

PROCEDURA 425/2024
OGGETTO: PERIZIA IMMOBILARE

IMMOBILI IN GHEDI (BS) IN VIA X GIORNATE N°25

NCT FOGLIO 21 PARTICELLA 891 SUB 26 NATURA A2
NCT FOGLIO 21 PARTICELLA 891 SUB 18 NATURA C6
E PARTI COMUNI

APPARTAMENTO IN QUOTA 100%



DOTT. ALESSANDRO ING. FROSIO

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI BRESCIA N. 3290 – CONSULENTE TRIBUNALE DI BRESCIA N° 553/05
STUDIO TECNICO: VIA VERONA N°230 - 25010 SIRMIONE (BS)
TEL / FAX 030 / 91 92 41 (CELL. 329 / 73 76227) - email alessandro.frosio@virgilio.it
C.F. FRS LSN 72M 07D 284B - P.I. 022 885 809 84

Sirmione 13/03/2025

PROCEDURA IMMOBILIARE: 425/2024 Es. Immobiliari

CONFERIMENTO INCARICO: 29/01/2025

GIURAMENTO: 11/02/2025

UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA: 28/05/2025

Creditore Procedente	Esecutati
-----	-----

IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

COMUNE DI GHEDI (BS)

SEZ	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	CONSISTENZA	INDIRIZZO	QUOTA PROPRIETA'
NCT	21	891	26	A2	4.5 VANI	VIA X GIORNATE 25	100%
NCT	21	891	18	C6	18.00 mq	VIA X GIORNATE	100%

E PARTI COMUNI

CONFERIMENTO INCARICO E GIURAMENTO

Con provvedimento **425/2024** Esecuzioni Immobiliari il FUNZIONARIO GIUDIZIARIO ha nominato il sottoscritto Ing. Frosio Alessandro, con studio in Sirmione (Bs) in via Verbanò n°15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3290, esperto per la stima dell'immobile nella procedura esecutiva in oggetto.

In data **11/02/2025**, ho presentato giuramento con formula di rito "giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatami".

PUNTO A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

In allegato

Ho verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro 60 GG dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso

- l'estratto del catasto e delle mappe censuarie
- il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a 03 MESI dal deposito del ricorso
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

e risulta

☒ **SI COMPLETA**

☐ NO INCOMPLETA

È presente **TITOLO D'ACQUISTO** in favore del debitore oppure del suo dante in causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*

☒ **SI ATTO DI COMPRAVENDITA**

☐ NO

ESTRATTO DI MATRIMONIO con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto, se l'intestatario del bene risulti persona giuridica allora visura camerale storica

☒ **SI IN ALLEGATO VEDI "ANAGRAFE COMUNALE"**

☐ NO

Se L'ESECUTATO è **PERSONA GIURIDICA** è presente visura camerale ordinaria e storica

☐ SI

☒ **NO - PERSONA FISICA**

PUNTO B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

LE SCHEDE CATASTALI ATTUALI / STORICHE sono riportate in allegato

☒ **SI** LE SCHEDE CATASTALI NON SONO MAI CAMBIATE NEGLI ANNI

☐ NO

Nel complesso edilizio, esiste **AMMINISTRATORE CONDOMINIALE**

☒ **SI** VEDI IN ALLEGATO “AMMINISTRATORE CONDOMINIALE”

☐ NO

Esiste per il complesso edilizio un **REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

☒ **SI** VEDI IN ALLEGATO “AMMINISTRATORE CONDOMINIALE”

☐ NO

Le **PLANIMETRIE DI PROGETTO** (atti autorizzativi comunali) – anche delle pertinenze, parti comuni e condominiali, accessori ecc. - sono riportate in allegato

☒ **SI** VEDI ALLEGATI – “RIASSUNTO SINTETICO DI TUTTE LE PRATICHE EDILIZIE”

☐ NO

È stata effettuato un sopralluogo all'immobile con relativa **RELAZIONE FOTOGRAFICA**

☒ **SI** IN DATA 10 MARZO 2025 – PRIMO SOPRALLUOGO

IN DATA 14 MARZO 2025 – SECONDO SOPRALLUOGO

☐ NO

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO PRIMO DEL COMPLESSO "LA NAVE" IN VIA X GIORNATE AL CIVICO 25 NEL COMUNE DI GHEDI (BS).



LA STRUTTURA È DI DIMENSIONI RILEVANTI E FORMA 02 CONDOMINI CHE HANNO IN COMUNE L'INTERRATO CON I LOCALI GARAGE + CANTINE.

IL PRIMO È PROPRIO "LA NAVE", IL SECONDO SI CHIAMA "GREGOTTI".

ESTERNAMENTE L'EDIFICIO SI PRESENTA IN OTTIMO STATO DI MANUTENZIONE, DEL RESTO È STATO OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE SUPERBONUS 110 (VEDI ALLEGATI), CON LAVORI QUALI CAPPOTTO TERMICO, RIFACIMENTO DI TUTTI I SERRAMENTI DELLE APPARTAMENTI, RIMOZIONE DELLE CALDAIE A GAS DI OGNI SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE, REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CONDOMINIALE ALIMENTATO AD ENERGIA ELETTRICA, PANNELLI SOLARI, BATTERIE DI ACCUMULO ECC. (VEDI ALLEGATI) – CLASSE ENERGETICA FINALE A4

DAL PUNTO DI VISTA IMPIANTISTICO ATTUALMENTE LA SITUAZIONE RISULTA ESSERE:

- OGNI APPARTAMENTO HA UN CONTATORE PERSONALE PER IL FABBISOGNO GENERALE DI ENERGIA ELETTRICA (LUCE / PRESE / ARIA CONDIZIONATA ECC.) – TUTTO ESCLUSO IL RISCALDAMENTO
- OGNI APPARTAMENTO HA UN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A ENERGIA ELETTRICA DI NATURA CONDOMINIALE. SONO RIMASTI I CALORIFERI MA NON VENGONO PIÙ ALIMENTATI DA CALDAIE A GAS MA DALLA CENTRALE TERMICA CONDOMINIALE.
- IL CONTATORE DELL'ACQUA È CONDOMINIALE

LA NUOVA CENTRALE HA N° 03 POMPE DI CALORE E GESTISCE I PANNELLI SOLARI IN COPERTURA, LE BATTERIE DI ACCUMULO, I CONSUMI DEGLI APPARTAMENTI ECC.

NUOVA CENTRALE TERMICA



OGNI APPARTAMENTO È DOTATO DI DISPOSITIVO DIGITALE A PARETE (NEL CORRIDOIO) CHE MISURA IL CONSUMO EFFETTIVO DI ENERGIA ASSORBITA PER IL RISCALDAMENTO, POI L'AMMINISTRATORE PROCEDE A FARE IL DIVIDENDO DELLA BOLLETTA ELETTRICA CONDOMINIALE AI VARI CONDOMINI.

PER QUANTO RIGUARDA L'INTERNO DELL'IMMOBILE

SI TRATTA DI UN TRILOCALE (SOGGIORNO+CUCINA / BAGNO CIECO / CAMERA MATRINOMIALE E CAMERETTA / RIPOSTIGLIO CON LAVATRICE) CHE SI PRESENTA IN UNO STATO DI MANUTENZIONE COERENTE CON L'EPOCA DI COSTRUZIONE, INIZIO ANNI 90, MAI RESTAURATO, CON FINITURE DI TIPO STANDARD/ECONOMICO.

È DOTATO DI CLIMATIZZATORE NON DI RECENTE ISTALLAZIONE NELLA ZONA DISIMPEGNO-NOTTE



LE DIMENSIONI DELL'APPARTAMENTO SONO:

- SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (SLP) = CIRCA 80.00 mq
COMPENSIVA DEI MURI PERIMETRALI
- TERRAZZINO = CIRCA 3.50 mq.

LOCALE GARAGE

SUPERFICIE CATASTALE = 17.00 mq

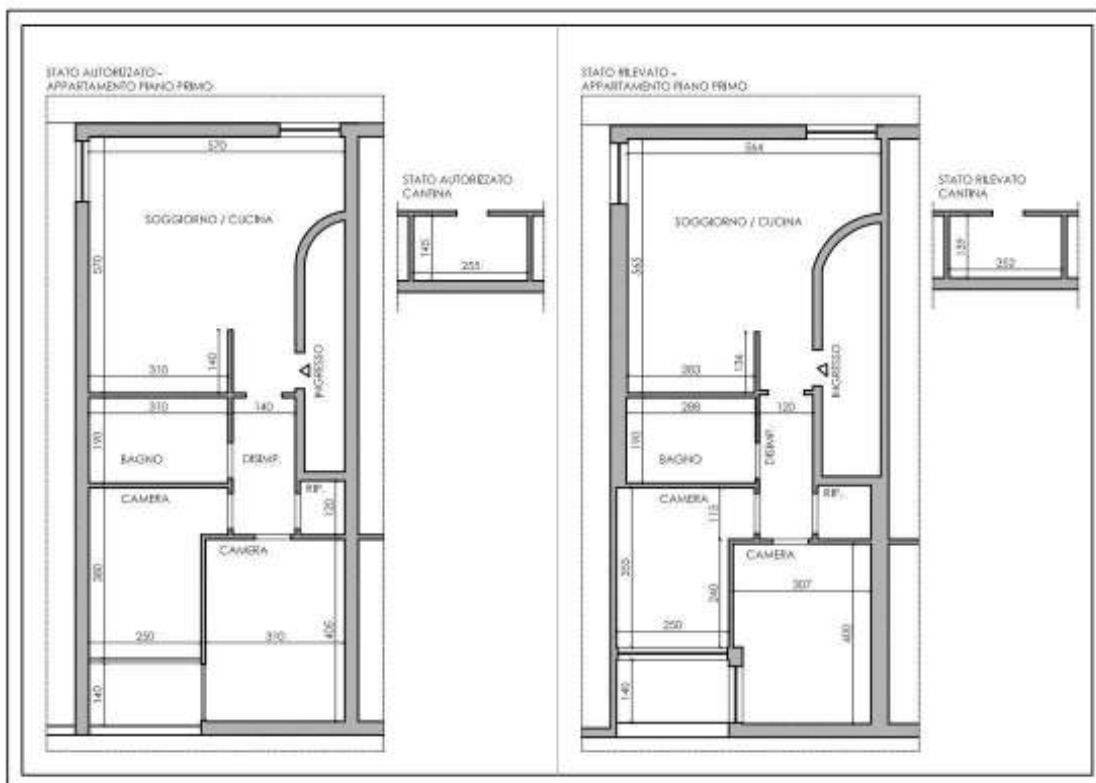
LOCALE CANTINA

SUPERFICIE UTILE = 3.50 mq

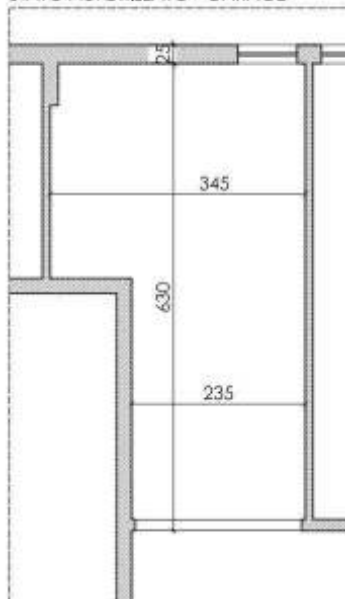
DURANTE IL SOPRALLUOGO È EMERSA UNA MACCHIA SUL SOFFITTO/PARETE AL DI SOPRA DELLA PORTA DEL RIPOSTIGLIO. SI PRESUME CHE LA CAUSA SIA UNA PERDITA DALLA LAVATRICE DEL VICINO. NEL SOPRALLUOGO LA MACCHIA SEMBRAVA ASCIUTTA.



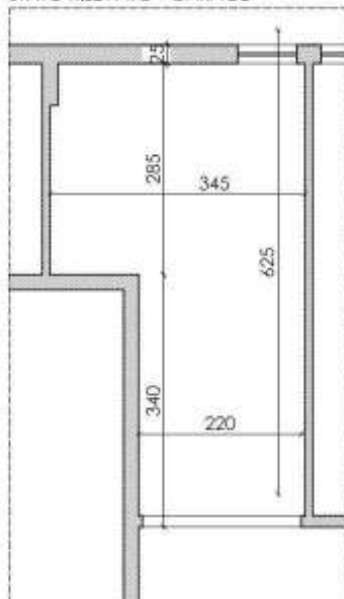
TAVOLA DEI BENI IN ESAME



STATO AUTORIZZATO - GARAGE



STATO RILEVATO - GARAGE



PER TERRENI PIGNORATI

NON SONO PRESENTI TERRENI

Foglio	Mappale	Sub.	Qat.

L'**ESTRATTO DI MAPPA** è riportate in allegato

☐ SI

☐ NO

È presente il **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO CDU**

☐ SI

☐ NO

PUNTO C – IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confronto dettagliato in termini di descrizione e identificazione, dei beni pignorati e delle pertinenze, risultante dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti e dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra riportate e ciò non solo al fine della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modifiche urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria del ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, 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.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

I beni pignorati hanno subito **VARIAZIONE NEL VENTENNIO** in merito ai **DATI CATASTALI** rispetto allo stato di fatto

☐ SI

☒ **NO**

I beni pignorati hanno subito variazione nel ventennio in merito alle **SCHEDE CATASTALI** rispetto allo stato di fatto

☐ SI

☒ **NO**

Sono in allegato le **VISURE/SCHEDE CATASTALI** storiche del bene pignorato

☒ **SI**

☐ NO

I **DATI CATASTALI** dei beni pignorati sono riportati correttamente nei **REGISTRI IMMOBILIARI**

☒ **SI**

☐ NO

L'immobile risulta **AFFITTATO**

☒ **SI**

VEDI ALLEGATI

ALLA VOCE "AGENZIA DELLE ENTRATE – CONTRATTO LOCAZIONE"

DURATA CONTRATTO 01/11/2022 – SCADENZA 31/10/2026

CANONE ANNUO € 4800,00

NOTA BENE: IL PROPRIETARIO RISULTA RESIDENTE NELL'APPARTAMENTO, MA NELLA REALTÀ NON CI ABITA.

☐ NO

L'immobile è pervenuto a quest'ultimo **IURE HEREDITATIS**

☐ SI

☒ **NO**

L'immobile è pervenuto a quest'ultimo **PER DONAZIONE**

☐ SI

☒ **NO**

L'immobile, all'esecutato, è pervenuto **DA COMPRAVENDITA**

☒ **SI** **NOTAIO FRANCESCO LESANDRELLI**

REP 109.066 RACC. 38342

REGISTRATO UFFICIO BRESCIA 02 IL 23 APRILE 2016 N. 16577 SERIE 1T

TRASCritto A BRESCIA IL 26 APRILE 2016 AI N. 15813/9892

(IN ALLEGATO)

☐ NO

L'immobile risulta **OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE** del debitore esecutato

☐ SI

☒ **NO**

L'immobile risulta **OCCUPATO** da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura

☐ SI

☒ **NO**

PUNTO D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Verifica di vincoli ed oneri alla data di trascrizione del pignoramento

Esistenza di diritti reali quali **USUFRUTTO – SUPERFICIE – ENFITEUSI**

☐ SI ☒ **NO**

Esistenza di diritti personali quali **USO – ABITAZIONE - ASSEGNAZIONE**

☐ SI ☒ **NO**

Esistenza di **SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE**

☐ SI ☒ **NO**

FORMALITÀ IPOTECARIE di qualsiasi tipo e natura

☒ **SI VEDI ISPEZIONI IPOTECARIE E CERTIFICATO NOTARILE STORICO**

☐ NO

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI in corso

☒ **SI VEDI IN ALLEGATO “ORDINANZA DI RIMOZIONE MACCHINARI”**

IN SINTESI:

- 1 **IN MERITO ALLA CENTRALE CHE CONTIENE LE 03 POMPE DI CALORE E RELATIVI ALLACCI, OLTRE A BASAMENTO IN C.A. DI APPOGGIO ECC. IL COMUNE HA EMESSO L'ORDINANZA 162 DEL 02/10/2024 “DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI PER OPERA ESEGUITA SU AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE”**



- 2 **ATTUALMENTE DELLE n° 03 POMPE DI CALORE, n° 01 RISULTA SPENTA PERCHÉ QUANDO FUNZIONAVANO TUTTE, I LIVELLI DI RUMORE SUPERAVANO I LIMITI DI LEGGE.**

☐ NO

L'immobile di perizia è soggetto **A VINCOLO**

☐ SI ☒ **NO**

PARTICOLARI **VINCOLI URBANISTICI**

☐ SI ☒ **NO**

Alle **ACQUISIZIONI** al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche

☐ SI ☒ **NO**

L'immobile di perizia è soggetto a **SEQUESTRI/VINCOLI PENALI ED AMMINISTRATIVI**

☒ **SI VEDI PAGINA PRECEDENTE "DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI"**

☐ NO

L'immobile è vincolato a canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

☐ SI ☒ **NO**

Quali vincoli **CONTINUERANNO** a gravare sul bene in vendita (e relativi costi) e quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario

VERTENZE LEGALI LEGATE ALLA CENTRALE TERMICA.

Quali potranno **ESSERE CANCELLATI** ex art 586 cc (**ex TRASCRIZIONI DI MUTUI, PIGNORAMENTI ecc.**) ed i relativi oneri e tasse di cancellazione

CANCELLAZIONE TRASCRIZIONI PIGNORAMENTI

L'immobile è in **EDILIZIA CONVENZIONATA**

☐ SI l'immobile è in diritto di superficie o proprietà:

☐ PROPRIETÀ

☐ SUPERIFICIE

se di **SUPERICIE**

è prevista dall'AMMINISTRAZIONE COMUNALE la conversione da diritto di superficie in diritto di proprietà

☐ SI AL COSTO DI

☐ NO PERCHE'

☒ **NO**

ESISTE UNA CONVENZIONE STIPULATA AI SENSI DELLA LEGGE 22/10/1971 N°865, RELATIVO ALLA CESSIONE DA PARTE DEL COMUNE DI GHEDI DELL'AREA IN DIRITTO DI PROPRIETA', STIPULATA IN DATA 25 FEBBRAIO 1992 REP 43184/10358 NOTAIO BRUNO BARZELLOTTI, REGISTRATA A BRESCIA IL 06 MARZO 1992 AL N° 1162 PUBB E TRASCRITTO A BRESCIA IL 06 MARZO 1992 N° 8504/6204.

ESSENDO DECORSO IL VENTENNIO PREVISTO DALL'ART 31 COMMA 46 LEGGE 23/12/1998 E SUCCESSIVE MODIFICHE, L'IMMOBILE PUO' ESSERE VENDUTO E LOCATO A CHIUNQUE.

(VEDI ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA PAG 05)

Presso **L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE** sono presenti oneri o vincoli particolari

☒ **SI SPESE NON PAGATE**

VEDI IN ALLEGATO "AMMINISTRATORE CONDOMINIALE"

☐ NO

Sono presenti **VINCOLI DI DESTINAZIONE** ossia **LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

☐ SI

☒ **NO**

Nel **REGOLAMENTO CONDOMINIALE** viene riportato esistenza di beni condominiali e in che percentuale di millesimi sono riferiti all'immobile di perizia

☒ **SI PRESSO AMMINISTRATORE È PRESENTE TABELLA MILLESIMALE**

☐ NO

PRESSO **LA TESORERIA/UFFICIO TRIBUTI** DEL **COMUNE DI GHEDI (BS)** esistono oneri comunali non riscossi

☒ **SI VEDI IN ALLEGATO "COMUNE UFFICIO TRIBUTI"**

☐ NO

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE

CONCESSIONE EDILIZIA 121/90 PROT 8048 DEL 30/10/1990 E SUCCESSIVE VARIANTI

AGIBILITA' IN DATA 26 FEBBRAIO 1996

IN EPOCA RECENTE

IL COMPLESSO È STATO OGGETTO DI SUPERBONUS 110

VEDI IN ALLEGATO "RIASSUNTO SINTETICO DI TUTTE LE PRATICHE EDILIZIE"

- CILAS 211 DEL 15/11/2022
- CILAS N°10 DEL 14/12/2023
- SCIA N°5 DEL 25/01/2024 - PER CENTRALE TERMICA CON POMPE DI CALORE
LAVORI TERMINATI

L'immobile risulta **CONFORME ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**

☐ SI

☐ NO

ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO LA GEOMETRIA DEGLI SPAZI È COERENTE CON LA PRATICA EDILIZIA AUTORIZZATIVA MA LE MISURE VERIFICATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO, SONO DIFFORMI RISPETTO ALLE TAVOLE DI PROGETTO.

LE VARIAZIONI NON SONO RECENTI E RISALGONO ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA.

L'immobile risulta **CONFORME ALLE SCHEDE CATASTALI**

☒ SI

☐ NO

È presente **LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ E/O ABITABILITÀ**

☒ SI

☐ NO

È presente in **LA DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE CDU**

☐ SI

☒ **NO - IL CDU IL COMUNE LO RILASCIATA SOLO PER I TERRENI**

La **DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE** è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita dal catasto

☒ SI

☐ NO

L'immobile presenta parti in violazione alla legislazione vigente - **ABUSO EDILIZIO**

☐ SI

☐ NO

COME RIPORTATO NELLE PAGINE PRECEDENTI, CI SONO DELLE MISURE DI ALCUNI AMBIENTI CHE RISULTANO DIFFORMI RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO. SONO DIFFORMITA' CHE RISALGONO ALLA COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE.

TRATTANDOSI DI MODIFICHE INTERNE RISALENTI ALLA COSTRUZIONE SONO NORMALMENTE SANABILI PREVIO INCONTRO CON UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI GHEDI.

L'ABUSO può essere regolarizzato con una SANATORIA a seguito di conformità ex artt. 36-37 DPR 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 (di PUBBLICA UTILITÀ) e 46 comma 5° di DPR 380/01 come prorogati con D.L 30 settembre 2003 n°263, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003 n°326

☐ SI

☐ NO

Se **SI**

l'aggiudicatario può procedere con una SANATORIA

☐ SI

☐ NO

È possibile stabilire i costi per la realizzazione di una SANATORIA ad opera di tecnico abilitato (Geom. – Ingegnere Civile/Edile – Architetto) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessi)

☐ SI

☐ NO

Esistono procedure di **ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE** e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94

☐ SI

☒ **NO**

PER TERRENI AGRICOLI

La **DESTINAZIONE D'USO DEL TERRENO** è conforme a quella risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui art. 30 TU DPR 380/2001 (o siamo in presenza a LOTTIZZAZIONE ABUSIVA)

☐ SI CONFORME

☐ NO SIAMO IN PRESENZA A DI LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

Esistono **FABBRICATI RURALI** all'interno del terreno oggetto di perizia

☐ SI

☐ NO

se **SI**

persistono i requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 (artt. 3 bis – 9) e successive mod. ed integrazioni

☐ SI

☐ NO

se **NO**

manca dei requisiti di ruralità,

I COSTI PER IL CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL CATASTO FABBRICATI

ammontano a €

ESISTONO LE CONDIZIONI DI REGOLARITÀ EDILIZIA PER GLI IMMOBILI URBANI (EX RURALI)

.....

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

È possibile vendere i beni pignorati in più lotti

☐ SI

☒ **NO**

PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile è **PIGNORATO PER INTERO (1000/1000) O PRO-QUOTA**

☒ **SI 100%**

☐ NO

Pro - quota

Il bene è divisibile in natura

☐ SI

☒ **NO**

se **SI**

a seguito di autorizzazione del GE definire i costi per la formazione dei singoli nuovi lotti, indicando valore di ognuno di essi, delle quote dei singoli comproprietari, definendo eventuali conguagli in denaro, procedere ai frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche

se **NO**

procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto art. 577 cpc art. 720-722-727-1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G – VALORE DEL BENE E COSTI

Determinazione del valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciali ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex 591 bis n.ro1 relative a:

- 3 diritti reali e personali di terzi (usufrutto – uso – abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986*
- 4 eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opportunità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale*
- 5 stato di conservazione dell'immobile*
- 6 oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile*

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicando singolarmente:

- 7 il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita dal patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio*
- 8 indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni*

Qualora gli immobili siano stati pignorato pro-quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

CRITERIO UTILIZZATO:**COMPARAZIONE CON:**

- BANCA DATI QUOTAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE
- LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI SULLA PIAZZA DI BRESCIA E PROVINCIA (CAMERA DI COMMERCIO DI BRESCIA)
- AGENZIE IMMOBILIARI

DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

	SUPERFICIE SLP mq	SUPERFICIE PONDERALE mq	DESCRIZIONE
SUP. AL 100%	CIRCA 80.00 mq	80.00 mq	APPARTAMENTO
SUP. AL 50%	CIRCA 3.50 mq CIRCA 17.00 mq CIRCA 3.50 mq	1.75 mq 8.50 mq 1.75 mq	TERRAZZINO GARAGE CANTINA
TOTALE COMMERCIALE		92.00 mq	

DEFINIZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI PER LE UNITA' IMMOBILIARI

POSIZIONE	PRIMO PIANO CON ASCENSORE	1.05
Orientamento	NORD - SUD	1.00
Esposizione	SU PIU' LATI	1.05
Affaccio	SU STRADA	0.90
Taglio	< mq 100	1.05
Balconi / Logge	N°1	1.00
Distribuzione	NORMALE	1.00
ANNO DI RISTRUTTURAZIONE	ANNI 90 – COSTRUZIONE RISTRUTTURAZIONE ESTERNA 2022/2023	1.10
Luminosità	SCARSA A NORD / POSITIVA A SUD	0.95 IN MEDIA
Finiture	STANDARD PER L'EPOCA	0.95
Manutenzione immobile	MEDIOCRE	0.95
Manutenzione Stabile	OTTIMA	1.20
Riscaldamento	CENTRALIZZATO	0.90
Efficienza energetica	MOLTO ALTA (A4)	1.20
LOCAZIONE	AFFITTATO MA CON CONTRATTO IN SCADENZA	0.95
Parcheggio	NORMALE PER LA ZONA	1.00
Trasporti	VICINI	1.00
Traffico	SU STRADA POCO TRAFFICATA	1.05
Zona	INTERESSANTE	1.05
	<u>COEFFICIENTE CORRETTIVO</u>	1.33

VALORE DELL'IMMOBILE A mq IN RELAZIONE AL SUO STATO

VALORE MEDIO	1250.00 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO	1.33
SUPERFICIE COMMERCIALE	92.00 mq

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 152.950,00

VALORE PROBABILE DI MERCATO = € 153.000,00

IN PRESENZA DI VENDITA FORZATA = € 140.000,00

DEFINIZIONE CANONE LOCATIVO

VALORE €/mq	4.20 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO	1.33
SUPERFICIE COMMERCIALE	92.00 mq
CANONE LOCATIVO ANNUO =	6166.95 €/ANNO

RELAZIONE FOTOGRAFICA

VEDUTA ESTERNA EDIFICIO



CABINA PER POMPE DI CALORE PER PRODUZIONE RISCALDAMENTO



INGRESSO ALL'ABITAZIONE – PIANO PRIMO



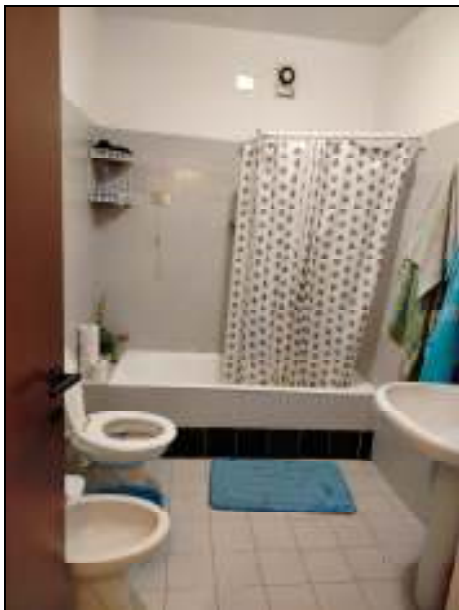
SOGGIORNO / CUCINA



DISIMPEGNO



BAGNO CIECO



CAMERETTA



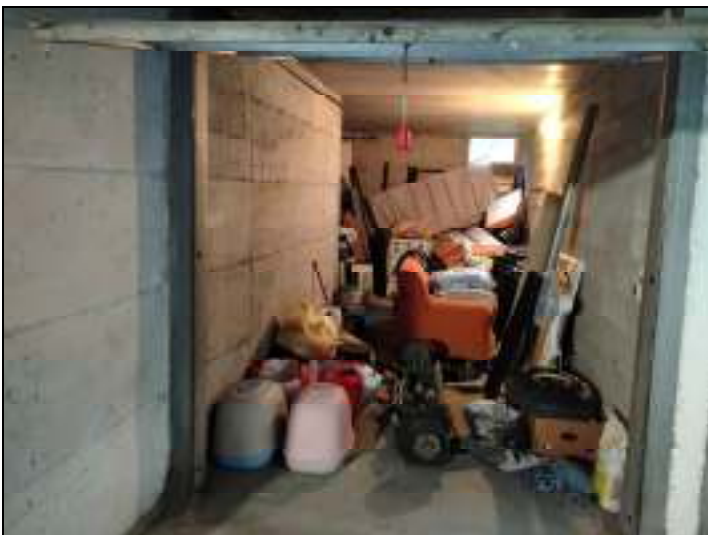
CAMERA MATRIMONIALE



NEL DISIMPEGNO E' PRESENTE MACCHIA A SOFFITTO



LOCALE GARAGE





LOCALE CANTINA

