

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.579/2022

GIUDICE DELEGATO: ...OMISSIS...

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE: - ...OMISSIS...

RAPPRESENTATI DALL'AVVOCATO: ...OMISSIS...

CREDITORE INTERVENUTO: -

ESECUTATO: - ...OMISSIS...

RAPPRESENTATI DALL'AVVOCATO: ...OMISSIS...

ESPERTO INCARICATO: LEONESIO ING.MAURO
Con studio in via XX Settembre n.87
25070 – Sabbio Chiese (BS)
Tel: 0365/895878 – fax 0365/895189



In fede
Dott. Ing. Mauro Leonesio
Mauro Leonesio

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

DATE

NOMINA DELL'ESPERTO:	26/05/2023
CONFERIMENTO DI INCARICO DI STIMA E GIURAMENTO:	07/06/2023
DATA RICHIESTA COADIUTORE:	
ISTANZA PROROGA TERMINI:	31/08/2023
DATA ULTIMA PER LA CONSEGNA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE:	31/10/2023
UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLA MODALITA' DI VENDITA:	20/11/2023

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

○ **LOTTO N° 1 – esecutato:** ...OMISSIS....

DESCRIZIONE SINTETICA: GARAGE/RIMESSA posta a piano terra, adiacente ad altre autorimesse, che si sviluppano, tutte, su un unico piano fuori terra.
Ha pianta rettangolare, con un'unica apertura lungo il lato longitudinale dotata di basculante metallica.
Si accede al garage attraversando un passo carraio, che immette su area comune sia con il condominio adiacente all'immobile che con altre proprietà, direttamente da via **Ciro Menotti**.
L'immobile è posto nella zona a Nord del Comune di Brescia, a poca distanza dal centro storico della città e risulta essere in discrete condizioni di conservazione e necessiterebbe d'interventi di manutenzione ordinaria.

UBICAZIONE: Via **Ciro Meotti**, n. 16 – Brescia (BS).

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: B157 – Brescia – Nuovo Catasto Terreni
Foglio 91 – Particella n°127 – Sub. 502; Categoria C/6: RIMESSA

QUOTA DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIRITTO DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: L'immobile, per la sua conformazione, non si presta ad essere diviso.

PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: € 20.381,40

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 16.300,00

“GIUDIZIO” SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un garage che si sviluppa su un unico piano fuori terra, in discrete condizioni manutentive, ubicato in prossimità del centro storico cittadino, appetibile sia per la sua posizione che per la penuria, in zona, sia dei posti auto pubblici che privati.

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a ...OMISSIS..** presso l'Agenzia ...OMISSIS...
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso ...OMISSIS...** relativi ai beni immobili siti nel Comune di Brescia censiti ...OMISSIS...

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

Sommario

ANAGRAFICA	1
DATE.....	2
IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI.....	3
o LOTTO N° 1 – esecutato: ...OMISSIS.....	3
A. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 1.....	5
B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	6
C. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI.....	14
D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI	16
E. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	19
F. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	22
G. VALORE DEL BENE E COSTI.....	23
H. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	27
I. ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA	28

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

LOTTO N°1 – VIA CIRO MENOTTI, n.24 - BRESCIA (BS)

A. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 1

- **Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**
 - Estratto planimetria catasto (cfr. Allegato 2);
 - Certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;
 - Relazione notarile ai sensi dell'art.567 C.P.C..

- **Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.**
 - Presente;
 - Non presente.

- **Acquisire:**
 - Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - Visura catastale attuale (Cfr. Allegato 11);
 - Dato che gli esecutati, alla data odierna risultano separati si allega il verbale di udienza per la separazione consensuale;
 - Non è stato possibile acquisire l'estratto di matrimonio in quanto gli esecutati sono irreperibili.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- **Identificare i beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e dell'eventuale regolamento di condominio. Allegare planimetrie dello stato dei luoghi, documentazione fotografica ed eventuali video filmati.**

DESCRIZIONE GENERICA

Il fabbricato, risalente agli anni '60 del 1900, è sito in via Ciro Menotti n°16 a Brescia (BS) ed è stato oggetto di ristrutturazione nel 1988.

L'immobile è ubicato nella zona periferica, posta a Nord, del Comune di Brescia, a poca distanza dal centro storico della città (circa 800m.). Risulta essere in discrete condizioni di conservazione anche se necessiterebbe d'interventi di manutenzione ordinaria.

Si sviluppa su un unico piano fuori terra, la muratura portante ha uno spessore di circa 50 cm. e i tamponamenti sono in laterizio.

La copertura dello stabile è piana e finita con guaina ardesiata, dotata di gronda perimetrale e pluviali di scarico dell'acqua meteorica.

Si accede al garage attraversando un passo carraio, che immette su area comune sia con il condominio adiacente all'immobile che con altre proprietà, direttamente da via Ciro Menotti.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

Il fabbricato, risalente agli anni '60 del 1900, è sito in via Ciro Menotti n°16 a Brescia (BS) ed è stato oggetto di ristrutturazione nel 1988 con il relativo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Brescia il 25/06/1987 avente i seguenti protocolli: P.G. n. 18097/87; U.T. n. 3793/87.

L'immobile è ubicato nella zona periferica, posta a Nord, del Comune di Brescia, a poca distanza dal centro storico della città (circa 800m.) ed è catastalmente individuato nel NCT al Fg. 91, m. 127, sub. 502 e censito al Catasto dei Fabbricati, del comune censuario, come C/6.

Si accede al garage attraversando un passo carraio, che immette su area comune sia con il condominio adiacente all'immobile che con altre proprietà, direttamente da via Ciro Menotti

Il locale è costituito da una pianta di forma rettangolare con una superficie interna netta di circa 18,00 mq e, a seguito della ristrutturazione avvenuta nel 1987, è stato incrementato creando, di fatto, due zone aventi diversa altezza: nella parte più ampia si ha un'altezza di circa 2.80 m. mentre nella parte rimanente si ha un'altezza di circa 2.40 m. Lo spessore dei muri perimetrali portanti è di circa 50 cm.

La copertura dell'immobile è piana e finita con guaina ardesiata, dotata di gronda perimetrale e pluviali di scarico dell'acqua meteorica.

Si accede all'interno dell'autorimessa attraverso un'apertura posta longitudinalmente, dotata di basculante in metallo, in buono stato di conservazione, avente una larghezza di circa 4,20 ed altezza di 2,20 m.

Le pareti interne ed esterne sono finite con intonaco al civile e tinteggiate.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento.

È presente l'impianto elettrico, funzionante, che permette l'illuminazione interna ed esterna dell'autorimessa.

L'immobile risulta essere in discrete condizioni di conservazione anche se necessiterebbe d'interventi di manutenzione ordinaria finalizzati al ripristino delle zone ammalorate.

Si allegano in calce la planimetria dello stato di fatto (**Allegato 6**) e la relativa documentazione fotografica (**Allegato 7**).

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

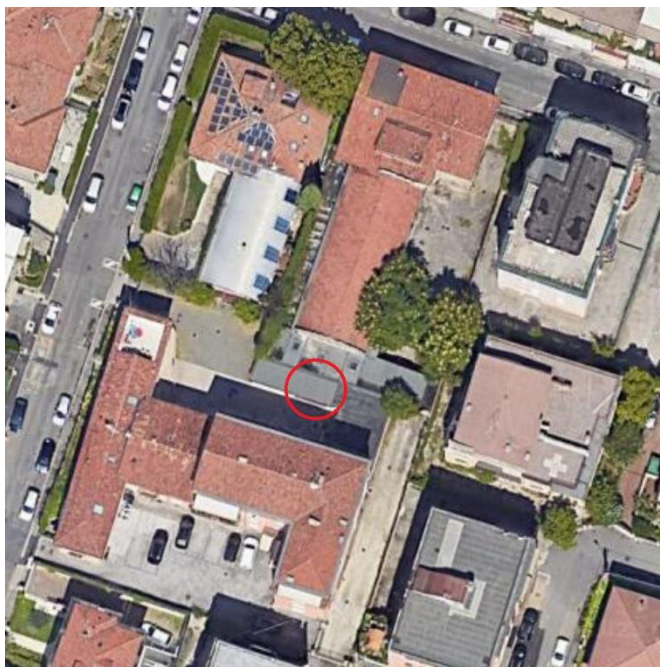
LOCALIZZAZIONE

Provincia: Brescia
Comune: Brescia
Via: Via Ciro Menotti
N: 16

ZONA

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

MAPPA GEOGRAFICA



Ortofoto con inquadramento del fabbricato

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistica – Ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva
- Agricola
- Garage – Rimessa

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Immobile:

- Indipendente
- In condominio non costituito

TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO CHE OSPITA IL CESPITE

- Storico
- Singolo
- In linea
- Rurale
- A schiera
- Bifamigliare
- Tipico
- A corte

TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

- Appartamento
- Appartamenti
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina
- Giardino esclusivo
- Porticato esclusivo
- Ufficio
- Deposito

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- Strutture in elevazione: Pilastri e Travi in C.A. con tamponamenti in laterizio

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Solai: Laterocemento
- Copertura: Piana con sovrastante guaina ardesiata
- Murature perimetrali: Tamponamenti in laterizio
- Coibentazioni/isolamenti: Assenti
- Divisori tra unità: L'unità immobiliare in oggetto è separata dalle altre unità tramite murature in laterizio.
- Infissi esterni: Basculante in metallo
- Infissi interni: Assenti
- Pavimenti e rivestimenti: Pavimentazione in battuto di cemento;
- Impianto idraulico: Assente
- Impianto riscaldamento: Assente
- Impianto sanitario: Assente.
- Impianto gas: Assente.
- Impianto elettrico: Presente e funzionante.
- Impianto di climatizzazione: Assente.
- Altri impianti: -
- Allaccio fognatura: Assente.
- Fonti rinnovabili: Assenti
- Finiture esterne: Intonaco completo al civile tinteggiato
- Numero totale di piani: 1.

DIMENSIONE

- Piccola
- Media
- Grande

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Comune censuario: Brescia (BS) – B157
- Tipologia di catasto: Terreni

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Fabbricati
- Identificativo:
- Sezione: NCT
 Foglio: 91
 Particella: 127
 Subalterni: 502

CONFINI:

Sud: Stesso mappale, subalterni di altra proprietà;
 Nord: Mappali di altra proprietà;
 Est: Stesso mappale, subalterni di altra proprietà;
 Ovest: Stesso mappale, subalterni di altra proprietà;

CONSISTENZA

- Rilievo: Interno ed esterno (Allegati 6)
 Solo esterno
- Diretto in loco: Con l'ausilio di collaboratore
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale;
 Elaborato grafico (atto autorizzativo);
 Elaborato grafico (generico);
- Data del sopralluogo: 06/07/2023 e 21/09/2023

CRITERIO DI MISURAZIONE:

- SEL – Superficie Esterna Lorda (cfr. Allegato 1)
 SIL – Superficie Interna Lorda
 SIN – Superficie Interna Netta (cfr. Allegato 6)

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Locale Part. 234	Metraglia [mq]	Indice mercantile	Totale
<i>Superficie principale</i>			
GARAGE/RIMESSA	26,13	60%	15,68
Totale superficie commerciale			15,68

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

CARATTERISTICHE QUALITATIVE:

Internamente ed esternamente l'immobile risulta essere in discrete condizioni ma necessita di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Livello di piano: Piano terra: Garage.

- Ascensore: Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore

- Numero servizi Assenti.

IMPIANTI IN DOTAZIONE

- Riscaldamento: Presente
 Assente
 Centralizzato
 Autonomo

- Alimentazione Metano
 Gas propano liquido (bombolone comune)
 Olio combustibile
 Elettrico
 Pompa di calore
 Biocombustibili
 Teleriscaldamento

- Elementi radianti Radiatori
 Pavimento
 Aria

- Condizionamento: Presente
 Assente

- Solare termico (acs): Presente
 Assente

- Elettrico: Presente
 Assente

- Idraulico: Presente
 Assente

- Antifurto: Presente
 Assente

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Impianto geotermico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Domotica: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

MANUTENZIONE FABBRICATO:

- Minimo
 Medio
 Massimo

MANUTENZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

- Minimo
 Medio
 Massimo

CLASSE ENERGETICA:

- | | | |
|---------------------|--------------------------|----|
| □ 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 |

- Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

INQUINAMENTO:

- | | | |
|---------------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Atmosferico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Acustico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Elettromagnetico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Ambientale: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

ESPOSIZIONE PREVALENTE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

LUMINOSITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

PANORAMICITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

FINITURE DELL'IMMOBILE:

- Minimo
- Medio
- Massimo

- **Acquisire, per i terreni pignorati: gli estratti di mappa e i Certificati di Destinazione Urbanistica, depositandoli in originale.**

- Estratto mappa;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

C. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- **Confrontare dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnalare ogni difformità emersa al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione sono emerse difformità tra i beni pignorati e la documentazione prodotta in atti dal creditore.

- **Riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento.**

Dopo aver restituito graficamente il rilievo strumentale effettuato presso l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, e averlo confrontato sia con le schede catastali che con la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale, non sono emerse differenze sostanziali.

STATO DI POSSESSO

- **Accertare se l'immobile è libero od occupato; in tal caso acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto iure hereditatis, specificare da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore.**

Il Lotto è:

- attualmente occupato dagli esecutati.

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

QUOTA DI PROPRIETA': Intera
 Parte

USUFRUTTO: No
 Si

NUDA PROPRIETA': No
 Si

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DI VALUTAZIONE

- Libero
 Occupato da alcuni degli esecutati

- **Verificare se risultano registrati all'Ufficio Registro contratti di locazione, acquisendone copia, e se sono state regolarmente pagate annualmente le imposte, indicando la data di scadenza del contratto ed osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.**

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Presente.
 Non presente

• **Determinare il valore locativo del bene.**

- Presente € 00,00/mese
 Non presente

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI

- **Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione catastale agli atti, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto e le conservatorie.**

ESISTENZA DIRITTI REALI

- | | | |
|---------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Usufrutto: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Superficie: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Enfiteusi: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

ESISTENZA DIRITTI PERSONALI

- | | | |
|-----------------|-------------------------------------|----------|
| ○ Uso: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Abitazione: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Assegnazione: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |

ESISTENZA SERVITU'

- | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|--|
| ○ Attiva: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Passiva: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Formalità ipotecaria: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente: (cfr. Rel. Ipotecaria Cat. Ventennale - Allegato 5). |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI IN CORSO

- | | | |
|--------------------------|-----------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Presenti: | Procedura Esecutiva RGE 579/2022 |
| <input type="checkbox"/> | Assenti | |

VINCOLI

- | | | |
|----------------------|-------------------------------------|---|
| ○ Storico-artistico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Architettonico: | <input type="checkbox"/> | Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente |
| ○ Paesaggistico: | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente (cfr. Allegato 6) |
| | | L'area ricade in "classe 4 – sensibilità paesistica alta" |
| | <input type="checkbox"/> | Assente |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Archeologico: Presente (cfr. Allegato 6)
L'area è considerata di "Interesse archeologico"
 Assente
- Urbanistico: Presente
 Assente
- Amministrativo: Presente
 Assente
- Idrogeologico: Presente
 Assente

SEQUESTRI

- Penale: Presente
 Assente
- Amministrativo: Presente
 Assente

CANONI, LIVELLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

- Canone Presente
 Assente
- Diritto demaniale Presente
 Assente
- Uso civico Presente
 Assente

QUALI PESI CONTINUERANNO A GRAVARE SUL BENE IN VENDITA E RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO?

-
- Nessuno

QUALI PESI POTRANNO ESSERE CANCELLATI?

-
- Nessuno

COSTI NECESSARI PER L'AFFRANCAZIONE DI:

- | | | |
|--|---|--------|
| ○ Canone | € | 000,00 |
| ○ Livello | € | 000,00 |
| ○ Riscatto | € | 000,00 |
| ○ Conversione diritto di superficie in proprietà | € | 000,00 |
| ○ Cancellazione | € | 000,00 |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- **Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l'amministratore il regolamento condominiale per verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazioni oppure limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Non presenti in quanto l'unità immobiliare non fa parte di condominio costituito.

- **Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale e rilascio di attestazione dello stesso:**

- | | | |
|---|-------------------------------------|----------------|
| ○ Ammontare medio delle spese condominiali | <input checked="" type="checkbox"/> | Assenti |
| ○ Esistenza di spese insolute | <input type="checkbox"/> | Presenti |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assenti |
| | <input type="checkbox"/> | Non desumibile |
| ○ Spese straordinarie già deliberate ma non scadute | <input type="checkbox"/> | Presenti |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assenti |
| | <input type="checkbox"/> | Non desumibile |
| ○ Cause in corso attive e passive | <input type="checkbox"/> | Presenti |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Assenti |
| | <input type="checkbox"/> | Non desumibile |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

E. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA E 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
 - Fabbricato oggetto di ristrutturazione – Autorizzazione Edilizia n. 18097/87

- Titoli autorizzativi esaminati:
 - Concessione Edilizia
 - Autorizzazione Edilizia n. ...OMISSIS... (Allegato 8)
 - Licenza di costruzione
 - Permesso di costruire
 - Denuncia di inizio attività (DIA)
 - Variante alla licenza o concessione edilizia
 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
 - Comunicazione di inizio lavori – opere interne
 - Pratiche in sanatoria:
 - Denuncia cementi armati prot.
 - Condono edilizio
 - Certificato di abitabilità:
 - Presente
 - Assente

- Documentazione visionata:
 - Documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva;
 - Visura per soggetto aggiornata al 15/06/2023 (Allegato 11)
 - Schede catastali. (Allegato 2)
 - Autorizzazione Edilizia ...OMISSIS...

- Fonte documentazione: Ufficio Tecnico del Comune di Brescia (BS)
 Agenzia Entrate – Catasto
 Rilievo strumentale (Allegato 6)

- Data verifica urbanistica: 09/08/2023

- Destinazione d'uso dell'immobile: Autorimessa
 - Conforme agli strumenti urbanistici
 - Non conforme agli strumenti urbanistici

 - Conforme al titolo abilitativo
 - Non conforme al titolo abilitativo
 - Non desumibile

 - Conforme al catasto
 - Non conforme al catasto

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- Da un confronto tra il carteggio depositato presso gli Uffici Comunali e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - Conforme alla documentazione depositata
 - Non conforme
 - Non desumibile
- Epoca realizzazione difformità:
- La difformità è:
 - Sanabile a seguito di accertamento di conformità
 - Sanabile a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti
 - Sanabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento
 - Non sanabile
 - Sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
 - Non sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
 - Compatibile con lo strumento urbanistico
 - Non compatibile con lo strumento urbanistico
 - Compatibile con i vincoli presenti
 - Non compatibile con i vincoli presenti
- Costi necessari per la sanatoria: - spese tecniche € 00,00
- Oneri comunali € 00,00
- Costi necessari per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni € 00,00
- Destinazione urbanistica dei terreni:
- Sui terreni insistono fabbricati rurali?
 - Sì
 - No
- Tali fabbricati hanno i requisiti di ruralità posti dalla L.557/93?
 - Sì
 - No
- Eventuali costi per il censimento al Catasto Fabbricati: € 00,00
- Gli immobili urbani presentano condizioni di regolarità edilizia?
 - Sì
 - No
 - Non desumibile

SITUAZIONE URBANISTICA

- Strumento urbanistico: Variante al PGT approvata con delibera del Consiglio Comunale n°2 del 15 gennaio 2018

- Convenzione urbanistica: No
 Si

- Cessioni diritti edificatori: No
 Si
 Non desumibile

Altro: L'immobile ricade in zona, individuata dal P.G.T. vigente come: "Tessuto a prevalente destinazione residenziale".

L'articolo di riferimento nelle N.T.A. del piano delle regole è il numero 81. (Allegato 9)

VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

- Documentazione visionata:
 - Visura per soggetto (Allegato 11);
 - Schede catastali (Allegato 2);
 - Estratto mappa (Allegato 3).

- Fonte documentazione visionata: Direttamente presso l'Agenzia delle Entrate.

- Data verifica catastale: 15 giugno 2023

- Da un confronto tra la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - Conforme a quanto depositato
 - Non conforme, in quanto sono presenti abusi edilizi

- L'abuso è:
 - Sanabile
 - Non sanabile

- Costi necessari per la sanatoria:

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

- **Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo sopra quanto richiesto.**

Vista la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento non è possibile vendere i beni in più lotti.

- **Dire, se gli immobili sono stati pignorati solo pro quota, se siano divisibili in natura e procedere alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi e autorizzazione del GE. Procedere, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero, esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

Gli immobili sono stati pignorati in toto e gli stessi costituiscono un unico lotto che ha il seguente valore:

Lotto	Valore in libero mercato	Valore in vendita forzata
Lotto 1	€ 20.381,40	€ 16.300,00 €

G. VALORE DEL BENE E COSTI

- **Determinare preliminarmente il valore commerciale degli immobili, considerati in piena proprietà, con indicazione del criterio di stima. Operare le opportune decurtazioni sul presso di stima, indicandole singolarmente e analiticamente.**

a) 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 I , 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 05/20 II - R.I.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 (fV 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.I.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**

- Presenti
 Assenti

- **CONDIZIONI LIMITATIVE**

- Presenti
 Assenti

- **ELEMENTI DI PREGIO SPECIFICHE PER L'IMMOBILE STAGGITO**

- Presenti
 Assenti

- **DETRAZIONI**

- Presenti: Sconto per vendita forzata. (Allegato 1).
 Assenti

- **VERIFICA DEL MIGLIORE E PIU' CONVENIENTE USO**

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. (se no si procederà alla determinazione dell'HBU – allegando l'analisi estimativa).

- **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:

- MCA con n° _____ comparabili
 Sistema di stima
 MCA + Sistema di stima con n° _____ comparabili
 Sistema di ripartizione
 Analisi di regressione semplice con n° _____ dati campione
 Analisi di regressione multipla con n° _____ dati campione
 Altro _____

FINANZIARIO:

- Capitalizzazione dei redditi
 Capitalizzazione finanziaria
 Analisi del flusso di cassa scontato

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

DEI COSTI

Costo di costruzione

b) RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO

o LOTTO 1:

Foglio NCT/91 - Mappale 127 – Sub. 502 - Cat. C/6 – Classe 7 – Consist. 16 m² - R.C. € 85,11

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO, DELLA PROPRIETÀ, VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 20.381,40 DICASI EURO VENTIMILATRECENTOTTANTUNO/40 (vedi analisi estimativa Allegato 1).

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il decreto di trasferimento;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data del decreto di trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato ed all'asta;
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda il fabbricato in questione, si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 20%.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

Per quanto sopra:

- **LOTTO 1:**
IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ, IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (O VALORE A BASE D'ASTA), VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 16.300, DICASI EURO SEDICIMILATRECENTO/00 (vedi analisi estimativa **Allegato 1**).

- **Esito della perizia e valore di stima**

Pertanto, il sottoscritto Perito, premesso quanto sopra, stima il valore equo degli immobili, pari ad:

- **€ 16.300,00 (dicasi euro sedicimilatrecento/00) per il Lotto 1;**

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

H. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto Ing. MAURO LEONESIO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n° A3720, in qualità di esperto valutazione incaricato dal Tribunale di Brescia, 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 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 PIU' RIGOROSA INDIPENDENZA, OBIETTIVITA' ED IMPARZIALITA';
- DI ESSERE A CONOSCENZA CHE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE PUO' ESSERE SOTTOPOSTO A RIESAME;
- LA VERSIONE DEI FATTI PRESENTATA NEL DOCUMENTO E' 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 E' UBICATO E COLLOCATO L'IMMOBILE;
- HA ISPEZIONATO DI PERSONA LA PROPRIETA';
- NESSUN ALTRO SOGGETTO, SALVO QUELLI SPECIFICATI NEL RAPPORTO, HA FORNITO ASSISTENZA PROFESSIONALE NELLA STESURA DEL RAPPORTO.

Dott. Ing. Mauro Leonesio



Sabbio Chiese 17 ottobre 2023

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

I. ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA

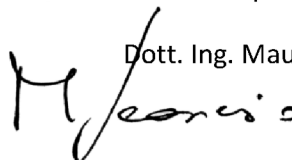
1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA – LOTTO 1;
2. SCHEDA CATASTALE LOTTO 1;
3. ESTRATTO MAPPA LOTTO 1;
4. CERTIFICATO NOTARILE VENTENNALE;
5. ISPEZIONE IPOTECARIA;
6. ELABORATI GRAFICI:
 - TAVOLA 1 – ORTOFOTO ED ESTRATTO MAPPA;
 - TAVOLA 2 – ESTRATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI BRESCIA;
 - TAVOLA 3 – PIANTE PIANO TERRA E SEZIONE;
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE FOTOGRAFICHE
 - TAVOLA 4: PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI Lotto 1;
8. PRATICA EDILIZIA ...OMISSIS...;
9. ESTRATTO DELLE “NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE” del “Piano di Governo del Territorio”;
10. VISURA STORICA PER IMMOBILE – Lotto 1;
11. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO;
12. VERBALE PRIMO SOPRALLUOGO;
13. COMUNICAZIONE PRIMO E SECONDO ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO E DEL C.T.U.

La presente perizia è composta da 28 pagine di relazione e 69 pagine di allegati.

Sabbio Chiese 17 ottobre 2023

Il perito

Dott. Ing. Mauro Leonesio



Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136