

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 553/2018

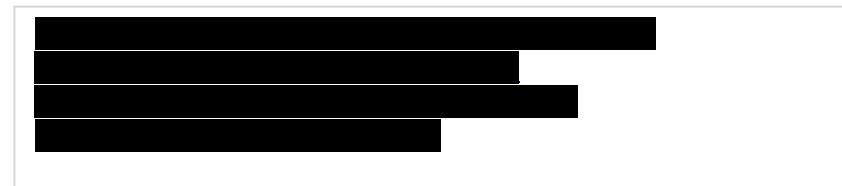
Giudice delegato:

Anagrafica

Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutato:



Esperto incaricato

Geom. AIME CARLO

Via Carducci 12 h
CF MAICRL79C18B157C
Tel 030/2190494
Fax 030/2190846
Mail aimecarlo@hotmail.it
Pec carlo.aime@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia

nr. 4755

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	12.09.2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	30.10.2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	15.02.2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	15.03.2019

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica APPARTAMENTO RESIDENZIALE SITO IN PALAZZINA

Ubicazione CARPENEDOLO VIA DEGLI ALPINI 50

Identificativi catastali
NCT FG 5 PART 725 SUB 503
NCT FG 5 PART 725 SUB 14

Quota di proprietà
½ [REDACTED]
½ [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore **€ 98 328.46**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile - Discreta

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	X Si	
Spese condominiali arretrate		Non rilevate	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

X No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No X Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative X No Si se Si vedi pagina _____

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia X Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale X Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità X Si No se No vedi pagina _____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	4
2.	Inquadramento dell'immobile	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
4.	Audit documentale e Due Diligence	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	9
4.2	Rispondenza catastale	10
4.3	Verifica della titolarità	Errore. Il segnalibro non è definito.
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	10
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	10
7.	Analisi estimativa.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
8.	Riepilogo dei valori di stima	10
9.	Dichiarazione di rispondenza	Errore. Il segnalibro non è definito.
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	Errore. Il segnalibro non è definito.

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Io sottoscritto Aime Geom. Carlo, con studio tecnico in Via Carducci 12/h, Botticino (BS), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4755 incaricato in data 30/10/2018 dal Tribunale di Brescia, come C.T.U. per la Procedura Esecutiva Immobiliare 553/2018 al fine di determinare il più probabile valore odierno di mercato dell'immobile oggetto di stima, ho proceduto all'esame degli atti in causa, alla visione dell'immobile, alla ricerca presso l'ufficio tecnico comunale del comune di Brescia delle autorizzazioni edilizie , previo invio di n° 2 lettere di avviso spedite alle parti per RRR rispettivamente nei giorni 20/12/2018 e 29/01/2019 e successivi sopralluoghi avvenuti in data 12/02/2019 ore 12.00 presso immobili oggetto di stima, siti in Comune di Carpenedolo, Via degli alpini n° 50, per verificarne lo stato di fatto e la regolarità edilizia

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

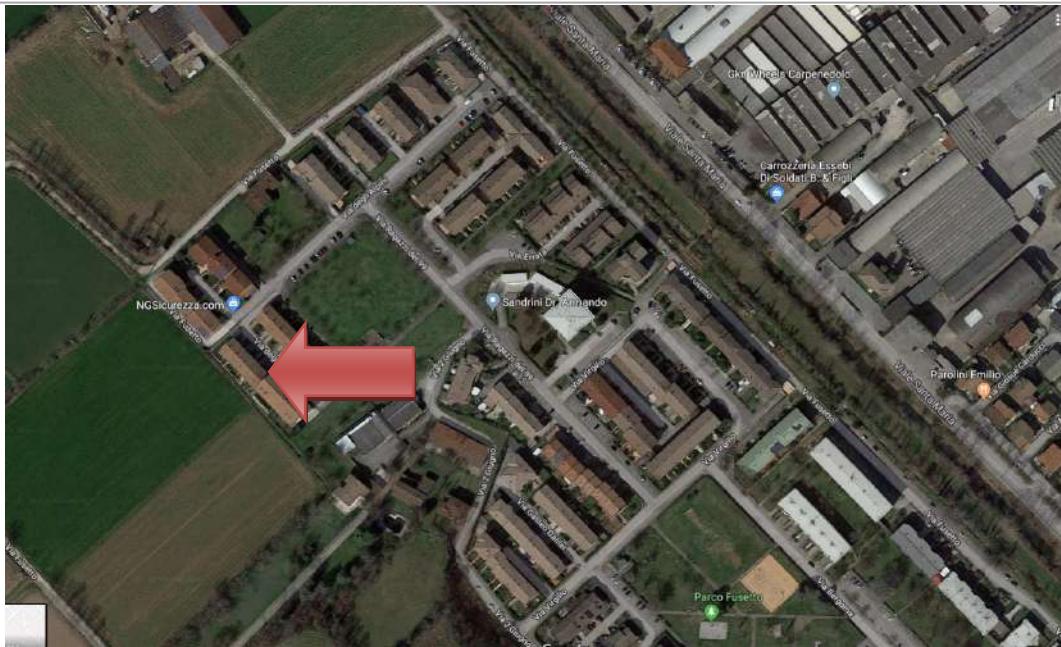
Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune CARPENEDOLO
- Via/Piazza DEGLI ALPINI
- Civico n. N° 50

Mappa geografica

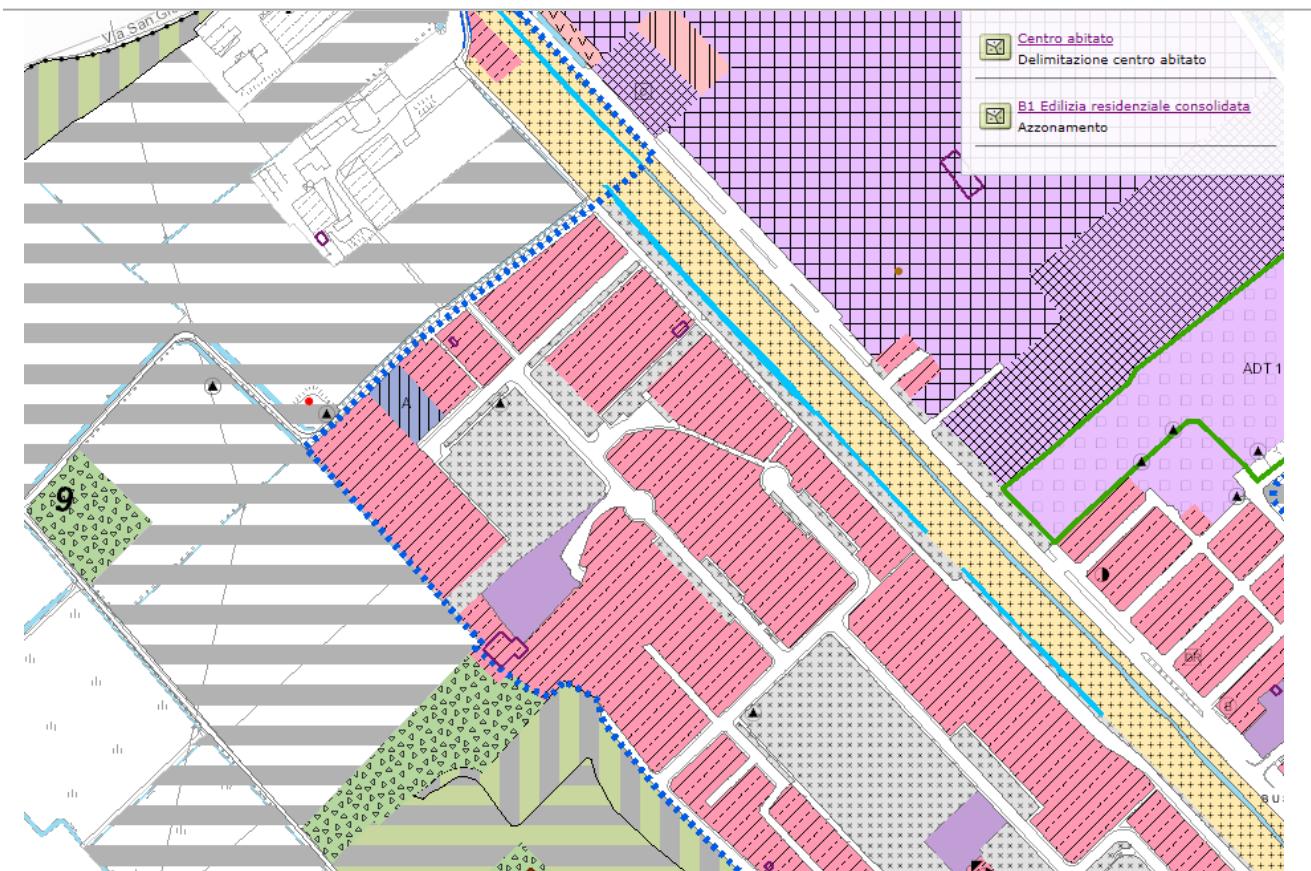
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA





ESTRATTO CATASTALE





ESTRATTO PGT - VARIANTE 2018

- PIANO DELLE REGOLE
 - Azzonamento
 - B1 Edilizia residenziale consolidata (99,2%)
PDR - Norme tecniche di attuazione - Art. 32
 - E4 Colture agricole esistenti di tutela del tessuto urbanizzato (0,8%)
PDR - Norme tecniche di attuazione - Art. 51
 - Centro abitato
 - Centro abitato (99,2%)
- DOCUMENTO DI PIANO
 - Sensibilità paesaggistica
 - Classe di sensibilità paesistica bassa (99,2%)
 - Classe di sensibilità paesistica media (0,8%)
 - Aeroporto Montichiari
 - Area di sorvolo (100,0%)
PDR - Norme tecniche di attuazione - Art. 27
- COMPONENTE GEOLOGICA
 - Fattibilità geologica
 - Classe - 2 - Aree subpianeggianti con discrete e/o buone caratteristiche geotecniche (100,0%)
Norme geologiche - Classe 2
 - Classificazione acustica
 - Classe 3 - Aree di tipo misto (0,0%)
 - Classe 2 - Aree prevalentemente residenziali (100,0%)



Tipologia edilizia dei fabbricati

Edificio in condominio , di costruzione anni 90 edificato nella zona residenziale denominata S APOLLONIA nella tipologia edilizia convenzionata tra la Soc [REDACTED] e il comune di Carpenedolo

Tipologia edilizia unità immobiliari APPARTAMENTI TRILOCALI di dimensioni medie

Caratteristiche generali dell'immobile

- **Struttura in elevazione :** Struttura portante in cemento armato ;con murature portanti in termolaterizio
- **Solai :** In laterocemento
- **Infissi esterni :** In legno tinto noce con zanzariera e tapparella
- **Infissi interni :** Porte in legno tipo economico
- **Finiture facciate :** Di recente ritinteggiatura
- **Pavimenti :** Pavimenti in ceramica
- **Impianto riscaldamento :** A gas con caldaia autonoma e radiatori in ghisa
- **Impianto sanitario :** Sanitari in ceramica tipo tesi
- **Impianto Gas :** Zona cottura e caldaia
- **Impianto elettrico :** Sottotraccia , con salvavita ,
- **Impianto raffrescamento :** presente con spilt
- **Antifurto** Non presente

Manutenzione fabbricato Buona

Manutenzione unità immobiliare -Buona

Classe energetica : Non desumibile o inesistente

Panoramicità dell'immobile : Discreta

Funzionalità dell'immobile : Mediocre

Finiture dell'immobile : Mediocri

Dimensione TRILOCALI di medie dimensioni

1. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile in oggetto consiste in un fabbricato residenziale del tipo a " palazzina ", costituito da più unità abitative, per la precisione 16 appartamenti,

L'edificio fa parte del Piano di zona denominato S apolonia (PEEP Fusetto).

L'appartamento oggetto di stima e' sito al piano primo ed è un trilocale con cucina separata . L'appartamento identificato come tipologia A1 e' composto da soggiorno di mq 24.71 , cucina di mq 8.27 , camera singola di mq 11.72 , camera matrimoniale di mq 14.07 , bagno di mq 7.45 per totale di mq utili inetri 78.36 . Completano l'immobile n° 2 balconi rispettivamente di mq 6.67 e 4.74.

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo media , pavimenti in ceramica tinta chiara , porte tamburate , serramenti in legno con avvolgibili in Pvc e zanzariere , impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e radiatori in ghisa , impianto videocitofono , impianto raffrescamento con split interni.

Al piano interrato vi troviamo box di mq 14.22 e cantina

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord altra unita immobiliare
 - Sud accesso pedonale e area agricola
 - Est altra unita immobiliare
 - Ovest corsello pedonale

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno

- ## X Diretto in loco

- X Data del sopralluogo 12/02/2019

- x Desunto graficamente da:

- X Planimetria catastale
X Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

NCT FG 5 MAPP 725 SUB 503

Superficie principale m² 87.50



Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
BALCONE	m ² 6.67+4.74	30 %

Superficie commerciale

m² 90.92



Caratteristiche qualitative

Anno costruzione	1993
Livello di piano	1°
Ascensore	Presente
Vetustà dell'ascensore	Recente
Nº servizi	1 così composto Wc , Lavabo , Bidet , Vasca
Vetustà dei bagni	25 anni

2. Audit documentale e Due Diligence

2.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco PE N° 173 - CONC N° 60 DEL 04/06/1993
PE N° 348 - CONC 164/94 DEL 20/01/1995
PE N° 86 - CONC 78 DEL 31/07/1995
PE N° 205 – CONC 126 DEL 11/11/1995
PE N° 125 – DIA prot 12336 del 14/11/1997

Indicare la documentazione visionata DISEGNI AUTORIZZATIVI ,

Fonte documentazione visionata comune di carpeneedolo

Data verifica urbanistica 12/02/2019

Certificato di agibilità presente



2.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 5	Sez NCT	PART 725 SUB 503 CAR A/2
Foglio 5	Sez NCT	PART 725 SUB 14 CAT C/6

Elenco documentazione visionata

VISURE CATASTALE , estratto di mappa , elaborato planimetrico , elenco immobili

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 15/02/2019

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

Trattasi di unità immobiliari in condominio e dunque gestite da apposito regolamento

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

L'appartamento e' stato edificato con la formula di edilizia convenzionata pertanto fino al 25/03/2023 ovvero 30 anni dalla costruzione vige condizioni riportate in Convenzione. Allegato di seguito stralcio.

5. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Fg 5 mappale 727 sub 14 e 503

LOTTO 1 -

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 98 328.46** diconsi Euro cientoventinovecento/00



Elaborati fotografici degli esterni





Elaborato fotografico degli interni

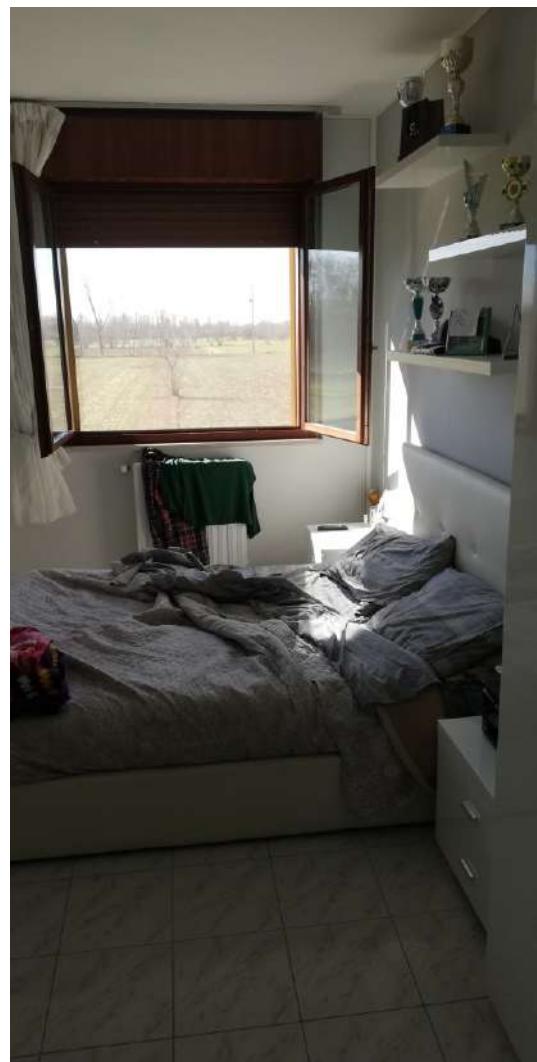






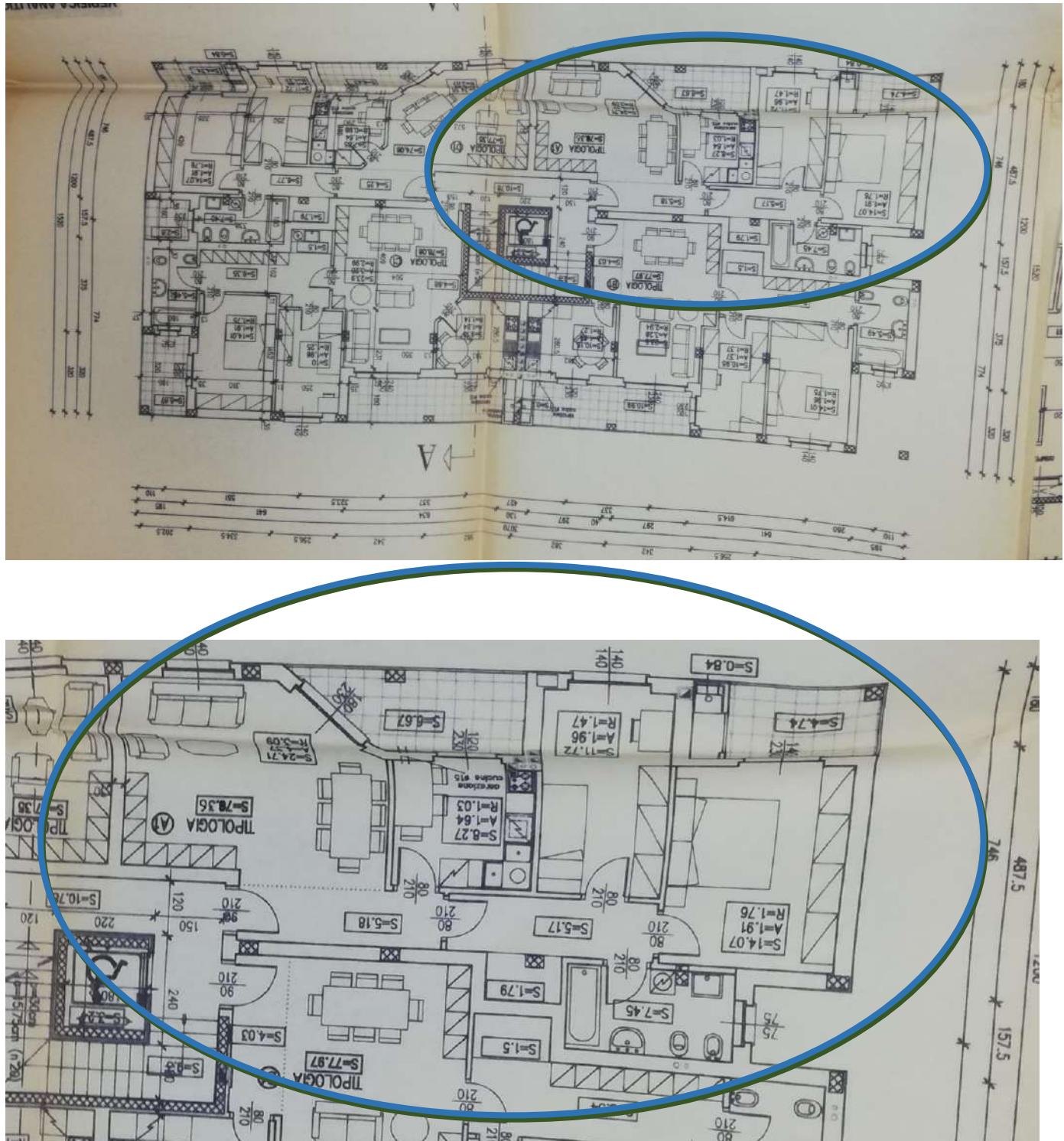




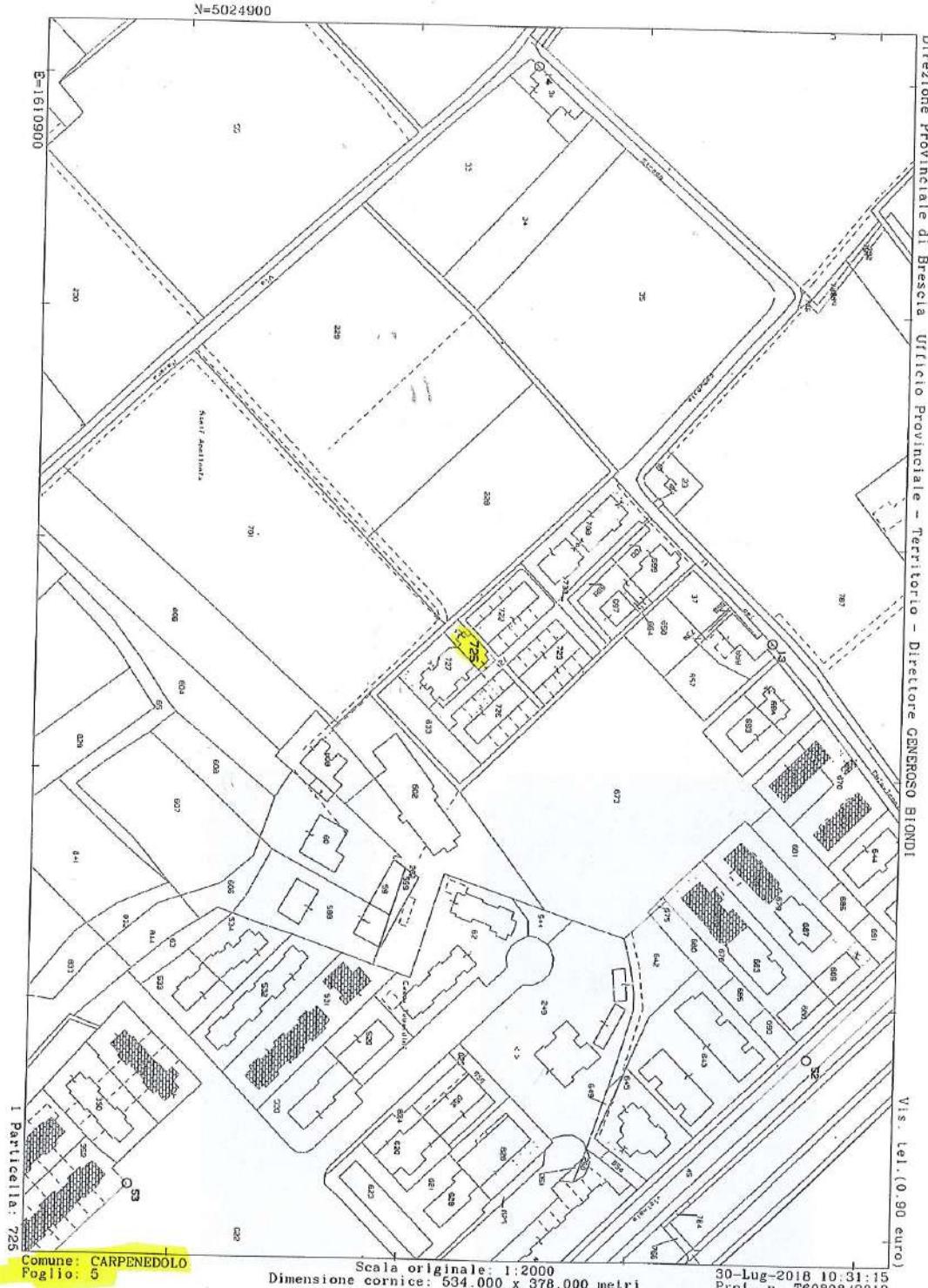




TITOLI AUTORIZZATIVI



Estratto mappa catastale

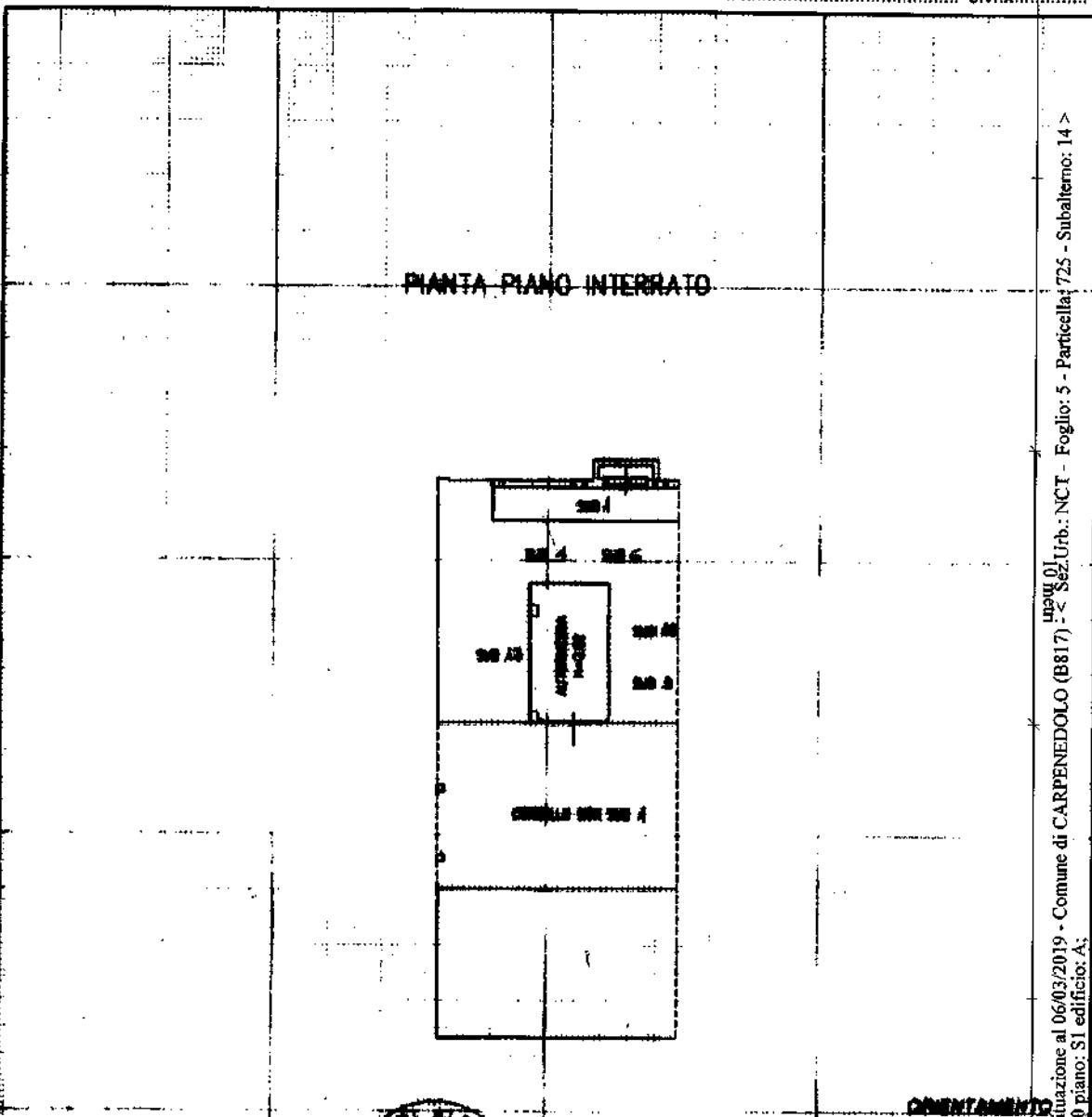


Firmato Da: FEDERICA ORONZO Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES CA 1 Serial#: 221bde

.Schede catastali



Data presentazione: 27/03/1998 - Data: 06/03/2019 - n. T92800 - Richiedente: MAICRL79C18B157C

MODULARIO S.E.C.N. 400		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, n. 662)		Box 13 MOD. BN (CEU) LIRE 200 civ. 50
Pianimetria di v.i.u. In Comune di CARPENEDOLO via ...DEGLI...ALPINI.....				
				
MODULO ZETA S.R.L. C/o BORGONE, SMC - LECCO (LC) Cogn. GILARDI ALBERTO n. 417 Città dei Giardini Prov. LECCO				
 				
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Unica pianimetria in albo <input type="checkbox"/>		Compilata da: GILARDI ALBERTO (Nome, cognome e nome)		PRESERVATO ALL'UFFICIO <i>00151288</i>
CF.. GLR-LAT-64D19-E507Y				
Data presentazione: 27/03/1998 - Data: 06/03/2019 - Richiedente: MAICRL79C18B157C Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. 725 sub. 14				
data 12-02-98 Firma <i>Aime Gilard</i>				

Casi di Fabbricati - Situazione al 06/03/2019 - Comune di CARPENEDOLO (B817) - Sez.Urb.: NCT - Foglio: 5 - Particella: 725 - Subalterno: 14 >
VIA DEGLI ALPINI n. 50 piano: S1 edificio: A;



Data: 05/03/2019 - n. T313474 - Richiedente: MAICRL79C18B157C

Dichiarazione protocollo n. 000009574 del 14/01/2003

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carpenedolo

Via Degli Alpini

civ. 50

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 5

Particella: 725

Subalterno: 503

Compilata da:
Schena Gianbattista

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

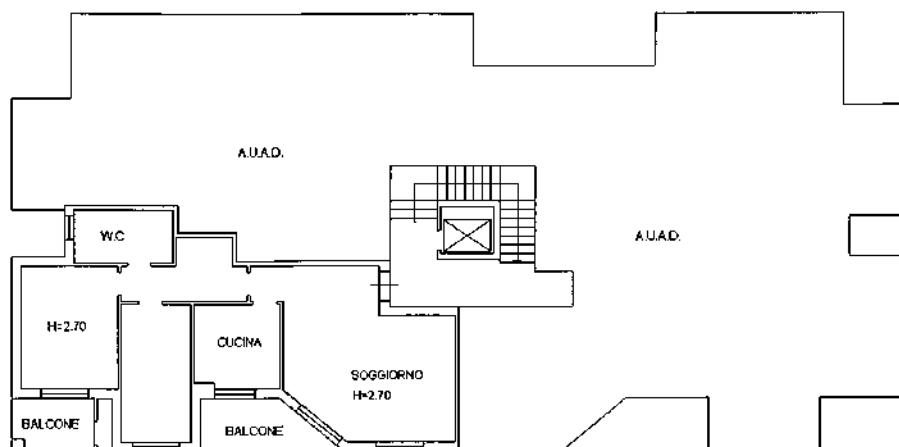
N. 2715

Scheda n. 1 Scala 1:200

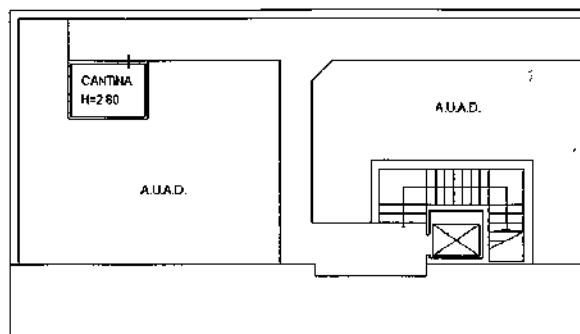
NCT/6 MAPP. 725 SUB. 503

NCT/6 MAPP. 727 SUB. 503

PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



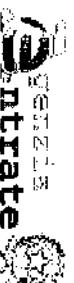
Ultima planimetria in atti

Data: 05/03/2019 - n. T313474 - Richiedente: MAICRL79C18B157C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2019 - Comune di CARPENEDOLO (B317) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 5 - Particella: 725 - Subalterno: 503 >
VIA DEGLI ALPINI n. 50 piano: S1-1;





Visure storiche catastali

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 05/03/2019 - Ora: 17.40.32 Segue

Dati della richiesta
Catnsto Fabbricati

Comune di CARPENEDOLO (Codice: B817)
Provincia di BRESCIA
Sez. Urb.: NCT Foglio: 5 Particella: 725 Sub.: 503

INTESTATI

1		(1) Proprietà per 1/4
2		(1) Proprietà per 3/4

Unita' Iniziale dal 09/11/2015

Mappali Terreni Correlati Codice Comune B817 - Sezione - Foglio 5 - Particella 725



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/03/2019

Visura storica per immobile

Data: 05/03/2019 - Ora: 17.40.32 Fine
Visura n.: T288517 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/01/2003											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Partecella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	NCT	5	725	503			A/2	4	5 vani	Euro 309,87	FUSIONE del 14/01/2003 protocollo n. 9574 in atti dal 14/01/2003 FUSIONE (n. 621,1/2003)
Indirizzo					VIA DEGLI ALPINI n. 50 piano: S1-1.						
Annotazioni											classamento proposto (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 14/01/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/4
2	DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/01/2009 protocollo n. ES00022750 in atti dal 25/01/2010 Registrazione: UU Sede: MONTICHIARI Volume: 9990 n. 5 del 08/01/2010 SUCC. RODELLA CECILIA (n. 1553,1/2010)		(1) Proprietà per 3/4

Situazione degli intestati dal 14/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comune dei beni con [REDACTED] fino al 14/01/2009
2			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comune dei beni con [REDACTED] fino al 14/01/2009

DATI DERIVANTI DA

FUSIONE del 14/01/2003 protocollo n. 9574 in atti dal 14/01/2003 Registratore: FUSIONE (n. 621,1/2003)

Per ulteriori variazioni richiedere le VISURE STORICHE dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana NCT foglio 5 partecella 725 subalterno 4
- sezione urbana NCT foglio 5 partecella 727 subalterno 6

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Comune di
CARPENEDOLO
Provincia di Brescia

ORIGINALE

N. 98 del 15-11-2017

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: RINUNCIA AL DIRITTO DI PRELAZIONE SULL'IMMOBILE SITO IN VIA DEGLI ALPINI, 50
IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 5 MAPPALE 727 SUBALTERNI 14 E 503 DI PROPRIETÀ
DEI SIG.RI [REDACTED]**

Il giorno 15-11-2017, alle ore 13:00 nella solita sala delle Adunanze, osservate tutte le formalità prescritte dal T.U.E.L. 18.08.2000 n. 267 e dallo Statuto Comunale vigente, sono stati oggi convocati in seduta i componenti della GIUNTA COMUNALE.

All'appello risultano:

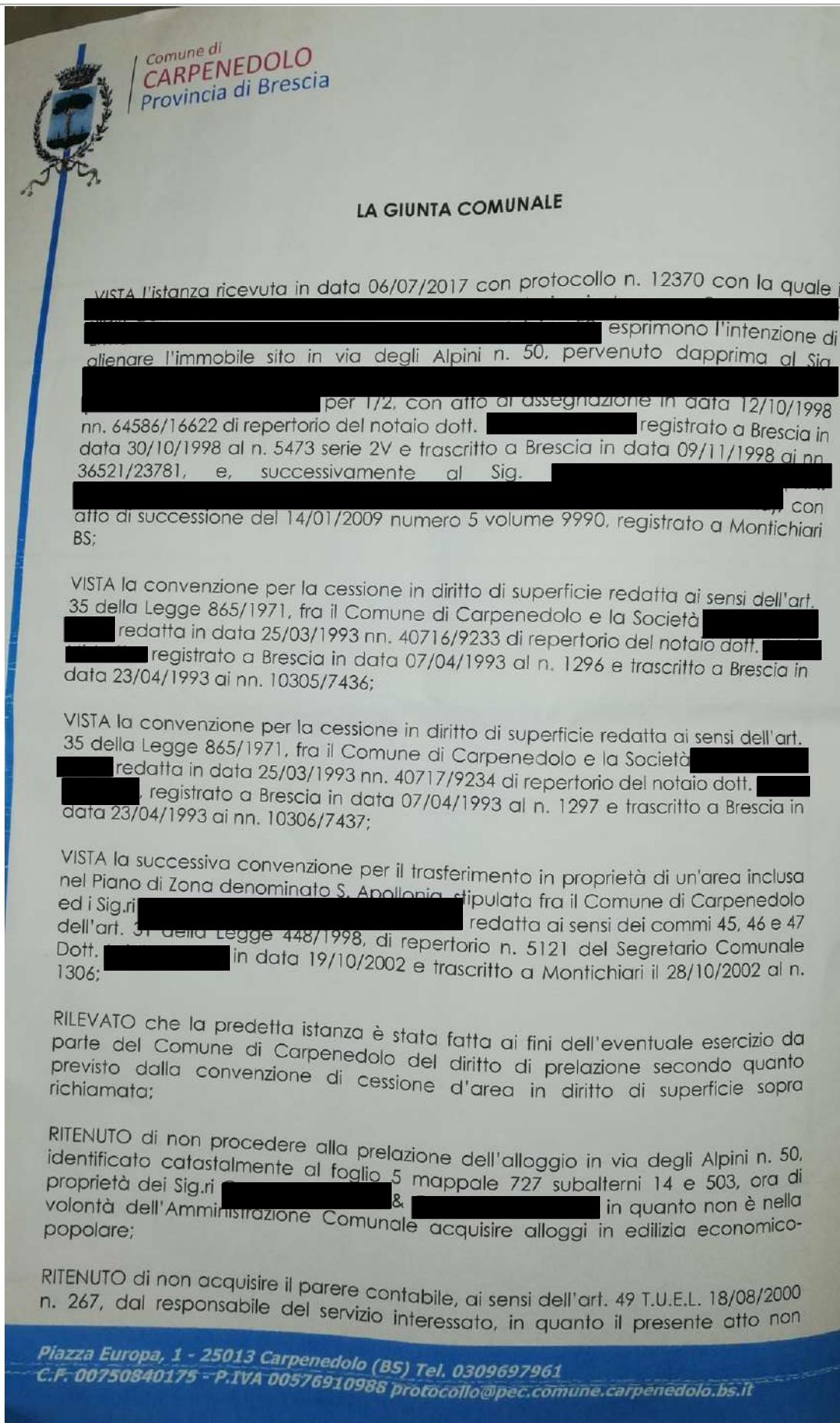
Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
[REDACTED]	Presente	Sindaco
[REDACTED]	Assente	Vice Sindaco
[REDACTED]	Presente	Assessore

Totale Presenti 5 Totali Assenti 1

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE - Dott. [REDACTED], che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco - Dott. [REDACTED] assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Piazza Europa, 1 - 25013 Carpenedolo (BS) Tel. 0309697961
C.F. 00750840175 - P.IVA 00576910988 protocollo@pec.comune.carpenedolo.bs.it





Comune di
CARPENEDOLO
Provincia di Brescia

comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

ACQUISITO il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, del Responsabile dell'Area Tecnica, Ing. [REDACTED] ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. 18.08.2000 n. 267;

Con voti unanimi favorevoli, anche per quanto attiene l'immediata esegibilità della presente,

DELIBERA

- 1) di non esercitare, per i motivi di cui in premessa, il diritto di prelazione sull'immobile sito in Carpenedolo in Via degli Alpini n. 50, identificato catastalmente al foglio 5 mappale 727 subalterni 14 e 503, ora di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] in relazione alla loro istanza presentata in data 06/07/2017 protocollo n. 12370, sopra citata;
- 2) di dare atto che i Sig.ri [REDACTED] hanno l'obbligo di accertare i requisiti soggettivi e oggettivi relativamente all'acquirente secondo quanto previsto dalla convenzione di cessione d'area in diritto di superficie e dalla Convenzione per il trasferimento in proprietà stipulata con il Comune di Carpenedolo e relativi allegati e atti conseguenti in premessa citata; e di produrre dichiarazione attestante l'avvenuto accertamento;
- 3) di prendere atto del prezzo per la prima cessione dell'immobile oggetto della presente in €. 79.648,50 (lire 154.221.000,00) comunicato ai sensi della convenzione di cessione d'area in diritto di proprietà stipulata con il Comune e relativi allegati e atti conseguenti in premessa citata;
- 4) di prendere atto che con la Convenzione per il trasferimento in proprietà di un'area inclusa nel P.Z. denominato S. Apollonia (PEEP Fusetto), stipulata fra il Comune di Carpenedolo ed i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] è stata rideterminata la durata della Convenzione in 30 anni e cioè fino al 25/03/2023;
- 5) di prendere atto che la Convenzione di cessione d'area in diritto di superficie stabilisce che: "L'Ente cedente si riserva il diritto di prelazione su ogni concessione o locazione degli immobili assegnati in diritto di superficie, e che tale diritto verrà esercitato nel rispetto delle disposizioni contenute al punto 3 della Delibera del Consiglio Comunale n. 189 del 30/10/1991";
- 6) di prendere atto che il punto 3 della Delibera del Consiglio Comunale n. 189 del 30/10/1991 prevede che il "Concessionario o Cessionario che intenda alienare o affittare l'immobile avuto, dovrà darne comunicazione all'Ente concedente con lettera raccomandata, indicando il prezzo od il canone richiesto, che comunque non dovrà mai superare i valori stabiliti ai precedenti punti 1 e 2 e di ciò dovrà essere data esplicita dimostrazione.";

Piazza Europa, 1 - 25013 Carpenedolo (BS) Tel. 0309697961
C.F. 00750840175 - P.IVA 00576910988 protocollo@pec.comune.carpenedolo.bs.it



