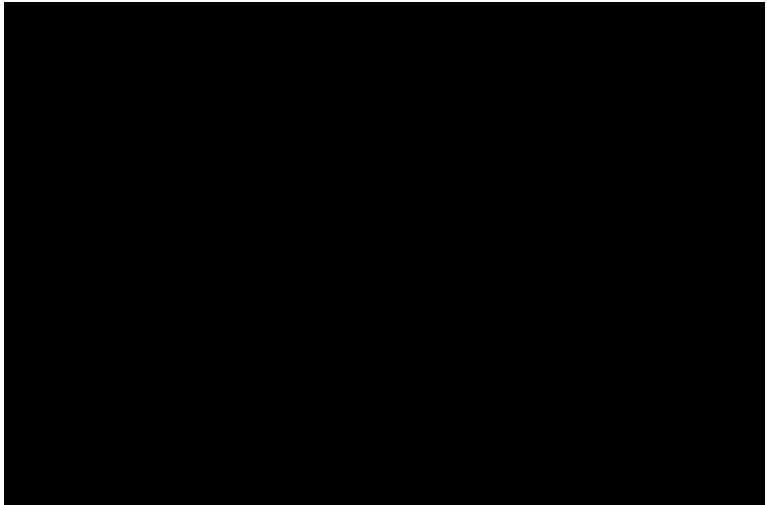


TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 171/2024

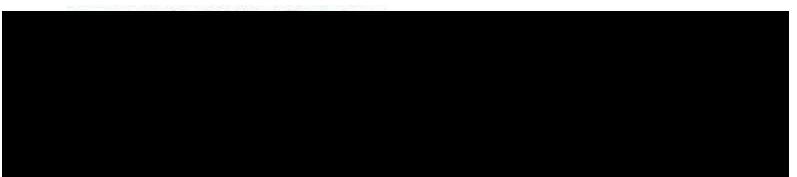
Giudice dell'Esecuzione: Dr. Pernigotto Alessandro

ANAGRAFICA:

Creditore procedente:



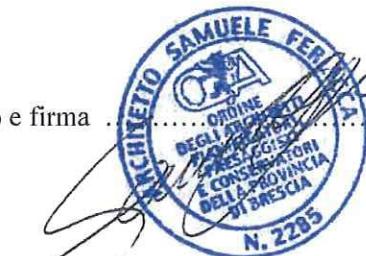
Rappresentata dall'avvocato



Esecutati

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

Timbro e firma



DATE:

- | | |
|---|------------|
| - Nomina dell'esperto: | 11/06/2024 |
| - Conferimento di incarico di stima e giuramento: | 26/06/2024 |
| - Data di consegna del rapporto di valutazione: | 02/10/2024 |
| - Udienza per la determinazione delle modalità della vendita: | 05/11/2024 |

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235

PREMESSA

- Si fa presente che l'appartamento pignorato in Pisogne in Viale Marconi 19, identificato al catasto fabbricati Sez. Urb. PIS. al fg.10, mappale 10625 sub.53 a seguito di verifica dei vari passaggi di proprietà risulta ad oggi intestato ad altro soggetto privato. Per tale motivo in data 18/09/2024, a seguito ~~di richiesta del creditore precedente~~, il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato l'estinzione parziale di detta unità abitativa dalla procedura esecutiva.
- È stato consentito al sottoscritto CTU l'accesso a tutti gli immobili pignorati in data 27/07/2024, tranne per l'appartamento citato al punto precedente stralciato dalla procedura esecutiva.
- La documentazione prodotta dalla parte precedente è risultata completa e regolare (copre il ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.
È stata prodotta una relazione legale ventennale depositata in data 24/05/2024 (notaio Dr. Giulia Barbagallo), attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI**LOTTO NR. 1 (di 3)**

Identificativi catastali:

Fabbricati:

01 – Catasto Fabbricati - Sez. Urb. PIS - fg.16 - part. 1695, sub.1 - cat. A/3 - cl.4 - consistenza 7,5 vani - Via Don Angelo Vogini - Comune di Pisogne - frazione Sonvico - (PT-1-2) - Rendita: € 344,73. Superficie totale: 219 mq - Superficie totale escluse aree scoperte: 202 mq.
 Catasto Fabbricati - Sez. Urb. PIS - fg.16 - Mappale 1698 (area esterna di pertinenza) di circa 226 mq graffato alla precedente.

Terreni:

02 - Catasto terreni – fg.1 – part. 1696 - Seminativo – classe 3 – 188 mq – Reddito domenicale € 0,49 – reddito agrario € 0,39.

Descrizione sintetica:

Unità abitativa su tre livelli (terra, primo e secondo) in antico fabbricato rurale recentemente recuperato, facente parte del nucleo urbano di antica formazione della frazione di Sonvico ubicata a circa 535 m s.l.m., con area esterna di pertinenza (226 mq) condivisa con altra unità abitativa confinante (esclusa dalla procedura esecutiva) e terreno agricolo incolto annesso (seminativo di 188 mq).

Ubicazione:

Comune di Pisogne, Via Don Angelo Vogini, frazione di Sonvico.

Stato dell'immobile:

Unità immobiliare occupata saltuariamente dagli esecutati.

Quota di proprietà:

[REDACTED]

Parti comuni:

la corte esterna (fg.16 - Mappale 1698) è accessibile anche all'unità immobiliare adiacente, non oggetto di procedura esecutiva.

Valore complessivo stimato in libero mercato

€ 251.000,00 (Euro duecentocinquantunomila/00)

Valore complessivo di realizzo

condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta):

€ 213.000,00 (Euro duecentotredicimila /00)

Valore locativo annuo complessivo

€/anno 11.500,00 (Euro/anno undicimilacinquecento/00)

“Giudizio” sintetico sulla
commerciabilità dei beni:

Tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale, registrato nel primo semestre 2024, dove per la categoria di immobili in oggetto l'offerta supera comunque la richiesta, in relazione alla tipologia edilizia, alla zona di ubicazione del complesso stesso (frazione del comune di Pisogne BS a 535 m s.l.m.), all'attuale stato di manutenzione, alla situazione edilizio/urbanistica rilevata, nonché allo stato di occupazione, il grado di commerciabilità può da definirsi “basso”.

Fonte: “Osservatorio dei Valori immobiliari” - Agenzia delle Entrate.



LOTTO NR. 2 (di 3)

Identificativi catastali:

Fabbricati:

01 – Catasto fabbricati - NCT Sez. Urb. - fg.1 - part. 4063 - sub.12 - cat. A/10 - cl.1 - consistenza 4 vani - sup. 87 mq, Via Giacomo Puccini – P1- Rendita: € 950,28.

Descrizione sintetica:

Ufficio a piano primo in palazzina di n.3 piani fuori terra e un piano interrato, edificata nell'anno 1993 e facente parte di complesso artigianale. L'immobile risulta composto da n.3 locali ufficio, un servizio igienico e due disimpegni (di cui uno comune ad altra unità a piano primo), per una superficie interna di circa 87 mq.

Presenza di spazi comuni non censibili secondo articolo 1117 C.C.: vano scale interno, corte esterna con camminamenti. All'unità compete anche il locale caldaia a piano terra che serve anche altre unità immobiliari.

Ubicazione:

Comune di Pian Camuno (BS) zona industriale/artigianale -Via Giacomo Puccini.

Stato dell'immobile:

Immobile attualmente libero, in precario stato di conservazione, privo di terminali dell'impianto di riscaldamento e con evidenti problemi di infiltrazioni di acqua dal piano superiore dovute probabilmente a perdite e/o guasti recenti. Necessita di intervento di manutenzione straordinaria con messa a norma degli impianti.

Quota di proprietà:

[REDAZIONE]

Parti comuni:

presenza di beni comuni non censibili in quota proporzionale secondo art. 1117 C.C.

Non è stata redatta la tabella millesimale e non vi è un soggetto incaricato alla gestione delle parti comuni.

Valore complessivo stimato in libero mercato

€ 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)

Valore complessivo di realizzo

condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta):

€ 38.000,00 (Euro trentottomila /00)

Valore locativo annuo complessivo

€/anno 3.000,00 (Euro/anno tremila/00)

Il valore locativo calcolato è un valore analitico, privo di significato reale in quanto determinato sulla base di valore di mercato di bene attualmente non utilizzabile (non locabile), date le pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

“Giudizio” sintetico sulla
commerciabilità dei beni:

Tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale, registrato nel primo semestre 2024, dove per la categoria di immobili in oggetto la richiesta ha registrato un piccolo aumento rispetto all'anno precedente a fronte di una sostanziale stabilità dei prezzi, in relazione alla tipologia edilizia, alla zona di ubicazione del complesso stesso, all'attuale stato di manutenzione, alla situazione



edilizio/urbanistica rilevata, nonché allo stato di occupazione, il grado di commerciabilità può da definirsi “basso”.

Fonte: “Osservatorio dei Valori immobiliari” - Agenzia delle Entrate.

LOTTO NR. 3 (di 3)

Identificativi catastali:

Fabbricati:

01 – Catasto fabbricati - Sez. Urb. PIS - fg.10 - part. 10625 - sub.54 - cat. C/2 - cl.3 - sup. 10 mq, Viale Guglielmo Marconi 19 – Piano interrato - Rendita: € 8,83.

Descrizione sintetica:

Cantina a piano interrato raggiungibile da scala comune interna.

Ubicazione:

Viale Guglielmo Marconi 19 Pisogne BS

Stato dell’immobile:

La cantina è attualmente usata dagli esecutati come deposito pertanto risulta occupata da arredi e oggetti vari.

Quota di proprietà:

[REDACTED]

Parti comuni:

Immobile in condominio, presenza di beni comuni non censibili in quota proporzionale secondo art. 1117 C.C.

Millesimi di proprietà:

1,70 millesimi

Valore complessivo stimato in libero mercato

€ 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento/00)

Valore complessivo di realizzo

condizioni di vendita forzata

(valore base d’asta):

€ 4.700,00 (Euro quattromilasettecento /00)

Valore locativo annuo complessivo

€/anno 260,00 (Euro/anno duecentosessanta/00)

“Giudizio” sintetico sulla
commerciabilità dei beni:

Tenendo in considerazione l’andamento del mercato immobiliare locale, registrato nel primo semestre 2024, dove per la categoria di immobili in oggetto l’offerta supera comunque la richiesta, in relazione alla tipologia edilizia, alla zona di ubicazione del complesso stesso, all’attuale stato di manutenzione, alla situazione edilizio/urbanistica rilevata, nonché allo stato di occupazione, il grado di commerciabilità può da definirsi “basso”.

Fonte: “Osservatorio dei Valori immobiliari” - Agenzia delle Entrate.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia/urbanistica:

- | | | |
|---------|-------------------------------------|-------------------------|
| LOTTO 1 | <input checked="" type="checkbox"/> | No (si veda pagg.20/21) |
| LOTTO 2 | <input checked="" type="checkbox"/> | No (si veda pagg.20/21) |
| LOTTO 3 | <input checked="" type="checkbox"/> | Sì (si veda pagg.20/21) |

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



Conformità catastale:

- | | |
|---------|---|
| LOTTO 1 | <input checked="" type="checkbox"/> No (si veda pag.23) |
| LOTTO 2 | <input checked="" type="checkbox"/> No (si veda pag.23) |
| LOTTO 3 | <input checked="" type="checkbox"/> Sì (si veda pag.23) |

Conformità titolarità

(per tutti i Lotti) Sì**FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato	LOTTO 1	<input checked="" type="checkbox"/> SI' vedi pag.24
	LOTTO 2	<input checked="" type="checkbox"/> NO vedi pag.25
	LOTTO 3	<input checked="" type="checkbox"/> NO vedi pag.26
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	LOTTO 1	<input checked="" type="checkbox"/> SI' vedi pagg.26/27
	LOTTO 2	<input checked="" type="checkbox"/> SI' vedi pagg.26/27
	LOTTO 3	<input checked="" type="checkbox"/> SI' vedi pagg.26/27
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	LOTTO 1	<input checked="" type="checkbox"/> NO vedi pag.25
	LOTTO 2	<input checked="" type="checkbox"/> SI' vedi pag.25
	LOTTO 3	<input checked="" type="checkbox"/> NO vedi pag.26

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

ISCRIZIONE del **09/04/2008** nn.2445/345 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/04/2008 Repertorio 21970/456 Pubblico Ufficiale Notaio SERIOLI ALESSANDRO Sede Breno (BS).

A favore di [REDACTED], capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 Durata 20 anni.

Gravante sui soli immobili del LOTTO 1.

TRASCRIZIONE del **26/02/2010** nn.1118/823 DOMANDA GIUDIZIALE derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 11/01/2010 Repertorio 11197/2009 emesso da TRIBUNALE DI BRESCIA a favore di [REDACTED] volta a revocarsi, ai sensi dell'art.2901 e segg. c. c., l'atto di donazione trascritto il 26/06/2007 ai nn.6627/4869. **Gravante sugli immobili del LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3.**

ISCRIZIONE del **11/03/2010** - Registro Particolare 256 Registro Generale 1494 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 19041/2009 del 28/08/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Emesso da TRIBUNALE DI BRESCIA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 390.077,82 Totale € 410.000,00.

Gravante sugli immobili del LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3.

A margine risultano:

1. Annotazione n. 424 del 11/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 44 del 18/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del **21/10/2013** - Registro Particolare 4551 Registro Generale 5712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4726/2013 del 26/09/2013 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



SOGGETTI A TRASCRIZIONE. Emesso dal TRIBUNALE DI BRESCIA a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sede VERONA contro [REDACTED] volta a revocarsi, ai sensi dell'art.2901 v comma e dell'art.2652 i comma 5 c.c., l'atto di
trasferimento di adempimento onere, trascritto il 15/01/2010 ai nn.276/194.
Gravante sugli immobili del LOTTO 1 e LOTTO 3.

TRASCRIZIONE del **06/05/2024** - Registro Particolare 2259 Registro Generale 2764 Pubblico ufficiale
UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3302/2024 del 22/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede Brescia. A
Favore di [REDACTED]

Gravante sugli immobili del LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3.



INDICE:

1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	9
2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	13
3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	18
3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA- URBANISTICA.....	18
3.2 RISPONDENZA CATASTALE	22
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ	24
4. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (LOTTO 3).....	26
4.1 ESISTENZA DI BENI CONDOMINIALI – LOTTO 3.....	26
4.2 AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI	26
4.3 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	27
4.4 SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE	27
5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	27
6. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	27
7. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	28
8. ANALISI ESTIMATIVA	28
9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	28
10. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	30



1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 1 di 3

Localizzazione:

Provincia: Brescia
 Comune: Pisogne
 Frazione: Sonvico
 Via: Don Angelo Vogini
 Zona: Nucleo di Antica Formazione - residenziale

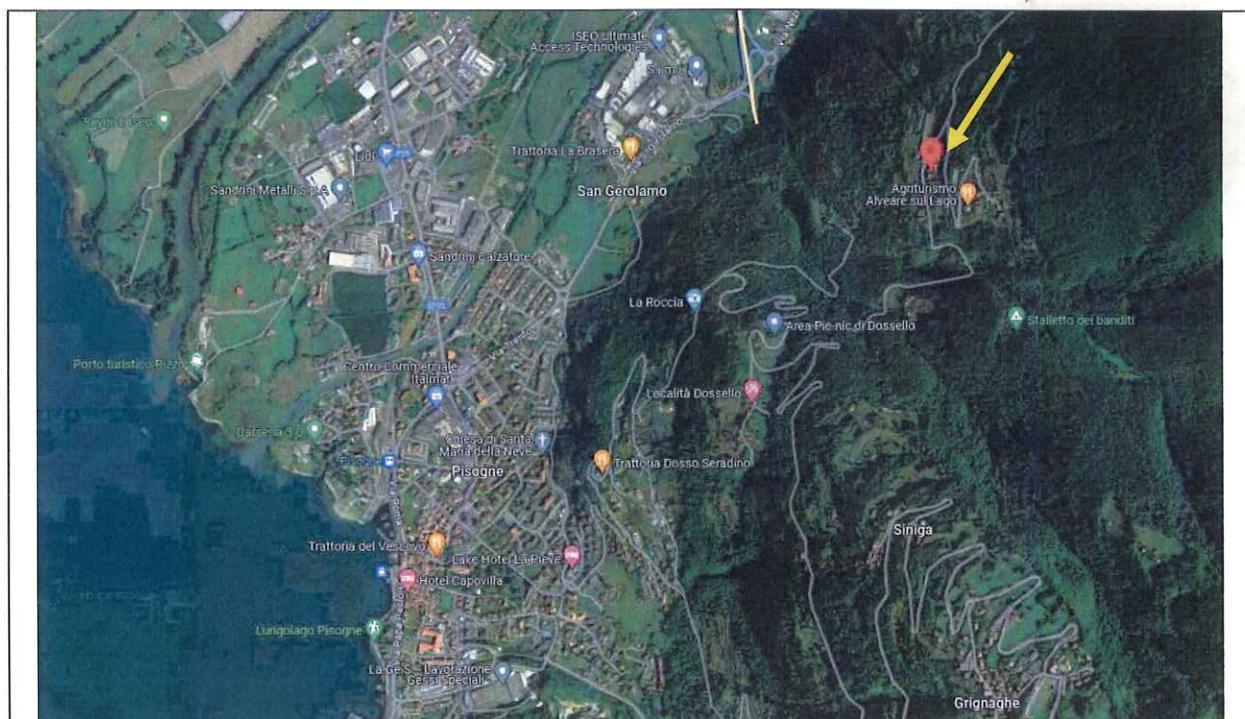


Immagine satellitare con individuazione territoriale degli immobili in esame

Destinazione urbanistica degli immobili:

NAF - residenziale

Tipologia immobiliare:

Unità abitativa su tre livelli con area esterna e terreno agricolo incolto.

Stato di conservazione fabbricato:

Buono

Caratteristiche generali del terreno agricolo (fg.1 – mappale 1696):

- tipologia: seminativo
- stato: incolto
- accesso: buono (sia interno alla proprietà che dalla strada pubblica)
- giacitura: acclive
- ampiezza: piccolo (188 mq)
- forma: irregolare
- ubicazione: normale – confina con strada pubblica.



Immagine satellitare con individuazione degli immobili in esame

Caratteristiche generali del fabbricato:

- Struttura in elevazione
- Solai
- Copertura
- Divisori unità
- Infissi
- Pavimento

- Impianto elettrico
- Impianto di riscaldamento

Muratura in pietra rasata a calce
travetti in legno
struttura in legno, coibentazione e manto in coppi
laterizio intonacato e muratura in pietra a vista rasata a calce
telai in legno e doppio vetro
porte interne in legno massello
piano terra: cotto antico
piano primo: parquet in listoni di legno
soppalco: doghe di legno trattato
balcone: doghe di legno trattato
convenzionale – potenza massima 3KW
caldaia esterna a gas – terminali radiatori
termo arredi nei bagni

Dimensione:

grande

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente:	Privato
Lato venditore:	Privato

Forma di mercato:

concorrenza monopolistica

Filtering

presente

Fase del mercato immobiliare:

leggero recupero



LOTTO 2**Localizzazione:**

Provincia: Brescia
 Comune: Pian Camuno
 Via: Giacomo Puccini s.n.c.
 Zona: artigianale / industriale

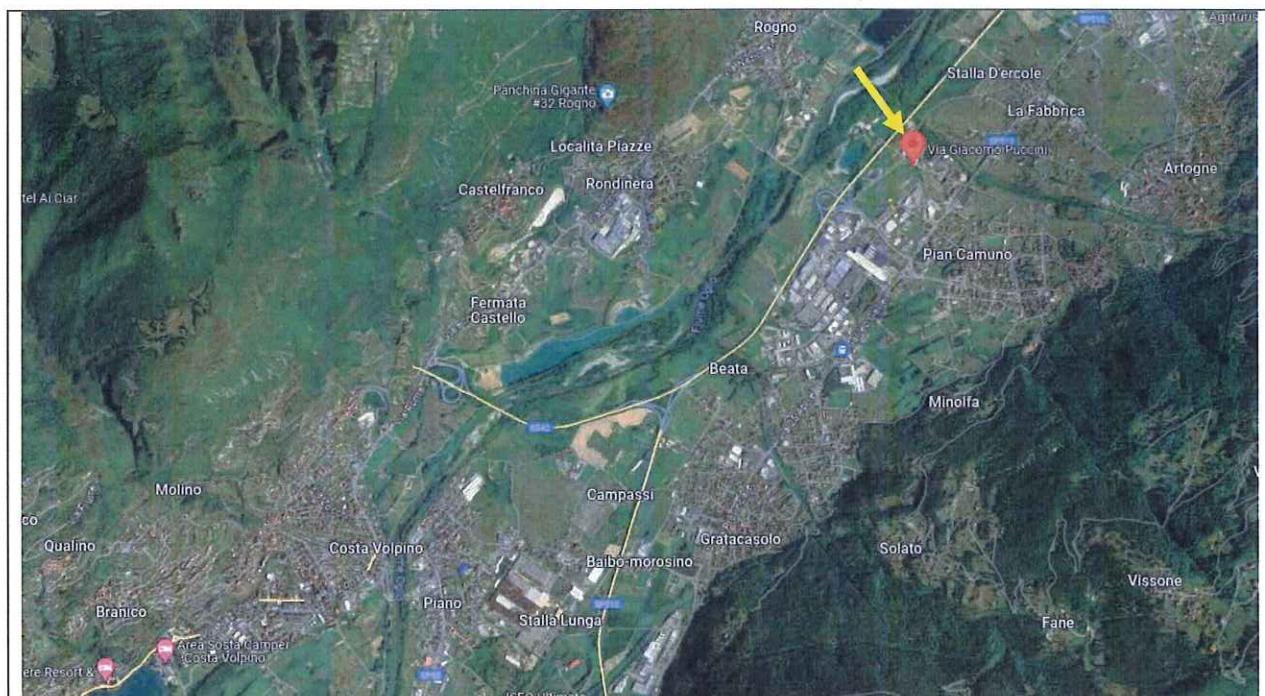


Immagine satellitare con localizzazione territoriale dell'immobile in esame

Destinazione urbanistica degli immobili:

direzionale – uffici a servizio dell'attività svolta nel complesso artigianale di cui fa parte l'immobile.

Tipologia immobiliare:

ufficio a piano primo in palazzina di 3 piani edificata in aderenza ad un capannone prefabbricato artigianale.

Stato di conservazione fabbricato:

pessimo

Caratteristiche generali del fabbricato:

- Struttura in elevazione
 - Fondazioni
 - Solai
 - Divisori unità
 - Infissi

 - Pavimento
 - Impianto elettrico
 - Impianto di riscaldamento
- pilastri e travi in cemento armato – muratura fuori terra in laterizio portante
 continue in cemento armato – plinti isolati
 latero cemento
 laterizio intonacato
 portoncino di ingresso blindato
 finestre: alluminio con vetrocamera
 porte interne: legno tamburato
 gres
 convenzionale (vetusto e da rimettere a norma)
 caldaia comune a piano terra e radiatori (assenti)



Immagine satellitare con individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame

Dimensione:

Media

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente: Società
Lato venditore: Società

Forma di mercato:

concorrenza monopolistica

Filtering

assente

Fase del mercato immobiliare:

leggero recupero

2. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti:

LOTTO 1:

Unità abitativa su tre livelli (terra, primo e secondo) in antico fabbricato rurale recentemente recuperato, facente parte del nucleo urbano di antica formazione della frazione di Sonvico, ubicata a circa 535 m s.l.m., con area esterna di pertinenza (226 mq) condivisa con altra unità abitativa confinante (esclusa dalla procedura esecutiva) e terreno agricolo incolto annesso (seminativo di 188 mq). Ingresso alla proprietà dal retro (in lato est), da strada comunale. Mediante scala in legno e pietra si perviene nel cortile privato dal quale si ha accesso all'unità abitativa da piano terra.

A piano terra l'unità risulta composta dalla cucina, n.2 locali per la zona giorno, di cui uno di questi dotato di camino in muratura e n.1 bagno. I locali presentano le caratteristiche volte a botte in pietra originarie. Attraverso la scala interna in pietra, acciaio e legno si perviene al piano primo composto da un disimpegno, due camere disposte su quote differenti, di cui una dotata di soppalco ed un bagno. Le due camere hanno accesso al balcone esterno in legno dal quale è possibile godere di una bella vista panoramica sul lago di Iseo.

Immobile occupato saltuariamente dagli esecutati.

Identificazione catastale:

Unità abitativa su tre livelli:

Comune Censuario	Pisogne (BS)
Tipologia Catasto	Fabbricati
Identificativo:	Foglio 16
	Particella 1695
	Sub. 1
	Sezione Urb. PIS.
Identificativo:	Foglio 16
	Particella 1698
	Sezione Urb. PIS.

Unità Graffata (corte comune):

Identificativo:

Terreno incolto (seminativo):

Comune Censuario
Tipologia Catasto
Identificativo:

Pisogne (BS)
Terreni
Foglio 1
Particella 1696
Sezione NCT

Confini:

Nord

mapp. 1695 sub.4
unità abitativa confinante (esclusa dalla procedura esecutiva) – mapp.1636 (unità abitativa di altra proprietà) – mapp.751 e mappale 742 (unità abitative con corte esterna di altra proprietà) – mappale 1694 (unità abitativa con corte esterna di altra proprietà).

Sud

mapp. 1699 (unità abitativa con corte esterna di altra proprietà) – mapp.1700 (terreno di altra proprietà).



Est strada comunale - mapp. 1699 (unità abitativa con corte esterna di altra proprietà)
Ovest strada comunale (Via Don Vogini) – mappale 1694 (unità abitativa con corte esterna di altra proprietà)

Consistenza Rilievo con collaboratore
 Desunto graficamente da: Planimetria catastale
Data di sopralluogo: 27/07/2024

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà:

Superficie linda al piano terra:	m^2 94
Superficie linda al piano primo:	m^2 61

Superfici secondarie:	Fattore	Sup. equivalente
- soppalco 11 m^2	50%	m^2 5,5
- balcone al piano primo (panoramico) 7 m^2	35%	m^2 2,45

Superficie linda m^2 162,95

terreno agricolo incolto adiacente all'abitazione	188 m^2	10%	m^2 18,8
---	-----------	-----	------------

Caratteristiche qualitative: La posizione altimetrica dell'immobile consente una bella vista panoramica sul lago di Iseo. L'orientamento e la disposizione interna dei locali, a parere dello scrivente garantiscono un buon livello di luminosità ed ariosità. Finiture di alto livello, buono stato di conservazione, ristrutturazione recente eseguita con gusto, rispettando la tipologia originaria del tipico fabbricato rurale della zona. Discreto livello di isolamento termico / acustico. Presenza localizzata di macchie di umidità di risalita a piano terra.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano	Terra-Primo-Soppalco
<input checked="" type="checkbox"/> N. servizi	2

Impianti in dotazione

<input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà (15 anni) Terminali: radiatori – termo arredi nei bagni Generatore a combustione esterno. Distribuzione: tubi multistrato e collettori di piano. Combustibile: gas.
<input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/> assente
<input checked="" type="checkbox"/> Solare termico (prod.acqua calda)	<input checked="" type="checkbox"/> assente
<input checked="" type="checkbox"/> Fotovoltaico	<input checked="" type="checkbox"/> assente
<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà (15 anni)
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà (15 anni)

Manutenzione fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/> Buona
Manutenzione unità imm.	<input checked="" type="checkbox"/> Ottima



Classe energetica	appartamento:	<input checked="" type="checkbox"/>	Non presente.
Inquinamento	<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
	<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
	<input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
	<input checked="" type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
Esposizione prevalente dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Alta	
Luminosità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Buona	
Panoramicità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Alta	
Funzionalità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media	
Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Alte	

LOTTO 2:

Ufficio a piano primo in palazzina di n.3 piani fuori terra ed un piano interrato, edificata nell'anno 1993 in aderenza ad un capannone prefabbricato, facente parte di complesso artigianale e produttivo. L'immobile risulta composto da n.3 locali ufficio, un servizio igienico e due disimpegni (di cui uno comune ad altra unità a piano primo), per una superficie interna di circa 87 mq.

L'accesso carraio da via Giacomo Puccini, avviene tramite cancello (sempre aperto) comune alle altre attività artigianali del complesso con servitù di transito carraio a favore del mappale 4063 sub.9.

Attraverso corte interna comune dotata di spazi parcheggio, mediante un camminamento, si perviene all'accesso della palazzina uffici a piano terra. Mediante vano scale comune interno si perviene all'unità in oggetto a piano primo composta da un disimpegno comune ad altra unità confinante, da un primo locale ufficio, seguito da un disimpegno interno attraverso il quale si ha accesso al bagno e ad altri due locali ufficio.

In generale l'unità immobiliare si presenta in stato di abbandono ed in precario stato di conservazione, privo di terminali dell'impianto di riscaldamento e con evidenti problemi di infiltrazioni di acqua dal piano superiore dovute probabilmente a perdite e/o guasti recenti.

Il bagno è privo di sanitari ed è presente solo la vasca.

Uno dei due locali ufficio è parzialmente piastrellato e vi sono state realizzate le predisposizioni per una piccola cucina.

All'unità compete anche il locale caldaia a piano terra, che attualmente serve anche altre unità immobiliari, con accesso dalla corte comune.

Non è presente un amministratore per la gestione delle parti comuni.

Identificazione catastale:appartamento:

Comune Censuario	Pian Camuno (BS)
Tipologia Catasto	Fabbricati
Identificativo:	Foglio 1
	Particella 4063
	Subalterno 12
	Sezione Urb. NCT

Confini:

Nord

scala comune e capannone artig. in aderenza

Sud	di altra proprietà
Est	mappale 4063 (corte comune interna)
Ovest	mappale 4063 (corte comune interna)
	mappali 4064 (scivolo di accesso al piano interrato)

- Consistenza** Rilievo con collaboratore
 Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Dalla pratica edilizia agli atti.

Data di sopralluogo: 27/07/2024

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

Calcolo superfici di proprietà:

Superficie linda al piano primo: m² 90

Superfici secondarie:	Fattore	Sup. equivalente
- disimpegno comune al piano primo		
8 m ²	-%	m ² 0
- locale caldaia al piano terra (a servizio di più unità)		
9 m ²	-%	m ² 0

Superficie linda m² 90

Caratteristiche qualitative: buon livello di accessibilità da strada pubblica, pessimo stato di conservazione dei locali, impianti da rimettere a norma, parti comuni in pessimo stato di conservazione.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- Livello di piano piano primo
 N. servizi 1 (privo di sanitari)

Impianti in dotazione

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà (30 anni)
Generatore di calore a gas in apposito locale a piano terra a servizio anche di altre unità del complesso.
Radiatori interni non presenti. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento | <input checked="" type="checkbox"/> assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solare termico (prod.acqua calda) | <input checked="" type="checkbox"/> assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà (30 anni) da rimettere a norma |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà (30 anni) da rimettere a norma |

Manutenzione fabbricato

Bassa

Manutenzione unità imm.

Bassa

Classe energetica

appartamento: assente

Inquinamento

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente |

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



Esposizione prevalente dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Buona
Luminosità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Buona
Funzionalità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Basse

LOTTO 3:

Cantina a piano interrato raggiungibile da scala comune interna in palazzina residenziale edificata nel 1979 ubicata in viale Guglielmo Marconi 19 a Pisogne (BS). Superficie circa 10 mq con presenza di pilastro interno in cemento armato. Attualmente utilizzata come deposito di arredi e materiale vario dagli esecutati. Pavimento in cemento lisciato, pareti intonacate, impianto di illuminazione presente e funzionante. Buono stato di conservazione.

Identificazione catastale:

Comune Censuario	Pisogne (BS)
Tipologia Catasto	Fabbricati
Identificativo:	Foglio 10 Particella 10625 Subalterno 54 Sezione Urb. PIS.

Confini:

Nord	disimpegno comune
Sud	cantina di altra proprietà
Est	disimpegno comune
Ovest	cantina di altra proprietà

Consistenza

- | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> | con collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> | Planimetria catastale |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | Dalla pratica edilizia agli atti. |

Date di sopralluogo: 27/07/2022

Criterio di misurazione

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | SEL(superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.) |
|-------------------------------------|--|

Calcolo superfici di proprietà:

Superficie lorda:	Fattore	Sup. equivalente
- cantina al piano interrato 11 m ² 50%		m ² 5,50

Superficie lorda**m² 5,50****Impianti in dotazione**

<input checked="" type="checkbox"/>	Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Vetustà (45 anni)
<input checked="" type="checkbox"/>	Manutenzione fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
<input checked="" type="checkbox"/>	Manutenzione unità imm.	<input checked="" type="checkbox"/>	Bassa
<input checked="" type="checkbox"/>	Funzionalità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Buona
<input checked="" type="checkbox"/>	Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Medie per la tipologia



3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA- URBANISTICA

Lotto 1: Unità abitativa in Comune di Pisogne frazione Sonvico con annesso terreno agricolo

Anno di costruzione

- Fabbricato anteriore al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Permesso di costruire | <input checked="" type="checkbox"/> n. 2731Bis prot.13780 P.E. 4802 del 25/10/2005.
Ristrutturazione e cambio d'uso da rurale a civile abitazione. |
| <input checked="" type="checkbox"/> D.I.A. di Variante | <input checked="" type="checkbox"/> Prot.4291 del 28/03/2008 Variante |
| <input checked="" type="checkbox"/> Certificato di Agibilità | <input checked="" type="checkbox"/> del 28/05/2009 rif. P.E. 4802 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata e fonte: | Titoli autorizzativi presso il Comune di Pisogne Istanze consegnate e provvedimenti.
03/07/2024 (presso Ufficio Tecnico Comunale) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica | |

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Approvato

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No

Lotto 2: Ufficio in Comune di Pian Camuno Via Giacomo Puccini

Anno di costruzione

- Fabbricato edificato nell'anno 1993

Titoli autorizzativi esaminati

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Concessione Edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> n. 1815 prot. 3806 del 12/12/1987.
Ampliamento e ristrutturazione. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Concessione Edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> n. 28/92 del 18/11/1992.
Costruzione di capannone artigianale e Palazzina uffici. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Concessione Edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> n. 2542 del 29/03/1993. Variante. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Certificato di Abitabilità | <input checked="" type="checkbox"/> Non presente. Non è mai stato richiesto. |

*Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235*



- Documentazione visionata e fonte: Titoli autorizzativi presso il Comune di Pian Camuno.
 Data verifica urbanistica Istanze consegnate e provvedimenti.
 18/07/2024 (presso Ufficio Tecnico Comunale)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico

Approvato

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici

No

Lotto 3: Cantina in Comune di Pisogne Viale Guglielmo Marconi 19.**Anno di costruzione**

- Fabbricato edificato nell'anno 1979

Titoli autorizzativi esaminati

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Licenza Edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> n. 514 dell'11/08/1972.
Costruzione palazzina residenziale. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Variante Licenza Edilizia n.514 | <input checked="" type="checkbox"/> Nulla Osta del 20/06/1975 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Variante 2 Licenza Edilizia n.514 | <input checked="" type="checkbox"/> Nulla Osta del 04/02/1977 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Certificato di Abitabilità | <input checked="" type="checkbox"/> 1345/a del 30/12/1978 |

- Documentazione visionata e fonte:

Titoli autorizzativi presso il Comune di Pisogne.

- Data verifica urbanistica

Istanze consegnate e provvedimenti.
 03/07/2024 (presso Ufficio Tecnico Comunale)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico

Approvato

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici

No



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr.2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in funzione alla documentazione visionata presso gli uffici tecnici dei comuni di Pisogne (BS) e Pian Camuno (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Per il Lotto 1: Unità abitativa in Comune di Pisogne frazione Sonvico con annesso terreno agricolo

- La NON REGOLARITA' edilizia della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per i seguenti motivi:

L'unità abitativa non risulta conforme ai titoli abilitativi edilizi esaminati per una armadiatura fissa mancante, prevista a progetto, lungo la parete nord del locale soppalco per limitarne la profondità, ed un piccolo allargamento di una parete interna sempre a livello del soppalco. Difformità sanabili con una pratica in sanatoria (CILA) per opere interne con sanzione di € 516.00 oltre alle spettanze del tecnico redattore della pratica edilizia quantificabili in € 2.000 + Cassa Previdenziale ed IVA di legge.

Per il Lotto 2: Ufficio in Comune di Pian Camuno Via Giacomo Puccini

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

A seguito di confronto con Ufficio Tecnico del Comune di Pian Camuno, accesso agli atti amministrativi eseguito in data 18/07/2024 e sopralluogo in data 27/07/2024, è emerso quanto segue:

L'unità a piano primo destinata ad ufficio, non risulta conforme ai titoli edilizi esaminati in quanto nell'ultima pratica edilizia agli atti il piano primo è rappresentato come un unico grande ufficio quando nella realtà risulta frazionato in due unità immobiliari. Inoltre le finestre in lato sud presentano dimensioni e posizioni differenti. In lato est è stata realizzata una finestra in più non raffigurata sia nelle pratiche edilizie che nella planimetria catastale.

Il locale caldaia piano terra, facente parte dell'unità immobiliare in oggetto, non è rappresentato nelle pratiche edilizie esaminate.

Il locale "disimpegno comune" presenta una porta di collegamento con altra unità immobiliare confinante. Questo collegamento non è rappresentato sia nelle pratiche edilizie esaminate che a livello catastale.

La situazione attuale è sanabile attraverso istanza di sanatoria (SCIA) per modifiche interne (frazionamento) e modifiche di prospetto con pagamento di sanzione pari ad € 516 oltre alle spettanze del tecnico redattore della pratica edilizia quantificabili in € 2.000 + Cassa Previdenziale ed IVA di legge.

Inoltre secondo quanto comunicatomi dall'ing. Fabio Gaioni, Responsabile dell'Ufficio tecnico del comune di Pian Camuno, è possibile che in sede di presentazione della pratica edilizia in sanatoria il comune possa richiedere il pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione poiché l'ufficio in oggetto, in origine (1992), faceva parte di un complesso a destinazione artigianale. Pertanto andrebbero corrisposti al Comune la differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la destinazione



attuale (Direzionale) e gli oneri di urbanizzazione già corrisposti al tempo per la destinazione artigianale.

La quantificazione di tali eventuali oneri non è stata possibile in quanto, secondo l'Ing. Fabio Gaioni, potrà essere valutata dal Comune di Pian Camuno solo in sede di deposito del progetto in sanatoria sopra citato.

Inoltre non è mai stato richiesto al Comune di Pian Camuno il rilascio dell'agibilità.

Per poter richiedere l'agibilità il comune di Pian Camuno ad oggi richiede:

- Il Certificato di idoneità statica redatto da tecnico abilitato.
- Dichiarazioni di conformità degli impianti ad oggi (da ditte abilitate incaricate)
- Attestato di prestazione energetica e relazione ex legge 10/91.

Pertanto andrebbe richiesta l'agibilità da un tecnico abilitato allegando i documenti sopra indicati oltre alla compilazione della modulistica di rito.

Il costo complessivo per la richiesta del certificato di agibilità, comprendente la redazione dei documenti richiesti, può essere stimato indicativamente in € 5.000 + Oneri di Legge e Cassa previdenziale, al netto dei costi per le eventuali prove o saggi conoscitivi da effettuarsi in situ da parte delle ditte incaricate.

Per il Lotto 3: Cantina in Comune di Pisogne Viale Guglielmo Marconi 19.

La REGOLARITA' e conformità ai titoli abilitativi edilizi esaminati.



Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

LOTTO 1: Unità abitativa in Comune di Pisogne frazione Sonvico con annesso terreno agricolo

Unità Abitativa identificata al Catasto Fabbricati al Fg.16 Sez.: Urb. PIS particella 1695:

Sub.1 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 7,5 vani Rendita € 344,73

Mappale graffato al precedente (corte esterna): Catasto Fabbricati, Fg.16, Sez: Urb. PIS particella 1698.

Terreno: identificato al Catasto Terreni al Fg.1 Sez.: NCT particella 1696:

Categoria: seminativo Classe 3 Consistenza 188mq Rendita dom. € 0,49
Rendita agr. € 0,39

LOTTO 2: Ufficio in Comune di Pian Camuno Via Giacomo Puccini

Immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati, Fg.1, Sez: Urb. NCT, particella 4063

Sub.12 Categoria A/10 Classe 1 Consistenza 4 Rendita € 950,28

LOTTO 3: Cantina in Comune di Pisogne Viale Guglielmo Marconi 19.

Immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati, Fg.17 Sez.: Urb. PIS, particella 10625

Sub.54 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 10 mq Rendita € 8,83

Documentazione visionata Direttamente presso l'Agenzia delle Entrate
Ufficio provinciale di Brescia Territorio
 Dai siti web:
www.agenziadelterritorio.it
www.agenziaentratre.gov.it

Elenco documentazione visionata

- Visure storica Catasto Terreni
- Visure storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo mappale

Data verifica catastale: 28/06/2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

Per il Lotto 1: Unità abitativa in Comune di Pisogne frazione Sonvico con annesso terreno agricolo

- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.

Il terreno esterno di cui al fg.1 - mappale 1696, confinante con strada comunale, viene indicato erroneamente in mappa con il mappale 1695 (che attualmente identifica l'abitazione al catasto fabbricati), mentre, sempre in mappa, l'abitazione adiacente a quella oggetto di perizia, è erroneamente indicata come mappale 1696. È possibile allineare l'estratto mappa catastale al catasto fabbricati attraverso una istanza di rettifica catastale per evidente errore di trascrizione dalla mappa precedente che riporta i mappali corretti.

Il costo da sostenersi per l'istanza di rettifica catastale può essere stimato in € 500,00 + Cassa Previdenziale ed Iva di Legge.

Inoltre è necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali. In particolare nelle dimensioni interne del soppalco che presenta una piccola risega muraria e come già detto in precedenza risulta mancante di un'armadiatura fissa prevista a progetto allo scopo di ridurne la profondità. Pertanto solo dopo aver depositato la pratica in sanatoria presso il Comune di Pisogne per le difformità sopra descritte e dopo il pagamento dell'oblazione, andrà predisposta la pratica di aggiornamento catastale.

Il costo della pratica di aggiornamento catastale può essere stimato in € 500 + cassa previdenziale ed Iva di Legge.

Per il Lotto 2: Ufficio in Comune di Pian Camuno Via Giacomo Puccini

- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.

Rispetto all'attuale planimetria catastale, è stata rilevata una porta interna, non rappresentata, tra il disimpegno comune all'unità in oggetto e l'unità immobiliare adiacente.

Inoltre come già detto in precedenza, alcune finestre rappresentate sulla planimetria catastale risultano di dimensioni e posizione differenti. In lato est è stata realizzata una finestra in più.

Pertanto è necessario un aggiornamento della planimetria catastale attuale, dopo aver ottenuto la sanatoria edilizia per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Il costo della pratica di aggiornamento catastale può essere stimato in € 500 + cassa previdenziale ed Iva di Legge.

Per il Lotto 3: Cantina in Comune di Pisogne Viale Guglielmo Marconi 19.

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.

Arch. Samuele Ferlicca

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ'

Inquadramento della titolarità

Lotto 1: Unità abitativa in Comune di Pisogne frazione Sonvico con annesso terreno agricolo

- Tipo di atto : Atto di trasferimento in adempimento di onere
- Notaio : GHIROLDI ALESSANDRA
- Data atto : 18/12/2009
- Repertorio : 290/206
- Estremi Trascrizione : trascritto il 15/01/2010 ai nn. 276/194

Mediante il quale il Sig. [REDACTED] ha acquisito dal fratello Sig. [REDACTED] la quota di 1/2 di proprietà (tra l'altro) degli immobili di cui al Lotto 1.

- Tipo di atto : Atto di donazione accettata
- Notaio : SERIOLI ALESSANDRO
- Data atto : 21/06/2007
- Repertorio : 19890/3432
- Estremi Trascrizione : trascritto il 26/06/2007 ai nn. 6627/4869.

Mediante il quale il Sig. [REDACTED] ha acquisito la quota dell'intero in proprietà (tra l'altro) degli immobili di cui al Lotto 1.

Titolo di provenienza:

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : STAFFIERI ARRIGO
- Data atto : 29/03/1999
- Repertorio : 110974
- Estremi Trascrizione : trascritto il 28/04/1999 ai nn. 2211/1711.

Mediante il quale la [REDACTED] acquistò la quota dell'intero in proprietà degli immobili di cui al Lotto 1.

- Quota di proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]
 per la quota di 1/2 [REDACTED]

Condizioni limitanti

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> Nessuno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri | <input checked="" type="checkbox"/> Sanatoria per opere difformi, aggiornamento catastale, rettifica mappa catasto terreni.
(vedi pag. 20). |

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Stato | <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare occupata saltuariamente dagli esecutati. Assenza di contratto di locazione. |
|---|---|



Inquadramento della titolarità**Lotto 2: Ufficio in Comune di Pian Camuno Via Giacomo Puccini**

- Tipo di atto : Atto di donazione accettata
- Notaio : SERIOLI ALESSANDRO
- Data atto : 21/06/2007
- Repertorio : 19890/3432
- Estremi Trascrizione : trascritto a Breno il 26/06/2007 ai nn. 6627/4869

Mediante il quale il [REDACTED] acquisisce il diritto di proprietà (tra l'altro) dell'immobile di cui al Lotto 2 (ufficio in Pian Camuno BS).

Titolo di provenienza:

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : STAFFIERI ARRIGO
- Data atto : 24/02/2000
- Repertorio : 112613
- Estremi Trascrizione : trascritto il 06/03/2000 ai nn. 1046/792.

Mediante il quale la [REDACTED] acquistò la quota dell'intero in proprietà degli immobili di cui al Lotto 2.

- Quota di proprietà quota di 1/1 dell'intera proprietà [REDACTED]

Condizioni limitanti

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> Destinazione Ufficio/Direzionale. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri | <input checked="" type="checkbox"/> Sanatorie per opere difformi, conguaglio oneri e aggiornamento catastale (vedi pag. 20/21). |
| <input checked="" type="checkbox"/> Servitù | <input checked="" type="checkbox"/> Servitù di transito carraio a favore di altra proprietà del complesso artigianale.
Servitù di elettrodotto in confine sud per linea aerea da 15 KW a tre fili. |

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- Stato Unità immobiliare libera.

Inquadramento della titolarità**Lotto 3: Cantina in Comune di Pisogne Viale Guglielmo Marconi 19.**

- Tipo di atto : Atto di trasferimento in adempimento di onere
- Notaio : GHIROLDI ALESSANDRA
- Data atto : 18/12/2009
- Repertorio : 290/206
- Estremi Trascrizione : trascritto il 15/01/2010 ai nn. 276/194

Mediante il quale il [REDACTED] ha acquisito dal fratello [REDACTED] la quota di 1/2 di proprietà (tra l'altro) degli immobili di cui al Lotto 3.

- Tipo di atto : Atto di donazione accettata
- Notaio : SERIOLI ALESSANDRO
- Data atto : 21/06/2007
- Repertorio : 19890/3432
- Estremi Trascrizione : trascritto il 26/06/2007 ai nn. 6627/4869.

Mediante il quale il Sig. [REDACTED] ha acquisito la quota dell'intero in proprietà (tra l'altro) degli immobili di cui al Lotto 3.

Titolo di provenienza:

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : STAFFIERI ARRIGO
- Data atto : 24/02/2000
- Repertorio : 112613
- Estremi Trascrizione : trascritto il 06/03/2000 ai nn. 1046/792.

Mediante il quale la [REDACTED] acquistò la quota dell'intero in proprietà degli immobili di cui al Lotto 3.

- Quota di proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]
 per la quota di 1/2 [REDACTED]

Condizioni limitanti

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> Nessuno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri (Lotto 3) | <input checked="" type="checkbox"/> Oneri condominiali (vedi pagg 26-27) |

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Stato | <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare utilizzata dagli esecutati come deposito. |
|---|---|

4. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (LOTTO 3)

4.1 ESISTENZA DI BENI CONDOMINIALI – LOTTO 3

I beni comuni non censibili art.1117 c.c. afferenti alla cantina di cui al Lotto 3 sono i seguenti:
Quota parte del giardino – Quota parte SCALA A – Quota parte ascensore.
Alla cantina competono 1,70 millesimi di proprietà, 2,17 millesimi (Giardino), 5,15 millesimi (SCALA A), 7,68 millesimi (Ascensore).

4.2 AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI

L'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria in media delle ultime quattro gestioni afferenti alla cantina di cui al Lotto 3 ammonta ad €/anno 35 circa.



4.3 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Ad oggi il debito degli esecutati con la compagine condominiale ammonta ad euro 31,01. Per il preventivo gestione 2024 matureranno a fine anno € 30,06.

4.4 SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Ad oggi non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria.

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

- Sanatorie edilizie, conguaglio oneri di urbanizzazione e relativi aggiornamenti catastali per Lotto 1 e Lotto 2 (vedi pagg. 20-21-23).
- Cantina di cui al Lotto 3: Oneri condominiali. Locale attualmente utilizzato dagli esecutati come deposito di arredi e oggetti vari.

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

- ISCRIZIONE del 09/04/2008 nn. 2445/345 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/04/2008 Repertorio 21970/456 Pubblico Ufficiale Notaio SERIOLI ALESSANDRO Sede Breno (BS).
A favore di [REDACTED] Sede Brescia contro [REDACTED]
[REDACTED] capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 Durata 20 anni.
Gravante sui soli immobili del LOTTO 1.
- TRASCRIZIONE del 26/02/2010 nn.1118/823 DOMANDA GIUDIZIALE derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 11/01/2010 Repertorio 11197/2009 emesso da TRIBUNALE DI BRESCIA a favore di [REDACTED] sede Milano contro [REDACTED]
[REDACTED] volta a revocarsi, ai sensi dell'art.2901 e segg. c. c., l'atto di donazione trascritto il 26/06/2007 ai nn.6627/4869.
Gravante sugli immobili del LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3.
- ISCRIZIONE del 11/03/2010 - Registro Particolare 256 Registro Generale 1494 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 19041/2009 del 28/08/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Emesso da TRIBUNALE DI BRESCIA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 390.077,82 Totale € 410.000,00.
Gravante sugli immobili del LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3.

A margine risultano:

1. Annotazione n. 424 del 11/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 44 del 18/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 21/10/2013 - Registro Particolare 4551 Registro Generale 5712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4726/2013 del 26/09/2013 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE. Emesso dal TRIBUNALE DI BRESCIA a favore di [REDACTED] sede VERONA contro [REDACTED]
[REDACTED] volta a revocarsi, ai sensi dell'art.2901 v comma e dell'art.2652 i comma 5 c.c., l'atto di trasferimento di adempimento onere, trascritto il 15/01/2010 ai nn.276/194.

Gravante sugli immobili del LOTTO 1 e LOTTO 3.

- TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 2259 Registro Generale 2764 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3302/2024 del 22/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede Brescia. A Favore di [REDACTED] Sede Milano contro [REDACTED]
- Gravante sugli immobili del LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3.**

7. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

28/06/2024 - 02/07/2024 – Catasto: estrazione planimetrie catastali, visure storiche, conservatoria isp. Ipotecarie.

03/07/2024 – Verifica urbanistica presso Ufficio Tecnico Pisogne BS

18/07/2024 – Verifica urbanistica presso Ufficio Tecnico Pian Camuno BS

27/07/2024 - Sopralluogo.

8. ANALISI ESTIMATIVA

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

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

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

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

9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

(vedasi analisi estimativa allegato I).

LOTTO NR. 1 (di 3)

Valore complessivo stimato in libero mercato

€ 251.000,00 (Euro duecentocinquantunomila/00)

Valore complessivo di realizzo

condizioni di vendita forzata

(valore base d'asta):

€ 213.000,00 (Euro duecentotredicimila /00)

Valore locativo annuo complessivo €/anno 11.500,00 (Euro/anno undicimilacinquecento/00)



LOTTO NR. 2 (di 3)

Valore complessivo stimato in libero mercato

€ 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)

Valore complessivo di realizzo

condizioni di vendita forzata

(valore base d'asta):

€ 38.000,00 (Euro trentottomila/00)

Valore locativo annuo complessivo €/anno 3.000,00 (Euro/anno tremila/00)

Il valore locativo calcolato è un valore analitico, privo di significato reale in quanto determinato sulla base di valore di mercato di bene attualmente non utilizzabile (non locabile), date le pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

LOTTO NR. 3 (di 3)

Valore complessivo stimato in libero mercato

€ 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento/00)

Valore complessivo di realizzo

condizioni di vendita forzata

(valore base d'asta):

€ 4.700,00 (Euro quattromilasettecento /00)

Valore locativo annuo complessivo €/anno 260,00 (Euro/anno duecentosessanta/00)



10. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato 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 seguente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà
- Nessun altro soggetto salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto di valutazione: 26/09/2024

