

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 184 / 2018



COMUNE DI SONICO
Provincia di Brescia

STIMA DEGLI IMMOBILI INDIVIDUATI AL

NCEU Sonico Foglio n. 15 particella n. 379

sub. 4 + sub. 6 + sub. 8 + sub. 12 + sub. 21 + sub. 25 + sub. 31 + sub. 36 + sub. 37 + sub.
45

NCTR Sonico Foglio n. 15 particella n. 374

NCTR Sonico Foglio n. 26 particelle n. 1, n. 27, n. 107, n. 119



EDOLO, 30 OTTOBRE 2018

riccardo arzaroli architetto

Oggetto

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

NCEU Sonico Foglio n. 15 , particella n. 379 con i sub.:

sub. 4 è un immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Sonico, via Tonolini snc.

sub. 6 è un immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Sonico, via Tonolini snc.

sub. 8 è un immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Sonico, via Tonolini snc.

sub. 12 è un immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Sonico, via Tonolini snc.

sub. 21 è un immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Sonico, via Tonolini snc.

sub. 25 è un immobile a destinazione deposito (piano primo interrato), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Sonico, via Tonolini snc.

sub. 31 è un immobile a destinazione abitazione (piano terra), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Sonico, via Tonolini snc.

sub. 36 è un immobile a destinazione abitazione (piano primo), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Sonico, via Tonolini snc.

Sub. 37 è un immobile a destinazione box auto (piano primo e secondo), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Sonico, via Tonolini snc.

Sub. 45 è un immobile a destinazione area urbana (piano terra), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Sonico, via Tonolini snc.

NCTR Sonico Foglio n. 15 particella n. 374, piccola porzione di area bordo strada;

NCTR Sonico Foglio n. 26 particelle n. 1, n. 27, n. 107, n. 119 boschi e prati in frazione Rino;

Scopo della stima

In conformità all'incarico conferito il sottoscritto ha effettuato la stima dei beni in oggetto allo scopo di esprimere una propria opinione professionale in merito al suo più probabile "valore di mercato", da utilizzare come parametro di riferimento nell'ambito della prospettata operazione di alienazione degli immobili stessi, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare n. 184/2018 del Tribunale di Brescia.



riccardo arzaroli architetto

Data di riferimento della stima

Il valore di mercato degli immobili in oggetto è stato determinato alla data del 30 ottobre 2018, data a cui sono stati inoltre riferiti la consistenza fondiaria, edilizia e dell'impiantistica, la situazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare ed ogni altro aspetto correlato.

Svolgimento delle indagini

Nella fase iniziale dell'intervento valutativo, il sottoscritto ha esaminato la documentazione prodotta dal Tribunale di Brescia e quella reperita tramite ricerca personale, ispezionato gli immobili in data 30.10.2018 all'esterno e parzialmente all'interno, rilevato le principali caratteristiche e condizioni del bene, raccolto informazioni e dati tecnico – economici necessari allo sviluppo della stima.

Il sottoscritto ha inoltre effettuato le seguenti operazioni:

- Ricerca di mercato per l'individuazione dei valori di mercato della zona interessata e delle contingenti situazioni connesse;
- Verifiche di regolarità urbanistica presso il Comune;
- Verifiche di conformità edilizia presso il Comune;
- Verifica della presenza di eventuali contratti d'affitto;
- Verifica della situazione debitoria nei confronti dei Comuni;
- Verifiche catastali;
- Esame della situazione ambientale;
- Verifica delle sanatorie edilizie;
- Esame del certificato di prevenzione incendi;
- Rilevazione dell'eventuale presenza di barriere architettoniche;

Al termine di quanto sopra il sottoscritto ha elaborato tutti gli elementi raccolti e sviluppato un adeguato processo valutativo, i cui risultati sono esposti nei successivi paragrafi.

Limiti d'indagine

Le consistenze edilizie sono state desunte dalla documentazione catastale reperita dal sottoscritto.

Il sottoscritto dichiara di:

- Di non avere interessi economico-finanziari nella proprietà in oggetto;
- Di declinare ogni responsabilità circa l'eventuale presenza di altri aspetti tecnici interessanti l'immobile stimato (oltre a quelli indicati al capitolo "analisi tecniche") e di cui il sottoscritto non sia stato opportunamente messo a conoscenza.

Inclusioni - esclusioni

La stima comprende: fabbricato, impianti fissi annessi al fabbricato (elettrico, idro – termo - sanitario).

La stima viceversa esclude: eventuali mobili, giacenze varie.

Gli immobili non possiedono aree esclusive esterne di pertinenza se non quelle indicate nelle planimetrie catastali.

Definizione di valore

Si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Nella fattispecie, il sottoscritto ha operato secondo l'ipotesi di cessione dell'immobile in blocco nel suo presente stato.

Metodi di stima

Per la determinazione del "valore di mercato" dell'immobile in oggetto è stato adottato il seguente metodo di stima, riconosciuto dalla corrente prassi estimativa:

- *Metodo Sintetico – Comparativo (del Mercato)*: prevede che l'equivalente monetario di un bene immobile sia determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche, i quali siano stati recentemente oggetto di scambio o siano posti in vendita sullo stesso mercato oppure offerti su piazze assimilabili.

Individuazione dei lotti

I beni oggetto di perizia sono stati suddivisi in nove lotti omogenei così costituiti:

LOTTO 1: immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 12, immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), con diritto a parti comuni, e sub. 31, immobile a destinazione abitazione (piano terra) ubicati in via Tonolini snc.;

LOTTO 2: immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 4, immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), con diritto a parti comuni, e sub. 36, immobile a destinazione abitazione (piano primo) ubicati in via Tonolini snc.;

LOTTO 3: immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 21, immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), con diritto a parti comuni, e sub. 37, immobile a destinazione abitazione (piano primo e secondo) ubicati in via Tonolini snc.;

LOTTO 4: immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 45, immobile a destinazione area urbana (piano terra), con diritto a parti comuni, ubicato in via Tonolini snc.;

LOTTO 5: immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 6, immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), con diritto a parti comuni, ubicato in via Tonolini snc.;

LOTTO 6: immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 8, immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), con diritto a parti comuni, ubicato in via Tonolini snc.;

LOTTO 7: immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379

riccardo arzaroli architetto

sub. 25, immobile a destinazione deposito (piano primo interrato), con diritto a parti comuni, ubicato in via Tonolini snc.;

LOTTO 8: immobili individuati al NCTR Sonico Foglio n. 26 particelle n. 1, 27, 107, 119, immobili a destinazione bosco/prato, ubicati in frazione Rino;

LOTTO 9: immobile individuato al NCTR Sonico Foglio n. 15 particella n. 374, immobile a destinazione "seminativo" ma effettivamente posto a bordo strada, marciapiede, ubicato in via Tonolini snc.;

Individuati i lotti sopra elencati si passa, dopo aver descritto le condizioni comuni agli stessi, all'esame degli stessi al fine di esprimere il valore.

Descrizione fisica del bene

Zona

Gli immobili in esame sono tutti ubicati nel Comune di Sonico (BS), in via Tonolini snc., ad eccezione dei terreni NCTR Sonico Foglio n. 26 particelle n. 1, n. 27, n. 107, n. 119, ubicati in frazione Rino.

L'edificio si trova inserito in una zona periferica, a destinazione mista, caratterizzata da pochi edifici e un insediamento produttivo (lavorazione del legno).

L'accessibilità alla zona è assicurata da un sistema viario di buona qualità, la strada di accesso risulta pianeggiante con larghezza adeguata, asfaltata.

La situazione dei parcheggi no si presenta favorevole, la scarsa o meglio pressochè nulla presenza nelle vicinanze di parcheggi pubblici difficilmente garantisce la possibilità di sosta. La zona non è servita da esercizi commerciali.

Immobile

La proprietà è costituita da un blocco di case a schiera con il piano inferiore destinato a box auto.

La costruzione dell'immobile è databile al 2007/2009, come si evince dal certificato di agibilità (protocollo n. 2354 del 28.05.2009).

Alla proprietà si accede dall'esterno attraverso la rampa comune o dalle autorimesse con le scale comuni

La destinazione d'uso dell'immobile residenziale con box auto / autorimesse.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono parzialmente descrivibili perché non è stato possibile accedere a tutte le unità oggetto di perizia. Si può però ragionevolmente supporre che le caratteristiche interne delle unità siano omogenee per categorie. Le unità abitative si presentano con le pareti esterne intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite in legno, serramenti in legno provvisti di ante in legno. Tetto con struttura in legno e manto di copertura in tegole piatte tipo "Tegal", completo di lattoneria. Balconi in c.a. con parapetto in metallo a disegno semplice. I garages hanno porta basculante in metallo e all'interno finitura grezza in cemento a vista o pareti divisorie in blocchi di cemento, pavimento in cemento lisciato soffitto con struttura a lastre a vista. Gli appartamenti all'interno sono

riccardo arzaroli architetto

intonacati e tinteggiati, hanno pavimento in piastrelle di ceramica, porte e finestre in legno, bagni con pareti rivestite in piastrelle di ceramica e sanitari.

Analisi tecniche



Conformità edilizia / urbanistica

A tale fine il sottoscritto si è recato in data 21.09.2018 presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica comunale, dove ha potuto verificare che sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile ed un certificato di agibilità.

Si elencano qui di seguito gli atti esaminati/visionati:

- Permesso di Costruire n.3/2006, protocollo n. 4615 del 23/11/2006;
- DIA n.2/2009, protocollo n. 0079 del 08/01/2009;
- Certificato Agibilità protocollo n. 2354 del 28.05.2009;

Si è potuta verificare la sostanziale conformità dell'immobile tra quanto rappresentato nella pratica edilizia più recente (DIA n.2/2009, protocollo n. 0079 del 08/01/2009) e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Dati urbanistici

L'immobile oggetto di valutazione, nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 07 del 20.04.2013 e oggetto di variante (prima variante) vigente, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 28.02.2018, ricade nella zona :

- T.U.C. R1 definita "tessuto urbano consolidato residenziale di media densità" per quanto riguarda la particella n.379 Fg. 15;
- viabilità per quanto riguarda la particella n.374 Fg. 15;
- E1 Area Agricola in parte e E2 Area Boschiva in parte per quanto riguarda la particella n.1 Fg. 26;
- E2 Area Boschiva per quanto riguarda le particelle n. 27 e 119 Fg. 26;
- E1 Area Agricola in parte, E2 Area Boschiva in parte e Area di Salvaguardia in parte per quanto riguarda la particella n.107 Fg. 26;

Si vedano gli allegati (tra i quali il certificato di destinazione urbanistica) per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche urbanistiche e vincolistiche dell'area oggetto di perizia.

Vincoli

Tutti gli immobili in oggetto ricadono all'interno del perimetro del Parco dell'Adamello; la particella n. 27 del foglio n. 26 ricade in zona di vincolo idrogeologico.

Per quanto riguarda lo Studio Geologico (ed il PAI):

- le particelle n. 379 e 374 foglio n. 15 e n. 27 foglio n. 26 risultano inserite in zona di fattibilità "Classe 2";
- la particella n. 1 foglio n. 26 risulta inserita in zona di fattibilità "Classe 4";
- le particelle n. 107 e 119 foglio n. 26 risultano inserite in parte in zona di fattibilità "Classe 3" e in parte in zona di fattibilità "Classe 4";
-

Si vedano gli allegati (tra i quali il certificato di destinazione urbanistica) per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche urbanistiche e vincolistiche dell'area oggetto di perizia.



Conservatoria

Dalla documentazione depositata agli atti si desume che l'immobile risulta oggetto del pignoramento e delle ipoteche sotto specificate:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Breno (BS) in data [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Brescia al numero [REDACTED] di repertorio in data [REDACTED] a favore della [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED], debitore esecutato, gravante su tutte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di [REDACTED] [REDACTED], a favore della [REDACTED] [REDACTED], domiciliata presso la sede, contro Romelli Giovanni, a garanzia del finanziamento mediante apertura di credito di euro 700.000, 00 (settecentomila virgola zero zero) concesso con atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED], gravante sulla originaria particella n. 373 di are 13.23;

Risultano inoltre sull'immobile le seguenti trascrizioni:

- Servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [REDACTED] [REDACTED] ivi registrata e trascritta a [REDACTED] [REDACTED], gravante sulla particella 379 sub. n. 45;
- Servitù industriale e di passo a favore di [REDACTED] [REDACTED] costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [REDACTED] [REDACTED], registrata a Brescia e trascritta a [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla particella 379;
- Servitù di non edificabilità costituita con atto del notaio [REDACTED] [REDACTED] registrato a [REDACTED] [REDACTED] gravante sulle particelle 373 e 374;

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio Angelo Andrea Auletta.

Provenienza

Dalla documentazione depositata agli atti si sono riscontrati la seguente situazione al ventennio ed i seguenti atti:

- Denuncia di successione testamentaria [REDACTED]
[REDACTED], cui ha fatto seguito accettazione tacita di eredità trascritta [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà degli immobili sopra descritti (immobili oggetto di esecuzione);
- Donazione e divisione per atto del Notaio [REDACTED]
[REDACTED], con le quali è stata assegnata a [REDACTED] la piena proprietà delle particelle 503, 8917, 925, 1051, 922, 923 del Cessato Catasto Terreni.

riccardo arzaroli architetto

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio [REDACTED].

La particella n. 379 confina a sud con la particella n. 375 , a est con la particella n. 347 e n. 164, a nord con la particella n. 371, a ovest con la particella n. 374 (tutte le particelle appartengono al foglio n. 15).

La particella n. 374 confina a sud con la particella n. 376 , a est con la particella n. 379, a nord con la particella n. 372, a ovest con la strada pubblica (tutte le particelle appartengono al foglio n. 15).

La particella n. 1 confina a sud e a est con la strada pubblica, a nord con il torrente Val Rabbia, a ovest con la particella n. 107 (tutte le particelle appartengono al foglio n. 26).

La particella n. 107 confina a sud con la strada pubblica e la particella n. 3, a est con la strada pubblica, a nord con il torrente Val Rabbia, a ovest con le particelle n. 119, n. 2 e n. 7 (tutte le particelle appartengono al foglio n. 26).

La particella n. 119 confina a sud e a est con la particella n. 107, a ovest con la particella n. 2 , a nord con le particelle n. 107 e n. 7 (tutte le particelle appartengono al foglio n. 26).

La particella n. 27 confina a sud con la particella n. 28, a ovest con la strada pubblica, a nord con la particella 111, a est con la particella n. 29 (tutte le particelle appartengono al foglio n. 26).

Si passa ora alla descrizione dei lotti.

LOTTO 1: immobile a destinazione box auto (sub. 12) e immobile a destinazione abitazione (sub. 31) ubicati in via Tonolini snc.:

La consistenza edilizia (superficie commerciale) desunta dalla documentazione catastale dell'immobile può essere così indicata:

- immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 12, immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), 22 mq., superficie catastale mq. 26, come indicato nelle visure catastali allegate.

Impianti

Si presume l'esistenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di distribuzione dell'energia elettrica, corpi illuminanti (in analogia al sub. 21 visionato all'interno).

Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Sonico (BS).

NCEU

- Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 12, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq., superficie catastale mq. 26 rendita euro 47,72, via Tonolini snc. Piano S2.

riccardo arzaroli architetto

Lo scrivente non ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali allo stato dei luoghi perché non ha potuto accedere all'unità immobiliare.

Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

Eternit o altro: le indagini e le ricerche effettuate non consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di "eternit" (cemento-amianto) non essendo stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato di regolare esecuzione in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Barriere architettoniche

L'immobile non è stato visionato all'interno ma presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

- immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 31, immobile a destinazione abitazione (piano terra), 3 vani, superficie catastale totale mq. 42, come indicato nelle visure catastali allegate.

Impianti

Si è verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di distribuzione dell'energia elettrica, corpi illuminanti (in analogia al sub. 37 visionato all'interno);
- Impianto idro termo sanitario, bagno completo di sanitari.

Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Sonico (BS).

NCEU

- Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 31, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 42 rendita euro 117,13, via Tonolini snc. Piano Terra.

Lo scrivente ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali allo stato dei luoghi.

Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

Eternit o altro: le indagini e le ricerche effettuate non consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di "eternit" (cemento-amianto).

Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato di regolare esecuzione in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Barriere architettoniche

L'immobile è stato visionato all'interno, presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.



Sezione estimativa

Le indagini di mercato espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute consultando agenzie ed operatori immobiliari, professionisti del settore, listini prezzi istituzionali e non) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

- Appetibilità della zona: bassa
- Offerta: bassa
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per box auto: 470,00 – 620,00 euro/mq
- Quotazioni medie per abitazioni civili normali: 710,00 – 970,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: nulla

Applicando i valori unitari sopraesposti alle superfici, fatte le opportune parametrazioni degli stessi (anche in considerazione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile in oggetto) e fatta ogni considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto ha potuto ragionevolmente sviluppare il processo estimativo di seguito esposto per via sintetica:

Metodologia comparativa

- Superfici uso box auto: mq. 26
- Valore di mercato unitario medio adottato: 600,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso box auto: mq. 26 x €/mq. 600,00 = € 15.600,00 (euro quindicimilaseicento/00);
- Superfici uso abitazione: mq. 42
- Valore di mercato unitario medio adottato: 900,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso abitazione: mq. 42 x €/mq. 900,00 = € 37.800,00 (euro trentasettemilaottocento/00);
- **VALORE DI MERCATO** totale con metodologia comparativa: € 53.400,00 (euro cinquantatremilaquattrocento/00).

Nota relativa ai valori

Trattasi di determinare il “valore di mercato” per la vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

Lo stato di conservazione dell'immobile è stato considerato perché è stato possibile accedere all'immobile.

L'immobile è in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni (conformità edilizia e regolarità urbanistica) e risulta dotato di certificato di agibilità.

L'immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata per quanto riguarda l'intestazione e per quanto riguarda la planimetria.

Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 1

A conclusione del lavoro svolto, in base a quanto premesso, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore di mercato, alla data del 30 ottobre 2018, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 1, costituito da:

- LOTTO 1: immobile a destinazione box auto (sub. 12) e immobile a destinazione abitazione (sub. 31) ubicati in via Tonolini snc.:

valore di mercato € 53.400,00 (euro cinquantatremilaquattrocento/00).

Per l'immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 400 €.

LOTTO 2: immobile a destinazione box auto (sub. 4) e immobile a destinazione abitazione (sub. 36) ubicati in via Tonolini snc.:

La consistenza edilizia (superficie commerciale) desunta dalla documentazione catastale dell'immobile può essere così indicata:

- immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 4, immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), 24 mq., superficie catastale mq. 27, come indicato nelle visure catastali allegate.

Impianti

Si presume l'esistenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di distribuzione dell'energia elettrica, corpi illuminanti (in analogia al sub. 21 visionato all'interno).

Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Sonico (BS).

NCEU

- Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq., superficie catastale mq. 27 rendita euro 52,06, via Tonolini snc. Piano S2.

Lo scrivente non ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali allo stato dei luoghi perché non ha potuto accedere all'unità immobiliare.

Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

Eternit o altro: le indagini e le ricerche effettuate non consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di "eternit" (cemento-amianto) non essendo stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Conformità degli impianti

riccardo arzaroli architetto

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato di regolare esecuzione in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Barriere architettoniche

L'immobile non è stato visionato all'interno ma presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

- immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 36, immobile a destinazione abitazione (piano primo), 3 vani, superficie catastale totale mq. 41, come indicato nelle visure catastali allegate.

Impianti

Si è verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di distribuzione dell'energia elettrica, corpi illuminanti (in analogia al sub. 37 visionato all'interno);
- Impianto idro termo sanitario, bagno completo di sanitari.

Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Sonico (BS).

NCEU

- Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 36, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 41 rendita euro 117,13, via Tonolini snc. Piano Primo.

Lo scrivente non ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali allo stato dei luoghi.

Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

Eternit o altro: le indagini e le ricerche effettuate non consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di "eternit" (cemento-amianto).

Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato di regolare esecuzione in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Barriere architettoniche

L'immobile è stato visionato all'interno, presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Sezione estimativa

Le indagini di mercato espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute consultando agenzie ed operatori immobiliari, professionisti del

settore, listini prezzi istituzionali e non) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

- Appetibilità della zona: bassa
- Offerta: bassa
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per box auto: 470,00 – 620,00 euro/mq
- Quotazioni medie per abitazioni civili normali: 710,00 – 970,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: nulla



Applicando i valori unitari sopraesposti alle superfici, fatte le opportune parametrazioni degli stessi (anche in considerazione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile in oggetto) e fatta ogni considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto ha potuto ragionevolmente sviluppare il processo estimativo di seguito esposto per via sintetica:

Metodologia comparativa

- Superfici uso box auto: mq. 27
- Valore di mercato unitario medio adottato: 600,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso box auto: mq. 27 x €/mq. 600,00 = € 16.200,00 (euro sedicimiladuecento/00);
- Superfici uso abitazione: mq. 41
- Valore di mercato unitario medio adottato: 900,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso abitazione: mq. 41 x €/mq. 900,00 = € 36.900,00 (euro trentaseimilanovecento/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa: € 53.100,00 (euro cinquantatremilacento/00).

Nota relativa ai valori

Trattasi di determinare il “valore di mercato” per la vendita dell’immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

Lo stato di conservazione dell’immobile è stato considerato perché è stato possibile accedere all’immobile.

L’immobile è in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni (conformità edilizia e regolarità urbanistica) e risulta dotato di certificato di agibilità.

L’immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata per quanto riguarda l’intestazione e per quanto riguarda la planimetria.

Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 2



A conclusione del lavoro svolto, in base a quanto premesso, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore di mercato, alla data del 30 ottobre 2018, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 2, costituito da:

- LOTTO 2: immobile a destinazione box auto (sub. 4) e immobile a destinazione abitazione (sub. 36) ubicati in via Tonolini snc.:

valore di mercato 53.100,00 (euro cinquantatremilacento/00).

Per l'immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 400 €.

LOTTO 3: immobile a destinazione box auto (sub. 21) e immobile a destinazione abitazione (sub. 37) ubicati in via Tonolini snc.;

La consistenza edilizia (superficie commerciale) desunta dalla documentazione catastale dell'immobile può essere così indicata:

- immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 21, immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), 28 mq., superficie catastale mq. 32, come indicato nelle visure catastali allegate.

Impianti

Si è verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di distribuzione dell'energia elettrica, corpi illuminanti (visionato all'interno).

Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Sonico (BS).

NCEU

- Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 21, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq., superficie catastale mq. 32 rendita euro 60,74, via Tonolini snc. Piano S2.

Lo scrivente ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali allo stato dei luoghi.

Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

Eternit o altro: le indagini e le ricerche effettuate non consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di "eternit" (cemento-amianto) non essendo stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato di regolare esecuzione in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Barriere architettoniche

L'immobile non è stato visionato all'interno ma presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

- immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 37, immobile a destinazione abitazione (piano terra), 3 vani, superficie catastale totale mq. 69, come indicato nelle visure catastali allegate.

Impianti

Si è verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di distribuzione dell'energia elettrica, corpi illuminanti (visionato all'interno);
- Impianto idro termo sanitario, bagno completo di sanitari.



Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Sonico (BS).

NCEU

- Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 37, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 69 rendita euro 117,13, via Tonolini snc. Piano Terra.

Lo scrivente ha verificato la conformità di quanto rappresentato sulle planimetrie catastali allo stato dei luoghi al piano inferiore dell'unità immobiliare.

Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

Eternit o altro: le indagini e le ricerche effettuate non consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di "eternit" (cemento-amianto).

Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato di regolare esecuzione in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.



Barriere architettoniche

L'immobile è stato visionato all'interno, presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Sezione estimativa

Le indagini di mercato espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute consultando agenzie ed operatori immobiliari, professionisti del settore, listini prezzi istituzionali e non) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

- Appetibilità della zona: bassa
- Offerta: bassa
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per box auto: 470,00 – 620,00 euro/mq
- Quotazioni medie per abitazioni civili normali: 710,00 – 970,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: nulla



Applicando i valori unitari sopraesposti alle superfici, fatte le opportune parametrazioni degli stessi (anche in considerazione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile in oggetto) e

fatta ogni considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto ha potuto ragionevolmente sviluppare il processo estimativo di seguito esposto per via sintetica:

Metodologia comparativa



- Superfici uso box auto: mq. 32
- Valore di mercato unitario medio adottato: 600,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso box auto: mq. 32 x €/mq. 600,00 = € 19.200,00 (euro diciannovemiladuecento/00);
- Superfici uso abitazione: mq. 69
- Valore di mercato unitario medio adottato: 850,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso abitazione: mq. 69 x €/mq. 850,00 = € 58.650,00 (euro cinquantottomilaseicentocinquanta/00);
- **VALORE DI MERCATO** totale con metodologia comparativa: € 77.850,00 (euro settantasettemilaottocentocinquanta/00).

Nota relativa ai valori

Trattasi di determinare il “valore di mercato” per la vendita dell’immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

Lo stato di conservazione dell’immobile è stato considerato perché è stato possibile accedere all’immobile (unità occupata dall’esecutato).

L’immobile è in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni (conformità edilizia e regolarità urbanistica) e risulta dotato di certificato di agibilità.

L’immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata per quanto riguarda l’intestazione e per quanto riguarda la planimetria.

Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 3

A conclusione del lavoro svolto, in base a quanto premesso, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore di mercato, alla data del 30 ottobre 2018, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 3, costituito da:

- LOTTO 3: immobile a destinazione box auto (sub. 21) e immobile a destinazione abitazione (sub. 37) ubicati in via Tonolini snc.:

valore di mercato € 77.850,00 (euro settantasettemilaottocentocinquanta/00).

Per l’immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 400 €.



LOTTO 4: immobile a destinazione area urbana (sub. 45) ubicato in via Tonolini snc.:

La consistenza edilizia (superficie commerciale) desunta dalla documentazione catastale dell’immobile può essere così indicata:



riccardo arzaroli architetto

- immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 45, immobile a destinazione area urbana (piano terra), 90 mq., come indicato nelle visure catastali allegate.

Impianti

Nessun impianto.



Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Sonico (BS).

NCEU

- Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 45, categoria F/1, consistenza 90 mq., via Tonolini snc. Piano Terra.

Lo scrivente ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi perché ha potuto accedere all'unità immobiliare.

Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

Eternit o altro: le indagini e le ricerche effettuate consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di "eternit" (cemento-amianto).

Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato di regolare esecuzione in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Barriere architettoniche

L'immobile è stato visionato e presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Sezione estimativa

Le indagini di mercato espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute consultando agenzie ed operatori immobiliari, professionisti del settore, listini prezzi istituzionali e non) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

- Appetibilità della zona: bassa
- Offerta: bassa
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per posti auto scoperti: 220,00 – 320,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: nulla

Applicando i valori unitari sopraesposti alle superfici, fatte le opportune parametrazioni degli stessi (anche in considerazione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile in oggetto) e fatta ogni considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto ha potuto ragionevolmente sviluppare il processo estimativo di seguito esposto per via sintetica:



Metodologia comparativa

- Superficie dell'area: mq. 90
- Valore di mercato unitario medio adottato: 110,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso area urbana: mq. 90 x €/mq. 110,00 = € 9.900,00 (euro novemilanovecento/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa: arrotondamento per eccesso € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Nota relativa ai valori

Trattasi di determinare il “valore di mercato” per la vendita dell’immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

Lo stato di conservazione dell’immobile è stato considerato perché è stato possibile accedere all’immobile.

L’immobile è in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni (conformità edilizia e regolarità urbanistica) e risulta dotato di certificato di agibilità.

L’immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata per quanto riguarda l’intestazione e per quanto riguarda la planimetria.

Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 4

A conclusione del lavoro svolto, in base a quanto premesso, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore di mercato, alla data del 30 ottobre 2018, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 4, costituito da:

- LOTTO 4: immobile a destinazione area urbana (sub. 45) ubicato in via Tonolini snc.;
valore di mercato € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Per l’immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 50 €.

LOTTO 5: immobile a destinazione box auto (sub. 6) ubicato in via Tonolini snc.;

La consistenza edilizia (superficie commerciale) desunta dalla documentazione catastale dell’immobile può essere così indicata:

- immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 6, immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), 18 mq., superficie catastale mq. 22, come indicato nelle visure catastali allegate.

Impianti

Si presume l’esistenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di distribuzione dell’energia elettrica, corpi illuminanti (in analogia al sub. 21 visionato all’interno).

Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Sonico (BS).

NCEU

- Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie catastale mq. 22 rendita euro 39,04, via Tonolini snc. Piano S2.

Lo scrivente non ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.



Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

Eternit o altro: le indagini e le ricerche effettuate non consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di "eternit" (cemento-amianto) non essendo stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato di regolare esecuzione in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Barriere architettoniche

L'immobile non è stato visionato all'interno ma presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Sezione estimativa



Le indagini di mercato espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute consultando agenzie ed operatori immobiliari, professionisti del settore, listini prezzi istituzionali e non) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

- Appetibilità della zona: bassa
- Offerta: bassa
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per box auto: 470,00 – 620,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: nulla

Applicando i valori unitari sopraesposti alle superfici, fatte le opportune parametrazioni degli stessi (anche in considerazione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile in oggetto) e fatta ogni considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto ha potuto ragionevolmente sviluppare il processo estimativo di seguito esposto per via sintetica:



Metodologia comparativa

- Superficie uso box auto: mq. 22
- Valore di mercato unitario medio adottato: 600,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso box auto: mq. 22 x €/mq. 600,00 = € 13.200,00 (euro tredicimiladuecento/00);

- **VALORE DI MERCATO** totale con metodologia comparativa: € 13.200,00 (euro tredicimiladuecento/00).

Nota relativa ai valori

Trattasi di determinare il “valore di mercato” per la vendita dell’immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

Lo stato di conservazione dell’immobile non è stato considerato perché non è stato possibile accedere all’immobile.

L’immobile è in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni (conformità edilizia e regolarità urbanistica) e risulta dotato di certificato di agibilità.

L’immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata per quanto riguarda l’intestazione e per quanto riguarda la planimetria.



Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 5

A conclusione del lavoro svolto, in base a quanto premesso, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore di mercato, alla data del 30 ottobre 2018, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 5, costituito da:

- LOTTO 5: immobile a destinazione box auto (sub. 6) ubicato in via Tonolini snc.;

valore di mercato € 13.200,00 (euro tredicimiladuecento/00).

Per l’immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 50 €.

LOTTO 6: immobile a destinazione box auto (sub. 8) ubicato in via Tonolini snc.;

La consistenza edilizia (superficie commerciale) desunta dalla documentazione catastale dell’immobile può essere così indicata:

- immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 8, immobile a destinazione box auto (piano secondo interrato), 15 mq., superficie catastale mq. 18, come indicato nelle visure catastali allegate.

Impianti

Si presume l’esistenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di distribuzione dell’energia elettrica, corpi illuminanti (in analogia al sub. 21 visionato all’interno).



Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Sonico (BS).

NCEU

- Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq., superficie catastale mq. 18 rendita euro 32,54, via Tonolini snc. Piano S2.

riccardo arzaroli architetto

Lo scrivente non ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

Eternit o altro: le indagini e le ricerche effettuate non consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di "eternit" (cemento-amianto) non essendo stato possibile accedere all'interno dell'immobile.



Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato di regolare esecuzione in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Barriere architettoniche

L'immobile non è stato visionato all'interno ma presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Sezione estimativa

Le indagini di mercato espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute consultando agenzie ed operatori immobiliari, professionisti del settore, listini prezzi istituzionali e non) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

- Appetibilità della zona: bassa
- Offerta: bassa
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per box auto: 470,00 – 620,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: nulla



Applicando i valori unitari sopraesposti alle superfici, fatte le opportune parametrazioni degli stessi (anche in considerazione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile in oggetto) e fatta ogni considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto ha potuto ragionevolmente sviluppare il processo estimativo di seguito esposto per via sintetica:

Metodologia comparativa

- Superficie uso box auto: mq. 18
- Valore di mercato unitario medio adottato: 600,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso box auto: mq. 18 x €/mq. 600,00 = € 10.800,00 (euro diecimilaottocento/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa: € 10.800,00 (euro diecimilaottocento/00).



Nota relativa ai valori



Trattasi di determinare il “valore di mercato” per la vendita dell’immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

Lo stato di conservazione dell’immobile non è stato considerato perché non è stato possibile accedere all’immobile.

L’immobile è in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni (conformità edilizia e regolarità urbanistica) e risulta dotato di certificato di agibilità.

L’immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata per quanto riguarda l’intestazione e per quanto riguarda la planimetria.

Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 6

A conclusione del lavoro svolto, in base a quanto premesso, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore di mercato, alla data del 30 ottobre 2018, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 6, costituito da:

- LOTTO 6: immobile a destinazione box auto (sub. 8) ubicato in via Tonolini snc.:

valore di mercato € 10.800,00 (euro diecimilaottocento/00).

Per l’immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 40 €.

LOTTO 7: immobile a destinazione deposito (sub. 25) ubicato in via Tonolini snc.:

La consistenza edilizia (superficie commerciale) desunta dalla documentazione catastale dell’immobile può essere così indicata:

- immobile individuato al NCEU Sonico Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 25, immobile a destinazione deposito (piano primo interrato), 255 mq., superficie catastale mq. 279, come indicato nelle visure catastali allegate.

Impianti

- L’immobile presenta finitura al rustico.

Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Sonico (BS).

NCEU

- Foglio n. NCT/15 particella n. 379 sub. 25, categoria C/2, classe 3, consistenza 255 mq., superficie catastale mq. 279 rendita euro 408,26, via Tonolini snc. Piano S1.

Lo scrivente ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

Eternit o altro: le indagini e le ricerche effettuate non consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di “eternit” (cemento-amianto).

Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato di regolare esecuzione in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.



Barriere architettoniche

L'immobile è stato visionato all'interno; presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, risulta presente un certificato in merito alla rispondenza alle normative vigenti, citato nel certificato di agibilità.

Sezione estimativa

Le indagini di mercato espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute consultando agenzie ed operatori immobiliari, professionisti del settore, listini prezzi istituzionali e non) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

- Appetibilità della zona: bassa
- Offerta: bassa
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per depositi: 200,00 – 500,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: nulla

Applicando i valori unitari sopraesposti alle superfici, fatte le opportune parametrazioni degli stessi (anche in considerazione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile in oggetto) e fatta ogni considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto ha potuto ragionevolmente sviluppare il processo estimativo di seguito esposto per via sintetica:

Metodologia comparativa

- Superficie uso deposito: mq. 279
- Valore di mercato unitario medio adottato: 350,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso deposito: mq. 279 x €/mq. 350,00 = € 97.650,00 (euro novantasettemilaseicentocinquanta/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa: € 97.650,00 (euro novantasettemilaseicentocinquanta/00);

Nota relativa ai valori

Trattasi di determinare il "valore di mercato" per la vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

Lo stato di conservazione dell'immobile non è stato considerato perché non è stato possibile accedere all'immobile.

L'immobile è in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni (conformità edilizia e regolarità urbanistica) e risulta dotato di certificato di agibilità.

L'immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata per quanto riguarda l'intestazione e per quanto riguarda la planimetria.



Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 7

A conclusione del lavoro svolto, in base a quanto premesso, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore di mercato, alla data del 30 ottobre 2018, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 7, costituito da:

- LOTTO 7: immobile a destinazione deposito (sub. 25) ubicato in via Tonolini snc.:

valore di mercato € 97.650,00 (euro novantasettemilaseicentocinquanta/00).

Per l'immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 350 €.

LOTTO 8: immobili individuati al NCTR Sonico Foglio n. 26 particelle n. 1, 27, 107, 119, immobili a destinazione bosco/prato, ubicati in frazione Rino;

Si tratta di quattro particelle di terreno, meglio descritte in seguito, che si trovano a monte dell'abitato della frazione di Rino. Sono confinanti con la strada pubblica (ad eccezione della particella n. 119, accessibile dalla particella n.107. Vista la collocazione, la consistenza e le caratteristiche sono stati riuniti in un unico lotto omogeneo.

Si utilizza nella stima la superficie catastale ma si segnala che le particelle n. 1 e n. 107 sono state quasi sicuramente oggetto di interventi di costruzione dell'argine del Torrente Val Rabbia e che potrebbero avere oggi una superficie inferiore a quella catastale.

Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Sonico (BS).

NCTR Foglio n. 26

- particella n. 1, immobile a destinazione bosco ceduo di classe 2, superficie 54 mq., reddito domenicale € 0,04 e reddito agrario € 0,02.
- particella n. 27, immobile a destinazione prato irriguo arborato di classe 4, superficie 550 mq., reddito domenicale € 1,70 e reddito agrario € 1,28.
- particella n. 107, immobile a destinazione prato irriguo di classe 3, superficie 5.172 mq., reddito domenicale € 17,36 e reddito agrario € 12,02.
- particella n. 119, immobile a destinazione castagneto da frutto di classe 2, superficie 1.267 mq., reddito domenicale € 1,96 e reddito agrario € 0,52.

Sezione estimativa

Le indagini di mercato espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute consultando agenzie ed operatori immobiliari, professionisti del settore, listini prezzi istituzionali e non) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

- Appetibilità della zona: bassa
- Offerta: bassa
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per prato irriguo: 3,00 – 4,00 euro/mq
- Quotazioni medie per prato irriguo arborato, castagneto da frutto e bosco ceduo: 1,50 – 3,00 euro/mq

- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: nulla

Applicando i valori unitari sopraesposti alle superfici, fatte le opportune parametrazioni degli stessi (anche in considerazione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile in oggetto) e fatta ogni considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto ha potuto ragionevolmente sviluppare il processo estimativo di seguito esposto per via sintetica:

Metodologia comparativa

- Superfici destinate a prato irriguo: mq. 5.172
- Valore di mercato unitario medio adottato: 3,50 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici destinate a prato irriguo: mq. 5172 x €/mq. 3,50 = € 18.102,00 (euro diciottomilacentodue/00);
- Superfici destinate a prato irriguo arborato, castagneto da frutto e bosco ceduo: mq. 1.871
- Valore di mercato unitario medio adottato: 2,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici destinate a prato irriguo arborato, castagneto da frutto e bosco ceduo: mq. 1871 x €/mq. 2,00 = € 3.742,00 (euro diciottomilacentodue/00);
- **VALORE DI MERCATO** totale con metodologia comparativa: € 21.844,00 (euro ventunomilaottocentoquarantaquattro/00) che si arrotonda per eccesso a € 22.000,00 (euro ventiduemil/00).

Nota relativa ai valori

Trattasi di determinare il “valore di mercato” per la vendita dell’immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

Lo stato di conservazione dell’immobile è stato considerato perché è stato possibile accedere all’immobile.

L’immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata per quanto riguarda l’intestazione.

Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 8

A conclusione del lavoro svolto, in base a quanto premesso, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore di mercato, alla data del 30 ottobre 2018, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 8, costituito da:

- LOTTO 8: immobili individuati al NCTR Sonico Foglio n. 26 particelle n. 1, 27, 107, 119, immobili a destinazione bosco/prato, ubicati in frazione Rino;

valore di mercato € 22.000,00 (euro ventiduemil/00).

Per l’immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 10 €.

LOTTO 9: immobile individuato al NCTR Sonico Foglio n. 15 particella n. 374, immobile a destinazione “seminativo” ma effettivamente posto a bordo strada, marciapiede, ubicato in via Tonolini snc.;

La particella in questione è in effetti costituita da un allargamento stradale e da una porzione di marciapiede pubblico, realizzati nei primi anni duemila (frazionamento catastale del 2004 come da visura storica allegata) ed è stata oggetto di bonario accordo per la cessione al Comune di Sonico. Propongo un valore di mercato pari a 0,00 € (zero/00) perché trattasi di fatto di area pubblica e dovrebbe essere esclusa dal procedimento di messa all'asta. Dovrebbe anche essere esclusa dal pignoramento. Negli allegati si trova comunque la documentazione relativa alla particella.

- VALORE DI MERCATO totale: € 0,00 (euro 0/00).



Si segnala che risulta in essere un contratto d'affitto per l'immobile foglio NCT/15 particella n. 379 sub. 6 come da allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

Si segnala che l'immobile foglio NCT/15 particella n. 379 sub. 37, come da allegata documentazione fotografica, risulta occupato dall'esecutato.

Si riporta, per riassunto, la situazione debitoria nei confronti del Comune di Sonico (BS) per un totale di euro 8.299,73;

In allegato la dichiarazione completa del Comune.



Gli immobili sono in condominio.

Contattato l'amministratore condominiale di seguito riporto la situazione debitoria suddivisa per subalterno :

- sub.4 : il debito per spese condominiali non pagate ammonta a euro 53,90;
- sub.6 : il debito per spese condominiali non pagate ammonta a euro 41,37;
- sub.8 : il debito per spese condominiali non pagate ammonta a euro 34,17;
- sub.12 : il debito per spese condominiali non pagate ammonta a euro 50,64;
- sub.21 : il debito per spese condominiali non pagate ammonta a euro 62,73;
- sub.25 : il debito per spese condominiali non pagate ammonta a euro 3.093,59;
- sub.31 : il debito per spese condominiali non pagate ammonta a euro 1.845,09;
- sub.36 : il debito per spese condominiali non pagate ammonta a euro 1.188,06;
- sub.37 : il debito per spese condominiali non pagate ammonta a euro 1.709,15;



riccardo arzaroli architetto

Riassumendo i valori sopra esposti :

LOTTO 1: valore di mercato € 53.400,00 (euro cinquantatremilaquattrocento/00) ;

LOTTO 2: valore di mercato € 53.100,00 (euro cinquantatremilacento/00);

LOTTO 3: valore di mercato € 77.850,00 (euro settantasettemilaottocentocinquanta/00);

LOTTO 4: valore di mercato € 10.000,00 (euro diecimila/00) ;

LOTTO 5: valore di mercato € 13.200,00 (euro tredicimiladuecento/00);

LOTTO 6: valore di mercato € 10.800,00 (euro diecimilaottocento/00) ;

LOTTO 7: valore di mercato € 97.650,00 (euro novantasettemilaseicentocinquanta/00);

LOTTO 8: valore di mercato € 22.000,00 (euro ventidue mila/00) ;

LOTTO 9: valore di mercato € 0,00 (euro zero/00).

VALORE DI MERCATO TOTALE : € 338.000,00 (TRECENTOTRENTOTTOMILA/00)

La presente relazione si compone di n. 27 pagine.

Edolo, 30 ottobre 2018

arch. Riccardo Arzaroli

Seguono allegati.

