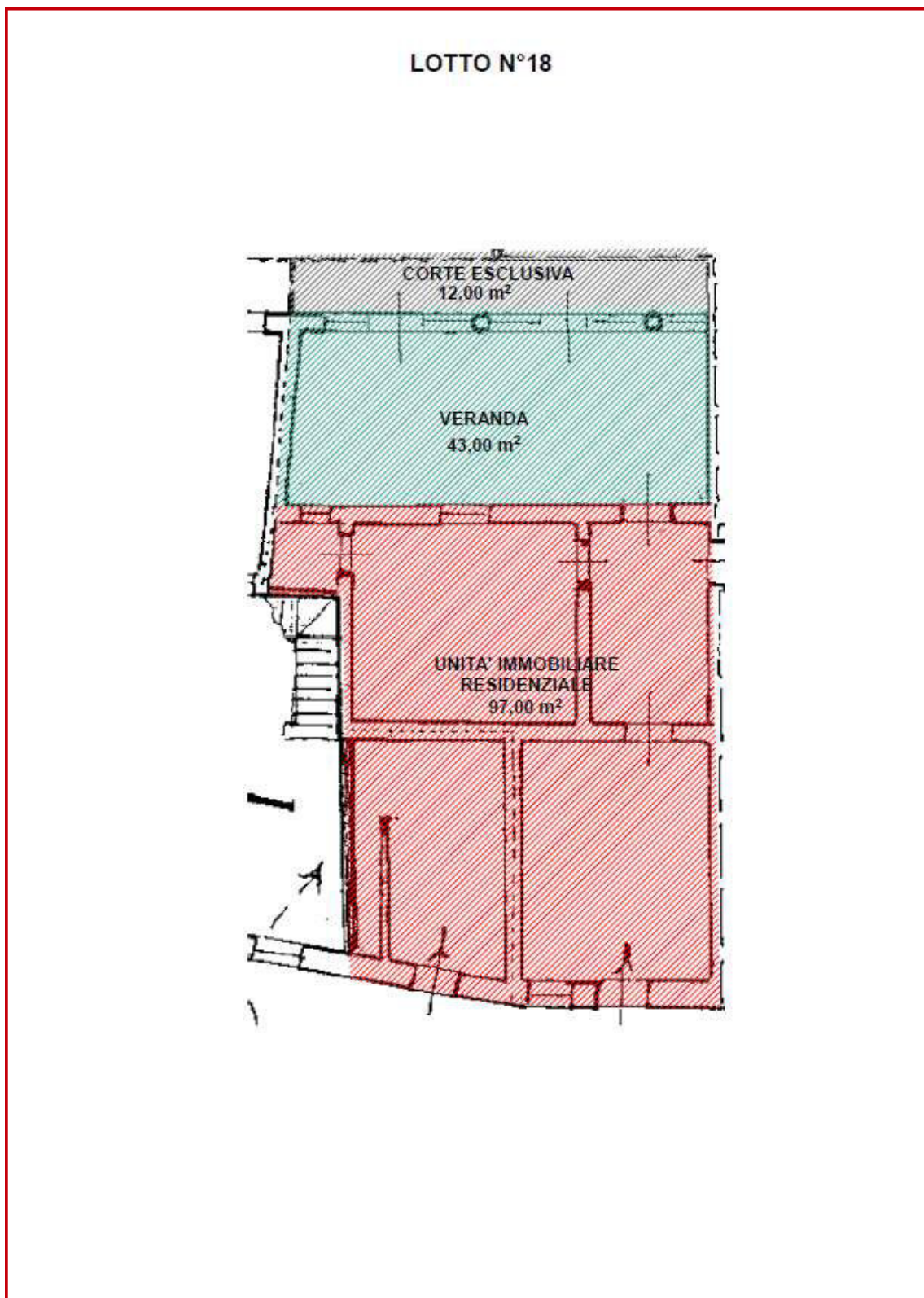
Caratteristiche generali dell'immobile : da ristrutturare

Descrizione sintetica

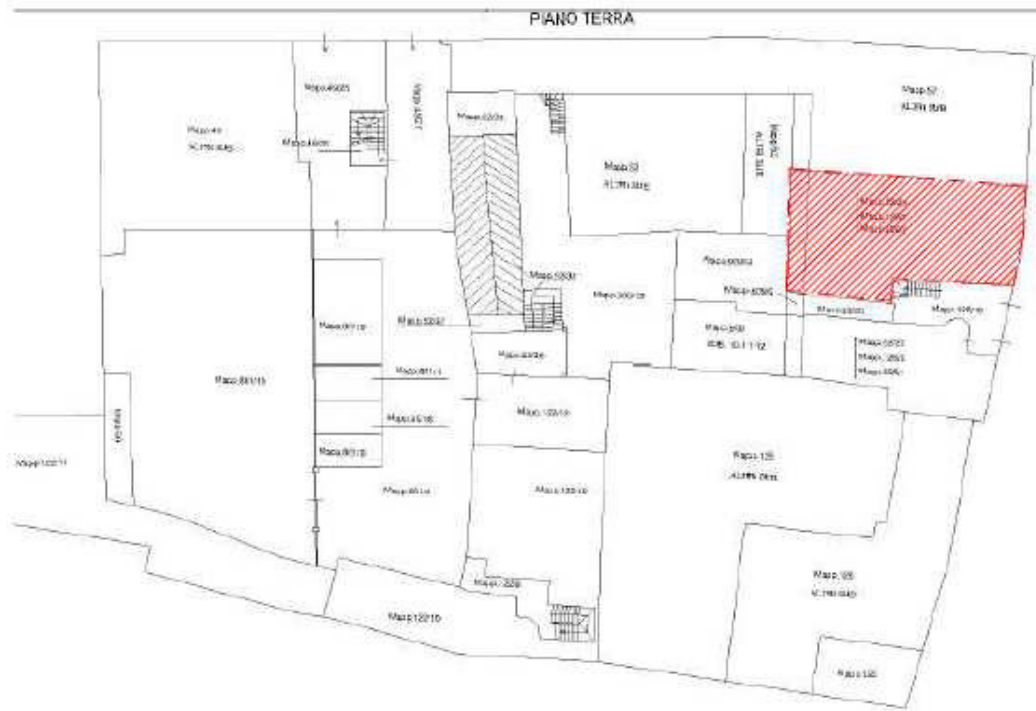
- Struttura in elevazione : struttura portante in muratura e c.a. per le scale.
- Solai : solai in legno e laterocemento.
- Copertura : struttura portante in legno con manto di copertura in coppi.
- Murature perimetrali : mattoni pieni/laterizio/pietra.
- Coibentazioni/isolamenti : assenti.
- Divisori tra unità : mattoni pieni/laterizio/pietra.
- Infissi esterni : serramenti in legno.
- Infissi interni : porte interne in legno.
- Pavimenti e rivestimenti : pavimenti e rivestimenti in ceramica per l'appartamento, battuto di cemento e mattoni per il sottotetto.

- Impianto riscaldamento : assente/da ristrutturare.
- Impianto sanitario : assente/da ristrutturare.
- Impianto gas : assente/da ristrutturare.
- Impianto elettrico : assente/da ristrutturare.
- Impianto climatizzazione : assente.
- Allaccio fognatura : presente.
- Fonti rinnovabili : assenti.
- Finiture esterne : intonaco.
- N. totale piani : n° 2 piani fuori terra + sottotetto.
- Dimensione¹⁵**
- Piccola Media Grande
- Caratteri domanda e offerta¹⁶**
- Lato acquirente
- Privato Società Cooperativa Ente
- Lato venditore
- Privato Società Cooperativa Ente
- Forma di mercato¹⁷**
- Concorrenza monopolistica¹⁸ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰ Monopolio²¹ Monopolio bilaterale²²
- Filtering²³**
- Assente Up Down
- Fase del mercato immobiliare²⁴**
- Recupero²⁵ Espansione²⁶ Contrazione²⁷ Recessione²⁸

71. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 18



LOTTO N°18



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Appartamento al piano terra con porzione di corte pertinenziale esclusiva sito in via Volta n°21 composto da cucina, soggiorno, atrio, disimpegno, ripostiglio e veranda.

Allo stato attuale non dispone di una corretta distribuzione dei locali in quanto un vano, a cui si accede direttamente da Via Volta, non è collegato con l'abitazione. Inoltre manca il bagno.

L'unità ha accesso pedonale da via Volta n°21 e accesso carraio da via S.Martino n°29 in virtù di una servitù attiva di transito carraio sul e a carico della contigua proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare si mostra come immobile da ristrutturare e presenta le seguenti caratteristiche e finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica; serramenti esterni e interni in legno; ampia veranda con serramenti in metallo; assenza di servizio igienico; assenza di impianti funzionanti;

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

All'interno dell'unità, lungo la parete nord, vi è poi una porta chiusa verso una scala interna. La scala interna, in appoggio al muro divisorio, appartiene al sig. [REDACTED] con il solo diritto di passaggio a favore dei proprietari dell'immobile confinante per l'accesso ai piani superiori.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 52 Subalterno 23 cat.A/2

gaffato Particella 126 Subalterno 7

gaffato Particella 909 Subalterno 2

Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 9 b.c.n.c.

Confini

Appartamento:

Nord : a.u.i. mapp.52

Sud : b.c.n.c. mapp.126/10, b.c.n.c. mapp.52/30, b.c.n.c. mapp.909/6

Est : via Volta

Ovest : a.u.i. mapp.52 servitù attiva di transito carraio, b.c.n.c. mapp.909/9

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Unità residenziale:

| | | | |
|-----------------------|-----|-------|-------|
| Superficie principale | mq. | 97,00 | 100 % |
|-----------------------|-----|-------|-------|

| | | | |
|-----------------------|--|--|---------------------------------|
| Superficie secondarie | | | Indice mercantile ³⁵ |
|-----------------------|--|--|---------------------------------|

| | | | |
|---------------------------------------------|-----|-------|------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Veranda | mq. | 43,00 | 35 % |
|---------------------------------------------|-----|-------|------|

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------|-----|-------|------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva (corte esterna) | mq. | 12,00 | 10 % |
|--------------------------------------------------------------------|-----|-------|------|

Sup. commerciale⁴²

mq. 113,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ Piano T

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

N. di servizi⁴⁵ n°0

Impianti in dotazione

Presenti

Assenti

Da ristrutturare

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷

Medio⁴⁸

Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹

Medio⁵²

Massimo⁵³

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE

A+

A

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

72. Audit documentale e Due Diligence

72.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Concessione edilizia:

Concessione edilizia n.230/80 sistemazione interna abitazione e sostituzione di solette da legno a laterizio armato.

Concessione edilizia n.192/81 sostituzione di solette da legno a laterizio armato.

Concessione edilizia n.50/82 sostituzione della seconda soletta da legno a laterizio armato; ripassatura del tetto in corrispondenza della soletta con eventuale sostituzione di qualche travetto in legno.

Concessione edilizia n.43/83 manutenzione straordinaria demolizione e ricostruzione di solette da legno a laterizio armato; rampante scala in c.a. con gradoni; ripassatura del tetto in corrispondenza della soletta con eventuale sostituzione di qualche travetto in legno.

Concessione edilizia n.273/85 variante in corso d'opera alla concessione edilizia 43/83 per vano scale e parte di muri interni.

Concessione edilizia n.321/90 per tamponamento portico abitazione;

Concessione edilizia n.419/90 sanatoria per tamponamento portico abitazione;

Autorizzazione edilizia n.185/93 manutenzione straordinaria riordino interno abitazione e modifica facciata.

Autorizzazione edilizia (dia) n.215/98 apertura finestra sul fronte strada per adeguata area vano di abitazione.

Autorizzazione edilizia (dia) n.246/2005 opere interne definite con progetto divisionale e da conciliazione giudiziale del tribunale di brescia con causa 3300/99.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente

Assente

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le concessioni edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte. Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media - Nella tavola dei vincoli rientra in una zona sottoposta a vincolo archeologico.

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al

documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

Note:

Rispetto a quanto riportato sulla planimetria, sul posto è presente una porta tra il disimpegno e la cucina, mentre non sono presenti porte tra l'atrio e il soggiorno e tra l'atrio e la cucina.

Queste difformità non incidono sulla consistenza, categoria, classe dell'unità, in sostanza non incidono sulla determinazione della rendita.

72.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 13/06/2006
- Repertorio : 4772
- Raccolta : 3755
- Estremi Trascrizione : in data 28/06/2006 ai nn. reg.gen.34610-reg.part.20351

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si da titolo:

-servitù attiva di transito carraio sul e a carico della contigua proprietà [REDACTED]

Inoltre nell'atto di provenienza viene indicato che vengono mantenute le servitù attive e passive descritte nella transazione giudiziale costituenti il titolo di provenienza precedente in capo alla venditrice quali:

- le aperture di cui al mappale 52/20 (ex.1408/20) e 52/21 (ex 1408/21) potranno essere fatte liberamente sempre che l'ampliamento non invada o modifichi i confini delle rispettive proprietà e non rechi ostacolo al reciproco transito;

- alle parti è concesso di interrare nell'area del cortile comune gli impianti tecnologici necessari;

- alle parti è concesso in caso di necessità di passare con servizi tecnologici nella muratura anteriore della casa fronte strada (lato est planimetria, sic.!!!, nel testo dal quale è riprodotta la formula);

- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della fossa biologica e scarichi è pro-quota.

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

73. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Oltre alla servitù attiva di transito carraio sul e a carico comunque della contigua proprietà [REDACTED] nell'atto di provenienza viene indicato che vengono mantenute le servitù attive e passive descritte nella transazione giudiziale costituenti il titolo di provenienza precedente in capo alla venditrice quali:

- le aperture di cui al mappale 52/20 (ex.1408/20) e 52/21 (ex 1408/21) potranno essere fatte liberamente sempre che l'ampliamento non invada o modifichi i confini delle rispettive proprietà e non rechi ostacolo al reciproco transito;
- alle parti è concesso di interrare nell'area del cortile comune gli impianti tecnologici necessari;
- alle parti è concesso in caso di necessità di passare con servizi tecnologici nella muratura anteriore della casa fronte strada (lato est planimetria, sic.!!!, nel testo dal quale è riprodotta la formula);
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della fossa biologica e scarichi è pro-quota.
- TRASCRIZIONE del 02/03/2006 - Registro Particolare 6354 Registro Generale 11098 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3300/1999 del 18/07/2005 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI APPROVAZIONE DI PROGETTO DIVISIONALE.

74. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico

ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

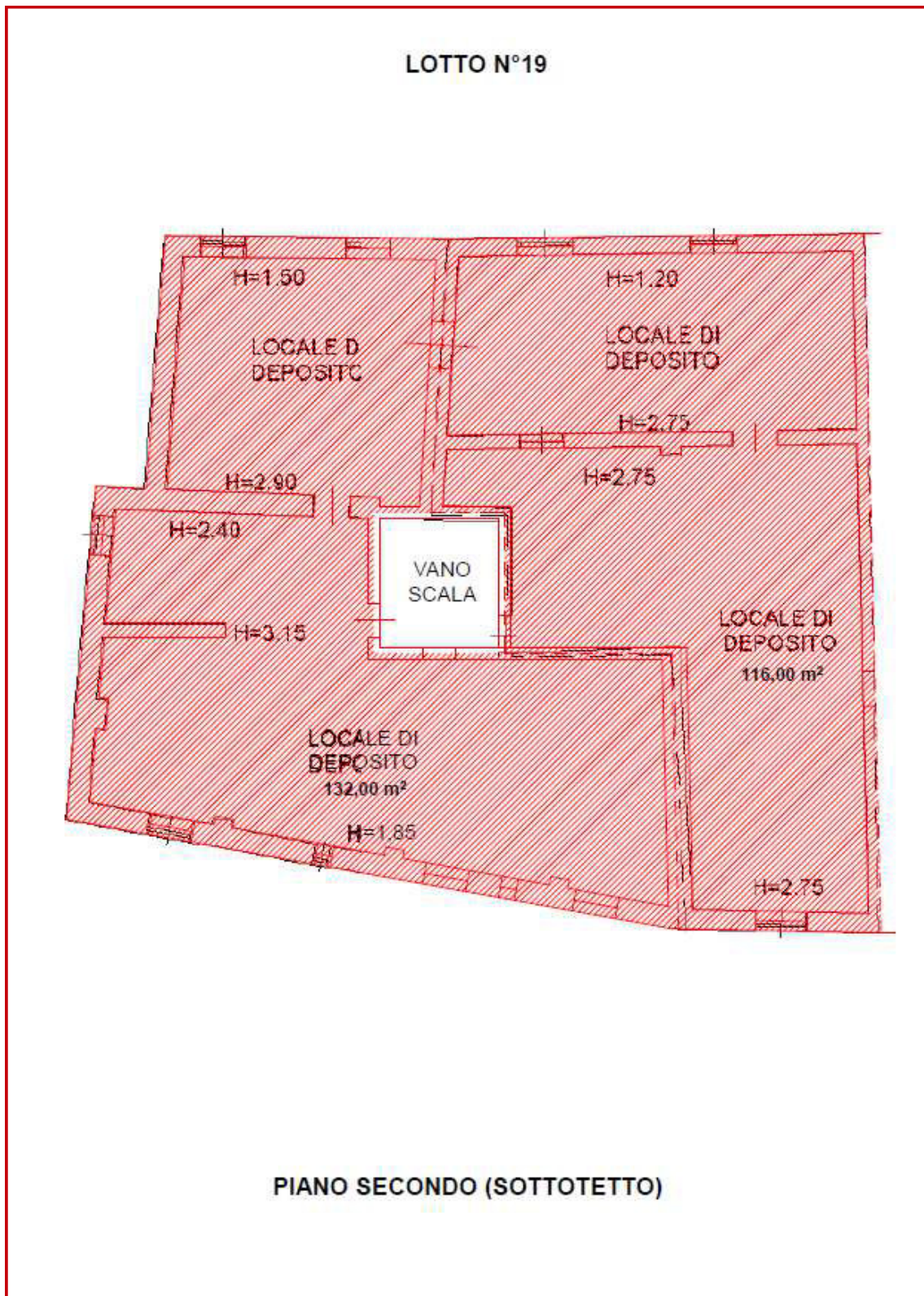
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico

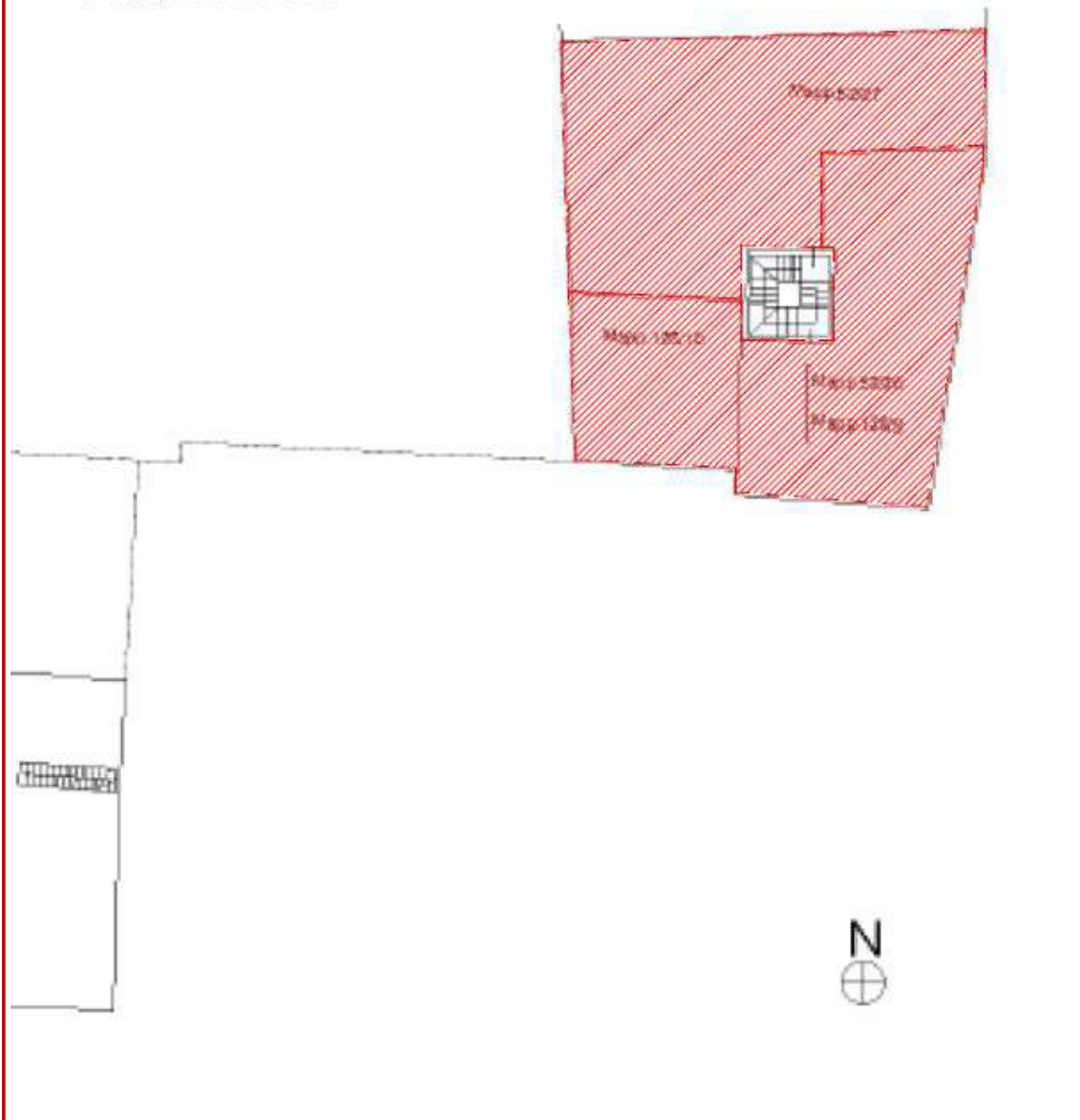
ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

75. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 19



LOTTO N°19

PIANO SECONDO



DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Sottotetto al secondo piano con accesso pedonale da via Volta n°17/19 e accesso carraio da via S.Martino n°29 in virtù di una servitù attiva di transito carraio sul e a carico della contigua proprietà [REDACTED]

L'immobile si presenta con le seguenti caratteristiche:

- copertura con struttura in legno costituita da orditura principale (travi), orditura secondaria (travetti), assito e manto di copertura. Come da interventi edilizi citati, negli anni è stato oggetto di varie manutenzioni con ripassatura del tetto e sostituzione di qualche travetto in legno (ultimo intervento nei primi anni '80). Attualmente la copertura, compresa quella del vano scala comune, presenta quando piove delle infiltrazioni in alcuni punti;
- finiture al rustico con pavimentazione in battuto di cemento e mattoni pieni;
- porte di ingresso e serramenti esterni in legno datati;

Alle unità competono la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

Nel sottotetto, lungo la parete nord, vi è poi una porta chiusa verso una scala interna. La scala interna, in appoggio al muro divisorio, appartiene al sig. [REDACTED] con il solo diritto di passaggio a favore dei proprietari dell'immobile confinante per l'accesso ai piani superiori.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario : Manerbio (Bs)

Tipologia Catasto

Terreni Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT Foglio 19 Particella 52 Subalterno 26 cat.C/2

gaffato Particella 126 Subalterno 9
 Sezione NCT Foglio 19 Particella 52 Subalterno 27 cat.C/2
Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 52 sub. 30 bcnc
Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 126 sub. 10 bcnc
Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 6 bcnc
Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 19 particella 909 sub. 9 bcnc

Confini

In un unico corpo:

Nord : a.u.i. mapp.52

Sud: a.u.i. mapp.126

Est : via Volta

Ovest : a.u.i. corte interna mapp.909/6-9-10-11-12, a.u.i. mapp.52

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco e anche

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 20/07/2020 e 03/08/2020

Criterio di misurazione

SEL³² Superficie Esterna Lorda SIL³³ Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³ Medio⁶⁴ Massimo⁶⁵

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹ Medio⁷² Massimo⁷³

76. Audit documentale e Due Diligence

76.1 Legittimità edilizia-urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titolo autorizzativi esaminati

Concessione edilizia:

Concessione edilizia n.230/80 sistemazione interna abitazione e sostituzione di solette da legno a laterizio armato.

Concessione edilizia n.192/81 sostituzione di solette da legno a laterizio armato.

Concessione edilizia n.50/82 sostituzione della seconda soletta da legno a laterizio armato; ripassatura del tetto in corrispondenza della soletta con eventuale sostituzione di qualche travetto in legno.

Concessione edilizia n.43/83 manutenzione straordinaria demolizione e ricostruzione di solette da legno a laterizio armato; rampante scala in ca con gradoni; ripassatura del tetto in corrispondenza della soletta con eventuale sostituzione di qualche travetto in legno.

Concessione edilizia n.273/85 variante in corso d'opera alla concessione edilizia 43/83 per vano scale e parte di muri interni.

Concessione edilizia n.321/90 per tamponamento portico abitazione;

Concessione edilizia n.419/90 sanatoria per tamponamento portico abitazione;

Autorizzazione edilizia n.185/93 manutenzione straordinaria riordino interno abitazione e modifica facciata.

Autorizzazione edilizia (dia) n.215/98 apertura finestra sul fronte strada per adeguata areazione vano di abitazione.

Autorizzazione edilizia (dia) n.246/2005 opere interne definite con progetto divisionale e da conciliazione giudiziale del tribunale di brescia con causa 3300/99.

Certificato Abitabilità/Agibilità Presente

Assente

Dall'accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Manerbio sono state visionate le Concessioni edilizie con gli elaborati autorizzativi del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte. Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Data verifica urbanistica 07/07/2020 e 08/07/2020.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

P.G.T. - Nucleo di antica formazione - Classe sensibilità paesistica 3 media - Nella tavola dei vincoli rientra in una zona sottoposta a vincolo archeologico.

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

- Visura storica Cat.Terr Visura storica Cat.fabb. Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di sub Elenco immobili Estratto mappa
 Tipo mappale Tipo di Frazionamento

Data verifica catastale 23/06/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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

- La **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
 La **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Note:

Rispetto a quanto riportato sulla planimetria, una porta di accesso al sottotetto è posizionata diversamente, così come è presente una porta di collegamento tra le due porzioni di sottotetto censite.

Queste difformità non incidono sulla consistenza, categoria, classe dell'unità, in sostanza non incidono sulla determinazione della rendita.

76.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Antonio Langella
- Data atto : 09/08/2006
- Repertorio : 5036

- Raccolta : 3980

- Estremi Trascrizione : in data 14/08/2006 ai nn. reg.gen.46770-reg.part.27908

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti

Servitù No Si da titolo:

-servitù attiva di transito carraio sul e a carico della contigua proprietà [REDACTED]

Inoltre nell'atto di provenienza viene indicato che vengono mantenute le servitù attive e passive descritte nella transazione giudiziale costituenti il titolo di provenienza precedente in capo alla venditrice quali:

- le aperture di cui al mappale 52/20 (ex.1408/20) e 52/21 (ex 1408/21) potranno essere fatte liberamente sempre che l'ampliamento non invada o modifichi i confini delle rispettive proprietà e non rechi ostacolo al reciproco transito;

- alle parti è concesso di interrare nell'area del cortile comune gli impianti tecnologici necessari.

- alle parti è concesso in caso di necessità di passare con servizi tecnologici nella muratura anteriore della casa fronte strada (lato est planimetria, sic.!!!, nel testo dal quale è riprodotta la formula).

- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della fossa biologica e scarichi è pro-quota.

- le spese per il rifacimento dei tetti, della scala e della facciata sono per intero a carico della parte acquirente, che dovrà collocare sul nuovo tetto le antenne per ricezione TV per ciascuno degli appartamenti situati nel fabbricato (obbligazione reale o propter rem).

Vincoli No Si

Oneri No Si

Pesi No Si

Gravami No Si

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate 03/07/2020

77. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente

Eventuale 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 o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Oltre alla servitù attiva di transito carraio sul e a carico comunque della contigua proprietà [REDACTED] nell'atto di provenienza viene indicato che vengono mantenute le servitù attive e passive descritte nella transazione giudiziale costituenti il titolo di provenienza precedente in capo alla venditrice quali:

- le aperture di cui al mappale 52/20 (ex.1408/20) e 52/21 (ex 1408/21) potranno essere fatte liberamente sempre che l'ampliamento non invada o modifichi i confini delle rispettive proprietà e non rechi ostacolo al reciproco transito;
- alle parti è concesso di interrare nell'area del cortile comune gli impianti tecnologici necessari.
- alle parti è concesso in caso di necessità di passare con servizi tecnologici nella muratura anteriore della casa fronte strada (lato est planimetria, sic.!!!, nel testo dal quale è riprodotta la formula).
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della fossa biologica e scarichi è pro-quota.

- TRASCRIZIONE del 02/03/2006 - Registro Particolare 6354 Registro Generale 11098 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3300/1999 del 18/07/2005 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI APPROVAZIONE DI PROGETTO DIVISIONALE.

Inoltre, dall'atto di provenienza si rileva che le spese per il rifacimento dei tetti, della scala e della facciata sono per intero a carico della parte acquirente, che dovrà collocare sul nuovo tetto le antenne per ricezione TV per ciascuno degli appartamenti situati nel fabbricato (obbligazione reale o propter rem).

78. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 473 Registro Generale 1723 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5628/4482 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5194 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 16/11/2009 - Registro Particolare 11027 Registro Generale 48379 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19213/6807 del 10/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5193 del 20/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 10/03/2020 - Registro Particolare 6407 Registro Generale 9995 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1078 del 01/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

79. Fasi – accertamenti e date delle indagini.

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In data 18/05/2020, mediante posta elettronica certificata, il sottoscritto viene convocato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato come ctu, per l'esecuzione immobiliare 138-2020.

In data 23/06/2020 il sottoscritto si reca presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia, accetta l'incarico conferito e presta giuramento; l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati.

In data 23/06/2020 il sottoscritto ha acquisito il fascicolo informatico ed eseguito visure catastali, visure planimetriche, visure camerali, visure ipotecarie attraverso il canale telematico.

In data 24/06/2020 il sottoscritto ha richiesto copia degli atti di provenienza dei beni immobili oggetto della relazione peritale.

In data 01/07/2020 il sottoscritto ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate la presenza o meno di contratti di locazione/preliminari registrati.

In data 07/07/2020 e 08/07/2020, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Manerbio per visionare la documentazione riguardante l'immobile ed estrarne copia.

In data 31/07/2020 e 03/08/2020, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione alla presenza del Custode nominato e del rappresentante Liquidatore della ditta Esecutata.

80. Analisi estimativa.

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo

ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato*” e del “*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*” nell’ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

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

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

Assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

Condizioni limitative

Condizioni limitanti all'incarico.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazioni.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto / (costi)

MCA⁸⁰ con nr. 5 comparabili sistema di stima⁸¹

MCA + sistema di stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione⁸²

Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Metodo finanziario⁸⁴

Capitalizzazione diretta⁸⁵ Capitalizzazione finanziaria⁸⁵

Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷

Dei costi⁸⁸

81. Riepilogo dei valori di stima.

LOTTO NR. 1 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35/37 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 49 Subalterno 25 categoria F/3; Negozio

Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 Subalterno 9 categoria F/3; Posto auto scoperto

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.70.000,00 diconsi euro settantamila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.59.500,00 diconsi euro cinquantanovemilacinquecento/00** (vedasi analisi

estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 2 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Appartamento

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Autorimessa.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.125.000,00 diconsi euro centoventicinquemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.106.500,00 diconsi euro centoseimilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 3 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Appartamento

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Cantina

Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 Subalterno 9 categoria F/3; Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.91.000,00 diconsi euro navantaunomila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.77.500,00 diconsi euro settantasettemilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 4 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Appartamento

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.137.500,00 diconsi euro centotrentasettemilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.117.000,00 diconsi euro centodiciasettemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 5 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Appartamento

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Cantina

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.97.500,00 diconsi euro novantasettemilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.83.000,00 diconsi euro ottantatremila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 6 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Appartamento

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.140.000,00 diconsi euro centoquarantamila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.119.000,00 diconsi euro centodiciannovemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 7 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 49 Subalterno 24 categoria F/3; Appartamento

Foglio 19 Sezione NCT Particella 49 Subalterno 24 categoria F/3; Cantina

Foglio 19 Sezione NCT Particella 49 Subalterno 23 categoria F/3; Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.98.500,00 diconsi euro navantaottomilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.83.500,00 diconsi euro ottantatremilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 8 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 52 Subalterno 36 categoria F/3; Appartamento

Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 Subalterno 9 categoria F/3; Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.66.000,00 diconsi euro sessantaseimila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.56.000,00 diconsi euro cinquantaseimila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 9 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 52 Subalterno 36 categoria F/3; Appartamento

Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 Subalterno 9 categoria F/3; Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.64.000,00 diconsi euro sessantaquattromila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.54.500,00 diconsi euro cinquantaquattromilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 10 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Appartamento

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Cantina

Foglio 19 Sezione NCT Particella 122 Subalterno 10 categoria F/3; Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.79.500,00 diconsi euro settantanovemilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.67.500,00 diconsi euro sessantasettemilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 11 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 Subalterno 2 categoria F/3; Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.9.000,00 diconsi euro novemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.8.000,00 diconsi euro ottomila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 12 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 Subalterno 9 categoria F/3; Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.9.000,00 diconsi euro novemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.8.000,00 diconosi euro ottomila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 13 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 Subalterno 9 categoria F/3; Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.9.000,00 diconosi euro novemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.8.000,00 diconosi euro ottomila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 14 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 Subalterno 9 categoria F/3; Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.9.000,00 diconosi euro novemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.8.000,00 diconosi euro ottomila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 15 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 Subalterno 9 categoria F/3; Posto auto scoperto

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.4.500,00 diconsi euro quattromilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.4.000,00 diconsi euro quattromila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 16 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 Subalterno 9 categoria F/3; Posto auto scoperto

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.4.500,00 diconsi euro quattromilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.4.000,00 diconsi euro quattromila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 17 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via S.Martino n°35 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 861 Subalterno 9 categoria F/3; Posto auto scoperto

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.4.500,00 diconsi euro quattromilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.4.000,00 diconsi euro quattromila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 18 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via Volta n°21 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 52 Subalterno 23 categoria A/2; Unità residenziale

graffato particella 126 sub. 7 e particella 909 sub. 2

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.76.000,00 diconsi euro settantaseimila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.65.000,00 diconsi euro sessantacinquemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO NR. 19 DI 19.

Per quanto concerne l'unità immobiliare sita in Manerbio, via Volta n°17 identificata in mappa:

Foglio 19 Sezione NCT Particella 52 Subalterno 26 categoria C/2; Sottotetto

graffato particella 126 sub. 9

Foglio 19 Sezione NCT Particella 52 Subalterno 27 categoria C/2; Sottotetto

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.74.500,00 diconsi euro settantaquattromilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene di fatto quantificato in **€.63.500,00 diconsi euro sessantatremilacinquecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

82. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Geom. Giacomo Vignoni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4833, 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 ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.

Timbro e firma



Data rapporto di valutazione: 17/08/2020

83. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I) e analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II);
- Elaborati fotografici;
- Copia atti di provenienza;
- Copia titoli autorizzativi;
- Estratto strumento urbanistico;
- Estratti, visure catastali e ispezioni (estratto mappa catastale, scheda catastale, visura storica per immobili, elaborato planimetrico, ispezioni ipotecarie);
- Attestazione Agenzia delle Entrate comprovante l'assenza di contratti registrati di locazione, preliminari di compravendita, assegnazione;
- Copia contratti di "assegnazione" forniti dagli interessati.
- Visura storica camerale società eseguita;

84. Note di riferimento

1 Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

2 Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

3 Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

4 Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

5 Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

6 Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

7 Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

8 Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

9 Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

10 Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

11 Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

12 Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

13 Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

14 Loft: può essere anche un attico.

15 Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

16 Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

17 Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

18 Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

19 Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

20 Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

21 Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

22 Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

23 Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

24 Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

25 Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

26 Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

27 Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

28 Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

29 Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo.

Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

30 Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

31 Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla

busta.

32 Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

33 Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

34 Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

35 Rapporto mercantile superficiero (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$

36 Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

37 Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).

38 Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

39 Cantina: locale interrati o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

40 Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

41 Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

42 Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π).

La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

43 Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

44 Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

45 Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

46 Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

47 Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

48 Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

49 Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

50 Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

51 Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

52 Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano di interventi di manutenzione.

53 Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

54 Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

55 Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

56 Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

57 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

58 Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

59 Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

60 Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

61 Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

62 Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storicoarchitettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

63 Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

64 Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

65 Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

66 Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

67 Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

68 Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

69 Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze.

La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

70 Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

71 Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

72 Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

73 Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

74 Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto

Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

75 Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante '67
- Verifica delle tavole progettuali
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

76 Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

77 Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

78 A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
 - dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
 - che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

79 Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

80 Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

81 Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

82 Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

83 Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

84 Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

85 Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

86 Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

87 Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

88 Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.
