Arch. Roberto De Giorgis Viale Italia, 2 25036 - Palazzolo s/O (BS) Fax: 030.7300788 Cell: 347.0162157 roberto.degiorgis@yahoo.com

Ud. 14.12.2018

Ud. 14.12.2018	
TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA GIUDIZ	IARIE.it
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 239/2018	
promossa da	
-omissis-	
contro la sig.ra	
GIUDIZIARIE.IT -omissis-	
RAPPORTO DI VALUTAZIONE	
Disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Ufficio Esecuzioni Civili	
NOTA INTRODUTTIVA	
In base al numero dei beni oggetto di esecuzione, siti nel Comune di	
Orzinuovi –BS-, la perizia viene suddivisa nei seguenti n. 3 distinti lotti:	417 4efct
LOTTO 1: VILLA unifamiliare, Via Pietro Bembo nomissis-, (pag. 4).	247050
Catasto Fabbricati Comune di Orzinuovi -BS-, sez. NCT sez. urbana, foglio 43,	Serial#: 5a5c2b26132470504i74efcba5a1d66e
particella-omissis-, subomissis-, piano T-1, cat.A/8, classe 1, vani 8, sup.cat. 212	I#: 5a5c
mq, totale escluse aree scoperte 200 mq, rendita euro 1.032,91.	3
LOTTO 2: VILLA unifamiliare, Via Pietro Bembo n. –omissis-, (pag. 18).	NG CA
Catasto Fabbricati Comune di Orzinuovi -BS-, sez.NCT sez. urbana, foglio 43,	8. 8. 6.
particella -omissis- subomissis-, piano T-1, cat.A/8, classe 3, vani 15, sup.cat.	JBAPEC
471 mq, totale escluse aree scoperte 460 mq, rendita euro 2.672,66.	Da: AR
LOTTO 3: VILLA unifamiliare, Via Pietro Bembo nomissis-, (pag. 35).	NE IT
Catasto Fabbricati Comune di Orzinuovi -BS-, sez.NCT sez. urbana, foglio 43,	ERTO E
particella -omissis- sub-omissis-, piano T-1, cat.A/8, classe 1, vani 8, sup.cat. 211	S ROB
ASTE	GIORG
GIUDIZIARIE.it Pag. 1 di 50	to Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S. P.A.

mq, totale escluse aree scoperte 199 mq, rendita euro 1.032,91.	IARIE.it
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	
Il sottoscritto arch. Roberto De Giorgis, con studio in Palazzolo sull'Oglio	
(BS), Viale Italia n. 2, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti,	
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1835 e	
all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, con comunicazione del	
05.06.2018 veniva nominato esperto per la valutazione degli immobili oggetto di	
esecuzione.	
In data 11.07.2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, veniva a	
conoscenza del quesito:	
A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;	9
B. Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;	
C. Stato di possesso;	477 Apf ch
D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;	747050
E. Regolarità edilizia ed urbanistica;	525C2A22A7050A77Aefrna 6a
F. Formazione dei lotti;	4.
G. Valore del bene e costi.	ം ഡ ഈ
In data 10.06.2018 avevano inizio le operazioni peritali attraverso	
l'acquisizione di copia degli atti di causa e l'avvio dell'esame degli stessi.	4 0 0
In data 17.06.2018 venivano richieste agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di	A P
Brescia le visure, le planimetrie relative agli immobili oggetto di esecuzione.	
In data 17.06.2018 erano contattati gli Uffici Locali delle Entrate per rilevare	RIE.IT
eventuali contratti registrati di locazione intestati alla esecutata. In data 17.06.2018	С С
veniva contattato il Comune di Orzinuovi per richiedere la documentazione	8. CO 8.
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 2 di 50	an Da: DE GIORGIS RORERTO Emercan Da: ARIIRAPEC S P.A. NG CA 3 Seria



amministrativa riguardante gli immobili.	8	_
In data 18.06.2018 era inviata lettera raccomandata alla esecutata fissando la	IARIE.IT	_
data del sopralluogo e restando a disposizione per ogni comunicazione. La		_
raccomandata non veniva ritirata e in data 25.06.2018 veniva contattato l'avvocato		_
del procedente per avere un recapito telefonico di riferimento. Veniva contattato il		_
coniuge separato il quale riferiva l'impossibilità sia di fornire recapito telefonico		_
dell'esecutata che di consentire il sopralluogo a causa dell'assenza della esecutata.		_
Il giorno successivo ricevevo telefonata dell'esecutata che richiedeva un rinvio del		_
sopralluogo, comunicando le date disponibili. Veniva fissata una nuova data,		_
concordata via mail con l'esecutata, per il giorno 09.07.2018. In data 06.07.2018		_
l'esecutata chiedeva un ulteriore rinvio del sopralluogo che veniva fissato per il		_
giorno 13.07.2018.	9	Ď
In data 13.07.2018 veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili in	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	200
Comune di Orzinuovi, senza la presenza dell'esecutata e in presenza del coniuge	7 A Def P. S.	5
separato sigomissis-, della figlia sig.ra -omissis- e dell'avvocato dell'esecutata	#- Fabronor 120 470 50 47 Aufrina field	Ė
Avv. –omissis	5.5 5.4 5.4 5.4 5.4	
Procedevo quindi nei giorni successivi a stesura definitiva della presente	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	÷.
relazione.	A A A A A A A A A A A A A A A A A A A	5
Come da procedura, la perizia era quindi inviata telematicamente presso la	Q Q)
Cancelleria. Copie della stessa erano contestualmente inviate al procedente e all'	△ 0 0	
esecutata per via telematica.	Ο Π Δ α	֭֭֭֡֝֝֝֜֝֟֝֟֝֟֝֟֝֓֟֝֞֟֝
Le operazioni peritali sono state condotte con riguardo delle norme e	N S	ğ. 1
consuetudini che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio, secondo il	SIE IH	200
seguente ordine:	CE	i 2
assunzione di ogni elemento di fatto, reperibile ai fini del lavoro peritale;	ца Са)
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 3 di 50	TT TO BE STORED FINANCE OF A NICE OF	רמ. כר כי



ed un balcone. Vi è inoltre diritto proporzionale all'utilizzo del cortile-giardino	
comune (sub. –omissis-,).	IARIE.it
Sistemi costruttivi e finiture: l'edificio appare costruito con struttura portante	
in CLS armato. Esternamente buono appare lo stato di conservazione del fabbricato	
nel suo complesso. Le dotazioni e finiture interne sono di ottimo livello generale: pavimenti e rivestimenti in marmo, grès e parquet in rovere, serramenti in legno	
laccato con vetrocamera, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas.	
Impianto di aspirazione centralizzato. Esternamente: il fabbricato è rivestito con	
intonaco civile con finitura in stabilitura di calce, ante e serramenti in legno, la	
copertura è costruita in muricci e tavelloni con getto in calcestruzzo e manto in	
coppi antichi, lattoneria in rame a sezione circolare. Si rilevano principi di	
deterioramento nelle persiane di chiusura e nell'intonaco in alcuni punti delle	99
facciate.	a 5a 1 dG
Per ogni maggior dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica allegata.	f74efcb
GILIDIZIARIE IT	Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66e
DATI CATASTALI:	2b2613;
Confini: l'unità è confinante sui quattro lati con il cortile comune (subomissis-)	# 5a5c
che confina in unico corpo da nord in senso orario, con riferimento alla mappa	3 Serial
catastale: canale irriguo, canale irriguo, canale irriguo, mappomissis	O O S
Dati catastali:	<u>ର</u> ନ
Catasto Fabbricati Comune di Orzinuovi -BS-, sez. NCT sez. urbana, foglio 43,	BAPEC
particella -omissis-, subomissis-, piano T-1, cat. A/8, classe 1, vani 8, sup.cat.	a: ARUI
212 mq, totale escluse aree scoperte 200 mq, rendita euro 1.032,91. Con diritto	DIE IH
proporzionale alle parti comuni per legge, per documenti catastali e per	RTO En
provenienza, con particolare riferimento al relativo bene comune non censibile di	ROBE
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 5 di 50	to Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA

ΔςΤ	8	
cui al mappale -omissis- subomissis- (che identifica cortile, camminamenti e	INDIE it	
giardino al piano terra comuni ai subomissis-). Dati derivanti da VARIAZIONE	IMITILIII	
del -omissis- protocollo nomissis- in atti dal -omissis- ANNOTAZIONE PER		
CONTENZIOSO (nomissis-)		
Riguardo alle variazioni dei classamenti e alle annotazioni si rimanda alla		
certificazione notarile in allegato.		
Intestati catastali:		
-omissis- nata a -omissis-, il -omissis-, -omissis-, Proprieta` per 1/1. Dati		
derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del -omissis-, Trascrizione in		
atti dal -omissis- Repertorio n.: -omissis-, Rogante: TRIBUNALE Sede:		
BRESCIA, Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE		
CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (nomissis-).	Φ	
	5a1d66	
Identificazione pregressa dei beni	74efcba	
RISPOSTA GUDIZARE.IT	Serial#: 5a5c2b26132470504774efcba5a1d66e	
L'unità appare sostanzialmente conforme ai documenti catastali in atti (si segnala		
al piano terra un locale adibito a bagno, ma catastalmente identificato come	#: 5a5c	
ripostiglio). In fase di sopralluogo viene rilevato in lato nord del lotto comune un		
deposito in legno non presente nella documentazione catastale e amministrativa.	O O	
Riguardo alla documentazione amministrativa si evidenzia la mancata	9.9 A.	
realizzazione di variante a originario titolo edilizio e la sospensione del	SAPEC	
riconoscimento dell'agibilità per mancata ottemperanza a richiesta di integrazioni.	.: ARUE	
	osse ed osse	
QUESITO "C"	KIE.II E	
Stato di possesso	3OBER	
A CTE	NGGIS 1	
GIUDIZIARIE.it Pag. 6 di 50	to Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3	

RISPOSTA AST	8	
In riferimento alla certificazione notarile allegata, alla data del -omissis- l'unità	IARIE.it	_
appartiene alla signora:		
-omissis- nata a -omissis- il -omissis-, -omissis-, Proprieta` per 1/1.		
L'unità, al momento dell'accesso, appare occupata dalla famiglia della sig.ra -		_
omissis-, figlia dell'esecutata.		_
Gli Uffici Locali delle Entrate, consultati in via formale, comunicano la		_
presenza di un contratto di locazione, senza specificare se riguardante il bene		_
oggetto di esecuzione, contratto di locazione nomissis- serie 3T registrato il -		_
omissis- presso l'ufficio Territoriale di Brescia. E' stata sollecitata integrazione		_
documentale (copia del contratto) che consenta una eventuale associazione di tale		
contratto al bene oggetto di esecuzione ma senza risposta da parte degli uffici. I	,	Ď
contratti che interessano l'immobile vengono pertanto acquisiti richiedendone		Seliai#: 3a3Cabao 3a47 030417 4el coasa doge
copia alla parte esecutata, che la fornisce. Di seguito si elencano i contratti		1/ 4di C.
rinvenuti (consultabili in allegato):		10000
• Contratto di locazione di terreni agricoli, stipulato in data –omissis- e		10 Z D 1 3 Z
registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Brescia, in data -		f. Dauce
omissis- al nomissis-, parte proprietaria: -omissis- c.fomissis-,		OGIIAI
parte conduttrice: -omissis- (figlia) c.fomissis-, durata anni 30		֡֝֝֝֝֝֝֝֝֓֓֝ ֖֖֖֖֓
(trenta) riguardante, tra gli altri, i terreni di cui al mappomissis-		. ۲. ۲.
foglio 43 attualmente accorpati nel mappomissis- (corte comune		סארולם
dei fabbricati oggetto di esecuzione). I terreni vengono ceduti ad uso		8. A7C
agricolo alla sig.ra -omissis- che si obbliga ad esercitare attività	DIF it	T Cospil
agricola, tale impegno costituisce condizione per la conclusione del		2
contratto.		אר פי
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 7 di 50		IIO DA. DE GIORGIO ROBERTO ETIESSO DA. AROBAPECIO. P.A. ING CA

• Co	ontratto di locazione di fondo rustico stipulato in data –omissis-	- Si	
	gistrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il -omissis- al n	ARIE.it	-
om	nissis- serie 3T, parte proprietaria: -omissis- c.fomissis- e -		_
om	nissis- (esecutata) c.fomissis-, parte conduttrice: -omissis- (figlia)		_
c.f	. – omissis-, durata anni 28 (ventotto) riguardante, tra gli altri, il		_
GIUDIZ	reno di cui al mapp. <i>–omissis-</i> foglio 43 (corte comune dei obricati oggetto di esecuzione), con oggetto la conduzione agricola		_
	i fondi e autorizzazione all'abitazione delle unità oggetto di		-
	ecuzione.		-
	ontratto di comodato ad uso abitativo stipulato in data -omissis-		=
	gistrato Agenzia delle Entrate di Brescia 2, il -omissis- al n		-
om	nissis- serie 3, parte comodante: -omissis- c.fomissis-, parte		— Ф
cor	modataria: -omissis- c.fomissis-, durata anni 15 (quindici)	7	15a1 goo
rig	guardante l'unità abitativa Via Bembo nomissis- foglio 43 mapp.	5	74етсра
-0	missis- sub-omissis- (lotto -omissis- oggetto di esecuzione);		Serial#: 5a5c2b26132470504t74ercba5a1d66e
ult	eriore comodatario: -omissis- c.fomissis-, durata anni 15	5	40.26.132
(qu	uindici) riguardante l'unità abitativa Via Bembo nomissis- foglio	\ \ \ \	#: 5a5c,
43	mappomissis- sub -omissis- (lotto 2 oggetto di esecuzione).		Seria
	~	((NG CA
QUESITO "D'	• -	- - -	.У. А.
Esistenza di for	malità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale		JBAPEO
RISPOSTA	ASTE	3	Ja: ARL
Formalità ipote	ecarie, vincoli, oneri, di cui si ipotizza la cancellabilità (salvo	NE.it	messo ₁
eccezioni rilev	ate dal sig. G.E. e salve le eventuali obbligazioni assuntesi	<u> </u>	Z Z I
dall'aggiudicata	ario a norma dell'art. 508 c.p.c.):		<u>₹</u> 40 ₽
ASTE GIUDIZI	ARIE.it Pag. 8 di 50		ODA: DE GIORGIS ROBERTO EMESSO DA: ARUBAPECIS.P.A. NG CA

• IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data -omissis- ai nn	- 8
omissis- a favore della Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino	IARIE.it
S.C.R.L. con sede in Bergamo, cod.fisc. 00208220160, di cui al contratto	
di mutuo in data -omissis- di repertorio notaio Giuseppe Annarumma, per	
la somma capitale di euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero)	
durata anni venti sino alla concorrenza di euro 1.350.000,00 (un milione	
trecentocinquantamila virgola zero zero), gravante tra l'altro, la piena	
proprietà dell'area di cui al mappale-omissis-, contro -omissis-; si precisa	
che il predetto atto di mutuo è stato è stato successivamente modificato con	
atto in data -omissis- di repertorio notaio Roberto Santarpia, annotato a	
margine della predetta formalità in data -omissis- ai nnomissis-;	
• IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data -omissis- ai nn	9
omissis- a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone	a 5a1 de
(BS), cod. fosc. 00283510170, di cui al contratto di mutuo fondiario in data	H74efcb
-omissis- di repertorio notaio Paola Esposito, per la somma capitale di	Serial#: 5a5c2b2613247050474efcba5a1d66
euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero) durata dodici anni,	2b2613
sino alla concorrenza di euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila virgola	#: 5a5c
zero zero), gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al	6
foglio 43/NCT mappale -omissis-, contro -omissis-, quale terzo datore di	NG CA
ipoteca e contro la società "-omissis-" con sede in -omissis-, cod. fisc	8. P. A.
omissis- quale "debitore non datore di ipoteca";	BAPEC
• IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia in data -omissis- ai nn	Ja: ARL
omissis- a favore della società -omissis- con sede in -omissis-, cod.fisc	messo [
omissis-, derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia	ENTO E
in data -omissis- nomissis- di repertorio, iscritta per la somma capitale	S ROBE
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 9 di 50	Da: DE GIORGI\$ ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA

di euro 19.352,40 (diciannovemilatrecentocinquantadue virgola quaranta)	_ <u>S</u> _
sino alla concorrenza di euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero)	IARIE.it
gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, contro -	
omissis	
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Brescia in data	
-omissis- ai nnomissis- a favore della società -omissis- con sede in - omissis-, cod.fiscomissis- ,emesso dalla corte d'Appello di Brescia in	
data -omissis- di repertorio gravante la piena proprietà delle unità	
immobiliari in oggetto, contro <i>–omissis-</i> .	
N.B.: le formalità elencate si intendono alla data della relazione notarile allegata.	
14.D le formanta eleneate si intendono ana data dena refazione notarne anegata.	
Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario:	φ.
1) N.B.: Come esposto nel paragrafo "Quesito C, Stato di possesso" sono stati	\$5a1 d66
registrati vari contratti di locazione che interessano gli immobili oggetto di	774efcbs
esecuzione, alla cui consultazione si rimanda in allegato. Si rimette alla valutazione	Serial#: 5a5c2b2613247050474efcba5a1d66e
definitiva del sig. G.E. sulla natura e effettiva opponibilità dei contratti citati (art.	.2b2613
2643, n. 8 e art. 2923, 2° e 3° comma, c.c.), la cui effettiva vigenza inciderebbe	#: 5a5c
profondamente sul valore di mercato dei beni staggiti. Una possibile	e e
interpretazione indica una stima in osservanza degli articoli di Legge citati	NG CA
considerando una vigenza novennale (a decorrere dal contratto registrato in data –	S. P. A.
omissis-) poiché i contratti, da consultazione della relazione notarile ventennale,	BAPEC
non risultano precedentemente trascritti.	Ja: ARU
GIUDIZIA	Messo I
2) A carico degli immobili oggetto di esecuzione sono stati trascritti i seguenti atti	7. TO
di vincolo alla non edificabilità:	\$ ROBE
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 10 di 50	Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA

lotto 1: <u>euro 13.968,71.</u>	
<u>Ulteriore pendenza tributaria locale (IMU, TASI)</u> viene rilevata per un ammontare	IARIE.İİ
complessivo di <u>euro 7.808,00.</u> Tale cifra riguarda il corrente anno e anni pregressi	
non prescritti.	
In conseguenza delle differenti interpretazioni in merito alla opponibilità	
all'aggiudicatario degli oneri amministrativi pendenti sopra esposti, pari a	
complessivi euro 21.776,71, essi verranno in via precauzionale considerati a carico	
dell'aggiudicatario, ferma restando la decisione finale del sig. G.E., e quindi	
detratti dal valore di mercato stimato.	
4) Si segnala una incongruenza catastale al piano terra, il locale accatastato come	
ripostiglio risulta essere nello stato di fatto un bagno con antibagno. Ove	99
l'acquirente ritenga di conservare l'attuale modificata distribuzione interna si	na 5a 1 d6
evidenzia necessità di adeguamento catastale. Parimenti dicesi per eventuale	Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66e
regolarizzazione amministrativa e catastale del deposito in legno in lato nord, per la	247050
quota attribuibile al lotto 1. Per le regolarizzazioni amministrative e catastali di cui	:2b2613
al punto 4 viene stimata una cifra forfettaria orientativa complessiva di euro	#: 5a5c
1.000,00.	
	O C A
Le persone presenti in fase di sopralluogo dichiarano che per il fabbricato non è in	8. P. A. A.
vigore alcuna amministrazione condominiale né regolamento.	JBAPEC
ASTE	Da: ARU
Ove venga disposto che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli	osseu.
siano a carico dell'aggiudicatario si evidenzia che:	ERTO E
-la cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo pari a euro	I\$ ROBE
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 12 di 50	to Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA

262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo;	- Sh-	
-la cancellazione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R.	ARIE.it	
601/73 comporta un costo pari a euro 35,00 per tasse ipotecarie;		
-la cancellazione di ogni altra ipoteca volontaria o ipoteca giudiziale comporta un		
costo di euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre allo 0,50% sull'importo della		
relativa originaria iscrizione ipotecaria, con un minimo fisso.		
GIUDIZIARIE.IT _		
QUESITO "E"		
Regolarità edilizia ed urbanistica		
<u>RISPOSTA</u>		
L'immobile in riferimento al PGT vigente viene collocato nella Zona:		
Sottozona Agricola AGR.P5 Coniolo, Pudiano, regolata all'articolo 34 delle NTA		
(vedasi in allegato).	Serial#: 5a5c2b2613247050474efcba5a1d66e	
Vengono di seguito riportati gli atti amministrativi forniti dagli Uffici	417 4ef ct	
Comunali:	247050	
- P.d.C. nomissis- P.E. nomissis-;	2b2613	
- P.d.C. nomissis- P.Eomissis-;	#: 5a5c	
-Variante al P.d.C. nomissis- e nomissis- prot.nomissis- del -omissis- P.E.	ტ	
nomissis Le previsioni di progetto di questa ultima Variante non sono state	♥ ∪ ♥	
realizzate e il titolo risulta decaduto.	ARUBAPEC S.P.A.	
E' stata richiesta Agibilità dell'unità ma il titolo è attualmente sospeso a causa di	JBAPEC	
mancata ottemperanza a richiesta di integrazioni.	Da: ARI	
Si segnala al piano terra un locale adibito a bagno, ma catastalmente identificato	REit	
come ripostiglio.	ROBERTO Emesso Da:	
Si rammenta, come più sopra esposto, che il bene è oggetto di contenzioso		
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 13 di 50	to Da: DE GIORGIS	



ЛОТ	8.	
amministrativo con richiesta di versamento integrativo di oneri comunali (vedasi		-
par. quesito "D") sanato il quale si ipotizza la sostanziale conformità edilizio-	IARE.IT	-
urbanistica del bene.		_
~		
QUESITO "F"		
Formazione dei lotti		
RISPOSTA		_
L'abitazione si considera di non agevole divisibilità, salvo adeguati interventi di		-
modifica distributiva e impiantistica di discreta onerosità. Considerato il mercato		_
locale e la collocazione del bene si valuta l'attuale tipologia e taglio dell'alloggio		
come i più adeguati alla commerciabilità.		
~	g	2
QUESITO "G"	9 9 7 F	3
Valore del bene e costi	7.7 Jef	200
RISPOSTA GUDIZIARIE IT	RAE CON OR 1320 M 70 EQ M 74 A BECON OR 14 A	· >>> E
N.B.: In riferimento a quanto evidenziato nel paragrafo "Quesito D, Vincoli o oneri	2, 2, 2, 2, 2, 2, 2, 2, 2, 2, 2, 2, 2, 2	
che resteranno a carico dell'aggiudicatario" Si rimette alla valutazione definitiva		
del sig. G.E. sulla natura e effettiva opponibilità dei contratti citati (art. 2643, n. 8 e	G V	5
art. 2923, 2° e 3° comma, c.c.), la cui effettiva vigenza inciderebbe profondamente	Q Q)
sul valore di mercato dei beni staggiti. Una possibile interpretazione indica una	۵ ن	:
stima in osservanza degli articoli di Legge citati considerando una vigenza	C 10 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	1
novennale (a decorrere dal contratto registrato in data -omissis-) poiché i contratti,	llav.e	2.7.7
da consultazione della relazione notarile ventennale, non risultano precedentemente	BIE II	1
trascritti.	1711	i)
Criterio di stima: il procedimento di stima utilizzato sarà quello cosiddetto	иа Са	1
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 14 di 50	TT TT TT TT TT TT TT TT TT TT TT TT TT	7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7

"sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su un giudizio di
equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino
espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato in
 tempi recenti, con applicazione di adeguati coefficienti correttivi.
Valore medio unitario: in base ai prezzi di mercato effettivi attuali rilevati
nell'area di interesse, il valore medio unitario più adeguato, relativamente alla zona
e alle caratteristiche dell'edificio, si stima pari a Euro 1.570,00/mq.
<u>Valore locativo:</u> il valore locativo orientativo si stima in Euro 700,00/mese.
Ai fini del calcolo delle superfici dell'unità sarà considerata la superficie reale,
verificata strumentalmente, nelle sue dimensioni principali, tramite sopralluogo. La
corte comune, anche in ragione di eventuali possibili frazionamenti ad uso
esclusivo, verrà conteggiata nella misura di un terzo. Le misure del lotto, per via
delle cospicue dimensioni, vengono desunte dai documenti di causa e dall'estratto
 mappa catastale.
CILIDIZIARIE IT
 Superficie lorda di pavimento appartamento: mq 210 circa;
portici e terrazze: mq 72 circa;
Quota di corte comune: mq 1.950 circa;
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
Superficie commerciale:
$mq 210 \times 1 = mq 210$
$mq 72 \times 0.3 = mq 21.6$
mq 1950 x 0,05 = mq 97,5
totale superficie commerciale: mq 329,10
ROBE
delle cospicue dimensioni, vengono desunte dai documenti di causa e dall'estratto mappa catastale. Superficie lorda di pavimento appartamento: mq 210 circa; portici e terrazze: mq 72 circa; Quota di corte comune: mq 1.950 circa; Superficie commerciale: mq 210 x 1 = mq 210 mq 72 x 0,3 = mq 21,6 mq 1950 x 0,05 = mq 97,5 totale superficie commerciale: mq 329,10
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

	STES
Coefficienti correttivi:	IDIZIADIE it
tipologia – 1,00	
prevalenza esposizione – 1,00	
affaccio – 1,00	
prevalenza vista – 1,00	
stato conservativo interno – 1,00	
stato conservativo esterno – 0,95	
altezza soffitti – 1,00	
prodotto dei coefficienti: <u>0,95</u>	
Superficie virtuale = superficie commerciale x coefficiente globa	ale di
differenziazione = $329,10 \times 0,95 = mq 312,65$	Φ
	5a1d66
<u>Stima</u> = Euro 1.570,00 x mq 312,65 = <u>Euro 490.860,50</u>	7.4efcba
GIUDIZIARIE.it	ttuale, serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d68e
A conclusione della analisi condotta, si ritiene che il valore di mercato a	ttuale,
assunto con accettabile approssimazione tecnico statistica, del lotto ogge	etto di
esecuzione, salvo vizi occulti non riscontrabili, sia pari ad Euro 490.860,50,	da cui
si sottraggano forfettariamente euro 23.000,00 per regolarizzazioni amministr	
catastali sopra esposte, per una valutazione approssimata per eccesso di:	<u>ର</u> ନ ନ
Euro 468.000,00 (quattrocentosessantottomila/00)	BAPEC
	a: ARU
Vengono di seguito proposti tre possibili distinti metodi di valutazione del ber	ne, da
scegliersi in base alle determinazioni del sig. G.E.:	RTO E
	ROBE
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 16 di 50	to Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA



1) Valutazione del bene considerato libero da contratti di locazione:	8	
Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valore di	IARIE.it	
mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:		
Euro 444.600,00 (quattrocentoquarantaquattromilaseicento/00)		
Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo		
pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%,		
per una cifra risultante pari a euro:		
Euro 355.680,00 (trecentocinquantacinquemilaseicentottanta/00)		
2) Valutazione del bene considerato locato con contratto novennale:	999	
Si applichi al valore di mercato del bene un coefficiente di 0,80, per una cifra di		
euro:	4f74efc	
Euro 374.400,00 (trecentosettantaquattromilaquattrocento/00)	Serial#: 5a5c2b26132470504774efcba5a1d68e	
Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valore di	: 5a5c2	
mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:	3 Serial#	
Euro 355.680,00 (trecentocinquantacinquemilaseicentottanta/00)	N G C A	
Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e	BAPEC	
l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo	Ja: ARU	
pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%,	DIE IT	
per una cifra risultante pari a euro:	AT OF	
Euro 284.544,00 (duecentottantaquattromilacinquecentoquarantaquattro/00) ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 17 di 50	tto Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA	



AS	STES
3) Valutazione del bene considerato locato con contratto trentennale:	DIZIARIE.it
Si applichi al valore di mercato del bene un coefficiente di 0,45, per una cif	ra di
euro:	
Euro 210.600,00 (duecentodiecimilaseicento/00)	
ASIE	
Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valo	re di
mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:	
Euro 200.070,00 (duecentomilasettanta/00)	
Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occi	ılti e
l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul pr	ezzo
pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 2	20%,
per una cifra risultante pari a euro:	4f74efc
Euro 160.056,00 (centosessantamilacinquantasei/00)	3 Serial#: 5a5c2b2613247050474efcba5a1d66e
~	c2b2613
	al#: 5a5
LOTTO 2	A 3 Seri
VILLA UNIFAMILIARE in ORZINUOVI (BS), VIA PIETRO BEMBO omi	ssis-
QUESITO "A"	<u>8</u> 0. 9
Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	:UBAPE
RISPOSTA	Da: AR
Dall'esame della documentazione risultano presenti: estratti catastali, certificaz	zione %
notarile ventennale.	SERTO
Titolo di provenienza: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del -omi	Ssis-
ASTE	Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG
GIUDIZIARIE, IT Pag. 18 di 50	o Da: [



Trascrizione in atti dal -omissis- Repertorio n.: -omissis- Rogante: TRIBUNALE		_
Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE	IARIE.İİ	_
CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (nomissis-)		_
Stato civile esecutato: L'esecutata risulta legalmente separata.		_
A OTE		
QUESITO "B"		_
Identificazione e descrizione attuale dei beni		_
RISPOSTA		_
L'unità alla quale si accede con cancello autonomo dalla via P. Bembo n		=
omissis- è articolata su due piani ed è costituita al piano terra da atrio, ripostiglio,		-
bagno, disimpegno, vano ascensore (sola predisposizione, cabina e impianto non		-
esistenti), altro disimpegno, sala da pranzo, soggiorno, cucina , lavanderia, altro	<u> </u>)
soggiorno, studio, quattro portici, quattro vani accessori censiti come: deposito	95a1d6	5
prodotti agricoli, deposito attrezzi agricoli, sistemazione attrezzi agricoli e un	17 4ef cb	<u> </u>
secondo deposito attrezzi agricoli. Tali ultimi locali censiti come accessori ad	Serial#: 5a5c2b2613247050474efcba5a1 dR6e	; :
utilizzo agricolo sono tuttavia dotati di finiture che li rendono utilizzabili come	252613	1
locali di utilizzo civile-residenziale o accessorio-residenziale (uno di essi ospita la	## 5a5c	;
caldaia). Dal vano scale esclusivo interno si accede al piano primo composto da:		
disimpegno, vano ascensore (senza ascensore), quattro camere, un bagno, una	9 S)
cabina armadio, un balcone. Vi è inoltre diritto proporzionale all'utilizzo del	4 0	<u>.</u>
cortile-giardino comune (sub. –omissis-,).	BAP EC	i i
Sistemi costruttivi e finiture: l'edificio appare costruito con struttura portante	A A R.L	5
in CLS armato. Esternamente buono appare lo stato di conservazione del fabbricato	DIE H)
nel suo complesso. Le dotazioni e finiture interne sono di ottimo livello generale:	O	:
pavimenti e rivestimenti in marmo, grès e parquet in rovere, serramenti in legno	ON THE STATE OF TH	
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 19 di 50	ODa: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA	1

laccato con vetrocamera, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas.	8	
Esternamente: il fabbricato è rivestito con intonaco civile con finitura in stabilitura	IARIE.İİ	
di calce, ante e serramenti in legno, la copertura è costruita in muricci e tavelloni		
con getto in calcestruzzo e manto in coppi antichi, lattoneria in rame a sezione		
circolare. Si rilevano principi di deterioramento nelle persiane di chiusura e		
nell'intonaco in alcuni punti delle facciate, con assenza delle persiane in una		
portafinestra. In lato nord si rileva la presenza di una struttura metallica leggera,		
destinata a sostenere una bassa copertura a telone, non segnalata catastalmente né		
nelle pratiche edilizie. Tale struttura, per via della sua eventuale facile removibilità,		
non verrà considerata necessitante di formale pratica di sanabilità-demolizione.		
Per ogni maggior dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
	9	,
DATI CATASTALI:	a 5a 1 d6	i
Confini: l'unità è confinante sui quattro lati con il cortile comune (subomissis-)	1774efcb	
che confina in unico corpo da nord in senso orario, con riferimento alla mappa	Serial#: 5a5c2b26132470504774efcba5a1d68e	
catastale: canale irriguo, canale irriguo, mappomissis	2b.2613;	
Dati catastali:	# 5a5c	
Catasto Fabbricati Comune di Orzinuovi -BS-, sez.NCT sez. urbana, foglio 43,		
particella -omissis- subomissis-, piano T-1, cat.A/8, classe3, vani 15, sup.cat.	S CA	
471 mq, totale escluse aree scoperte 460 mq, rendita euro 2.672,66. Con diritto	о. С. А.	
proporzionale alle parti comuni per legge, per documenti catastali e per	JBAPEC	
provenienza, con particolare riferimento al relativo bene comune non censibile di	ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S. P.A.	
cui al mappale -omissis- subomissis- (che identifica cortile, camminamenti e	OF IT	
giardino al piano terra comuni ai sub-omissis-). Dati derivanti da VARIAZIONE	0 0 1	
di CLASSAMENTO in AUTOTUTELA del -omissis- protocollo nomissis- in	S ROBE	,
ASTES GIUDIZIARIE.it Pag. 20 di 50	to Da: DE GIORGIS	



atti dal <i>–omissis-</i> istanza prot. n. <i>–omissis-</i> del (n. <i>–omissis-</i>). Riguardo alle variazioni dei classamenti e alle annotazioni si rimanda alla	IARIE.it	
certificazione notarile in allegato.		
Intestati catastali:		
-omissis- nata a -omissis- il -omissisomissis- Proprieta` per 1/1. Dati derivanti		
da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del <i>-omissis-</i> Trascrizione in atti dal <i>-</i>		
omissis- Repertorio n.: -omissis- Rogante: TRIBUNALE Sede: BRESCIA		
Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON		
ASSEGNAZIONE BENI (nomissis-).		
Identificazione pregressa dei beni		
RISPOSTA		
L'unità appare sostanzialmente conforme ai documenti catastali in atti. Si segnala	a1d66e	
tuttavia:	4efoba5	
-al piano terra l'assenza dell'ascensore indicato catastalmente con presenza del solo	Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d68e	
vano adibito allo stesso e utilizzato attualmente come ripostiglio.	0.261324	
-I quattro vani accessori censiti come: deposito prodotti agricoli, deposito attrezzi	: 5a5c2t	
agricoli, sistemazione attrezzi agricoli e un secondo deposito attrezzi agricoli sono	S Serial#	
in realtà dotati di finiture che li rendono utilizzabili come locali di uso civile-	NG CA 3	
residenziale o accessorio-residenziale (uno di essi ospita la caldaia).		
-In fase di sopralluogo viene rilevato in lato nord del lotto comune un deposito in	BAPEC	
legno non presente nella documentazione catastale e amministrativa.	a: ARU	
-In lato nord si rileva la presenza di una struttura metallica leggera, destinata a	ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S. P.A.	
sostenere una bassa copertura a telone, non segnalata catastalmente né nelle	HA TO THE TOTAL TO	
pratiche edilizie. Tale struttura, per via della sua eventuale facile removibilità, non	S ROBE	
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 21 di 50	to Da: DE GIORGI\$	



Δςτ	- Si	
verrà considerata necessitante di formale pratica di sanabilità-demolizione.	TABIE IT	-
-Riguardo alla documentazione amministrativa si evidenzia la mancata	1/ \ \ \ \ \	-
realizzazione di variante a originario titolo edilizio e la sospensione del		-
riconoscimento dell'agibilità per mancata ottemperanza a richiesta di integrazioni.		_
QUESITO "C" Stato di possesso		-
RISPOSTA		
In riferimento alla certificazione notarile allegata, alla data del -omissis- l'unità		-
appartiene alla signora:		-
-omissis- nata a -omissis- il -omissisomissis- Proprieta` per 1/1.		-
L'unità, al momento dell'accesso, appare occupata dalla famiglia dell'		
esecutata.		ار ار
Gli Uffici Locali delle Entrate, consultati in via formale, comunicano la	Apf char	5
presenza di un contratto di locazione, senza specificare se riguardante il bene	Serial#: 525C2N28132470504774afrhafa	:
oggetto di esecuzione, contratto di locazione nomissis- serie 3T registrato il -	25 26 36 37	2010
omissis- presso l'ufficio Territoriale di Brescia. E' stata sollecitata integrazione	######################################	
documentale (copia del contratto) che consenta una eventuale associazione di tale		
contratto al bene oggetto di esecuzione ma senza risposta da parte degli uffici. I	Q Q)
contratti che interessano l'immobile vengono pertanto acquisiti richiedendone		ξ <u>5</u>
copia alla parte esecutata, che la fornisce. Di seguito si elencano i contratti	од 4 ж С	ב ב
rinvenuti (consultabili in allegato):		ğ. 5. (
• Contratto di locazione di terreni agricoli, stipulato in data -omissis- e	DIE II	10000
registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Brescia, in data -	CL	j 2
omissis- al nomissis-, parte proprietaria: -omissis- c.fomissis-,	ВОВ)
ASTES GIUDIZIARIE.it Pag. 22 di 50	PO DE GIORGIS ROBERTO Emasso Dar ARIJRAPEC S P.A. NGCA	מנט טמ. עד כיכייי

	parte conduttrice -omissis- (figlia) c.fomissis-, durata anni 30	8:-	
	(trenta) riguardante, tra gli altri, i terreni di cui al mappomissis-	ARIE.İT	
	foglio 43 attualmente accorpati nel mappomissis- (corte comune		
	dei fabbricati oggetto di esecuzione). I terreni vengono ceduti ad uso		
	agricolo alla sig.ra -omissis- che si obbliga ad esercitare attività		
GIL	agricola, tale impegno costituisce condizione per la conclusione del contratto.		
	Contratto di locazione di fondo rustico stipulato in data –omissis-		_
	•		
	registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il -omissis- al n		
	omissis- serie 3T, parte proprietaria: -omissis- c.fomissis- e -		_
	omissis- (esecutata) c.f. –omissis-, parte conduttrice –omissis- (figlia)		_
	c.fomissis-, durata anni 28 (ventotto) riguardante, tra gli altri, il		166e
	terreno di cui al mappomissis- foglio 43 (corte comune dei		oa5a1c
	fabbricati oggetto di esecuzione), con oggetto la conduzione agricola		f74efcl
	dei fondi e autorizzazione all'abitazione delle unità oggetto di		3 Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d6de
	esecuzione.		2b261
	Contratto di comodato ad uso abitativo stipulato in data -omissis-		#: 5a5c
	registrato Agenzia delle Entrate di Brescia 2, il -omissis- al n-		3 Seria
	omissis- serie 3, parte comodante: -omissis- c.fomissis-, parte		NG CA
	comodataria: -omissis- c.fomissis-, durata anni 15 (quindici)		S.P.A.
	riguardante l'unità abitativa Via Bembo nomissis- foglio -omissis-		BAPEC
	mappomissis- sub -omissis- (lotto 1 oggetto di esecuzione);		a: ARU
	ulteriore comodatario: -omissis- c.fomissis-, durata anni 15	IF it	messo [
	(quindici) riguardante l'unità abitativa Via Bembo nomissis- foglio	X11—111	ERTO E
	43 mapp. – omissis- sub – omissis- (lotto 2 oggetto di esecuzione).		\$ ROBE
AS GIUI	DZIARIE.it Pag. 23 di 50		Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.

~ AST	LADIE it
QUESITO "D"	IAKIC.II
Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale	
RISPOSTA	
Formalità ipotecarie, vincoli, oneri, di cui si ipotizza la cancellabilità (salvo	
eccezioni rilevate dal sig. G.E. e salve le eventuali obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c.):	
• IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data -omissis- ai nn	
omissis- a favore della Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino	
S.C.R.L. con sede in Bergamo, cod.fisc. 00208220160, di cui al contratto	
di mutuo in data -omissis- nomissis- di repertorio notaio Giuseppe	
Annarumma, per la somma capitale di eiro 900.000,00 (novecentomila	n.
virgola zero zero) durata anni venti sino alla concorrenza di euro	Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d68e
1.350.000,00 (un milione trecentocinquantamila virgola zero zero),	77 4ef cbs
gravante tra l'altro, la piena proprietà dell'area di cui al mappale -omissis-,	470504
contro -omissis-; si precisa che il predetto atto di mutuo è stato è stato	2b26135
successivamente modificato con atto in data -omissis- di repertorio notaio	#: 5a5 c.
Roberto Santarpia, annotato a margine della predetta formalità in data –	
omissis- ai nn. –omissis-;	NG CA
• IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data -omissis- ai nn	<u>ର</u> P.A.
omissis- a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone	BAPEC
(BS), cod. foscomissis-, di cui al contratto di mutuo fondiario in data -	a: ARU
omissis- nomissis- di repertorio notaio Paola Esposito, per la somma	DIE IT
capitale di euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero) durata	RTO En
dodici anni, sino alla concorrenza di euro 460.000,00	ROBE
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 24 di 50	FITT FITT FITT FITT FITT FITT FITT FITT
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn	

, , , , , , , , , , , , , ASTI	- Si	
(quattrocentosessantamila virgola zero zero), gravante la piena proprietà	IARIF it	_
dell'unità immobiliare di cui al foglio 43/NCT mappale <i>–omissis-</i> sub. –	I VICILIII	_
omissis-, contro -omissis-, quale terzo datore di ipoteca e contro la società		_
"-omissis-" con sede in -omissis-, cod. fiscomissis- quale "debitore		_
non datore di ipoteca";		_
• IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia in data -omissis- ai nn		_
omissis- a favore della società -omissis- con sede in -omissis-, cod.fisc		_
omissis-, derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia		_
in data -omissis- n-omissis- di repertorio, iscritta per la somma capitale di		_
euro 19.352,40 (diciannovemilatrecentocinquantadue virgola quaranta)		_
sino alla concorrenza di euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero)		_
gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, contro -		e
omissis		\$5a1dbt
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Brescia in data		17 4ercba
-omissis- ai nnomissis- a favore della società -omissis- con sede in -		Serial#: 5a5c2b26132470504t74etcba5a1d66e
omissis-, cod.fiscomissis- ,emesso dalla corte d'Appello di Brescia in		Zb:26134
data -omissis- nomissis- di repertorio gravante la piena proprietà delle	i	#: 5a5c
unità immobiliari in oggetto, contro -omissis		§ Seria
N.B.: le formalità elencate si intendono alla data della relazione notarile allegata.		NG CA
		S.P.A.
Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario:		APEC
1) N.B.: Come esposto nel paragrafo "Quesito C, Stato di possesso" sono stati	9.	a: AKUE
registrati vari contratti di locazione che interessano gli immobili oggetto di	DIF it	hesso u.
esecuzione, alla cui consultazione si rimanda in allegato. Si rimette alla valutazione		RIC EI
definitiva del sig. G.E. sulla natura e effettiva opponibilità dei contratti citati (art.		KOBE
ASTE BELLIT Pag. 25 di 50		. Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPECIS. P.A. ING CA

2643, n. 8 e art. 2923, 2° e 3° comma, c.c.), la cui effettiva vigenza inciderebbe		
profondamente sul valore di mercato dei beni staggiti. Una possibile	IARIE.it	
interpretazione indica una stima in osservanza degli articoli di Legge citati		
considerando una vigenza novennale (a decorrere dal contratto registrato in data -		
omissis-) poiché i contratti, da consultazione della relazione notarile ventennale,		
non risultano precedentemente trascritti.		
2) A carico degli immobili oggetto di esecuzione sono stati trascritti i seguenti atti		_
di vincolo alla non edificabilità:		
• Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data -omissis- nomissis- di		
repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data -omissis- ai nn.		
-omissis- gravante, per quanto qui compete, l'area di cui al mappale -	ψ.	,
omissis	a5a1d6	
• Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data -omissis- nomissis- di	417 4efot	
repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data -omissis- ai	247050	
nnomissis- gravante, per quanto qui compete, l'area di cui ai mappali -	Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66e	
omissis	#: 5a5c	
• Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data -omissis- nomissis- di	e e	•
repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data -omissis- ai nn.	N O O	
-omissis- gravante, per quanto qui compete, ai mappali -omissis	9. 9.	
• Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data -omissis- nomissis- di	JBAPEC	
repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data -omissis- ai nn.	Da: ARL	
-omissis- gravante, per quanto qui compete, ai mappali -omissis	OSSOL	
	K TO E	
3) Inoltre a carico dell'esecutata si segnala la seguente sentenza del Consiglio di	8 ROBE	
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 26 di 50	to Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA	

Stato (avverso la quale l'esecutata ha inoltrato ricorso al Presidente della Repubblica):	IARIE.it	
Affare -omissis-, del Consiglio di Stato spedizione del -omissis- nomissis-,		
riguardo impugnazione GD/mg/-omissis- del -omissis- del Comune di Orzinuovi		
con cui è stato comunicato il contributo di costruzione pari ad euro 70.013,57		
nonché il provvedimento protocollo n.GD/mg/-omissis- del -omissis- del Comune		
di Orzinuovi con cui è stato confermato l'obbligo di pagare il contributo di		
costruzione che è stato rideterminato nella somma di euro 72.512,46 (riferita		
all'insieme dei lotti oggetto della presente procedura)		
Di cui imputabili al singolo lotto 2: euro 44.575,04.		
Ulteriore pendenza tributaria locale (IMU, TASI) viene rilevata per un ammontare		
complessivo di <u>euro 11.621,00</u> . Tale cifra riguarda il corrente anno e anni pregressi	999	
non prescritti.		
In conseguenza delle differenti interpretazioni, in merito alla opponibilità	#74efct	
all'aggiudicatario degli oneri amministrativi pendenti sopra esposti pari a	470504	
complessivi euro 56.196,04, essi verranno in via precauzionale considerati a carico	Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66e	
dell'aggiudicatario, ferma restando la decisione finale del sig. G.E., e quindi	: : 5a5c2	
detratti dal valore di mercato stimato.	Seria#	
	NG CA 3	
4) Si segnalano le seguenti incongruenze catastali:	S.P.A.	
-al piano terra l'assenza dell'ascensore indicato catastalmente con presenza del solo	3APEC	
 vano adibito allo stesso e utilizzato attualmente come ripostiglio.	a: ARUE	
-I quattro vani accessori censiti come: deposito prodotti agricoli, deposito attrezzi	H H	
agricoli, sistemazione attrezzi agricoli e un secondo deposito attrezzi agricoli sono	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	
in realtà dotati di finiture che li rendono utilizzabili come locali di uso civile-	ROBE	
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 27 di 50	to Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S. P.A.	

residenziale o accessorio-residenziale (uno di essi ospita la caldaia).	8	
-In lato nord si rileva la presenza di una struttura metallica leggera, destinata a	IARIE.it	
sostenere una bassa copertura a telone, non segnalata catastalmente né nelle		_
pratiche edilizie. Tale struttura, per via della sua eventuale facile removibilità, non		_
verrà considerata necessitante di formale pratica di sanabilità-demolizione.		-
-Parimenti dicesi per eventuale regolarizzazione amministrativa e catastale del		_
deposito in legno in lato nord, per la quota attribuibile al lotto 2.		_
Per le regolarizzazioni amministrative e catastali di cui al punto 4 viene stimata una		_
cifra forfettaria orientativa complessiva di <u>euro 1.000,00.</u>		=
		_
I presenti in fase di sopralluogo dichiarano che per il fabbricato non è in vigore		-
alcuna amministrazione condominiale né regolamento.	<u></u>)
	2.00 cm	5
Ove venga disposto che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli	17 Aef ch	<u> </u>
siano a carico dell'aggiudicatario si evidenzia che:	Serial#: 5a5c2h2613247050474efcba5a1 n6fe	:
-la cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo pari a euro	25 26 13	i
262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo;	# 52 53	
-la cancellazione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R.	~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~	•
601/73 comporta un costo pari a euro 35,00 per tasse ipotecarie;	4 0 2)
-la cancellazione di ogni altra ipoteca volontaria o ipoteca giudiziale comporta un	۵ س	<u>.</u>
costo di euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre allo 0,50% sull'importo della	BAP DE	i
relativa originaria iscrizione ipotecaria, con un minimo fisso.	N A	5
~ GIUDIZIA	DIE IT	2
QUESITO "E"	C	:
Regolarità edilizia ed urbanistica		
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 28 di 50	TET TO BE GIORGIS ROBERTO FINASSO DA: ARLIBAPEC S P.A. NG CA	

<u>risposta</u> AST	8	
L'immobile in riferimento al PGT vigente viene collocato nella Zona:	IARIE.it	
Sottozona Agricola AGR.P5 Coniolo, Pudiano, regolata all'articolo 34 delle NTA		
(vedasi in allegato).		
Vengono di seguito riportati gli atti amministrativi forniti dagli Uffici Comunali: - P.d.C. nomissis- P.E. nomissis-;		
- P.d.C. nomissis- P.Eomissis-;		
-Variante al P.d.C. nomissis- e nomissis- prot.nomissis- del -omissis- P.E.		
nomissis Le previsioni di progetto di questa ultima Variante non sono state		
realizzate e il titolo risulta decaduto.		
E' stata richiesta Agibilità dell'unità ma il titolo è attualmente sospeso a causa di	, and the second	
mancata ottemperanza a richiesta di integrazioni.	\$5a1d66	
ACTE	77 4ef cba	
Si segnalano:	erial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66	
-al piano terra l'assenza dell'ascensore indicato catastalmente con presenza del solo	2b2613;	
vano adibito allo stesso e utilizzato attualmente come ripostiglio.	#: 5a5c;	
-I quattro vani accessori censiti come: deposito prodotti agricoli, deposito attrezzi	3 Serial	
agricoli, sistemazione attrezzi agricoli e un secondo deposito attrezzi agricoli sono	NG CA	
in realtà dotati di finiture che li rendono utilizzabili come locali di utilizzo civile-	S. P. P. A.	
residenziale o accessorio-residenziale (uno di essi ospita la caldaia).	BAPEC	
-In fase di sopralluogo viene rilevato in lato nord del lotto comune un deposito in	a: ARU	
legno non presente nella documentazione catastale e amministrativa.	DIE it	
-In lato nord si rileva la presenza di una struttura metallica leggera, destinata a	RTO En	
sostenere una bassa copertura a telone, non segnalata catastalmente né nelle	ROBE	
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 29 di 50	to Da: DE GIORGI\$ ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA	

pratiche edilizie. Tale struttura, per via della sua eventuale facile removibilità, non	- S
verrà considerata necessitante di formale pratica di sanabilità-demolizione.	IARIE.it
Ove l'acquirente ritenga di conservare l'attuale modificata situazione, si prevede	
regolarizzazione amministrativa e catastale.	
Si rammenta, come più sopra esposto, che il bene è oggetto di contenzioso	
amministrativo con richiesta di versamento integrativo di oneri comunali (vedasi par. quesito "D") sanato il quale si ipotizza la sostanziale conformità edilizio-	
urbanistica del bene.	
~	
QUESITO "F"	
Formazione dei lotti	
RISPOSTA	93
L'abitazione si considera di non agevole divisibilità, salvo adeguati interventi di	\$5a1d66
modifica distributiva e impiantistica di discreta onerosità. Tuttavia si ritiene che la	f74efcbc
teorica suddivisione in due o tre alloggi distinti potrebbe potenzialmente produrre	5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66
tipologia edilizia di più facile commerciabilità. A tale proposito si resta pertanto a	zb26133
disposizione del sig. G.E. per ogni eventuale ulteriore indicazione.	
~	3 Serial#
QUESITO "G"	NG CA
Valore del bene e costi	S.P.A.
RISPOSTA	JBAPEC
N.B.: In riferimento a quanto evidenziato nel paragrafo "Quesito D, Vincoli o oneri	Da: ARU
che resteranno a carico dell'aggiudicatario" Si rimette alla valutazione definitiva	IE it
del sig. G.E. sulla natura e effettiva opponibilità dei contratti citati (art. 2643, n. 8 e	ERTO E
art. 2923, 2° e 3° comma, c.c.), la cui effettiva vigenza inciderebbe profondamente	- ROBI
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 30 di 50	Da: DE GIORGI\$ ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA

sul valore di mercato dei beni staggiti. Una possibile interpretazione indica una	8	
stima in osservanza degli articoli di Legge citati considerando una vigenza	IARIE.it	
novennale (a decorrere dal contratto registrato in data <i>–omissis-</i>) poiché i contratti,		-
da consultazione della relazione notarile ventennale, non risultano precedentemente		
•		
trascritti.		
<u>Criterio di stima</u> : il procedimento di stima utilizzato sarà quello cosiddetto "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su un giudizio di		
equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino		_
espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato in		_
tempi recenti, con applicazione di adeguati coefficienti correttivi.		
Valore medio unitario: in base ai prezzi di mercato effettivi attuali rilevati		
nell'area di interesse, il valore medio unitario più adeguato, relativamente alla zona	4)
e alle caratteristiche dell'edificio, si stima pari a Euro 1.570,00/mq.	Serial#: 525c7)-281324705047446febb	
Valore locativo: il valore locativo orientativo teorico si stima in Euro	7 A before	
1.200,00/mese.	470504	}
Ai fini del calcolo delle superfici dell'unità sarà considerata la superficie reale,	5.5 6.4 7.0 7.0 7.0 7.0 7.0 7.0 7.0 7.0 7.0 7.0)
verificata strumentalmente, nelle sue dimensioni principali, tramite sopralluogo. La	ነ ሆ የ	
corte comune, anche in ragione di eventuali possibili frazionamenti ad uso		
esclusivo, verrà conteggiata nella misura di un terzo. Le misure del lotto, per via	C C)
delle cospicue dimensioni, vengono desunte dai documenti di causa e dall'estratto	- - - - - -	:
mappa catastale.	7 9 H	í :
Superficie lorda di pavimento appartamento: mq 460 circa;		
portici e terrazze: mq 70 circa;	DIE IT	
Quota di corte comune: mq 1.950 circa;		,
	u C C	,
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 31 di 50	Firmato Da: DE GIORGIS ROBERTO FINASSO DA: ARII RAPEC. S.P.A. NG CA.3.	1 1 5 1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn		



		Δ ςΤ	8	
Superficie com:			IADIF it	
mq 460 x 1 = m	nq 460	OIODIZ	1/ \(\)\(\)\(\)\(\)\(\)	
$mq 70 \times 0.3 = r$	nq 21			_
mq 1950 x 0,05	= mq 97.5			_
Coefficienti con	uperficie commerciale: mq 578,50 rettivi:			_
tipologia – 1,00	<u> </u>			_
prevalenza espo	osizione – 1,00			
affaccio – 1,00				
prevalenza vista	a – 1,00			_
stato conservati	vo interno – 1,00			Φ
stato conservati	vo esterno – 0,95			15a1d66
altezza soffitti -	- 1,00 \CTL			74efcba
prodott	o dei coefficienti: 0,95			Serial#: 5a5c2b26132k70504f74efcba5a1d66e
Superficie virt	<u>uale</u> = superficie commerciale x coefficie	ente globale di		al#: 5a5c2b2
differenziazione = 5	$78,50 \times 0,95 = \underline{mq} \ 549,57$			~
Stima = Euro 1	.570,00 x mq 549,57 = <u>Euro 862.832,75</u>			to Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA
A conclusione	della analisi condotta, si ritiene che il valore di	mercato attuale,		a: ARU
assunto con accetta	bile approssimazione tecnico statistica, del	lotto oggetto di	RIF.it	messo [
esecuzione, salvo vi	zi occulti non riscontrabili, sia pari ad Euro <u>86</u>	52.832,75, da cui	\(\(\begin{align*} \text{III} \text{III} \text{III}	ERTO E
si sottraggano forfet	tariamente euro 57.196,00 per regolarizzazioni	amministrativo-		S ROBE
ASTE	Pag. 32 di 50			to Da: DE GIORGE



catastali sopra esposte, per una valutazione approssimata per eccesso di: Euro 806.000,00 (ottocentoseimila/00)	IARIE.it	-
Vengono di seguito proposti tre possibili distinti metodi di valutazione del bene, da		-
scegliersi in base alle determinazioni del sig. G.E.:		
1) Valutazione del bene considerato libero da contratti di locazione:		-
Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valore di		
mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:		
Euro 765.700,00 (settecentosessantacinquemilasettecento/00)		-
Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e	<u> </u>	
l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo	5a1066	5
pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%,	74efrba	2
per una cifra risultante pari a euro:	70504	:
Euro 612.560,00 (seicentododicimilacinquecentosessanta/00)	2500 A 200 A	
	# 6.6 7.6 7.6	
2) Valutazione del bene considerato locato con contratto novennale:	- E)
Si applichi al valore di mercato del bene un coefficiente di 0,80, per una cifra di	9 S))
euro:	ላ ወ ያ	: :
Euro 644.800,00 (seicentoquarantaquattromilaottocento/00)	3APEC	;
\CTE \	A S	
Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valore di	SIE I+	2
mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:	I CLA)
Euro 612.560,00 (seicentododicimilacinquecentosessanta /00)	u u u)
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 33 di 50	Da: DF GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S P.A. N.G.CA 3 Serial#: 5a5c/3h247050474afrba5a1 n6fe	7



AST	8
Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e	IARIE.IT
l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo	
pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%,	
per una cifra risultante pari a euro:	
Euro 490.048,00 (quattrocentonovantamilaquarantotto/00)	
3) Valutazione del bene considerato locato con contratto trentennale:	
Si applichi al valore di mercato del bene un coefficiente di 0,45, per una cifra di	
euro:	
Euro 362.700,00 (trecentosessantaduemilasettecento/00)	
Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valore di	
mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:	04f74ef
Euro 344.565,00 (trecentoquarantaquattromilacinquecentosessantacinque/00)	5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66e
Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e	: 5a5c2
l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo	3 Serial#
pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%,	NG CA :
per una cifra risultante pari a euro:	S. P. A. A. A. A. A. A. A. A. A. A. A. A. A.
Euro 275.652,00 (duecentosettantacinquemilaseicentocinquantadue/00)	BAPEC
~ ASTE	TI TI TI TI TI TI TI TI TI TI TI TI TI T
LOTTO 3	RTO En
VILLA UNIFAMILIARE in ORZINUOVI (BS), VIA PIETRO BEMBO omissis-	ROBE
ASTE GUDIZIARIE.IT Pag. 34 di 50	eato Da: DE GIORGI\$ ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.

QUESITO "A"	AST	8	
Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	GIUDIZ	IARIE.IT	
RISPOSTA			
Dall'esame della documentazione risultano presenti: estratti catastali, c	ertificazione		
notarile ventennale.			
Titolo di provenienza: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) de	el –omissis-		
Trascrizione in atti dal -omissis- Repertorio n.: -omissis- Rogante: T	RIBUNALE		
Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPA	ARAZIONE		
CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (nomissis-).			
Stato civile esecutato: L'esecutata risulta legalmente separata.			
~			
QUESITO "B"			Φ
Identificazione e descrizione attuale dei beni			5a1d66
RISPOSTA ACTE			Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66e
L'unità, alla quale si può accedere con cancello carrale autonomo	dalla via P.		2470504
Bembo nomissis-, è articolata su due piani ed è costituita al piano te	erra da atrio,		
soggiorno, cucina, lavanderia, bagno con antibagno (catastalmente c	ensito come		- #: 5a5c
ripostiglio), due portici. Dal vano scala esclusivo interno si accede al	piano primo		 ო
composto da: disimpegno, tre camere, un bagno, una cabina armadio,	una terrazza) 0
ed un balcone. Vi è inoltre diritto proporzionale all'utilizzo del cor	tile-giardino		C S.P.A
comune (sub. –omissis-,).			JBAPE
Sistemi costruttivi e finiture: l'edificio appare costruito con strutt	tura portante	3	Da: ARI
in CLS armato. Esternamente buono appare lo stato di conservazione de	el fabbricato	RIE.it	messo
nel suo complesso. Le dotazioni e finiture interne sono di ottimo livel	llo generale:		RTOE
pavimenti e rivestimenti in marmo, grès e parquet in rovere, serrame	enti in legno		
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 35 di 50			to Da: DE GIORGI\$ ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA

laccato con vetrocamera, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas. Esternamente: il fabbricato è rivestito con intonaco civile con finitura in stabilitura	IARIE.it
di calce, ante e serramenti in legno, la copertura è costruita in muricci e tavelloni	
con getto in calcestruzzo e manto in coppi antichi, lattoneria in rame a sezione	
circolare. Si rilevano principi di deterioramento nelle persiane di chiusura e	
nell'intonaco in alcuni punti delle facciate.	
Per ogni maggior dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica allegata.	
DATI CATASTALI:	
<u>Confini</u> : l'unità è confinante sui quattro lati con il cortile comune (subomissis-)	
che confina in unico corpo da nord in senso orario, con riferimento alla mappa	
catastale: canale irriguo, canale irriguo, canale irriguo, mappomissis	
Dati catastali:	· ·
Catasto Fabbricati Comune di Orzinuovi -BS-, sez. NCT sez. urbana, foglio 43,	15a1d6E
particella -omissis-, subomissis-, piano T-1, cat. A/8, classe1, vani 8, sup.cat.	74efcb8
211 mq, totale escluse aree scoperte 199 mq, rendita euro 1.032,91.	Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66e
Con diritto proporzionale alle parti comuni per legge, per documenti catastali e per	b26132
provenienza, con particolare riferimento al relativo bene comune non censibile di	:: 5a5c2
cui al mappale -omissis-, subomissis-, (che identifica cortile, camminamenti e	
giardino al piano terra comuni ai subomissis-,).	AG CA 3
Dati derivanti da VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in AUTOTUTELA del -	S. P. A. A.
omissis-, protocollo nomissis-, in atti dal -omissis-, istanza prot.nomissis-,	SAPEC
del –omissis-,.	Emesso Da: ARUBAPEC
Riguardo alle variazioni dei classamenti e alle annotazioni si rimanda alla	DIE it
certificazione notarile in allegato.	NO Em
Intestati catastali:	ROBERTO
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 36 di 50	to Da: DE GIORGI\$



-omissis-, nata a -omissis-, il -omissis-,-omissis-,, Proprieta` per 1/1. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del -omissis-, Trascrizione in	IARIE.it	-
atti dal -omissis-, Repertorio n.: -omissis-, Rogante: TRIBUNALE Sede:		_
BRESCIA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE		_
CON ASSEGNAZIONE BENI (n. –omissis-,).		_
Identificazione pregressa dei beni		-
RISPOSTA		-
Si segnala una singolare difformità planimetrica rispetto a quella catastale in		_
quanto la situazione reale risulta speculare-simmetrica rispetto a quella		_
documentale; tale difformità, pur non disattendendo la consistenza e il classamento		_
dell'immobile, rende tuttavia necessaria una sostituzione della planimetria catastale	<u>a</u>	Ď.
depositata.	2.5. 2.1.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.	ב ב ב ב
In fase di sopralluogo viene rilevato in lato nord del lotto comune un deposito in	7 A before	5
legno non presente nella documentazione catastale e amministrativa. Riguardo alla	47 70 80 80	È
documentazione amministrativa si evidenzia la mancata realizzazione di variante a	86 86 86	40.00
originario titolo edilizio e la sospensione del riconoscimento dell'agibilità per	# #	÷.
mancata ottemperanza a richiesta di integrazioni.		5
~	♦ C 2)
QUESITO "C"	ላ ወ	; <u>;</u>
Stato di possesso	В В В В В	֡֝֝֝֝֟֝֝֝֟֝֝֝֟֝֓֓֓֓֝֝֡֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֡֝֟֜֓֓֓֓֓֓֡֓֡֡֝֡֓֓֡֓֡֡֝֡֡֡֡֡֡֓֓֡֡֡֡֡֡֡֡֡֡
<u>RISPOSTA</u>		٦٩. ٢٠٠
In riferimento alla certificazione notarile allegata, alla data del -omissis-, l'unità	SIE it	10000
appartiene alla signora:	C)
-omissis-, nata a -omissis-, il -omissis-, -omissis-,, Proprieta` per 1/1.	u C C W	; ;
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 37 di 50	In Day DE GIORGIS ROBERTO Emesson Day ART BADEC S. D. A. N.G. C.A. 3. Serial #. Sa5c/20247060447446frb	נט עמ. ער כיכי



L'unità, al momento dell'accesso, appare occupata dalla famiglia della sig.ra - omissis-, figlia dell'esecutata. Gli Uffici Locali delle Entrate, consultati in via formale, comunicano la	IARIE.it	
presenza di un contratto di locazione, senza specificare se riguardante il bene		
oggetto di esecuzione, contratto di locazione nomissis-, serie 3T registrato il -		
omissis-, presso l'ufficio Territoriale di Brescia. E' stata sollecitata integrazione		
documentale (copia del contratto) che consenta una eventuale associazione di tale		
contratto al bene oggetto di esecuzione ma senza risposta da parte degli uffici. I		
contratti che interessano l'immobile vengono pertanto acquisiti richiedendone		
copia alla parte esecutata, che la fornisce. Di seguito si elencano i contratti		
rinvenuti (consultabili in allegato):		
• Contratto di locazione di terreni agricoli, stipulato in data -omissis-, e	Φ	
registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Brescia, in data -	5a1d66	
omissis-, al nomissis-,, parte proprietaria: -omissis-, c.fomissis-,,	74efcba	
parte conduttrice: -omissis-, (figlia) c.fomissis-,, durata anni 30	Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66e	
(trenta) riguardante, tra gli altri, i terreni di cui al mappomissis-,	2b2613	
foglio 43 attualmente accorpati nel mappomissis-, (corte comune	#: 5a5 <i>C</i> ;	
dei fabbricati oggetto di esecuzione). I terreni vengono ceduti ad uso	S Serial!	
agricolo alla sig.ra -omissis-, che si obbliga ad esercitare attività	NG CA 3	
agricola, tale impegno costituisce condizione per la conclusione del	S.P.A.	
contratto.	APEC	
Contratto di locazione di fondo rustico stipulato in data –omissis-,	:: ARUB	
registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il -omissis-, al n	eg osse	
omissis-, serie 3T, parte proprietaria: -omissis-, c.fomissis-, e -	TO Em. (1.31×1)	
omissis-, (esecutata) c.fomissis-,, parte conduttrice: -omissis-,	ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S. P.A.	
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 38 di 50	to Da: DE GIORGIS	

(figlia) c.fomissis-,, durata anni 28 (ventotto) riguardante, tra gli	
altri, il terreno di cui al mappomissis-, foglio 43 (corte comune dei	ARIE.IT
fabbricati oggetto di esecuzione), con oggetto la conduzione agricola	
dei fondi e autorizzazione all'abitazione delle unità oggetto di	
esecuzione.	
Contratto di comodato ad uso abitativo stipulato in data -omissis-,	
registrato Agenzia delle Entrate di Brescia 2, il -omissis-, al n	
omissis-, serie 3, parte comodante: -omissis-, c.fomissis-,, parte	
comodataria: -omissis-, c.fomissis-,, durata anni 15 (quindici)	
riguardante l'unità abitativa Via Bembo nomissis-, foglio 43 mapp.	
-omissis-, sub -omissis-, (lotto 1 oggetto di esecuzione); ulteriore	
comodatario: -omissis-, c.fomissis-,, durata anni 15 (quindici)	<u>_</u>
riguardante l'unità abitativa Via Bembo nomissis-, foglio 43 mapp.	Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66e
-omissis-, sub -omissis-, (lotto 2 oggetto di esecuzione). N.B.:	#74efcb
questo atto, pur non interessando direttamente il lotto 3, viene inserito	2470504
per conoscenza documentale, a discrezione della procedura.	2b26135
~	# 5a56
QUESITO "D"	3 Serial
Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale	
RISPOSTA	S. P. A.
Formalità ipotecarie, vincoli, oneri, di cui si ipotizza la cancellabilità (salvo	BAPEC
eccezioni rilevate dal sig. G.E. e salve le eventuali obbligazioni assuntesi	Da: ARL
dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c.):	osse II
• IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data -omissis-, ai mm	A PARTICIPATION OF THE PARTICI
omissis-, a favore della Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino	S ROBE
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 39 di 50	ato Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA

S.C.R.L. con sede in Bergamo, cod.fisc. 00208220160, di cui al contratto	_ <u></u>
di mutuo in data -omissis-, nomissis-, di repertorio notaio Giuseppe	IARIE.it
Annarumma, per la somma capitale di eiro 900.000,00 (novecentomila	
virgola zero zero) durata anni venti sino alla concorrenza di euro	
1,350.000,00 (un milione trecentocinquantamila virgola zero zero),	
gravante tra l'altro, la piena proprietà dell'area di cui al mappale -omissis-,	
contro -omissis-; si precisa che il predetto atto di mutuo è stato è stato	
successivamente modificato con atto in data -omissis-, nomissis-, di	
repertorio notaio Roberto Santarpia, annotato a margine della predetta	
formalità in data -omissis-, ai nnomissis-,;	
• IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in -omissis-, ai nnomissis-,	
a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), cod.	
fosc. 00283510170, di cui al contratto di mutuo fondiario in dat-omissis-,	Serial#: 5a5c2b2613247050474efcba5a1d66e
nomissis-, di repertorio notaio Paola Esposito, per la somma capitale di	14774efc
euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero) durata dodici anni,	3247050
sino alla concorrenza di euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila virgola	c2b.2613
zero zero), gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al	al#: 5a5
foglio 43/NCT mappale -omissis-, subomissis-,, contro -omissis-,,	
quale terzo datore di ipoteca e contro la società "-omissis-," con sede in -	0 0 2
omissis-, cod. fiscomissis-, quale "debitore non datore di ipoteca";	
• IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia in data -omissis-, ai nn	νυBAPE
omissis-, a favore della società -omissis-, con sede in -omissis-, cod.fisc	Da: AF
omissis-, derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia	RIE.it 988
in data -omissis-, -omissis-, di repertorio, iscritta per la somma capitale di	BERTO
euro 19.352,40 (diciannovemilatrecentocinquantadue virgola quaranta)	OIS ROG
ASTE SIUDIZIARIE, it Pag. 40 di 50	TT TT TT TT TT TT TT TT TT TT TT TT TT

	8
sino alla concorrenza di euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero	/ARIF it
gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, contro	<u>// // // // // // // // // // // // // </u>
omissis-,.	
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Brescia in dat	a
-omissis-, ai nnomissis-, a favore della società -omissis-, con sede in	-
omissis-, cod.fiscomissis-, ,emesso dalla corte d'Appello di Brescia i	1
data -omissis-, nomissis-, di repertorio gravante la piena proprietà dell	e
unità immobiliari in oggetto, contro –omissis	
N.B.: le formalità elencate si intendono alla data della relazione notarile allegata.	
Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario:	
1) N.B.: Come esposto nel paragrafo "Quesito C, Stato di possesso" sono sta	i
registrati vari contratti di locazione che interessano gli immobili oggetto di	1
esecuzione, alla cui consultazione si rimanda in allegato. Si rimette alla valutazione	74efcbi
definitiva del sig. G.E. sulla natura e effettiva opponibilità dei contratti citati (ar	Serial#: 5a5c2b2613247050474efcba5a1d66
2643, n. 8 e art. 2923, 2° e 3° comma, c.c.), la cui effettiva vigenza inciderebb	2b2613
profondamente sul valore di mercato dei beni staggiti. Una possibil	e 2a5c
interpretazione indica una stima in osservanza degli articoli di Legge cita	i seria
considerando una vigenza novennale (a decorrere dal contratto registrato in data	- O C C P
omissis-,) poiché i contratti, da consultazione della relazione notarile ventennale	ά. Α. Α.
non risultano precedentemente trascritti.	BAPEC
2) A carico degli immobili oggetto di esecuzione sono stati trascritti i seguenti at	a: ARU
di vincolo alla non edificabilità:	A BIE it
• Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data -omissis-, nomissis-, o	i E
repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data -omissis-, a	i S
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 41 di 50	Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA

nnomissis-, gravante, per quanto qui compete, l'area di cui al mappale -	IARIE.it	
• Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data -omissis-, nomissis-, di		
repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data -omissis-, ai		
nnomissis-, gravante, per quanto qui compete, l'area di cui ai mappali – omissis-,. • Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data -omissis-, nomissis-, di		
repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data -omissis-, ai		
nnomissis-, gravante, per quanto qui compete, ai mappali -omissis-,.		
• Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data -omissis-, nomissis-, di		
repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data -omissis-, ai		
nnomissis-, gravante, per quanto qui compete, ai mappali -omissis-,.	Φ.	
	±5a1d66	
3) Inoltre a carico dell'esecutata si segnala la seguente sentenza del Consiglio di Stato (avverso la quale l'esecutata ha inoltrato ricorso al Presidente della	Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66e	
Repubblica):	2613247	
Affare n-omissis-, del Consiglio di Stato, spedizione del -omissis-, nomissis-,	5a5c2b;	
riguardo impugnazione GD/mg/-omissis-, del -omissis-, del Comune di Orzinuovi	Seria #:	
con cui è stato comunicato il contributo di costruzione pari ad euro 70.013,57	NG CA	
nonché il provvedimento protocollo n.GD/mg/-omissis-, del -omissis-, del	S. A. A. A. A. A. A. A. A. A. A. A. A. A. A	
Comune di Orzinuovi con cui è stato confermato l'obbligo di pagare il contributo	3APEC I	
di costruzione che è stato rideterminato nella somma di euro 72.512,46 (riferita	a: ARUĒ	
all'insieme dei lotti oggetto della presente procedura) di cui imputabili al singolo	DIE IT	
lotto 3: <u>euro 13.968,71.</u>	RTO En	
Ulteriore pendenza tributaria locale (IMU, TASI) viene rilevata per un ammontare	B ROBE	
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 42 di 50	to Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC	

complessivo di <u>euro 7.702,96.</u> Tale cifra riguarda il corrente anno e anni pregressi non prescritti. In conseguenza delle differenti interpretazioni in merito alla opponibilità all'aggiudicatario degli oneri amministrativi pendenti sopra esposti, <u>pari a complessivi euro 21.671,67</u> , essi verranno in via precauzionale considerati a carico dell'aggiudicatario, ferma restando la decisione finale del sig. G.E., e quindi detratti dal valore di mercato stimato.	IARIE.it
4) Si segnala una incongruenza catastale al piano terra, il locale accatastato come	
ripostiglio risulta essere nello stato di fatto un bagno con antibagno. Si segnala	
inoltre una difformità planimetrica rispetto a quella catastale in quanto la situazione	
reale risulta speculare rispetto a quella accatastata, pur non disattendendo la reale	9
consistenza dell'immobile è tuttavia necessaria una sostituzione della planimetria	15a1 d66
catastale depositata.	74efcba
Ove l'acquirente ritenga di conservare l'attuale modificata distribuzione interna si	470504
evidenzia necessità di adeguamento catastale. Parimenti dicesi per eventuale	0.26132
regolarizzazione amministrativa e catastale del deposito in legno in lato nord, per la	ierial#: 5a5c2b26132470504f74efcbd5a1d66e
quota attribuibile al lotto 3. Per le regolarizzazioni amministrative e catastali di cui	O)
al punto 4 viene stimata una cifra forfettaria orientativa complessiva di euro	IG CA 3
1.000,00.	% P.A.
	APEC IS
Le persone presenti in fase di sopralluogo dichiarano che per il fabbricato non è in	: ARUB
vigore alcuna amministrazione condominiale né regolamento.	O Emesso Da
Ove venga disposto che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli	IS ROBERTO
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 43 di 50	to Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA

siano a carico dell'aggiudicatario si evidenzia che:	8	
-la cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo pari a euro	IARIE.it	
262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo;		
-la cancellazione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R.		
601/73 comporta un costo pari a euro 35,00 per tasse ipotecarie;		
-la cancellazione di ogni altra ipoteca volontaria o ipoteca giudiziale comporta un costo di euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre allo 0,50% sull'importo della		
relativa originaria iscrizione ipotecaria, con un minimo fisso.		
~		
QUESITO "E"		
Regolarità edilizia ed urbanistica		
RISPOSTA	Φ	
L'immobile in riferimento al PGT vigente viene collocato nella Zona:	15a1 d66	
Sottozona Agricola AGR.P5 Coniolo, Pudiano, regolata all'articolo 34 delle NTA	74efcbá	
(vedasi in allegato).	Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66e	
Vengono di seguito riportati gli atti amministrativi forniti dagli Uffici	C2b 261	
Comunali:	#: 5a5 ₀	
- P.d.C. nomissis-, P.E. nomissis-,;	3 Seria	
- P.d.C. nomissis-, P.Eomissis-,;	9 O S	
-Variante al P.d.C. nomissis-, e nomissis-, prot.nomissis-, del -omissis-,	ର ନ	
P.E. nomissis-,. Le previsioni di progetto di questa ultima Variante non sono	BAPEC	
state realizzate e il titolo risulta decaduto.	a: ARU	
E' stata richiesta Agibilità dell'unità ma il titolo è attualmente sospeso a causa di	DIE it	
mancata ottemperanza a richiesta di integrazioni.	ATO En	
Si segnala al piano terra un locale adibito a bagno, ma catastalmente identificato	ROBE	
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 44 di 50	to Da: DE GIORGI\$ ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA	

A CTI		
come ripostiglio. Si segnala inoltre una difformità planimetrica rispetto a quella		-
catastale in quanto la situazione reale risulta speculare rispetto a quella accatastata,	IARIE.IT	
pur non inficiando la reale consistenza dell'immobile è tuttavia necessaria una		
sostituzione della planimetria catastale depositata.		
Si rammenta, come più sopra esposto, che il bene è oggetto di contenzioso		
amministrativo con richiesta di versamento integrativo di oneri comunali (vedasi		
par. quesito "D") sanato il quale si ipotizza la sostanziale conformità edilizio-		
urbanistica del bene.		-
~		_
QUESITO "F"		
Formazione dei lotti		
RISPOSTA	9	1
L'abitazione si considera di non agevole divisibilità, salvo adeguati interventi di	a55a7 G	i 5
modifica distributiva e impiantistica di discreta onerosità. Considerato il mercato	17.4efcb	
locale e la collocazione del bene si valuta l'attuale tipologia e taglio dell'alloggio	5a5c2b28132470504f74efcba5a1d6fe	: [
come i più adeguati alla commerciabilità.	2b2613	İ
~	## 53 50 50	
QUESITO "G"	S. S. S. S. S. S. S. S. S. S. S. S. S. S	
Valore del bene e costi	و ن ن ع	1
RISPOSTA	ച് പ ഗ	
N.B.: In riferimento a quanto evidenziato nel paragrafo "Quesito D, Vincoli o oneri	O H A B A B A B A B A B A B A B A B A B A	: i
che resteranno a carico dell'aggiudicatario" Si rimette alla valutazione definitiva	ARU ARU	
del sig. G.E. sulla natura e effettiva opponibilità dei contratti citati (art. 2643, n. 8 e	RIE.it 9889	
art. 2923, 2° e 3° comma, c.c.), la cui effettiva vigenza inciderebbe profondamente	9	:
sul valore di mercato dei beni staggiti. Una possibile interpretazione indica una		
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 45 di 50	Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S. P.A. NG CA 3 Serial#:	

stima in osservanza degli articoli di Legge citati considerando una vigenza	S S S S S S S S S S	
novennale (a decorrere dal contratto registrato in data -omissis-,) poiché i contratti,	IARIE.it	
da consultazione della relazione notarile ventennale, non risultano precedentemente		-
trascritti.		
Criterio di stima: il procedimento di stima utilizzato sarà quello cosiddetto		_
"sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino		-
espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato in		
tempi recenti, con applicazione di adeguati coefficienti correttivi.		-
Valore medio unitario: in base ai prezzi di mercato effettivi attuali rilevati		
nell'area di interesse, il valore medio unitario più adeguato, relativamente alla zona		_
e alle caratteristiche dell'edificio, si stima pari a Euro 1.570,00/mq.	, a	ş
<u>Valore locativo:</u> il valore locativo orientativo si stima in Euro 700,00/mese.	ia #: 5a5c2b2613247050474efcba5a1d66e	5
Ai fini del calcolo delle superfici dell'unità sarà considerata la superficie reale,	i74ef cb	5
verificata strumentalmente, nelle sue dimensioni principali, tramite sopralluogo. La	2470504	,
corte comune, anche in ragione di eventuali possibili frazionamenti ad uso	25 25 26 13	1
esclusivo, verrà conteggiata nella misura di un terzo. Le misure del lotto, per via	## 5a55	
delle cospicue dimensioni, vengono desunte dai documenti di causa e dall'estratto	້ ທ	5
mappa catastale.	O S	;) <u>=</u>
	4 a g	: :
Superficie lorda di pavimento appartamento: mq 210 circa;	BAPEC	i 1
portici e terrazze: mq 72 circa;	A A A A R R	5
Quota di corte comune: mq 1.950;	DIE II	1
	OL)
Superficie commerciale:) :
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 46 di 50	TET TO DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA	5 7 7 1



АСТ	
$mq 210 \times 1 = mq 210$	IA SIL H
$mq 72 \times 0.3 = mq 21.6$	IARIE.II
$mq 1950 \times 0.05 = mq 97.5$	
totale superficie commerciale: mq 329,10	
Coefficienti correttivi:	
tipologia – 1,00	
prevalenza esposizione – 1,00	
affaccio – 1,00	
prevalenza vista – 1,00	
stato conservativo interno – 1,00	
stato conservativo esterno – 0,95	9
altezza soffitti – 1,00	a5a1d6
prodotto dei coefficienti: 0,95	#74efcb
GIUDIZIARIE.it	Serial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66e
<u>Superficie virtuale</u> = superficie commerciale x coefficiente globale di	2b2613
differenziazione = $329,10 \times 0,95 = \underline{mq 312,65}$	#: 5a5c
$\underline{\text{Stima}} = \text{Euro } 1.570,00 \text{ x mq } 312,65 = \underline{\text{Euro } 490.860,50}$	0 C A
	8. P. A. A. A. A. A. A. A. A. A. A. A. A. A.
A conclusione della analisi condotta, si ritiene che il valore di mercato attuale,	BAPEC
assunto con accettabile approssimazione tecnico statistica, del lotto oggetto di	a: ARU
esecuzione, salvo vizi occulti non riscontrabili, sia pari ad Euro 490.860,50, da cui	osseu.
si sottraggano forfettariamente euro <u>22.671,67</u> per regolarizzazioni amministrativo-	RTO Er
catastali sopra esposte, per una valutazione di approssimata per difetto di euro:	ROBE
ASTE GIUDIZIARIE.i† Pag. 47 di 50	to Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3

Euro 468.000,00 (quattrocentosessantottomila/00)	
GIUDIZ	IAREII
Vengono di seguito proposti tre possibili distinti metodi di valutazione del bene, da	
scegliersi in base alle determinazioni del sig. G.E.:	
A CTE =	
1) Valutazione del bene considerato libero da contratti di locazione:	
Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valore di	
mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:	
Euro 444.600,00 (quattrocentoquarantaquattromilaseicento/00)	
Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e	
l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo	<u> </u>
pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%,	5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66e
per una cifra risultante pari a euro:	#74efcb
Euro 355.680,00 (trecentocinquantacinquemilaseicentottanta/00)	470504
OTODIZI/ (ICILII)	2b.26135
2) Valutazione del bene considerato locato con contratto novennale:	#
Si applichi al valore di mercato del bene un coefficiente di 0,80, per una cifra di	3 Serial
euro:	S C A
Euro 374.400,00 (trecentosettantaquattromilaquattrocento/00)	ю. Р. А.
	BAPEC
Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valore di	a: ARU
mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:	SIE IT
Euro 355.680,00 (trecentocinquantacinquemilaseicentottanta/00)	RTO Er
	ROBE
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 48 di 50	to Da: DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial



A 0T	
Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e	
l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo	IARIE.it
pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%,	
per una cifra risultante pari a euro:	
Euro 284.544,00 (duecentottantaquattromilacinquecentoquarantaquattro/00)	
3) Valutazione del bene considerato locato con contratto trentennale:	
Si applichi al valore di mercato del bene un coefficiente di 0,45, per una cifra di	
euro:	
Euro 210.600,00 (duecentodiecimilaseicento/00)	
Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valore di	<u></u>
mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:	a5a1d6(
Euro 200.070,00 (duecentomilasettanta/00)	#74efcb
GIUDIZIARIE.it	ial#: 5a5c2b26132470504f74efcba5a1d66
Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e	.2b2613
l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo	 #: 5a5c
pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%,	S e e
per una cifra risultante pari a euro:	N 0 0 N
Euro 160.056,00 (centosessantamilacinquantasei/00)	<u>හ</u> හි අ.
	UBAPE
~ ASTE	Da: AR
Rassegno pertanto la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia	osso use se se se se se se se se se se se se s
accordatami e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse	SERTO E
necessitare.	SIS ROE
ASTE GIUDIZIARIE.it Pag. 49 di 50	to Da: DE GIORGI\$ ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA



AS	
Palazzolo s/O, 19.07.2018 II C.T.U.	DIZIARIE.it
(arch. Roberto De Giorgis)	
Allegati:	
-planimetrie catastali;	
-visure catastali;	
-estratto mappa catastale;	
-estratti P.G.T N.T.A.;	
-contratti di locazione;	
-atto di separzione;	
-sentenza Consiglio di Stato;	99
-comunicazione oneri urbanistici;	a5a1d6
-certificazione notarile ventennale;	if74efcb
-documentazione fotografica;	CA 3 Serial#: 5a5c2b2613247050474eftba5a1d66e
-risposta Agenzia delle Entrate;	2b 26 13
-nota spese e competenze.	#: 5a5c
	3 Serial
	9 P
	ଫ ଫ
	BAPEC
ACT	a: ARU
	IABIE it
	OF TO STATE OF THE
	ROBE
ASTE	DE GIORGIS ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG
GIUDIZIARIF.it Pag. 50 di 50	a: DE (