BULGARINI Geom. SILVIO - Via Aldo Cantarini n. 32, 25015 Desenzano del Garda (BS)
Tel. 030/9906075 cell. 335/6560969 e-mail: sbulgarini@topografia2007.it
C.f. BLG SLV 72L21 D284P – p. I.V.A. 01871510986

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 454/2024

Promossa da:
BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

Contro:
[redacted]

GIUDICE dell'esecuzione:
Ill.mo Dr. DAVIDE FOPPA VICENZINI

C.T.U.
Geometra BULGARINI SILVIO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

BULGARINI Geom. SILVIO - Via Aldo Cantarini n. 32, 25015 Desenzano del Garda (BS)
Tel. 030/9906075 cell. 335/6560969 e-mail: sbulgarini@topografia2007.it
C.f. BLG SLV 72L21 D284P – p. I.V.A. 01871510986

Data della valutazione
28/02/2025

Data del rapporto
28/02/2025

Rapporto di Valutazione Immobiliare

Numero della pratica
2625

Richiedente valutazione
TRIBUNALE DI BRESCIA

Valutatore
BULGARINI geom. SILVIO

Tipo di valutazione
Giudiziaria

Oggetto
Stima del valore di mercato di tre abitazioni, site in Comune di Roncadelle (BS), Via Roma n. 37.

Valore
€ 168.000,00 (Diconsi Euro Centosessantottomila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

BULGARINI Geom. SILVIO - Via Aldo Cantarini n. 32, 25015 Desenzano del Garda (BS)
Tel. 030/9906075 cell. 335/6560969 e-mail: sbulgarini@topografia2007.it
C.f. BLG SLV 72L21 D284P – p. I.V.A. 01871510986

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	TRIBUNALE DI BRESCIA.
Valutatore	BULGARINI geometra SILVIO.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione
1	Abitazione al piano terra, sita in Comune di Roncadelle (BS), Via Roma n. 37
2	Abitazione al piano terra, sita in Comune di Roncadelle (BS), Via Roma n. 37
3	Abitazione al piano primo, sita in Comune di Roncadelle (BS), Via Roma n. 37

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale
04/12/2024	Decreto di nomina per la stima.
12/12/2024	Verbale accettazione incarico di stima e giuramento.
12/12/2024	Accesso al fascicolo digitale presso il portale del Processo Civile Telematico.
02/01/2025	Accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi Catastali. Estrazione di mappa N.C.T.R., visura N.C.T.R., visure N.C.E.U., Elenco immobili, e Planimetrie N.C.E.U. del Subject.
02/01/2025	Richiesta all'Ufficio Servizi Demografici - Comune di Brescia, dei Certificati di Residenza e Stato di Famiglia.
02/01/2025	Richiesta all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia. Ricerca dei contratti d'affitto.
02/01/2025	Accesso telematico presso l'Archivio Notarile di Brescia. Richiesta di Copia dell'Atto di Acquisto.
02/01/2025	Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Roncadelle.
03/01/2025	Ottenimento dall'Ufficio Servizi Demografici - Comune di Roncadelle, del Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia.
06/01/2025	Richiesta all'Ufficio Servizi Demografici - Comune di Borgosatollo, del Certificato di Matrimonio.
08/01/2025	Ottenimento dall'Ufficio Servizi Demografici - Comune di Borgosatollo, del Certificato di Matrimonio.
09/01/2025	Ricezione dall'Archivio Notarile di Brescia di Copia dell'Atto di Acquisto.
15/01/2025	Primo Sopralluogo presso l'immobile e accesso solo in parte allo stesso.
16/01/2025	Risposta dall'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia. Ricerca dei contratti d'affitto.
28/01/2025	Secondo Sopralluogo presso l'immobile e accesso alle parti restanti.
10/02/2025	Ricezione da parte dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Roncadelle di copie dei titoli e grafici abilitativi
28/02/2025	Accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare. Estrazione di Visure Ipotecarie
28/02/2025	Stesura del Rapporto di Valutazione Immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

BULGARINI Geom. SILVIO - Via Aldo Cantarini n. 32, 25015 Desenzano del Garda (BS)
Tel. 030/9906075 cell. 335/6560969 e-mail: sbulgarini@topografia2007.it
C.f. BLG SLV 72L21 D284P – p. I.V.A. 01871510986

SCHEDA IMMOBILE
- LOTTO n. 1 -
Abitazione
Comune di Roncadelle (BS) Via Roma n. 37

UBICAZIONE

Il fabbricato, all'interno del quale si trova l'Unità Immobiliare Urbana (U.I.U.) oggetto del presente rapporto di valutazione, è un edificio storico risalente a prima del 1800, situato nella zona centrale del comune di Roncadelle, comodo a tutti i servizi offerti dalla cittadina.

DESCRIZIONE

La U.I.U. fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale, composto da 8 abitazioni, 3 magazzini, 2 negozi, 4 uffici.
L'abitazione, posta al piano terra, con accesso da un vano scala comune, è costituita da n. 1 soggiorno, n. 1 cucina, n. 1 disimpegno, n. 1 ripostiglio, n. 2 camere, n. 1 bagno.
Lo stato di conservazione e il grado di finitura è insufficiente, come ampiamente descritto e rappresentato nella documentazione fotografica, degli esterni e degli interni, allegata, con presenza in diverse zone di muffe.

POSIZIONE CATASTALE

Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):
-Foglio 12, Particella 116, Qualità Ente Urbano - Superficie mq 1.070

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):
-Sezione NCT, Foglio 12, Particella 116, Subalterno 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale mq 106 ed escluse aree scoperte mq 106, Rendita € 232,41, Via Roma n.6, Piano T.
Intestazione:
[redacted]

Confini:
-Nord/Parte: Altra Unità Immobiliare.
-Nord/Parte: Vano scala comune.
-Est: Portico comune.
-Sud: Foglio 12 mp. 124.
-Ovest: Foglio 12 mp. 618.

Difformità Catastali:
Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, *come evidenziato nella tavola di raffronto distinta con il documento n. 29 degli allegati.*
Per aggiornare la planimetria allo stato dei luoghi, il costo è di circa € 1.000,00.

POSIZIONE AUTORIZZATIVA EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti presso, l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Roncadelle, sono stati estratti i seguenti documenti:
-Licenza di Costruzione n. 2123/X del 14/06/1974, per ristrutturazione di fabbricato esistente.
-Concessione Edilizia n. 49/81 protocollo n. 3.403 del 28/07/1981, per varianti interne alla 2123/74 e cambio di destinazione d'uso di alcuni locali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

Rispetto ai grafici depositati, lo stato dei luoghi risulta non conforme a quanto rappresentato nei grafici depositati*, come evidenziato nella tavola di raffronto distinta con il documento n. 27 degli allegati.*
I costi per prestazioni professionali, sanzione amministrativa e diritti di segreteria, finalizzati alla regolarizzazione edilizia delle opere interne, attraverso il deposito di un progetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (C.I.L.A.), ammontano a circa € 2.500,00

URBANISTICA

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Roncadelle, individua l'immobile all'interno degli Ambiti Residenziali Prevalenti, zona A Nucleo storico di antica formazione, regolati dagli articoli n. 34, 35, 36 e 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).
Lo Strumento Urbanistico classifica l'edificio in Categoria 2, con **Qualità Architettonica e Ambientale Rilevante**, e lo descrive nella Scheda di Valutazione n. 82.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia - ARIA Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti, è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 1716500006222, valido fino al 05/04/2032, che lo indica in Classe Energetica F.

LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia, è stato reperito contratto di locazione dalla durata di n. 4 anni, dal 01/05/2022 al 30/04/2026, con un canone annuo di € 6.600,00, corrisposto in n. 12 rate mensili anticipate di € 550,00 dal conduttore [redacted]

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'immobile oggetto di valutazione era occupato dal Sig. [redacted]

SPESE CONDOMINIALI

Essendo l'intero edificio di proprietà dei Sig.ri esecutati non è presente un amministratore di condominio, non sono state fornite indicazioni in merito al regolamento di condominio, alle di tabelle millesimali per la ripartizione delle spese e di eventuali insoluti relativi alle stesse.

PROVENIENZA E TITOLARITA' e VINCOLI

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti ai Sig.ri esecutati con atto Notaio Sergio Senini del 05/12/1972 Repertorio n. 29.755 Raccolta n. 3.875, Trascritto a Brescia il 02/01/1973 Registro Generale n. 140 Registro Particolare n. 135.

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI e ANNOTAZIONI

-ISCRIZIONE del 02/08/2004 - Registro Particolare n. 9.920 Registro Generale n. 40.589.
Notaio SENINI SERGIO Repertorio n. 115.609 Raccolta n. 25.328 del 28/07/2004.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Documenti successivi correlati:
Iscrizione n. 2.247 del 04/04/2024.
-ISCRIZIONE del 04/04/2024 - Registro Particolare n. 2.247 Registro Generale n. 14.657.
Notaio SENINI SERGIO Repertorio n. 115.609 Raccolta n. 25.328 del 28/07/2004.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Formalità di riferimento:
Iscrizione n. 9.920 del 2004.
-TRASCRIZIONE del 18/11/2024 - Registro Particolare n. 35.830 Registro Generale n. 51.484.
UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9.121/2024 del 22/10/2024.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

BULGARINI Geom. SILVIO - Via Aldo Cantarini n. 32, 25015 Desenzano del Garda (BS)
Tel. 030/9906075 cell. 335/6560969 e-mail: sbulgarini@topografia2007.it
C.f. BLG SLV 72L21 D284P – p. I.V.A. 01871510986

SCHEDA IMMOBILE
- LOTTO n. 2 -
Abitazione attualmente uso Laboratorio
Comune di Roncadelle (BS) Via Roma n. 37.

UBICAZIONE

Il fabbricato, all'interno del quale si trova l'Unità Immobiliare Urbana (U.I.U.) oggetto del presente rapporto di valutazione, è un edificio storico risalente a prima del 1800, situato nella zona centrale del comune di Roncadelle, comodo a tutti i servizi offerti dalla cittadina.

DESCRIZIONE

La U.I.U. fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale, composto da 8 abitazioni, 3 magazzini, 2 negozi, 4 uffici.
L'abitazione, al momento utilizzata come laboratorio per riparazioni di elettrodomestici, posta al piano terra, con accesso da un vano scala comune, è costituita da n. 2 locali, e n. 1 bagno.
Lo stato di conservazione e il grado di finitura è insufficiente, come ampiamente descritto e rappresentato nella documentazione fotografica, degli esterni e degli interni, allegata, con presenza in diverse zone di muffe.

POSIZIONE CATASTALE

Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):
-Foglio 12, Particella 116, Qualità Ente Urbano - Superficie mq 1.070

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):
-Sezione NCT, Foglio 12, Particella 116, Subalterno 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale mq 36 ed escluse aree scoperte mq 36, Rendita € 116,20, Via Roma n.6, Piano T.
Intestazione:
[redacted]

Confini:
-Nord: Altra Unità Immobiliare.
-Est: Portico comune.
-Sud/parte: Altra Unità Immobiliare
-Sud/parte: Vano scala comune
-Ovest: Foglio 12 mp. 618.

Difformità Catastali:
Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, *come evidenziato nella tavola di raffronto distinta con il documento n. 30 degli allegati.*
Per aggiornare la planimetria allo stato dei luoghi, il costo è di circa € 1.000,00.

POSIZIONE AUTORIZZATIVA EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti presso, l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Roncadelle, sono stati estratti i seguenti documenti:
-Licenza di Costruzione n. 2123/X del 14/06/1974, per ristrutturazione di fabbricato esistente.
-Concessione Edilizia n. 49/81 protocollo n. 3.403 del 28/07/1981, per varianti interne alla 2123/74 e cambio di destinazione d'uso di alcuni locali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

Rispetto ai grafici depositati, lo stato dei luoghi risulta non conforme a quanto rappresentato nei grafici depositati*, come evidenziato nella tavola di raffronto distinta con il documento n. 27 degli allegati.*
I costi per prestazioni professionali, sanzione amministrativa e diritti di segreteria, finalizzati alla regolarizzazione edilizia delle opere interne, mantenendo la destinazione residenziale autorizzata, attraverso il deposito di un progetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (C.I.L.A.), ammontano a circa € 2.500,00

URBANISTICA

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Roncadelle, individua l'immobile all'interno degli Ambiti Residenziali Prevalenti, zona A Nucleo storico di antica formazione, regolati dagli articoli n. 34, 35, 36 e 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).
Lo Strumento Urbanistico classifica l'edificio in Categoria 2, con **Qualità Architettonica e Ambientale Rilevante**, e lo descrive nella Scheda di Valutazione n. 82.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia - ARIA Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti non è stato rinvenuto nessun Attestato di Prestazione Energetica valido.

LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia, non è stato reperito nessun contratto di locazione registrato.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'immobile oggetto di valutazione era occupato e utilizzato come laboratorio di riparazione di elettrodomestici, dal Sig. [redacted]

SPESE CONDOMINIALI

Essendo l'intero edificio di proprietà dei Sig.ri esecutati non è presente un amministratore di condominio, non sono state fornite indicazioni in merito al regolamento di condominio, alle di tabelle millesimali per la ripartizione delle spese e di eventuali insoluti relativi alle stesse.

PROVENIENZA E TITOLARITA' e VINCOLI

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti ai Sig.ri esecutati con atto Notaio Sergio Senini del 05/12/1972 Repertorio n. 29.755 Raccolta n. 3.875, Trascritto a Brescia il 02/01/1973 Registro Generale n. 140 Registro Particolare n. 135.

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI e ANNOTAZIONI

-ISCRIZIONE del 02/08/2004 - Registro Particolare n. 9.920 Registro Generale n. 40.589.
Notaio SENINI SERGIO Repertorio n. 115.609 Raccolta n. 25.328 del 28/07/2004.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Documenti successivi correlati:
Iscrizione n. 2.247 del 04/04/2024.
-ISCRIZIONE del 04/04/2024 - Registro Particolare n. 2.247 Registro Generale n. 14.657.
Notaio SENINI SERGIO Repertorio n. 115.609 Raccolta n. 25.328 del 28/07/2004.
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Formalità di riferimento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

Iscrizione n. 9.920 del 2004.
-TRASCRIZIONE del 18/11/2024 - Registro Particolare n. 35.830 Registro Generale n. 51.484.
UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9.121/2024 del 22/10/2024.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

BULGARINI Geom. SILVIO - Via Aldo Cantarini n. 32, 25015 Desenzano del Garda (BS)
Tel. 030/9906075 cell. 335/6560969 e-mail: sbulgarini@topografia2007.it
C.f. BLG SLV 72L21 D284P – p. I.V.A. 01871510986

SCHEDA IMMOBILE
- LOTTO n. 3 -
Abitazione Piano Primo
Comune di Roncadelle (BS) Via Roma n. 37.

UBICAZIONE

Il fabbricato, all'interno del quale si trova l'Unità Immobiliare Urbana (U.I.U.) oggetto del presente rapporto di valutazione, è un edificio storico risalente a prima del 1800, situato nella zona centrale del comune di Roncadelle, comodo a tutti i servizi offerti dalla cittadina.

DESCRIZIONE

La U.I.U. fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale, composto da 8 abitazioni, 3 magazzini, 2 negozi, 4 uffici.
L'abitazione, posta al piano primo, con accesso da un vano scala comune, è costituita da n. 1 soggiorno, n. 1 cucina, n. 1 disimpegno, n. 2 camere, n. 1 bagno
Lo stato di conservazione e il grado di finitura è insufficiente, come ampiamente descritto e rappresentato nella documentazione fotografica, degli esterni e degli interni, allegata, con presenza in diverse zone di muffe.

POSIZIONE CATASTALE

Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):
-Foglio 12, Particella 116, Qualità Ente Urbano - Superficie mq 1.070

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):
-Sezione NCT, Foglio 12, Particella 116, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale mq 104 ed escluse aree scoperte mq 104, Rendita € 232,41, Via Roma n.6, Piano T-1.
Intestazione:
- BANA STEFANIA nata a Borgosatollo (BS) il 30/05/1939 c.f. BNASFN39E70B040U, proprietà per 1/2
- GUSSAGO ANGELO nato a Brescia (BS) il 07/07/1935 c.f. GSSNGL35L07B157k, proprietà per 1/2
Confini:
-Nord/Parte: Altra Unità Immobiliare.
-Nord/Parte: Vano scala comune.
-Est: Portico comune.
-Sud: Foglio 12 mp. 124.
-Ovest: Foglio 12 mp. 618.

Difformità Catastali:
Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, *come evidenziato nella tavola di raffronto distinta con il documento n. 31 degli allegati.*
Per aggiornare la planimetria allo stato dei luoghi, il costo è di circa € 1.000,00.

POSIZIONE AUTORIZZATIVA EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti presso, l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Roncadelle, sono stati estratti i seguenti documenti:
-Licenza di Costruzione n. 2123/X del 14/06/1974, per ristrutturazione di fabbricato esistente.
-Concessione Edilizia n. 49/81 protocollo n. 3.403 del 28/07/1981, per varianti interne alla 2123/74 e cambio di destinazione d'uso di alcuni locali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

Rispetto ai grafici depositati, lo stato dei luoghi risulta non conforme a quanto rappresentato nei grafici depositati*, come evidenziato nella tavola di raffronto distinta con il documento n. 28 degli allegati.*
I costi per prestazioni professionali, sanzione amministrativa e diritti di segreteria, finalizzati alla regolarizzazione edilizia delle opere interne, attraverso il deposito di un progetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (C.I.L.A.), ammontano a circa € 2.500,00
Si evidenzia che, sul muro perimetrale posto a Sud, gli spostamenti della posizione della finestra della camera adiacente al bagno e la creazione di una finestra nella camera adiacente al ripostiglio, sono incompatibili con i dettami dell'articolo n. 37 del N.T.A. di seguito citato, e conseguentemente sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto autorizzato.
I costi per i lavori edili necessari al ripristino della posizione dell'apertura e al tamponamento di quella priva di autorizzazione ammontano a circa € 4.500,00.

URBANISTICA

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Roncadelle, individua l'immobile all'interno degli Ambiti Residenziali Prevalenti, zona A Nucleo storico di antica formazione, regolati dagli articoli n. 34, 35, 36 e 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).
Lo Strumento Urbanistico classifica l'edificio in Categoria 2, con **Qualità Architettonica e Ambientale Rilevante**, e lo descrive nella Scheda di Valutazione n. 82.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia - ARIA Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti, è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 1716500006322, valido fino al 06/04/2032, che lo indica in Classe Energetica E.

LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia, non è stato reperito nessun contratto di locazione registrato.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'immobile oggetto di valutazione era libero da persone e cose.

SPESE CONDOMINIALI

Essendo l'intero edificio di proprietà dei Sig.ri esecutati non è presente un amministratore di condominio, non sono state fornite indicazioni in merito al regolamento di condominio, alle di tabelle millesimali per la ripartizione delle spese e di eventuali insoluti relativi alle stesse.

PROVENIENZA E TITOLARITA' e VINCOLI

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti ai Sig.ri esecutati con atto Notaio Sergio Senini del 05/12/1972 Repertorio n. 29.755 Raccolta n. 3.875, Trascritto a Brescia il 02/01/1973 Registro Generale n. 140 Registro Particolare n. 135.

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI e ANNOTAZIONI

-ISCRIZIONE del 02/08/2004 - Registro Particolare n. 9.920 Registro Generale n. 40.589.
Notaio SENINI SERGIO Repertorio n. 115.609 Raccolta n. 25.328 del 28/07/2004.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Documenti successivi correlati:
Iscrizione n. 2.247 del 04/04/2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

-ISCRIZIONE del 04/04/2024 - Registro Particolare n. 2.247 Registro Generale n. 14.657.
Notaio SENINI SERGIO Repertorio n. 115.609 Raccolta n. 25.328 del 28/07/2004.
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Formalità di riferimento:
Iscrizione n. 9.920 del 2004.
-TRASCRIZIONE del 18/11/2024 - Registro Particolare n. 35.830 Registro Generale n. 51.484.
UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9.121/2024 del 22/10/2024.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Descrizione della consistenza

Superficie Esterna Lorda (SEL)
La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.
Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.
I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:
-la superficie principale di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
-le superfici secondarie di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
-le superfici comuni (indivise) di un immobile in condomini, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).
Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).
Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa5, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:
-lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi.
-i pilastri/colonne interne.
-lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.).
-la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio.
-i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.
Nella determinazione della superficie principale non include:
-le rampe d'accesso esterne non coperte.
-i balconi, terrazzi e simili.
-il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio.
-gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico.
-le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
Nel presente Rapporto di Valutazione Immobiliare la Superficie Esterna Lorda (SEL), viene desunta dalle planimetrie catastali.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è una superficie convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie che vengono raccordate alla superficie principale attraverso dei coefficienti.
-la superficie principale è relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza.
-le superfici secondarie sono quelle relative alle superfici annesse come i balconi, terrazze, portici ecc. e alle superfici collegate come, cantine, soffitte, mansarde ecc.
-le superfici esterne sono relative alle superfici quali corte, giardino, spazio condominiale ecc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

Rapporti mercantili

Sono i rapporti tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale rappresentano il raccordo delle superfici secondarie con la superficie principale e sono espressi dal mercato immobiliare.

VALUTAZIONI

Quale strumento di base per la valutazione è stato utilizzato il "Listino dei Valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia" rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia - anno 2024 - Rilevazione Maggio 2024 - Anno XXIX, edito da ProBrixia - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.
Per gli immobili in Roncadelle, con vetustà tra i 50 e 60 anni (Categoria Agibile 2), è quotato valore unitario minimo di €/mq 740,00 ed uno massimo di €/mq 810,00, ed un rendimento locativo tra il 2,59% e il 3,37%.
Vito le caratteristiche generali e lo stato di conservazione si è ritenuto adeguato applicare un valore unitario pari a €/mq 740,00 ed un rendimento locativo del 3,37%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

LOTTO n. 1 - VALORE IMMOBILE					
Destinazione	**Superficie (mq)**	**Rapporto Mercantile**	**Superficie Commerciale (mq)**	**Valore Unitario**	**Valore**
Abitazione	106,00	1,00	106,00		
			106,00	**740,00 €**	**78.440,00 €**
A dedurre i costi per le regolarizzazioni catastali					1.000,00 €
A dedurre i costi per le regolarizzazioni edilizie					2.500,00 €
					74.940,00 €
			Valore arrotondato a		**75.000,00 €**

LOTTO n. 1 - VERIFICA ADEGUATEZZA CANONE DI LOCAZIONE				
Valore Immobile	**Rendimento Locativo**	**Canone di Locazione Annuo Stimato**	**Canone di Locazione Annuo Contrattualizzato**	**Adeguatezza Canone di Locazione Annuo Contrattualizzato**
75.000,00 €	3,37%	2.527,50 €	6.600,00 €	**Verificata**

LOTTO n. 2 - VALORE IMMOBILE					
Destinazione	**Superficie (mq)**	**Rapporto Mercantile**	**Superficie Commerciale (mq)**	**Valore Unitario**	**Valore**
Abitazione	36,00	1,00	36,00		
			36,00	**740,00 €**	**26.640,00 €**
A dedurre i costi per le regolarizzazioni catastali					1.000,00 €
A dedurre i costi per le regolarizzazioni edilizie					2.500,00 €
					23.140,00 €
			Valore arrotondato a		**23.000,00 €**

LOTTO n. 3 - VALORE IMMOBILE					
Destinazione	**Superficie (mq)**	**Rapporto Mercantile**	**Superficie Commerciale (mq)**	**Valore Unitario**	**Valore**
Abitazione	106,00	1,00	106,00		
			106,00	**740,00 €**	**78.440,00 €**
A dedurre i costi per le regolarizzazioni catastali					1.000,00 €
A dedurre i costi per le regolarizzazioni edilizie					2.500,00 €
A dedurre i costi per i lavori edili di ripristino					4.500,00 €
					70.440,00 €
			Valore arrotondato a		**70.000,00 €**

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO € 168.000,00 (Diconsi EuroCentosessantottomila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

BULGARINI Geom. SILVIO - Via Aldo Cantarini n. 32, 25015 Desenzano del Garda (BS)
Tel. 030/9906075 cell. 335/6560969 e-mail: sbulgarini@topografia2007.it
C.f. BLG SLV 72L21 D284P – p. I.V.A. 01871510986

Dichiarazione di Rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente dichiaro:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
-di non aver agito in conflitto di interesse.
-di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
-di aver svolto l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
-di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
-che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
-che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
-di non aver alcun interesse verso il bene in questione.
-di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
-di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
-di essere in possesso dell'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
-di aver ispezionato di persona la proprietà.
-che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Desenzano del Garda (BS) lì 28/02/2025

Geom. BULGARINI SILVIO
COLLEGIO GEOMETRI DI BRESCIA n. 4094

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79

DOCUMENTI ALLEGATI

Documento n. 1 - Fotografia aerea
Documento n. 2 - Tavola Punti di Ripresa Fotografica esterni
Documento n. 3 - Tavola Punti di Ripresa Fotografica Abitazione Piano Terra sub. 1
Documento n. 4 - Tavola Punti di Ripresa Fotografica Abitazione Piano Terra sub. 2
Documento n. 5 - Tavola Punti di Ripresa Fotografica Abitazione Piano Primo sub. 3
Documento n. 6 - Allegato Fotografico
Documento n. 7 - Estratto mappa Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.R.)
Documento n. 8 - Visura Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.) mp 116
Documento n. 9 - Visura Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) sez. NCT fg. 12 mp. 116 sub. 1
Documento n. 10 - Visura Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) sez. NCT fg. 12 mp. 116 sub. 2
Documento n. 11 - Visura Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) sez. NCT fg. 12 mp. 116 sub. 3
Documento n. 12 - Elenco immobili (N.C.E.U.) sez. NCT fg. 12 mp. 116 sub. da 1 a 21
Documento n. 13 - Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 12 mp. 116 sub. 1
Documento n. 14 - Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 12 mp. 116 sub. 2
Documento n. 15 - Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 12 mp. 116 sub. 3
Documento n. 16 - Concessione Edilizia n. 49/81 prot. 3403 del 28/07/1981 - Titolo
Documento n. 17 - Concessione Edilizia n. 49/81 prot. 3403 del 28/07/1981 - Grafico
Documento n. 18a - Estratto Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - Tavola Azzonamento
Documento n. 18b - Legenda Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - Azzonamento
Documento n. 19a - Estratto Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - Tavola Classificazione
Documento n. 19b - Legenda Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - Tavola Classificazione
Documento n. 19c - Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) – Scheda di Classificazione
Documento n. 20 - Estratto Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) del P.G.T.
Documento n. 21 - Contratto di locazione
Documento n. 22 - Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia
Documento n. 23 - Atto di Matrimonio
Documento n. 24 - Tavola Stato di Fatto Abitazione Piano Terra sub. 1
Documento n. 25 - Tavola Stato di Fatto Abitazione Piano Terra sub. 2
Documento n. 26 - Tavola Stato di Fatto Abitazione Piano Primo sub. 3
Documento n. 27 - Tavola Stato Sovrapposto - Difformità Edilizie Piano Terra sub. 1 e 2
Documento n. 28 - Tavola Stato Sovrapposto - Difformità Edilizie Piano Primo sub. 3
Documento n. 29 - Tavola Stato Sovrapposto - Difformità Catastali Piano Terra sub. 1
Documento n. 30 - Tavola Stato Sovrapposto - Difformità Catastali Piano Terra sub. 2
Documento n. 31 - Tavola Stato Sovrapposto - Difformità Catastali Piano Primo sub. 3
Documento n. 32 - Attestato di Prestazione Energetica Abitazione sub. 1
Documento n. 33 - Attestato di Prestazione Energetica Abitazione sub. 3
Documento n. 34 - Visura Ipotecaria sez. NCT fg. 12 mp. 116 sub. 1
Documento n. 35 - Visura Ipotecaria sez. NCT fg. 12 mp. 116 sub. 2
Documento n. 36 - Visura Ipotecaria sez. NCT fg. 12 mp. 116 sub. 3
Documento n. 37 - Visura Ipotecaria fg. 16 mp. 257 sub. 1
Documento n. 38 - Visura Ipotecaria fg. 16 mp. 257 sub. 2
Documento n. 39 - Visura Ipotecaria fg. 16 mp. 257 sub. 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIO BULGARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43062c55b71eb934d034402dd5e5dc79