

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.741/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. FRANCHIONI STEFANO

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE:

.....**OMISSIS**.....

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO:

.....**OMISSIS**.....

ESECUTATO:

.....**OMISSIS**.....

In persona del socio accomandatario**OMISSIS**.....

ESPERTO INCARICATO

MAURO LEONESIO
Con studio in via XX Settembre, 87
25070 – Sabbio Chiese (BS)
Tel: 0365/895878 – fax 0365/895189



In fede

Dott. Ing. Mauro Leonesio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

DATE

NOMINA DELL'ESPERTO:
CONFERIMENTO DI INCARICO DI STIMA E GIURAMENTO:
DATA ULTIMA PER LA CONSEGNA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE:
UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLA MODALITA' DI VENDITA:
Sospensione termini + autorizzazione coadiutore

29/01/2020

04/02/2020

17/03/2020

17/04/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

o LOTTO N° 1 – esecutato:OMISSIS.....

DESCRIZIONE SINTETICA: Unità immobiliare composta da:
 - due locali destinati ad ufficio con servizio igienico al piano terra
 - deposito monolocale con servizio igienico al piano primo
 di un fabbricato rurale a corte posto a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola.
 Il bene risulta essere in buone condizioni, ristrutturato mantenendo parte delle caratteristiche tipologiche e di materiali originarie del fabbricato.

UBICAZIONE: via Brescia 73 – Castenedolo (BS).

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: C293 – Castenedolo –
 Catasto Fabbricati
 Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 1; Categoria A/10: UFFICI E STUDI PRIVATI
 Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 3; Categoria C/2: MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.):
 Corte comune al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 8
 Portico al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 9
 Atrio al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 10

QUOTA DI PROPRIETÀ: L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIRITTO DI PROPRIETÀ: L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE: L'immobile, per la sua conformazione, non si presta ad essere diviso.

PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: € 194.520,00

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 165.000,00

“GIUDIZIO” SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni, in buone condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236.

L'immobile, anche se risulta collocato in una zona particolare (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione), essendo stato ristrutturato con criterio, non risulta essere di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE SINTETICA:

Unità abitativa che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al sottotetto non praticabile, posta all'interno di un fabbricato rurale a corte chiusa ubicato a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola.

Al piano terra trovano collocazione un deposito e la zona giorno, mentre al piano primo un grande disimpegno, un bagno e tre camere.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene sia dalla corte chiusa che dalla corte patronale, quest'ultima non è oggetto della presente perizia.

E' presente, a piano terra, anche un ampio portico che s'interpone all'area comune (corte chiusa).

L'immobile risulta in buone condizioni, ben ristrutturato mantenendo le caratteristiche tipologiche e di materiali originarie del fabbricato.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: C293 – Castenedolo –
Catasto Fabbricati
Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 2; Categoria A/3: ABITAZIONI DI TIPO
ECONOMICO

Quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.):
Corte comune al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 8
Portico al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 9

DIRITTO DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO:	€	139.190.40
--	---	------------

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA	€	118.000,00
---	---	------------

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni, in buone condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236.

L'immobile, anche se risulta collocato in una zona particolare (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione), essendo stato ristrutturato con criterio, non risulta essere di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
94/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Iscritto all'Albo Ingegneri CASACLIMA n. ID 080136

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

Mauro Leonesio
ore, 87

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni da ristrutturare, in discrete condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236. L'immobile, per la sua particolare collocazione (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione), risulta di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
94/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
etata ogni
Casalini Roberto CASACLIMA n. ID 080136

o LOTTO N° 4 – esecutato:*OMISSIS*.....

DESCRIZIONE SINTETICA: Barchesse con copertura a capanna, chiuse sul lato esterno, che presentano al loro interno alcuni soppalchi in legno, site al piano terra di un fabbricato rurale a corte posto a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola. L'immobile risulta in cattive condizioni e si segnala che su una parte della copertura sono presenti lastre di amianto.

UBICAZIONE: via Brescia 73 – Castenedolo (BS).

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: C293 – Castenedolo – Catasto Fabbricati
Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 6; Categoria C/7: TETTOIE CHIUSE OD APERTE

Quota di comproprietà sulle seguenti parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.):
Corte comune al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 8

QUOTA DI PROPRIETÀ': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIRITTO DI PROPRIETÀ': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIVISIBILITÀ' DELL'IMMOBILE: L'immobile, a seguito di una ristrutturazione pesante, potrebbe prestarsi anche ad essere diviso in più unità.

PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: € 150.836,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 109.000,00

“GIUDIZIO” SINTETICO SULLA COMMERCIALITÀ' DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni, in cattive condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236.

L'immobile, per la sua particolare collocazione (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione) e visto le numerose opere di recupero a cui deve essere sottoposto, risulta di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

o LOTTO N° 5 – esecutato:OMISSIS.....

DESCRIZIONE SINTETICA: Locali di deposito siti al piano interrato, terra, primo e secondo di un fabbricato rurale a corte posto a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola.
I locali posti al piano interrato e terra risultano in discrete condizioni, mentre quelli ai piani superiori sono in cattivo stato, con percolazioni di acqua piovana anche dalla copertura.

UBICAZIONE: via Brescia 73 – Castenedolo (BS).

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Codice catastale: C293 – Castenedolo –
Catasto Fabbricati
Foglio NCT/1 – Particella n°121 – Sub. 7; Categoria UNITA' COLLABENTI
Quota di comproprietà sulle seguenti parti e servizi comuni (ex. Art. 1117 C.C.):
Corte comune al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 8
Portico al Foglio NCT/1 – Mapp. 121 – Sub. 9

QUOTA DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIRITTO DI PROPRIETA': L'esecutato possiede la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: L'immobile, a seguito di una ristrutturazione pesante, potrebbe prestarsi anche ad essere diviso in più unità.

PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO: € 265.600,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA € 200.000,00

“GIUDIZIO” SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un immobile di grandi dimensioni, in cattive condizioni, sito all'interno di un fabbricato isolato a corte rurale, a poca distanza dalla SP 236.

L'immobile, per la sua particolare collocazione (in zona agricola all'interno di un fabbricato bisognoso di opere di manutenzione) e visto le numerose opere di recupero a cui deve essere sottoposto, risulta di difficile collocazione per il mercato immobiliare.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Le unità immobiliari oggetto della presente, risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 07/08/2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia ai numeriomissis....., a favore della “.....omissis.....”, a carico di “.....omissis.....” per la somma complessiva di Euro 2.200.000,00 (duemilioniduecentomila/00 Euro), a garanzia del mutuo di Euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila/00 Euro) concesso con atto del notaioomissis..... del 06/08/2008 Repertorio n°.....omissis.....
- Ipoteca volontaria iscritta in data 05/08/2009, a favore della “.....omissis.....”, ai numeriomissis....., a carico di “.....omissis.....” per la somma complessiva di Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00 Euro), a garanzia del mutuo di Euro 600.000,00 (seicentomila/00 Euro) concesso con atto del notaioomissis.....del 04/08/2009 Repertorio n°.....omissis.....
- Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 27 novembre 2019 ai numeriomissis....., a favore di “.....omissis.....” con sede in Tavagnacco (UD), in forza di atto dell’Ufficiale Giudiziario di Brescia del 24/09/2019, ed a carico di “.....omissis.....”, per un credito di euro 614.418,50 (seicentoquattordicimilaquattrocentodiciotto/50 euro) oltre a interessi e spese successive.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Decreto Ministeriale Casaclima n. ID 080136

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

Sommario

ANAGRAFICA	1
DATE.....	2
IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI	3
o LOTTO N° 1 – esecutato:OMISSIS.....	3
o LOTTO N° 2 – esecutato:OMISSIS.....	4
o LOTTO N° 3 – esecutato:OMISSIS.....	5
o LOTTO N° 4 – esecutato:OMISSIS.....	6
o LOTTO N° 5 – esecutato:OMISSIS.....	7
A. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 1.....	11
B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	12
C. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	20
D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI	22
E. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	25
F. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 2.....	28
G. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	29
H. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	37
I. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI	39
J. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	42
K. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 3.....	45
L. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	46
M. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	53
N. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI	55
O. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	58
P. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 4.....	61
Q. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	62
R. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	69
S. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI	71
T. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	74
U. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 3.....	77
V. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	78
W. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	85
X. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI	87
Y. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	90
Z. FORMAZIONE DEI LOTTI	93
AA. VALORE DEL BENE E COSTI	94

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

BB. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	99
CC. ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA	100



Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

LOTTO N°1 – VIA BRESCIA 73 – CASTENEDOLO (BS)

A. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 1

- **Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**
 - ☒ Estratto planimetria catasto (Allegato 2);
 - ☐ Certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;
 - ☒ Relazione notarile ai sensi dell'art.567 C.P.C. (Allegato 3).
- **Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.**
 - ☐ Presente;
 - ☒ Non presente.
- **Acquisire:**
 - ☐ Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - ☒ Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica (Allegato 4);
 - ☐ Dato che gli esecutati, alla data odierna risultano separati si allega il verbale di udienza per la separazione consensuale;
 - ☐ Non è stato possibile acquisire l'estratto di matrimonio in quanto gli esecutati sono irreperibili.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- **Identificare i beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e dell'eventuale regolamento di condominio. Allegare planimetrie dello stato dei luoghi, documentazione fotografica ed eventuali video filmati.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

Il lotto è sito al piano terra e piano primo di un fabbricato rurale a corte sito nella periferia nord-est del comune di Castenedolo. Il fabbricato principale è una tipica cascina contadina e presenta murature portanti realizzate in muratura mista di mattoni e pietre.

Al piano terra sono presenti due ambienti distinti destinati ad ufficio, oltre ad un piccolo servizio igienico.

I solai sono di differente tipologia: nel locale di accesso è presente un impalcato con volte a crociera con altezza massima di circa 2,65 m mentre nell'altro vano il solaio è in laterocemento con travi fuori spessore e altezza massima di 2,90 m.

Al primo piano è attualmente presente un deposito di materiali di vario genere e si sviluppa in un unico locale senza suddivisioni interne se non quelle che delimitano il servizio igienico.

Sia al piano terra che al piano primo le pareti risultano in parte finite con intonaco completo al civile e in parte sono in pietra e mattoni faccia a vista. I serramenti esterni sono alcuni in ferro e altri in legno, di discreta qualità e in buono stato, a disegno semplice, con vetro singolo. Le porte interne, invece, sono in legno massiccio, di buona fattura e in buono stato manutentivo. Al piano primo la porzione della parete Sud-Ovest, che si affaccia sulla corte interna della cascina, presenta delle finestre che si estendono da un pilastro all'altro per tutta la lunghezza.

La pavimentazione degli ambienti al piano terra è stata realizzata con quadrelli di cotto mentre al piano primo è presente un parquet in legno.

Il piano primo è raggiungibile tramite due scale distinte: una interna diretta e una che diparte dal disimpegno che garantisce l'accesso agli ambienti del piano terra.

La copertura, in buono stato di conservazione, ha una struttura costituita da capriate, travi e assito in legno con sovrastante manto in coppi e si ha un'altezza sotto colmo pari a 5,05 m nella prima porzione e di 4,65 m nella seconda.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico ed è presente un impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia a gas metano che produce anche acqua calda sanitaria.

Si allegano in calce le planimetrie dello stato di fatto (**Allegato 5**) e la relativa documentazione fotografica (**Allegato 6**).

LOCALIZZAZIONE

Provincia:	Brescia
Comune:	Castenedolo
Via:	Brescia
N:	73

ZONA

☐ Urbana	☐ Centrale
	☐ Semicentrale
	☐ Periferica

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Certificato Esperto CASACLIMA n. ID 080136

☐ Residenziale
☐ Direzionale
☒ Commerciale
☐ Turistica – Ricettiva
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziaria
☐ Sportiva
☐ Agricola

☐ Terreno
☒ Fabbricato

☐ Nuovo

☐ Ristrutturato

☐ Seminuovo

☒ Usato

☐ Rudere

☐ Indipendente

☒ In condominio non costituito

TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO CHE OSPITA IL CESPITE

- ☐ Storico
- ☐ Singolo
- ☐ In linea
- ☐ Rurale
- ☐ A schiera
- ☐ Bifamigliare
- ☒ Tipico
- ☒ A corte



TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

- ☐ Appartamento
- ☐ Appartamento (attico)
- ☐ Appartamento (loft)
- ☐ Villa
- ☐ Villino
- ☐ Villetta a schiera
- ☐ Autorimessa (garage/box)
- ☐ Posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ Posto auto coperto (tettoia)
- ☐ Posto auto scoperto
- ☐ Cantina
- ☐ Giardino esclusivo
- ☐ Porticato esclusivo
- ☒ Ufficio
- ☒ Deposito

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- o Strutture in elevazione: Murature portanti con pilastri puntuali
- o Solai: Volte a crociera, laterocemento, legno
- o Copertura: Struttura in legno con sovrastante strato in coppi
- o Murature perimetrali: Muratura mista in laterizio e pietra
- o Coibentazioni/isolamenti: Assenti
- o Divisori tra unità: Muratura mista in laterizio e pietra
- o Infissi esterni: Ferro o legno
- o Infissi interni: Legno massiccio
- o Pavimenti e rivestimenti: Quadrelli di cotto al piano terra e parquet al piano primo

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it



☐ Impianto idraulico:	Presente e funzionante
☐ Impianto riscaldamento:	Presente e funzionante
☐ Impianto sanitario:	Fornisce acqua sanitaria al bagno
☐ Impianto gas:	Presente e funzionante
☐ Impianto elettrico:	Presente e funzionante
☐ Impianto di climatizzazione:	Assente
☐ Altri impianti:	Assenti
☐ Allaccio fognatura:	Presente.
☐ Fonti rinnovabili:	Assenti
☐ Finiture esterne:	Muratura mista faccia a vista
☐ Numero totale di piani:	2.

DIMENSIONE

- ☐ Piccola
☐ Media
☒ Grande

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- ☐ Comune censuario: Castenedolo (BS) – C293
☐ Tipologia di catasto:
 ☐ Terreni
☒ Fabbricati
☐ Identificativo:

Sezione:	NCT
Foglio:	1
Particella:	121
Subalterni:	1 e 3

CONFINI:

- | | |
|-------------|--------------------|
| Nord-Est: | Mapp. 122 |
| Nord-Ovest: | Mapp. 121 - Sub. 8 |
| Sud-Est: | Mapp. 124 |
| Sud-Ovest: | Mapp. 121 - Sub. 2 |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

CONSISTENZA

- o Rilievo: ☒ Interno ed esterno (vedi Allegato 5)
☐ Solo esterno
- o Diretto in loco: ☒ Con l'ausilio di collaboratore
- o Desunto graficamente da: ☒ Planimetria catastale;
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo);
☐ Elaborato grafico (generico);
- o Data del sopralluogo: 09/03/2020

CRITERIO DI MISURAZIONE:

- ☒ SEL – Superficie Esterna Lorda (vedi Allegato 1)
☐ SIL – Superficie Interna Lorda
☒ SIN – Superficie Interna Netta (vedi Allegato 5)

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Locale	Metratura [mq]	Indice mercantile	Totale
<i>Superficie principale</i>			
Ufficio P.T.	162,10	100%	162,10
<i>Superfici secondarie</i>			
Deposito P.1	162,10	50%	81,05
Totale superficie commerciale			243,15

CARATTERISTICHE QUALITATIVE:

Internamente ed esternamente l'immobile risulta in discrete condizioni.

Le finiture interne sono nella media, di buona fattura e in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- o Livello di piano: Piano terra: locali destinati ad ufficio
Piano primo: locali destinati a deposito
- o Ascensore: ☐ Presente
☒ Assente
- o Numero servizi E' presente 1 servizio igienico al piano terra e 1 al piano primo.

All'interno del bagno al piano terra sono presenti 1 wc, 1 bidet e 1 lavabo.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94

Enel Imperto CASACLIMA n. ID 080136

All'interno del bagno al piano primo sono presenti 1 wc, 1 bidet e 1 lavabo.

Vetustà dei bagni: 15 anni circa.

IMPIANTI IN DOTAZIONE

- | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|---|
| O Riscaldamento: | ☒ | Presente |
| | ☐ | Assente |
| | ☐ | Centralizzato |
| | ☐ | Autonomo |
| O Alimentazione | ☒ | Metano |
| | ☐ | Gas propano liquido (presente solo bombolone interrato) |
| | ☐ | Olio combustibile |
| | ☐ | Elettrico |
| | ☐ | Pompa di calore |
| | ☐ | Biocombustibili |
| | ☐ | Teleriscaldamento |
| O Elementi radianti | ☒ | Radiatori in alluminio |
| | ☐ | Pavimento |
| | ☐ | Aria |
| O Condizionamento: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| O Solare termico (acs): | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| O Elettrico: | ☒ | Presente |
| | ☐ | Assente |
| O Idraulico: | ☒ | Presente |
| | ☐ | Assente |
| O Antifurto: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| O Pannelli solari (fotovoltaico) | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| O Impianto geotermico: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| O Domotica: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136
Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

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

MANUTENZIONE FABBRICATO:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

MANUTENZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

CLASSE ENERGETICA:

- ☐ Desunta dall'ACE: ☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☐ G

- ☒ Non desumibile
☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

INQUINAMENTO:

- ☐ Atmosferico: ☐ Presente
☒ Assente
☐ Acustico: ☐ Presente
☒ Assente
☐ Elettromagnetico: ☐ Presente
☒ Assente
☐ Ambientale: ☐ Presente
☒ Assente

ESPOSIZIONE PREVALENTE DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

LUMINOSITA' DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

PANORAMICITA' DELL'IMMOBILE:

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

FINITURE DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

- **Acquisire, per i terreni pignorati: gli estratti di mappa e i Certificati di Destinazione Urbanistica, depositandoli in originale.**

- ☒ Estratto mappa (Allegato 7);
☒ Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

C. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- **Confrontare dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnalare ogni difformità emersa al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione non sono emerse difformità tra i beni pignorati e le pertinenze e la documentazione prodotta in atti dal creditore.

- **Riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento.**

Dopo aver restituito graficamente il rilievo strumentale effettuato presso l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, e averlo confrontato con le schede catastali, non sono emerse differenze.

Da un raffronto con la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che il lotto risulta conforme alle Concessioni Edilizie Rilasciate (in particolare alla C.E. 1431/1999 e alla variante C.E. 1521/1999 per lavori di restauro tipologico di porzione dell'edificioOMISSIS...) (Allegato 9).

STATO DI POSSESSO

- **Accertare se l'immobile è libero od occupato; in tal caso acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto iure hereditatis, specificare da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore.**

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

- TIPO DI ATTO: atto di conferimento in società
- NOTAIO:OMISSIS...
- DATA ATTO: 04 giugno 1999
- REPERTORIO:OMISSIS...
- RACCOLTA:OMISSIS...
- ESTREMI TRASCRIZIONE: 19 giugno 1999 nn.OMISSIS...

QUOTA DI PROPRIETA': ☒ Intera
☐ Parte

USUFRUTTO: ☒ No
☐ Si

NUDA PROPRIETA': ☒ No
☐ Si

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DI VALUTAZIONE

- ☐ Libero
☒ Occupato dall'esecutato

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

- **Verificare se risultano registrati all'Ufficio Registro contratti di locazione, acquisendone copia, e se sono state regolarmente pagate annualmente le imposte, indicando la data di scadenza del contratto ed osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.**

- ☐ Presente.
☒ Non presente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Determinare il valore locativo del bene.**

- ☒ Presente € 350,00/mese
☐ Non presente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Mauro Leonesio
Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)

tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI

- Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione catastale agli atti, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto e le conservatorie.

ESISTENZA DIRITTI REALI

o Usufrutto: ☐ Presente
☒ Assente

o Superficie: ☐ Presente
☒ Assente

o Enfiteusi: ☐ Presente
☒ Assente

ESISTENZA DIRITTI PERSONALI

o Uso: ☐ Presente
☒ Assente

o Abitazione: ☐ Presente
☒ Assente

o Assegnazione: ☐ Presente
☒ Assente

ESISTENZA SERVITU'

o Attiva: ☐ Presente
☒ Assente

o Passiva: ☐ Presente
☒ Assente

o Formalità ipotecaria: ☒ Presente: Ipoteca volontaria 07/08/2008 ai nn. 38645/9118
Ipoteca volontaria 05/08/2009 ai nn. 35090/7692
☐ Assente

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI IN CORSO

☒ Presenti: Procedura Esecutiva RGE 741/2019
☐ Assenti

VINCOLI

o Storico-artistico: ☒ Presente
☐ Assente

o Architettonico: ☒ Presente
☐ Assente

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Decreto Ministeriale Casaclima n. ID 080136
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- | | | | |
|---|-----------------|-------------------------------------|----------|
| 0 | Paesaggistico: | ☐ | Presente |
| | | ☒ | Assente |
| 0 | Archeologico: | ☐ | Presente |
| | | ☒ | Assente |
| 0 | Urbanistico: | ☐ | Presente |
| | | ☒ | Assente |
| 0 | Amministrativo: | ☐ | Presente |
| | | ☒ | Assente |

SEQUESTRI

- | | | | |
|---|-----------------|-------------------------------------|----------|
| 0 | Penale: | ☐ | Presente |
| | | ☒ | Assente |
| 0 | Amministrativo: | ☐ | Presente |
| | | ☒ | Assente |

CANONI, LIVELLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

- | | | | |
|---|-------------------|-------------------------------------|----------|
| 0 | Canone | ☐ | Presente |
| | | ☒ | Assente |
| 0 | Diritto demaniale | ☐ | Presente |
| | | ☒ | Assente |
| 0 | Uso civico | ☐ | Presente |
| | | ☒ | Assente |

QUALI PESI CONTINUERANNO A GRAVARE SUL BENE IN VENDITA E RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO?

- ☐
- ☐ Nessuno

QUALI PESI POTRANNO ESSERE CANCELLATI?

- ☐
- ☐ Nessuno

COSTI NECESSARI PER L'AFFRANCAZIONE DI:

- | | | | |
|---|--|---|--------|
| 0 | Canone | € | 000,00 |
| 0 | Livello | € | 000,00 |
| 0 | Riscatto | € | 000,00 |
| 0 | Conversione diritto di superficie in proprietà | € | 000,00 |
| 0 | Cancellazione | € | 000,00 |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

- **Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l'amministratore il regolamento condominiale per verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazioni oppure limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Non presenti in quanto l'unità immobiliare non fa parte di condominio così costituito.

- **Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale e rilascio di attestazione dello stesso:**

o Ammontare medio delle spese condominiali

o Esistenza di spese insolute

- | | |
|--------------------------|----------------|
| ☐ | Presenti |
| ☐ | Assenti |
| ☐ | Non desumibile |

o Spese straordinarie già deliberate ma non scadute

- | | |
|--------------------------|----------------|
| ☐ | Presenti |
| ☐ | Assenti |
| ☐ | Non desumibile |

o Cause in corso attive e passive

- | | |
|--------------------------|----------------|
| ☐ | Presenti |
| ☐ | Assenti |
| ☐ | Non desumibile |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

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

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Sistema Esperto CASACLIMA n. ID 080136

E. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA E URBANISTICA

- o Anno di costruzione:
- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967
 - ☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - ☒ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
 - ☒ Fabbricato oggetto di ristrutturazione nell'anno 1999
- o Titoli autorizzativi esaminati:
- ☒ Concessione Edilizia
 - ☐ Permesso di costruire
 - ☐ Denuncia di inizio attività (DIA)
 - ☐ Variante alla licenza o concessione edilizia:
 - ☐ Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
 - ☐ Comunicazione di inizio lavori – opere interne
 - ☐ Pratiche in sanatoria prot.
 - ☐ Denuncia cementi armati prot.
 - ☐ Condonò edilizio
 - ☒ Certificato di abitabilità:
 - ☐ Presente
 - ☒ Assente
- o Documentazione visionata:
- Concessioni Edilizie 1431/1999 e successiva variante 1521/1999 per lavori di restauro tipologico di porzione dell'edificioOMISSIS... (Allegato 9);
 - Documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva;
 - Visura per soggetto aggiornata al 28/02/2020 (Allegato 10).
- o Fonte documentazione: Ufficio Tecnico del Comune di Castenedolo (BS).
- o Data verifica urbanistica: 01/09/2020
- o Destinazione d'uso dell'immobile: Direzionale e di deposito
- ☒ Conforme agli strumenti urbanistici
 - ☐ Non conforme agli strumenti urbanistici
 - ☒ Conforme al titolo abilitativo
 - ☐ Non conforme al titolo abilitativo
 - ☐ Non desumibile
 - ☒ Conforme al catasto
 - ☐ Non conforme al catasto
- o Da un confronto tra il carteggio depositato presso gli Uffici Comunali e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
- ☒ Conforme alla documentazione depositata

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Decreto Ministeriale Casaclima n. ID 080136
Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

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

- ☐ Non conforme
☐ Non desumibile

o Epoca realizzazione difformità:

o La difformità è:

- ☐ Sanabile a seguito di accertamento di conformità
☐ Sanabile a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti
☐ Sanabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento
☐ Non sanabile
☐ Sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
☐ Non sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ☐ Compatibile con lo strumento urbanistico
☐ Non compatibile con lo strumento urbanistico
☐ Compatibile con i vincoli presenti
☐ Non compatibile con i vincoli presenti

o Costi necessari per la sanatoria: - spese tecniche €
o Oneri comunali €

o Costi necessari per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni €

o Destinazione urbanistica dei terreni:

o Sui terreni insistono fabbricati rurali?

- ☐ Si
☐ No

o Tali fabbricati hanno i requisiti di ruralità posti dalla L.557/93?

- ☐ Si
☐ No

o Eventuali costi per il censimento al Catasto Fabbricati: €

o Gli immobili urbani presentano condizioni di regolarità edilizia?

- ☐ Si
☐ No
☐ Non desumibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

SITUAZIONE URBANISTICA

- o Strumento urbanistico: ☒ PGT approvato con delibera n. 2 del 24/01/2019
☐ Adottato con delibera di
- o Convenzione urbanistica: ☒ No
☐ Si
- o Cessioni diritti edificatori: ☐ No
☐ Si
☐ Non desumibile

Altro: L'immobile è posto nella zona del PGT vigente E1 "Aree agricole consolidate".
 L'articolo di riferimento nelle NTA del Piano delle Regole del PGT è il numero 49.

VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

- o Documentazione visionata:
- Visura per soggetto (Allegato 10);
 - Schede catastali (Allegato 2);
 - Estratto mappa (Allegato 7);
- o Fonte documentazione visionata: Direttamente presso l'Agenzia delle Entrate.
- o Data verifica catastale: 04/03/2020
- o Da un confronto tra la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
- ☒ Conforme a quanto depositato
☐ Non conforme, in quanto...
- o L'abuso è:
- ☐ Sanabile
☐ Non sanabile
- o Costi necessari per la sanatoria:

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Consorzio Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

LOTTO N°2 – VIA BRESCIA 73 – CASTENEDOLO (BS)

F. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 2

- **Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**
 - ☒ Estratto planimetria catasto (Allegato 11);
 - ☐ Certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;
 - ☒ Relazione notarile ai sensi dell'art.567 C.P.C. (Allegato 3).
- **Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.**
 - ☐ Presente
 - ☒ Non presente.
- **Acquisire:**
 - ☐ Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - ☒ Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica (Allegato 4);
 - ☐ Dato che gli esecutati, alla data odierna risultano separati si allega il verbale di udienza per la separazione consensuale;
 - ☐ Non è stato possibile acquisire l'estratto di matrimonio in quanto gli esecutati sono irreperibili.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

G. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- **Identificare i beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e dell'eventuale regolamento di condominio. Allegare planimetrie dello stato dei luoghi, documentazione fotografica ed eventuali video filmati.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

Il lotto è composto da un'unità abitativa che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al sottotetto non praticabile, posta all'interno di un fabbricato rurale a corte chiusa ubicato a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola.

Al piano terra trovano collocazione:

- l'ampio portico comune agli altri subalterni che s'interpone all'area comune (corte chiusa).
- Il deposito, non direttamente comunicante con l'u.a., caratterizzato da un soffitto a volte a crociera avente un'altezza massima di circa 3,25 m, con pareti finite con intonaco al civile e una pavimentazione realizzata con massetto battuto a base di calcestruzzo.
- la zona giorno dell'unità abitativa, con il soffitto a botte e pareti verticali entrambi realizzati in pietra faccia a vista, avente un'altezza massima di circa 2,95 m, con pavimentazione in cotto.

Il piano piano primo ospita un grande disimpegno, un bagno e tre camere aventi pavimentazione in cotto e un'altezza massima variabile tra i 2,60 m e i 2,85 m sotto il solaio formato da travi in legno e assito. Le pareti sono finite con intonaco al civile, tinteggiate e in buono stato manutentivo.

Gli infissi interni ed esterni sono di semplice foggia, di buona fattura, realizzati in legno e in buono stato manutentivo tranne per le porte esterne che necessitano di ordinaria manutenzione.

Al piano terra, sia per il deposito che per la zona giorno dell'unità abitativa, sono presenti due porte d'ingresso: una che permette l'accesso dal porticato comune che si affaccia sull'aia interna e l'altra dal portico della porzione padronale della cascina. Quest'ultima non è oggetto della presente perizia.

L'immobile risulta in buone condizioni, ben ristrutturato mantenendo le caratteristiche tipologiche e di materiali originarie del fabbricato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico ed è presente un impianto di riscaldamento autonomo, con elementi radianti in alluminio, alimentato da una caldaia a gas metano che produce anche acqua calda sanitaria.

In seguito si allegano le planimetrie dello stato di fatto (**Elaborato 5**) e la relativa documentazione fotografica (**Allegato 6**).

LOCALIZZAZIONE

Provincia:	Brescia
Comune:	Castenedolo
Via:	Brescia
N:	73

ZONA

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| ☐ Urbana | ☐ Centrale |
| | ☐ Semicentrale |
| | ☐ Periferica |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Decreto Ministeriale n. 13700/2005
Decreto Ministeriale Casaclima n. ID 080136

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

- | | |
|--|--|
| ☒ Extra urbana | ☒ Agricola |
| | ☐ Industriale |
| | ☐ Artigianale |
| | ☐ Residenziale |

MAPPA GEOGRAFICA



DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

- ☒ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistica – Ricettiva
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziaria
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricola

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Stato di conservazione:

- ☐ Nuovo
- ☐ Ristrutturato
- ☐ Seminuovo
- ☒ Usato
- ☐ Rudere

Immobile:

- ☐ Indipendente
- ☒ In condominio non formalmente costituito

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

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

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Protocollo di Esperto CASACLIMA n. ID 080136

TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO CHE OSPITA IL CESPITE

- ☐ Storico
- ☐ Singolo
- ☐ In linea
- ☐ Rurale
- ☐ A schiera
- ☐ Bifamigliare
- ☒ Tipico
- ☒ A corte



TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

- ☒ Appartamento
- ☐ Appartamento (attico)
- ☐ Appartamento (loft)
- ☐ Villa
- ☐ Villino
- ☐ Villetta a schiera
- ☐ Autorimessa (garage/box)
- ☐ Posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ Posto auto coperto (tettoia)
- ☐ Posto auto scoperto
- ☐ Cantina
- ☐ Giardino esclusivo
- ☐ Porticato esclusivo
- ☒ Deposito

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- o Strutture in elevazione: muratura portante mista in mattoni pieni e pietra
- o Solai: Primo impalcato a crociera e a botte
Secondo impalcato in legno
- o Copertura: Orditura in legno con manto in coppi.
- o Murature perimetrali: Mattoni pieni e pietra
- o Coibentazioni/isolamenti: Assenti.
- o Divisori tra unità: L'unità immobiliare in oggetto è separata dalle altre unità grazie a murature portanti.
- o Infissi esterni: Legno
- o Infissi interni: Legno
- o Pavimenti e rivestimenti: Nel locale deposito massetto battuto a base di calcestruzzo.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it



Nel resto dell'unità abitativa pavimentazione in cotto.
Nel bagno presente un rivestimento in ceramica sulle pareti verticali con altezza di circa 1,00 m.

- | | |
|--|-------------------------|
| ☐ Impianto idraulico: | Presente e funzionante |
| ☐ Impianto riscaldamento: | Presente e funzionante. |
| ☐ Impianto sanitario: | Presente e funzionante. |
| ☐ Impianto gas: | Presente. |
| ☐ Impianto elettrico: | Presente e funzionante. |
| ☐ Impianto di climatizzazione: | Assente. |
| ☐ Altri impianti: | Assenti. |
| ☐ Allaccio fognatura: | Presente. |
| ☐ Fonti rinnovabili: | Assenti. |
| ☐ Finiture esterne: | Assenti. |
| ☐ Numero totale di piani: | 2. |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DIMENSIONE

- ☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- | | | |
|---|----------------------------------|--|
| ☐ Comune censuario: | Castenedolo – C293 | |
| ☐ Tipologia di catasto: | ☐ Terreni | ☒ Fabbricati |
| ☐ Identificativo: | | |
| | Sezione: | NCT |
| | Foglio: | 1 |
| | Particella: | 121 |
| | Subalterno: | 2 |

CONFINI:

- | | |
|-------------|--------------------|
| Nord-Est: | Mapp. 121 – Sub.1 |
| Nord-Ovest: | Mapp. 121 - Sub. 9 |
| Sud-Est: | Mapp. 124 |
| Sud-Ovest: | Mapp. 121 - Sub.4 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

CONSISTENZA

- o Rilievo: ☒ Interno ed esterno (vedi Allegato 5)
☐ Solo esterno
- o Diretto in loco: ☒ Con l'ausilio di collaboratore
- o Desunto graficamente da: ☒ Planimetria catastale;
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo);
☐ Elaborato grafico (generico);
- o Data del sopralluogo: 09/03/2020

CRITERIO DI MISURAZIONE:

- ☒ SEL – Superficie Esterna Lorda (vedi allegato 1)
☐ SIL – Superficie Interna Lorda
☒ SIN – Superficie Interna Netta (vedi allegato 5)

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Locale		Metratura [mq]	Indice mercantile	Totale
<i>Superficie principale</i>				
	Abitazione P.T.	45,80	100%	45,80
	Abitazione P.1	92,50	100%	92,50
<i>Superfici secondarie</i>				
	Deposito P.T.	45,60	50%	22,80
		Totale superficie commerciale		161,10

CARATTERISTICHE QUALITATIVE:

Internamente ed esternamente l'immobile risulta in discrete condizioni.

Le finiture interne sono nella media, di buona fattura e in buono stato di conservazione tranne per quelle del locale adibito a deposito che necessitano di ordinaria manutenzione.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- o Livello di piano: Piano terra: Zona giorno e cantina
Piano primo: Zona notte
- o Ascensore: ☐ Presente
☒ Assente
☐ Vetustà dell'ascensore

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@post.italy.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Certificato Esperto CASACLIMA n. ID 080136

0 Numero servizi 1 al piano primo

All'interno del bagno sono presenti 1 wc, 1 bidet e 1 lavabo, 1 doccia.

IMPIANTI IN DOTAZIONE

- | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| 0 Riscaldamento: | ☒ | Presente |
| | ☐ | Assente |
| | ☐ | Centralizzato |
| | ☐ | Autonomo |
| 0 Alimentazione | ☒ | Metano |
| | ☐ | Gas propano liquido |
| | ☐ | Olio combustibile |
| | ☐ | Elettrico |
| | ☐ | Pompa di calore |
| | ☐ | Biocombustibili |
| | ☐ | Teleriscaldamento |
| 0 Elementi radianti | ☒ | Radiatori in alluminio |
| | ☐ | Pavimento |
| | ☐ | Aria |
| 0 Condizionamento: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| 0 Solare termico (acs): | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| 0 Elettrico: | ☒ | Presente |
| | ☐ | Assente |
| 0 Idraulico: | ☒ | Presente |
| | ☐ | Assente |
| 0 Antifurto: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| 0 Pannelli solari (fotovoltaico) | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| 0 Impianto geotermico: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| 0 Domotica: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

MANUTENZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

CLASSE ENERGETICA:

- ☐ Desunta dall'ACE: ☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☐ G

- ☒ Non desumibile

- ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

INQUINAMENTO:

- O Atmosferico: ☐ Presente
☒ Assente

- O Acustico: ☐ Presente
☒ Assente

- O Elettromagnetico: ☐ Presente
☒ Assente

- O Ambientale: ☐ Presente
☒ Assente

ESPOSIZIONE PREVALENTE DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

LUMINOSITA' DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

PANORAMICITA' DELL'IMMOBILE:

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

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

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

FINITURE DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo



- **Acquisire, per i terreni pignorati: gli estratti di mappa e i Certificati di Destinazione Urbanistica, depositandoli in originale.**

- ☒ Estratto mappa (Allegato 7);
☒ Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8);



Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

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

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

H. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- **Confrontare dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnalare ogni difformità emersa al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione non sono emerse difformità tra i beni pignorati e le pertinenze e la documentazione prodotta in atti dal creditore.

- **Riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento.**

Dopo aver restituito graficamente il rilievo strumentale effettuato presso l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, e averlo confrontato con le schede catastali, non sono state rilevate difformità.

Da un raffronto con la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico comunale è merso che il lotto risulta conforme alle Concessioni Edilizie Rilasciate (in particolare alla C.E. 1431/1999 e alla variante C.E. 1521/1999 per lavori di restauro tipologico di porzione dell'edificioOMISSIS...) (Allegato 9).

STATO DI POSSESSO

- **Accertare se l'immobile è libero od occupato; in tal caso acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto iure hereditatis, specificare da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore.**

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

- TIPO DI ATTO: atto di conferimento in società
- NOTAIO:OMISSIS...
- DATA ATTO: 04 giugno 1999
- REPERTORIO:OMISSIS...
- RACCOLTA:OMISSIS...
- ESTREMI TRASCRIZIONE: 19 giugno 1999 nn. -OMISSIS...

QUOTA DI PROPRIETA': ☒ Intera
☐ Parte

USUFRUTTO: ☒ No
☐ Si

NUDA PROPRIETA': ☒ No
☐ Si

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DI VALUTAZIONE

- ☐ Libero
☒ Occupato senza titolo

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Verificare se risultano registrati all'Ufficio Registro contratti di locazione, acquisendone copia, e se sono state regolarmente pagate annualmente le imposte, indicando la data di scadenza del contratto ed osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.

- ☐ Presente.
☒ Non presente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Determinare il valore locativo del bene.

- ☒ Presente € 250,00/mese
☐ Non presente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

I. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI

- Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione catastale agli atti, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto e le conservatorie.

ESISTENZA DIRITTI REALI

o Usufrutto: ☐ Presente
☒ Assente

o Superficie: ☐ Presente
☒ Assente

o Enfiteusi: ☐ Presente
☒ Assente

ESISTENZA DIRITTI PERSONALI

o Uso: ☐ Presente
☒ Assente

o Abitazione: ☐ Presente
☒ Assente

o Assegnazione: ☐ Presente
☒ Assente

ESISTENZA SERVITU'

o Attiva: ☐ Presente
☒ Assente

o Passiva: ☐ Presente
☒ Assente

o Formalità ipotecaria: ☒ Presente: Ipoteca volontaria 07/08/2008 ai nn. 38645/9118
Ipotea volontaria 05/08/2009 ai nn. 35090/7692
☐ Assente

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI IN CORSO

☒ Presenti: Procedura Esecutiva RGE 741/2019
☐ Assenti

VINCOLI

o Storico-artistico: ☒ Presente
☐ Assente

o Architettonico: ☒ Presente
☐ Assente

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

o Paesaggistico: ☐ Presente
☒ Assente

o Archeologico: ☐ Presente
☒ Assente

o Urbanistico: ☐ Presente
☒ Assente

o Amministrativo: ☐ Presente
☒ Assente

SEQUESTRI

o Penale: ☐ Presente
☒ Assente

o Amministrativo: ☐ Presente
☒ Assente

CANONI, LIVELLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

o Canone ☐ Presente
☒ Assente

o Diritto demaniale ☐ Presente
☒ Assente

o Uso civico ☐ Presente
☒ Assente

QUALI PESI CONTINUERANNO A GRAVARE SUL BENE IN VENDITA E RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO?

☐
☒ Nessuno

QUALI PESI POTRANNO ESSERE CANCELLATI?

☐
☐ Nessuno

COSTI NECESSARI PER L'AFFRANCAZIONE DI:

o Canone	€	000,00
o Livello	€	000,00
o Riscatto	€	000,00
o Conversione diritto di superficie in proprietà	€	000,00
o Cancellazione	€	000,00

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

- **Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l'amministratore il regolamento condominiale per verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazioni oppure limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Non presenti in quanto l'unità immobiliare non fa parte di condominio così costituito.

- **Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale e rilascio di attestazione dello stesso:**

o Ammontare medio delle spese condominiali

o Esistenza di spese insolute

- | | |
|--------------------------|----------------|
| ☐ | Presenti |
| ☐ | Assenti |
| ☐ | Non desumibile |

o Spese straordinarie già deliberate ma non scadute

- | | |
|--------------------------|----------------|
| ☐ | Presenti |
| ☐ | Assenti |
| ☐ | Non desumibile |

o Cause in corso attive e passive

- | | |
|--------------------------|----------------|
| ☐ | Presenti |
| ☐ | Assenti |
| ☐ | Non desumibile |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

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

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

J. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA E URBANISTICA

- O Anno di costruzione:**
- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967
 - ☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - ☒ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
 - ☒ Fabbricato oggetto di ristrutturazione nell'anno 1999
- O Titoli autorizzativi esaminati:**
- ☒ Concessione Edilizia
 - ☐ Permesso di costruire
 - ☐ Denuncia di inizio attività (DIA)
 - ☐ Variante alla licenza o concessione edilizia:
 - ☐ Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
 - ☐ Comunicazione di inizio lavori – opere interne
 - ☐ Pratiche in sanatoria prot.
 - ☐ Denuncia cementi armati prot.
 - ☐ Condonò edilizio
 - ☐ Certificato di abitabilità:
 - ☐ Presente
 - ☐ Assente
- O Documentazione visionata:**
- Concessioni Edilizie 1431/1999 e successiva variante 1521/1999 per lavori di restauro tipologico di porzione dell'edificioOMISSIS... (Allegato 9);
 - Documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva;
 - Visura per soggetto aggiornata al 28/02/2020 (Allegato 10).
- O Fonte documentazione:** Ufficio Tecnico del Comune di Castenedolo (BS).
- O Data verifica urbanistica:** 01/09/2020
- O Destinazione d'uso dell'immobile:** Residenziale
- ☒ Conforme agli strumenti urbanistici
 - ☐ Non conforme agli strumenti urbanistici
 - ☒ Conforme al titolo abilitativo
 - ☐ Non conforme al titolo abilitativo
 - ☐ Non desumibile
 - ☒ Conforme al catasto
 - ☐ Non conforme al catasto
- O Da un confronto tra il carteggio depositato presso gli Uffici Comunali e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:**
- ☒ Conforme alla documentazione depositata

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Decreto Ministeriale Casaclima n. ID 080136
Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

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

- ☐ Non conforme
☐ Non desumibile

o Epoca realizzazione difformità:

o La difformità è:

- ☐ Sanabile a seguito di accertamento di conformità
☐ Sanabile a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti
☐ Sanabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento
☐ Non sanabile
☐ Sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
☐ Non sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ☐ Compatibile con lo strumento urbanistico
☐ Non compatibile con lo strumento urbanistico
☐ Compatibile con i vincoli presenti
☐ Non compatibile con i vincoli presenti

o Costi necessari per la sanatoria: - spese tecniche

o Oneri comunali

o Costi necessari per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni

o Destinazione urbanistica dei terreni:

o Sui terreni insistono fabbricati rurali?

- ☐ Si
☐ No

o Tali fabbricati hanno i requisiti di ruralità posti dalla L.557/93?

- ☐ Si
☐ No

o Eventuali costi per il censimento al Catasto Fabbricati: €

o Gli immobili urbani presentano condizioni di regolarità edilizia?

- ☐ Si
☐ No
☐ Non desumibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

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

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Esperto CASACLIMA n. ID 080136

SITUAZIONE URBANISTICA

- o Strumento urbanistico: ☒ PGT approvato con delibera n.2 del 24/01/2019
☐ Adottato con delibera di
- o Convenzione urbanistica: ☒ No
☐ Si
- o Cessioni diritti edificatori: ☒ No
☐ Si
☐ Non desumibile

Altro: L'immobile è posto nella zona del PGT vigente E1 "Aree agricole consolidate".
 L'articolo di riferimento nelle NTA del Piano delle Regole del PGT è il numero 49.

VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

- o Documentazione visionata:
- Visura per soggetto (Allegato 10);
 - Schede catastali (Allegato 11);
 - Estratto mappa (Allegato 7);
- o Fonte documentazione visionata: Direttamente presso l'Agenzia delle Entrate.
- o Data verifica catastale: 04/03/2020
- o Da un confronto tra la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
- ☒ Conforme a quanto depositato
☐ Non conforme, in quanto...
- o L'abuso è:
- ☐ Sanabile
☐ Non sanabile
- o Costi necessari per la sanatoria:

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

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

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

LOTTO N°3 – VIA BRESCIA N°73 – CASTENEDOLO (BS)

K. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 3

- **Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**
 - ☒ Estratto planimetria catasto (Allegato 12);
 - ☐ Certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;
 - ☒ Relazione notarile ai sensi dell'art.567 C.P.C. (Allegato 3).
- **Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.**
 - ☐ Presente;
 - ☒ Non presente.
- **Acquisire:**
 - ☐ Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - ☒ Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica (Allegato 4);
 - ☐ Dato che gli esecutati, alla data odierna risultano separati si allega il verbale di udienza per la separazione consensuale;
 - ☐ Non è stato possibile acquisire l'estratto di matrimonio in quanto gli esecutati sono irreperibili.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

L. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- **Identificare i beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e dell'eventuale regolamento di condominio. Allegare planimetrie dello stato dei luoghi, documentazione fotografica ed eventuali video filmati.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

Il lotto è posto all'interno di un fabbricato rurale a corte chiusa ubicato a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola e si sviluppa al piano terra e al piano primo in un unico locale senza ripartizioni interne.

Il primo impalcato è formato da volte a crociera con altezza massima di 2,90 m che poggiano sulle murature perimetrali e su dei pilastri isolati, mentre la copertura è formata da capriate in legno che sostengono l'orditura primaria e secondaria, anch'essa in legno massiccio.

Il tetto è finito con uno strato di coppi.

Le pareti perimetrali sono in muratura mista in mattoni e pietra faccia a vista in discreto stato di conservazione; al piano primo, la porzione di immobile che dà verso la corte interna si presenta con affaccio libero.

L'accesso al piano terra (che presenta una pavimentazione realizzata con un massetto battuto a base di calcestruzzo) avviene dal porticato comune che si affaccia sull'aia interna, mentre il piano primo è raggiungibile solamente mediante una scala a pioli e presenta una pavimentazione in mattoni di cotto.

I serramenti sono in ferro, di semplice foggia e in cattivo stato manutentivo.

Il locale al piano terra è dotato di impianto elettrico, probabilmente non a norma di legge, ma non di impianto idrico e di riscaldamento.

In seguito si allegano le planimetrie dello stato di fatto (**Allegato 5**) e la relativa documentazione fotografica (**Allegato 6**).

LOCALIZZAZIONE

Provincia:	Brescia
Comune:	Castenedolo
Via:	Brescia
N:	73

ZONA

☐ Urbana	☐ Centrale
	☐ Semicentrale
	☐ Periferica
☒ Extra urbana	☒ Agricola
	☐ Industriale
	☐ Artigianale
	☐ Residenziale

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94

Iscrizione Albo Esperto CASACLIMA n. ID 080136



- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistica – Ricettiva
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziaria
- ☐ Sportiva
- ☒ Agricola

☐ Terreno
☒ Fabbricato

☐ Nuovo
☐ Ristrutturato
☐ Seminuovo
☒ Usato
☐ Ruderale

☐ Indipendente

☒ In condominio non formalmente costituito

TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO CHE OSPITA IL CESPITE

- ☐ Storico
- ☐ Singolo
- ☐ In linea
- ☐ Rurale
- ☐ A schiera
- ☐ Bifamigliare
- ☒ Tipico
- ☒ A corte



TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

- ☐ Appartamento
- ☐ Appartamento (attico)
- ☐ Appartamento (loft)
- ☐ Villa
- ☐ Villino
- ☐ Villetta a schiera
- ☐ Autorimessa (garage/box)
- ☐ Posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ Posto auto coperto (tettoia)
- ☐ Posto auto scoperto
- ☐ Cantina
- ☐ Giardino esclusivo
- ☐ Porticato esclusivo
- ☒ Deposito

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- o Strutture in elevazione: Murature miste in mattoni e pietra e pilastri isolati
- o Solai: Volte a crociera in pietra
- o Copertura: Capriate e orditura in legno massiccio con manto in coppi
- o Murature perimetrali: Miste mattoni e pietra
- o Coibentazioni/isolamenti: Assenti.
- o Divisori tra unità: Assenti
- o Infissi esterni: In ferro di semplice foggia
- o Infissi interni: Assenti
- o Pavimenti e rivestimenti: Piano terra: battuto a base di calcestruzzo
Piano primo: mattoni in cotto

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

- ☐ Impianto idraulico: Assente.
- ☐ Impianto riscaldamento: Assente.
- ☐ Impianto sanitario: Assente.
- ☐ Impianto gas: Assente.
- ☐ Impianto elettrico: Presente ma non conforme a normativa.
- ☐ Impianto di climatizzazione: Assente.
- ☐ Altri impianti: Assenti.
- ☐ Allaccio fognatura: Assente.
- ☐ Fonti rinnovabili: Assenti.
- ☐ Finiture esterne: Assenti.
- ☐ Numero totale di piani: 2.

DIMENSIONE

- ☐ Piccola
- ☐ Media
- ☒ Grande

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- ☐ Comune censuario: Castenedolo (BS) – C293
- ☐ Tipologia di catasto:
 - ☐ Terreni
 - ☒ Fabbricati
- ☐ Identificativo:
 - Sezione: NCT
 - Foglio: 1
 - Particella: 121
 - Subalterno: 4 e 5

CONFINI:

- Nord-Est: Mapp. 121 - Sub. 2
- Nord-Ovest: Mapp. 121 - Sub. 7
- Sud-Est: Mapp. 124
- Sud-Ovest: Mapp. 120

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

CONSISTENZA

- o Rilievo: ☒ Interno ed esterno (vedi Allegato 5)
☐ Solo esterno
- o Diretto in loco: ☒ Con l'ausilio di collaboratore
- o Desunto graficamente da: ☒ Planimetria catastale;
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo);
☐ Elaborato grafico (generico);
- o Data del sopralluogo: 09/03/2020

CRITERIO DI MISURAZIONE:

- ☒ SEL – Superficie Esterna Lorda (vedi Allegato 1)
☐ SIL – Superficie Interna Lorda
☒ SIN – Superficie Interna Netta (vedi Allegato 5)

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Locale		Metratura [mq]	Indice mercantile	Totale
<i>Superfici secondarie</i>				
	Deposito P.T.	198,00	50%	99,00
	Deposito P.1	142,50	50%	71,25
		Totale superficie commerciale		170,25

CARATTERISTICHE QUALITATIVE:

Internamente l'immobile non presenta suddivisioni e nemmeno finiture di qualsiasi tipo.
 Esternamente l'immobile risulta in discrete condizioni.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- o Livello di piano: Piano terra e primo: Deposito
- o Ascensore: ☐ Presente
☒ Assente
☐ Vetustà dell'ascensore
- o Numero servizi Assenti.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.ite-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Certificato di idoneità al lavoro CASACLIMA n. ID 080136

IMPIANTI IN DOTAZIONE

- ☐ Riscaldamento: ☐ Presente
☒ Assente
☐ Centralizzato
☐ Autonomo
- ☐ Condizionamento: ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Solare termico (acs): ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Elettrico: ☒ Presente ma non conforme alla normativa
☐ Assente
- ☐ Idraulico: ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Antifurto: ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Impianto geotermico: ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Domotica: ☐ Presente
☒ Assente

MANUTENZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

CLASSE ENERGETICA:

- ☐ Desunta dall'ACE: ☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☐ G

- ☐ Non desumibile
☒ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.ite-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

invernale e/o al riscaldamento.

INQUINAMENTO:

- | | | |
|---------------------|-------------------------------------|----------|
| O Atmosferico: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| O Acustico: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| O Elettromagnetico: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| O Ambientale: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPOSIZIONE PREVALENTE DELL'IMMOBILE:

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

LUMINOSITA' DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

PANORAMICITA' DELL'IMMOBILE:

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

FINITURE DELL'IMMOBILE:

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

- **Acquisire, per i terreni pignorati: gli estratti di mappa e i Certificati di Destinazione Urbanistica, depositandoli in originale.**

- ☒ Estratto mappa (Allegato 7);
☒ Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Esperto CASACLIMA n. ID 080136

M. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- **Confrontare dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnalare ogni difformità emersa al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione non sono emerse difformità tra i beni pignorati e le pertinenze e la documentazione prodotta in atti dal creditore.

- **Riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento.**

Dopo aver restituito graficamente il rilievo strumentale effettuato presso l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, e averlo confrontato con le schede catastali, non si sono rilevate difformità.

Da un raffronto con la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che il lotto risulta essere stato oggetto di richiesta di manutenzione straordinaria con DIA 158/2008 (**Allegato 13**) ma i lavori non sono mai stati eseguiti.

STATO DI POSSESSO

- **Accertare se l'immobile è libero od occupato; in tal caso acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto iure hereditatis, specificare da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore.**

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

- TIPO DI ATTO: atto di conferimento in società
- NOTAIO:OMISSIS...
- DATA ATTO:OMISSIS...
- REPERTORIO:OMISSIS...
- RACCOLTA:OMISSIS...
- ESTREMI TRASCRIZIONE: 19 giugno 1999 nn.OMISSIS...

QUOTA DI PROPRIETA': ☒ Intera
☐ Parte

USUFRUTTO: ☒ No
☐ Si

NUDA PROPRIETA': ☒ No
☐ Si

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DI VALUTAZIONE

- ☒ Libero
☐ Occupato da

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- **Verificare se risultano registrati all'Ufficio Registro contratti di locazione, acquisendone copia, e se sono state regolarmente pagate annualmente le imposte, indicando la data di scadenza del contratto ed osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.**

- ☐ Presente
☒ Non presente



- **Determinare il valore locativo del bene.**

- ☐ Presente
☒ Non presente



Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

N. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI

- Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione catastale agli atti, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto e le conservatorie.

ESISTENZA DIRITTI REALI

- o Usufrutto: ☐ Presente
☒ Assente
- o Superficie: ☐ Presente a favore di...
☒ Assente
- o Enfiteusi: ☐ Presente
☒ Assente

ESISTENZA DIRITTI PERSONALI

- o Uso: ☐ Presente a favore di...
☒ Assente
- o Abitazione: ☐ Presente
☒ Assente
- o Assegnazione: ☐ Presente
☒ Assente

ESISTENZA SERVITU'

- o Attiva: ☐ Presente
☒ Assente
- o Passiva: ☐ Presente:
☒ Assente
- o Formalità ipotecaria: ☒ Presente: Ipoteca volontaria 07/08/2008 ai nn. 38645/9118
Ipoteca volontaria 05/08/2009 ai nn. 35090/7692
☐ Assente

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI IN CORSO

- ☒ Presenti Procedura Esecutiva RGE 741/2019
☐ Assenti

VINCOLI

- o Storico-artistico: ☒ Presente
☐ Assente
- o Architettonico: ☒ Presente
☐ Assente

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

o Paesaggistico: ☐ Presente
☒ Assente

o Archeologico: ☐ Presente
☒ Assente

o Urbanistico: ☐ Presente:
☒ Assente

o Amministrativo: ☐ Presente
☒ Assente

SEQUESTRI

o Penale: ☐ Presente
☒ Assente

o Amministrativo: ☐ Presente
☒ Assente

CANONI, LIVELLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

o Canone ☐ Presente
☒ Assente

o Diritto demaniale ☐ Presente
☒ Assente

o Uso civico ☐ Presente
☒ Assente

QUALI PESI CONTINUERANNO A GRAVARE SUL BENE IN VENDITA E RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO?

☐
☒ Nessuno

QUALI PESI POTRANNO ESSERE CANCELLATI?

☐
☐ Nessuno

COSTI NECESSARI PER L'AFFRANCAZIONE DI:

o Canone	€	000,00
o Livello	€	000,00
o Riscatto	€	000,00
o Conversione diritto di superficie in proprietà	€	000,00
o Cancellazione	€	000,00

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

- **Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l'amministratore il regolamento condominiale per verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazioni oppure limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Non presenti in quanto l'unità immobiliare non fa parte di condominio così costituito.

- **Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale e rilascio di attestazione dello stesso:**

o Ammontare medio delle spese condominiali

o Esistenza di spese insolute

- ☐ Presenti
- ☐ Assenti
- ☐ Non desumibile

o Spese straordinarie già deliberate ma non scadute

- ☐ Presenti
- ☐ Assenti
- ☐ Non desumibile

o Cause in corso attive e passive

- ☐ Presenti
- ☐ Assenti
- ☐ Non desumibile

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

O. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA E URBANISTICA

- O Anno di costruzione:
- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967
 - ☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - ☒ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
 - ☐ Fabbricato oggetto di ristrutturazione nell'anno
- O Titoli autorizzativi esaminati:
- ☐ Concessione Edilizia
 - ☐ Permesso di costruire
 - ☒ Denuncia di inizio attività (DIA)
 - ☐ Variante alla licenza o concessione edilizia:
 - ☐ Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
 - ☐ Comunicazione di inizio lavori – opere interne
 - ☐ Pratiche in sanatoria prot.
 - ☐ Denuncia cementi armati prot.
 - ☐ Condono edilizio
 - ☐ Certificato di abitabilità:
 - ☐ Presente
 - ☐ Assente
- O Documentazione visionata:
- D.I.A. 158/2008 (Allegato 13).
 - Documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva;
 - Visura per soggetto aggiornata al 28/02/2020 (Allegato 10).
- O Fonte documentazione: Ufficio Tecnico del Comune di Castenedolo (BS).
- O Data verifica urbanistica: 01/09/2020
- O Destinazione d'uso dell'immobile: Agricola
- ☒ Conforme agli strumenti urbanistici
 - ☐ Non conforme agli strumenti urbanistici
 - ☒ Conforme al titolo abilitativo
 - ☐ Non conforme al titolo abilitativo
 - ☐ Non desumibile
 - ☒ Conforme al catasto
 - ☐ Non conforme al catasto
- O Da un confronto tra il carteggio depositato presso gli Uffici Comunali e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
- ☐ Conforme alla documentazione depositata
 - ☒ Non conforme

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Decreto Ministeriale Casaclima n. ID 080136
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SITUAZIONE URBANISTICA

- o Strumento urbanistico: ☒ PGT approvato con delibera n°2 del 24/01/2019
☐ Adottato con delibera di
- o Convenzione urbanistica: ☒ No
☐ Si
- o Cessioni diritti edificatori: ☒ No
☐ Si
☐ Non desumibile

Altro: L'immobile è posto nella zona del PGT vigente E1 "Aree agricole consolidate".
 L'articolo di riferimento nelle NTA del Piano delle Regole del PGT è il numero 49.

VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

- o Documentazione visionata:
- Visura per soggetto (Allegato 10);
 - Schede catastali (Allegato 12);
 - Estratto mappa (Allegato 7);
- o Fonte documentazione visionata: Direttamente presso l'Agenzia delle Entrate.
- o Data verifica catastale: 01/09/2020
- o Da un confronto tra la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
- ☒ Conforme a quanto depositato
☐ Non conforme, in quanto...
- o L'abuso è:
- ☐ Sanabile
☐ Non sanabile
- o Costi necessari per la sanatoria:

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

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

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

LOTTO N°4 – VIA BRESCIA 73 – CASTENEDOLO (BS)

P. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 4

- **Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**
 - ☒ Estratto planimetria catasto (Allegato 14);
 - ☐ Certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;
 - ☒ Relazione notarile ai sensi dell'art.567 C.P.C. (Allegato 3).
- **Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.**
 - ☐ Presente;
 - ☒ Non presente.
- **Acquisire:**
 - ☐ Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - ☒ Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica (Allegato 4);
 - ☐ Dato che gli esecutati, alla data odierna risultano separati si allega il verbale di udienza per la separazione consensuale;
 - ☐ Non è stato possibile acquisire l'estratto di matrimonio in quanto gli esecutati sono irreperibili.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

Q. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- **Identificare i beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e dell'eventuale regolamento di condominio. Allegare planimetrie dello stato dei luoghi, documentazione fotografica ed eventuali video filmati.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

Il lotto è costituito da delle tettoie, dette anche barchesse, totalmente aperte sul lato che si affaccia sul cortile interno della cascina e attualmente adibite a deposito di materiale di vario genere. Queste sono site al piano terra di un fabbricato rurale a corte posto a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola e si sviluppano lungo una parte del lato Nord-Est, la totalità del lato Nord-Ovest e una parte del lato Sud-Ovest della porzione di cascina oggetto di analisi.

La prima parte, lungo il lato Nord-Est, ha una copertura a capanna costituita da capriate e travi in calcestruzzo armato con sovrastante strato in elementi prefabbricati in cemento-amianto. I pilastri a sostegno della copertura sono realizzati: alcuni totalmente in muratura di mattoni pieni, altri per metà in muratura e per metà in calcestruzzo armato e altri ancora hanno la prima porzione rivestita in marmo. In questa porzione, nello spazio interno a 5 campate, sono presenti dei soppalchi in legno fatiscenti. La pavimentazione è costituita in parte da un massetto battuto a base di calcestruzzo e in parte è assente. Le pareti esterne sono costituite per le prime 5 campate in muratura in pietra mentre per le restanti in elementi prefabbricati in calcestruzzo tipo prismi.

La seconda parte, lungo il lato Nord-Ovest e il lato Sud-Ovest, ha anch'essa una copertura a capanna costituita da capriate e travi in legno con sovrastante strato di tegole in cattive condizioni. In questa parte non è presente pavimentazione tranne che nella zona d'angolo dove è sito un massetto battuto a base di calcestruzzo. Le pareti esterne di questa parte sono costituite interamente in elementi prefabbricati in calcestruzzo tipo prismi.

Nell'intero lotto non sono presenti aperture sulle pareti esterne ed è privo di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

In seguito si allegano le planimetrie dello stato di fatto (**Allegato 5**) e la relativa documentazione fotografica (**Allegato 6**).

LOCALIZZAZIONE

Provincia: Brescia
Comune: Castenedolo
Via: Brescia
N: 73

ZONA

- | | |
|--|--|
| ☐ Urbana | ☐ Centrale |
| | ☐ Semicentrale |
| | ☐ Periferica |
| ☒ Extra urbana | ☒ Agricola |
| | ☐ Industriale |
| | ☐ Artigianale |
| | ☐ Residenziale |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

MAPPA GEOGRAFICA



DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistica – Ricettiva
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziaria
- ☐ Sportiva
- ☒ Agricola

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Stato di conservazione:

- ☐ Nuovo
- ☐ Ristrutturato
- ☐ Seminuovo
- ☒ Usato
- ☐ Rudere

Immobile:

- ☐ Indipendente
- ☒ In condominio non formalmente costituito

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Certificato Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO

- ☐ Storico
- ☐ Singolo
- ☐ In linea
- ☐ Rurale
- ☐ A schiera
- ☐ Bifamigliare
- ☒ Tipico
- ☒ A corte



TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

- ☐ Appartamento
- ☐ Appartamento (attico)
- ☐ Appartamento (loft)
- ☐ Villa
- ☐ Villino
- ☐ Villetta a schiera
- ☐ Autorimessa (garage/box)
- ☐ Posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ Posto auto coperto (tettoia)
- ☐ Posto auto scoperto
- ☐ Cantina
- ☐ Giardino esclusivo
- ☐ Porticato esclusivo
- ☒ Stalle e depositi

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- o Strutture in elevazione: Muratura portante mista in mattoni pieni e pietra
Muratura in elementi prefabbricati in calcestruzzo tipo prismi
Pilastri puntuali misti in mattoni pieni e calcestruzzo
- o Solai: Soppalchi in legno
- o Copertura: Capriate e travi in C.A. con probabile manto in cemento amianto
Capriate e travi in legno con manto in tegole
- o Murature perimetrali: Parte in muratura mista mattoni pieni e pietra e parte in elementi prefabbricati in C.A. tipo prismi
- o Coibentazioni/isolamenti: Assenti.
- o Divisori tra unità: L'unità immobiliare in oggetto è separata dalle altre unità grazie a murature portanti.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it



☐ Infissi esterni:	Non presenti
☐ Infissi interni:	Non presenti
☐ Pavimenti e rivestimenti:	In alcune porzioni massetto battuto a base di calcestruzzo
☐ Impianto idraulico:	Assente
☐ Impianto riscaldamento:	Assente
☐ Impianto sanitario:	Assente
☐ Impianto gas:	Assente
☐ Impianto elettrico:	Assente
☐ Impianto di climatizzazione:	Assente
☐ Altri impianti:	Assenti.
☐ Allaccio fognatura:	Assente
☐ Fonti rinnovabili:	Assenti
☐ Finiture esterne:	Assenti.
☐ Numero totale di piani:	1.

DIMENSIONE

- ☐ Piccola
☐ Media
☒ Grande

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

☐ Comune censuario:	Castenedolo – C293
☐ Tipologia di catasto:	☐ Terreni ☒ Fabbricati
☐ Identificativo:	Sezione: NCT Foglio: 1 Particella: 121 Subalterno: 6

CONFINI:

Nord-Est:	Mapp. 119 e 122
Nord-Ovest:	Mapp. 120
Sud-Est:	Mapp. 121-Sub 8 e 122
Sud-Ovest:	Mapp. 120 e 121-Sub 8

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

CONSISTENZA

- o Rilievo: ☒ Interno ed esterno (vedi Allegato 5)
☐ Solo esterno
- o Diretto in loco: ☒ Con l'ausilio di collaboratore
- o Desunto graficamente da: ☒ Planimetria catastale;
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo);
☐ Elaborato grafico (generico);
- o Data del sopralluogo: 09/03/2020

CRITERIO DI MISURAZIONE:

- ☒ SEL – Superficie Esterna Lorda (vedi allegato 1)
☐ SIL – Superficie Interna Lorda
☒ SIN – Superficie Interna Netta (vedi allegato 5)

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Locale		Metratura [mq]	Indice mercantile	Totale
<i>Superfici secondarie</i>				
	Deposito P.T.	538,70	35%	188,55
Totale superficie commerciale				188,55

CARATTERISTICHE QUALITATIVE:

L'immobile risulta in condizioni sufficienti.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- o Livello di piano: Piano terra: Deposito
- o Ascensore: ☐ Presente
☒ Assente
☐ Vetustà dell'ascensore
- o Numero servizi Assenti.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMPIANTI IN DOTAZIONE

- ☐ Riscaldamento:
 ☐ Presente
☒ Assente
☐ Centralizzato
☐ Autonomo
- ☐ Condizionamento:
 ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Solare termico (acs):
 ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Elettrico:
 ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Idraulico:
 ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Antifurto:
 ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Pannelli solari (fotovoltaico)
 ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Impianto geotermico:
 ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Domotica:
 ☐ Presente
☒ Assente

MANUTENZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

CLASSE ENERGETICA:

- ☐ Desunta dall'ACE:
 ☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☐ G
- ☐ Non desumibile
☒ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

invernale e/o al riscaldamento.

INQUINAMENTO:

- | | | |
|---------------------|-------------------------------------|---|
| O Atmosferico: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| O Acustico: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| O Elettromagnetico: | ☐ | Presente |
| | ☒ | Assente |
| O Ambientale: | ☒ | Presente: presenza di lastre in cemento-amianto sul tetto |
| | ☐ | Assente |

ESPOSIZIONE PREVALENTE DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

LUMINOSITA' DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo

PANORAMICITA' DELL'IMMOBILE:

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

FINITURE DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

- **Acquisire, per i terreni pignorati: gli estratti di mappa e i Certificati di Destinazione Urbanistica, depositandoli in originale.**

- ☒ Estratto mappa (Allegato 7);
☒ Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8);

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

R. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- **Confrontare dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnalare ogni difformità emersa al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione non sono emerse difformità tra i beni pignorati e le pertinenze e la documentazione prodotta in atti dal creditore.

- **Riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento.**

Dopo aver restituito graficamente il rilievo strumentale effettuato presso l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, e averlo confrontato con le schede catastali, non si sono rilevate difformità.

Da un raffronto con la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che il lotto risulta essere stato oggetto di richiesta di manutenzione straordinaria con DIA 158/2008 (Allegato 13) ma i lavori non sono mai stati eseguiti.

STATO DI POSSESSO

- **Accertare se l'immobile è libero od occupato; in tal caso acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto iure hereditatis, specificare da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore.**

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

- TIPO DI ATTO: atto di conferimento in società
- NOTAIO:OMISSIS...
- DATA ATTO: 04 giugno 1999
- REPERTORIO:OMISSIS...
- RACCOLTA:OMISSIS...
- ESTREMI TRASCRIZIONE: 19 giugno 1999 nn.OMISSIS...

QUOTA DI PROPRIETA': ☒ Intera
☐ Parte

USUFRUTTO: ☒ No
☐ Si

NUDA PROPRIETA': ☒ No
☐ Si

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DI VALUTAZIONE

- ☒ Libero
☐ Occupato

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Protocollo Albo Casalima n. ID 080136

- **Verificare se risultano registrati all'Ufficio Registro contratti di locazione, acquisendone copia, e se sono state regolarmente pagate annualmente le imposte, indicando la data di scadenza del contratto ed osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.**

- ☐ Presente
☒ Non presente



- **Determinare il valore locativo del bene.**

- ☐ Presente
☒ Non presente



Dr. Ing. Mauro Leonesio
Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

S. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI

- Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione catastale agli atti, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto e le conservatorie.

ESISTENZA DIRITTI REALI

o Usufrutto: ☐ Presente
☒ Assente

o Superficie: ☐ Presente
☒ Assente

o Enfiteusi: ☐ Presente
☒ Assente

ESISTENZA DIRITTI PERSONALI

o Uso: ☐ Presente
☒ Assente

o Abitazione: ☐ Presente
☒ Assente

o Assegnazione: ☐ Presente
☒ Assente

ESISTENZA SERVITU'

o Attiva: ☐ Presente
☒ Assente

o Passiva: ☐ Presente
☒ Assente

o Formalità ipotecaria: ☒ Presente: Ipoteca volontaria 07/08/2008 ai nn. 38645/9118
Ipoteca volontaria 05/08/2009 ai nn. 35090/7692
☐ Assente

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI IN CORSO

☒ Presenti Procedura Esecutiva RGE 741/2019
☐ Assenti

VINCOLI

o Storico-artistico: ☒ Presente
☐ Assente

o Architettonico: ☒ Presente
☐ Assente

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

o Paesaggistico: ☐ Presente
☒ Assente

o Archeologico: ☐ Presente
☒ Assente

o Urbanistico: ☐ Presente
☒ Assente

o Amministrativo: ☐ Presente
☒ Assente

SEQUESTRI

o Penale: ☐ Presente
☒ Assente

o Amministrativo: ☐ Presente
☒ Assente

CANONI, LIVELLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

o Canone ☐ Presente
☒ Assente

o Diritto demaniale ☐ Presente
☒ Assente

o Uso civico ☐ Presente
☒ Assente

QUALI PESI CONTINUERANNO A GRAVARE SUL BENE IN VENDITA E RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO?

☐
☒ Nessuno

QUALI PESI POTRANNO ESSERE CANCELLATI?

☐
☐ Nessuno

COSTI NECESSARI PER L'AFFRANCAZIONE DI:

o Canone	€	000,00
o Livello	€	000,00
o Riscatto	€	000,00
o Conversione diritto di superficie in proprietà	€	000,00
o Cancellazione	€	000,00

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

- **Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l'amministratore il regolamento condominiale per verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazioni oppure limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Non presenti in quanto l'unità immobiliare non fa parte di condominio così costituito.

- **Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale e rilascio di attestazione dello stesso:**

o Ammontare medio delle spese condominiali

o Esistenza di spese insolute

- ☐ Presenti
- ☐ Assenti
- ☐ Non desumibile

o Spese straordinarie già deliberate ma non scadute

- ☐ Presenti
- ☐ Assenti
- ☐ Non desumibile

o Cause in corso attive e passive

- ☐ Presenti
- ☐ Assenti
- ☐ Non desumibile

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

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

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

T. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA E URBANISTICA

- O Anno di costruzione:
- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967
 - ☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - ☒ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
 - ☐ Fabbricato oggetto di ristrutturazione nell'anno
- O Titoli autorizzativi esaminati:
- ☐ Concessione Edilizia
 - ☐ Permesso di costruire
 - ☒ Denuncia di inizio attività (DIA)
 - ☐ Variante alla licenza o concessione edilizia:
 - ☐ Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
 - ☐ Comunicazione di inizio lavori – opere interne
 - ☐ Pratiche in sanatoria prot.
 - ☐ Denuncia cementi armati prot.
 - ☐ Condono edilizio
 - ☐ Certificato di abitabilità:
 - ☐ Presente
 - ☐ Assente
- O Documentazione visionata:
- D.I.A. 158/2008 (Allegato 13).
 - Documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva;
 - Visura per soggetto aggiornata al 28/02/2020 (Allegato 10).
- O Fonte documentazione: Ufficio Tecnico del Comune di Castenedolo (BS).
- O Data verifica urbanistica: 01/09/2020
- O Destinazione d'uso dell'immobile: Agricola
- ☒ Conforme agli strumenti urbanistici
 - ☐ Non conforme agli strumenti urbanistici
 - ☒ Conforme al titolo abilitativo
 - ☐ Non conforme al titolo abilitativo
 - ☐ Non desumibile
 - ☒ Conforme al catasto
 - ☐ Non conforme al catasto
- O Da un confronto tra il carteggio depositato presso gli Uffici Comunali e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
- ☐ Conforme alla documentazione depositata
 - ☒ Non conforme

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Decreto Ministeriale Casaclima n. ID 080136
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Non desumibile

o Epoca realizzazione difformità:

o La difformità è:

- ☐ Sanabile a seguito di accertamento di conformità
☐ Sanabile a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti
☒ Sanabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento
☐ Non sanabile
☒ Sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
☐ Non sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria

- ☒ Compatibile con lo strumento urbanistico
☐ Non compatibile con lo strumento urbanistico

- ☒ Compatibile con i vincoli presenti
☐ Non compatibile con i vincoli presenti

o Costi necessari per la sanatoria: - spese tecniche

o Oneri comunali

o Costi necessari per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni

o Destinazione urbanistica dei terreni:

o Sui terreni insistono fabbricati rurali?

- ☐ Sì
☐ No

o Tali fabbricati hanno i requisiti di ruralità posti dalla L.557/93?

- ☐ Sì
☐ No

o Eventuali costi per il censimento al Catasto Fabbricati: €

o Gli immobili urbani presentano condizioni di regolarità edilizia?

- ☐ Sì
☐ No
☐ Non desumibile

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

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

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Sistema Esperto CASACLIMA n. ID 080136

SITUAZIONE URBANISTICA

- ☐ Strumento urbanistico: ☒ PGT approvato con delibera n°2 del 24/01/2019
☐ Adottato con delibera di
- ☐ Convenzione urbanistica: ☒ No
☐ Si
- ☐ Cessioni diritti edificatori: ☒ No
☐ Si
☐ Non desumibile

Altro: L'immobile è posto nella zona del PGT vigente E1 "Aree agricole consolidate".
 L'articolo di riferimento nelle NTA del Piano delle Regole del PGT è il numero 49.

VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

- ☐ Documentazione visionata:
 - Visura per soggetto (Allegato 10);
 - Schede catastali (Allegato 14);
 - Estratto mappa (Allegato 7);
- ☐ Fonte documentazione visionata: Direttamente presso l'Agenzia delle Entrate.
- ☐ Data verifica catastale: 01/09/2020
- ☐ Da un confronto tra la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
 - ☒ Conforme a quanto depositato
 - ☐ Non conforme
- ☐ L'abuso è:
 - ☐ Sanabile
 - ☐ Non sanabile
- ☐ Costi necessari per la sanatoria:

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

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

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Certificato Esperto CASACLIMA n. ID 080136

LOTTO N°5 – VIA BRESCIA N°73 – CASTENEDOLO (BS)

U. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 CPC – LOTTO 3

- **Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**
 - ☒ Estratto planimetria catasto (Allegato 15);
 - ☐ Certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato;
 - ☒ Relazione notarile ai sensi dell'art.567 C.P.C. (Allegato 3).
- **Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.**
 - ☐ Presente;
 - ☒ Non presente.
- **Acquisire:**
 - ☐ Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - ☒ Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica (Allegato 4);
 - ☐ Dato che gli esecutati, alla data odierna risultano separati si allega il verbale di udienza per la separazione consensuale;
 - ☐ Non è stato possibile acquisire l'estratto di matrimonio in quanto gli esecutati sono irreperibili.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

V. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- **Identificare i beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e dell'eventuale regolamento di condominio. Allegare planimetrie dello stato dei luoghi, documentazione fotografica ed eventuali video filmati.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

Il lotto è posto all'interno di un fabbricato rurale a corte chiusa ubicato a nord-est del centro storico di Castenedolo, in zona agricola e si sviluppa nella zona sud-ovest di tale edificio, su tre piani fuori terra oltre all'interrato.

Tutti gli ambienti sono attualmente adibiti a deposito, fatta eccezione per una modesta cucina, uno studio e un servizio igienico al piano terra. I locali "abitabili" presentano impianto elettrico, idrico e di riscaldamento (quest'ultimo non si sa se è ancora funzionante).

Gli impalcati sono stati realizzati parte in laterocemento con travi fuori spessore e parte (quelli originari del fabbricato) in legno; l'orditura del tetto è in legno massiccio, con soprastanti tavole in cotto che sostengono il manto in coppi. La copertura è in cattivo stato manutentivo, infatti vi sono numerose infiltrazioni di acqua piovana.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, di scarsa qualità e in scarso stato di conservazione, così come le porte interne.

Il lotto, globalmente, si presenta in cattive condizioni in quanto abbandonato da anni e molto bisognoso di opere di manutenzione.

In seguito si allegano le planimetrie dello stato di fatto (Allegato 5) e la relativa documentazione fotografica (Allegato 6).

LOCALIZZAZIONE

Provincia:	Brescia
Comune:	Castenedolo
Via:	Brescia
N:	73

ZONA

- | | |
|--|--|
| ☐ Urbana | ☐ Centrale |
| | ☐ Semicentrale |
| | ☐ Periferica |
| ☒ Extra urbana | ☒ Agricola |
| | ☐ Industriale |
| | ☐ Artigianale |
| | ☐ Residenziale |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Sistema Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

MAPPA GEOGRAFICA



DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistica – Ricettiva
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziaria
- ☐ Sportiva
- ☒ Agricola

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Stato di conservazione:

- ☐ Nuovo
- ☐ Ristrutturato
- ☐ Seminuovo
- ☐ Usato
- ☒ Rudere

Immobile:

- ☐ Indipendente
- ☒ In condominio non formalmente costituito

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

TIPOLOGIA EDILIZIA DEL FABBRICATO CHE OSPITA IL CESPITE

- ☐ Storico
- ☐ Singolo
- ☐ In linea
- ☐ Rurale
- ☐ A schiera
- ☐ Bifamigliare
- ☒ Tipico
- ☒ A corte



TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI

- ☐ Appartamento
- ☐ Appartamento (attico)
- ☐ Appartamento (loft)
- ☐ Villa
- ☐ Villino
- ☐ Villetta a schiera
- ☐ Autorimessa (garage/box)
- ☐ Posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ Posto auto coperto (tettoia)
- ☐ Posto auto scoperto
- ☐ Cantina
- ☐ Giardino esclusivo
- ☐ Porticato esclusivo
- ☒ Deposito

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- o Strutture in elevazione: Murature miste in mattoni e pietra e pilastri isolati
- o Solai: Laterocemento e legno
- o Copertura: Orditura in legno massiccio con manto in coppi
- o Murature perimetrali: Miste mattoni e pietra
- o Coibentazioni/isolamenti: Assenti.
- o Divisori tra unità: Muri di spina e tramezze
- o Infissi esterni: In legno di semplice foggia
- o Infissi interni: Legno
- o Pavimenti e rivestimenti: Battuto a base di calcestruzzo, mattoni in cotto

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it



Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- | | |
|--|---------------------------------------|
| ☐ Impianto idraulico: | Presente. |
| ☐ Impianto riscaldamento: | Presente ma non conforme a normativa. |
| ☐ Impianto sanitario: | Presente. |
| ☐ Impianto gas: | Presente. |
| ☐ Impianto elettrico: | Presente ma non conforme a normativa. |
| ☐ Impianto di climatizzazione: | Assente. |
| ☐ Altri impianti: | Assenti. |
| ☐ Allaccio fognatura: | Assente. |
| ☐ Fonti rinnovabili: | Assenti. |
| ☐ Finiture esterne: | Assenti. |
| ☐ Numero totale di piani: | 4. |

DIMENSIONE

- ☐ Piccola
☐ Media
☒ Grande

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- | | |
|---|--|
| ☐ Comune censuario: | Castenedolo (BS) – C293 |
| ☐ Tipologia di catasto: | ☐ Terreni
☒ Fabbricati |
| ☐ Identificativo: | Sezione: NCT
Foglio: 1
Particella: 121
Subalterno: 7 |

CONFINI:

- | | |
|-------------|--------------------|
| Nord-Est: | Mapp. 121 - Sub. 8 |
| Nord-Ovest: | Mapp. 124 |
| Sud-Est: | Mapp. 121 – Sub. 4 |
| Sud-Ovest: | Mapp. 124 |

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

CONSISTENZA

- o Rilievo: ☒ Interno ed esterno (vedi Allegato 5)
☐ Solo esterno
- o Diretto in loco: ☒ Con l'ausilio di collaboratore
- o Desunto graficamente da: ☒ Planimetria catastale;
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo);
☐ Elaborato grafico (generico);
- o Data del sopralluogo: 09/03/2020

CRITERIO DI MISURAZIONE:

- ☒ SEL – Superficie Esterna Lorda (vedi Allegato 1)
☐ SIL – Superficie Interna Lorda
☒ SIN – Superficie Interna Netta (vedi Allegato 5)

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Locale		Metratura [mq]	Indice mercantile	Totale
<i>Superfici secondarie</i>				
	Cantina P. Int	28,60	50%	14,30
	Deposito P.T.	239,30	50%	119,65
	Deposito P.1	235,90	50%	117,95
	Deposito P.2	160,20	50%	80,10
Totale superficie commerciale				332,00

CARATTERISTICHE QUALITATIVE:

Internamente ed esternamente l'immobile si presenta in cattivo stato, bisognoso di manutenzioni.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- o Livello di piano: Piano interrato: Deposito
Piano terra: depositi, cucinino, studio, servizio igienico
Piano primo: depositi
Piano secondo: depositi
- o Ascensore: ☐ Presente
☒ Assente
☐ Vetustà dell'ascensore
- o Numero servizi 1
All'interno sono presenti: lavabo, vasca, bidet, water.

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Certificato Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

IMPIANTI IN DOTAZIONE

- ☐ Riscaldamento:
 ☒ Presente ma non funzionante
☐ Assente
☐ Centralizzato
☐ Autonomo
- ☐ Condizionamento:
 ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Solare termico (acs):
 ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Elettrico:
 ☒ Presente ma non conforme alla normativa
☐ Assente
- ☐ Idraulico:
 ☒ Presente
☐ Assente
- ☐ Antifurto:
 ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Pannelli solari (fotovoltaico)
 ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Impianto geotermico:
 ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Domotica:
 ☐ Presente
☒ Assente

MANUTENZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

CLASSE ENERGETICA:

- ☐ Desunta dall'ACE:
 ☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☐ G

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

- ☒ Non desumibile
- ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

INQUINAMENTO:

- o Atmosferico: ☐ Presente
☒ Assente
- o Acustico: ☐ Presente
☒ Assente
- o Elettromagnetico: ☐ Presente
☒ Assente
- o Ambientale: ☐ Presente
☒ Assente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPOSIZIONE PREVALENTE DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
- ☒ Medio
- ☐ Massimo

LUMINOSITA' DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
- ☒ Medio
- ☐ Massimo

PANORAMICITA' DELL'IMMOBILE:

- ☒ Minimo
- ☐ Medio
- ☐ Massimo

FUNZIONALITA' DELL'IMMOBILE:

- ☐ Minimo
- ☒ Medio
- ☐ Massimo

FINITURE DELL'IMMOBILE:

- ☒ Minimo
- ☐ Medio
- ☐ Massimo

- **Acquisire, per i terreni pignorati: gli estratti di mappa e i Certificati di Destinazione Urbanistica, depositandoli in originale.**

- ☒ Estratto mappa (Allegato 7);
- ☒ Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8);

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

W. DENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

- **Confrontare dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnalare ogni difformità emersa al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione non sono emerse difformità tra i beni pignorati e le pertinenze e la documentazione prodotta in atti dal creditore.

- **Riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento.**

Dopo aver restituito graficamente il rilievo strumentale effettuato presso l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, e averlo confrontato con le schede catastali, non si sono rilevate difformità.

Da un raffronto con la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che il lotto risulta essere stato oggetto di richiesta di manutenzione straordinaria con DIA 158/2008 (**Allegato 13**) ma i lavori non sono mai stati eseguiti.

STATO DI POSSESSO

- **Accertare se l'immobile è libero od occupato; in tal caso acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto iure hereditatis, specificare da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore.**

INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITA'

- TIPO DI ATTO: atto di conferimento in società
- NOTAIO:OMISSIS...
- DATA ATTO: 04 giugno 1999
- REPERTORIO:OMISSIS...
- RACCOLTA:OMISSIS...
- ESTREMI TRASCRIZIONE: 19 giugno 1999 nn.OMISSIS...

QUOTA DI PROPRIETA': ☒ Intera
☐ Parte

USUFRUTTO: ☒ No
☐ Si

NUDA PROPRIETA': ☒ No
☐ Si

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DI VALUTAZIONE

- ☐ Libero
☒ Occupato saltuariamente senza titolo

- **Verificare se risultano registrati all'Ufficio Registro contratti di locazione, acquisendone copia, e se sono state regolarmente pagate annualmente le imposte, indicando la data di scadenza del contratto ed osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.**

- ☐ Presente
☒ Non presente

- **Determinare il valore locativo del bene.**

- ☐ Presente
☒ Non presente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

X. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE CONDOMINIALI

- Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura sia riesaminando la documentazione catastale agli atti, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto e le conservatorie.

ESISTENZA DIRITTI REALI

- o Usufrutto: ☐ Presente
☒ Assente
- o Superficie: ☐ Presente a favore di...
☒ Assente
- o Enfiteusi: ☐ Presente
☒ Assente

ESISTENZA DIRITTI PERSONALI

- o Uso: ☐ Presente a favore di...
☒ Assente
- o Abitazione: ☐ Presente
☒ Assente
- o Assegnazione: ☐ Presente
☒ Assente

ESISTENZA SERVITU'

- o Attiva: ☐ Presente
☒ Assente
- o Passiva: ☐ Presente:
☒ Assente
- o Formalità ipotecaria: ☒ Presente: Ipoteca volontaria 07/08/2008 ai nn. 38645/9118
Ipoteca volontaria 05/08/2009 ai nn. 35090/7692
☐ Assente

DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI IN CORSO

- ☒ Presenti Procedura Esecutiva RGE 741/2019
☐ Assenti

VINCOLI

- o Storico-artistico: ☒ Presente
☐ Assente
- o Architettonico: ☒ Presente
☐ Assente

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

o Paesaggistico: ☐ Presente
☒ Assente

o Archeologico: ☐ Presente
☒ Assente

o Urbanistico: ☐ Presente:
☒ Assente

o Amministrativo: ☐ Presente
☒ Assente

SEQUESTRI

o Penale: ☐ Presente
☒ Assente

o Amministrativo: ☐ Presente
☒ Assente

CANONI, LIVELLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

o Canone ☐ Presente
☒ Assente

o Diritto demaniale ☐ Presente
☒ Assente

o Uso civico ☐ Presente
☒ Assente

QUALI PESI CONTINUERANNO A GRAVARE SUL BENE IN VENDITA E RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO?

☐
☒ Nessuno

QUALI PESI POTRANNO ESSERE CANCELLATI?

☐
☐ Nessuno

COSTI NECESSARI PER L'AFFRANCAZIONE DI:

o Canone	€	000,00
o Livello	€	000,00
o Riscatto	€	000,00
o Conversione diritto di superficie in proprietà	€	000,00
o Cancellazione	€	000,00

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
 Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

- **Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l'amministratore il regolamento condominiale per verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazioni oppure limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Non presenti in quanto l'unità immobiliare non fa parte di condominio così costituito.

- **Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale e rilascio di attestazione dello stesso:**

o Ammontare medio delle spese condominiali

o Esistenza di spese insolute

- ☐ Presenti
- ☐ Assenti
- ☐ Non desumibile

o Spese straordinarie già deliberate ma non scadute

- ☐ Presenti
- ☐ Assenti
- ☐ Non desumibile

o Cause in corso attive e passive

- ☐ Presenti
- ☐ Assenti
- ☐ Non desumibile

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

Y. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA E URBANISTICA

- O Anno di costruzione:
- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967
 - ☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - ☒ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
 - ☐ Fabbricato oggetto di ristrutturazione nell'anno
- O Titoli autorizzativi esaminati:
- ☐ Concessione Edilizia
 - ☐ Permesso di costruire
 - ☒ Denuncia di inizio attività (DIA)
 - ☐ Variante alla licenza o concessione edilizia:
 - ☐ Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
 - ☐ Comunicazione di inizio lavori – opere interne
 - ☐ Pratiche in sanatoria prot.
 - ☐ Denuncia cementi armati prot.
 - ☐ Condono edilizio
 - ☐ Certificato di abitabilità:
 - ☐ Presente
 - ☐ Assente
- O Documentazione visionata:
- D.I.A. 158/2008 (Allegato 13).
 - Documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva;
 - Visura per soggetto aggiornata al 28/02/2020 (Allegato 10).
- O Fonte documentazione: Ufficio Tecnico del Comune di Castenedolo (BS).
- O Data verifica urbanistica: 01/09/2020
- O Destinazione d'uso dell'immobile: Agricola
- ☒ Conforme agli strumenti urbanistici
 - ☐ Non conforme agli strumenti urbanistici
 - ☒ Conforme al titolo abilitativo
 - ☐ Non conforme al titolo abilitativo
 - ☐ Non desumibile
 - ☒ Conforme al catasto
 - ☐ Non conforme al catasto
- O Da un confronto tra il carteggio depositato presso gli Uffici Comunali e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
- ☐ Conforme alla documentazione depositata
 - ☒ Non conforme

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Decreto Ministeriale Casaclima n. ID 080136
Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

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

☐ Non desumibile

o Epoca realizzazione difformità:

o La difformità è:

- ☐ Sanabile a seguito di accertamento di conformità
☐ Sanabile a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti
☒ Sanabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento
☐ Non sanabile
☒ Sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
☐ Non sussistono tutte le condizioni per procedere alla sanatoria
☒ Compatibile con lo strumento urbanistico
☐ Non compatibile con lo strumento urbanistico
☒ Compatibile con i vincoli presenti
☐ Non compatibile con i vincoli presenti

o Costi necessari per la sanatoria: - spese tecniche

€

o Oneri comunali

€

o Costi necessari per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni

€

o Destinazione urbanistica dei terreni:

o Sui terreni insistono fabbricati rurali?

☐ Si

☐ No

o Tali fabbricati hanno i requisiti di ruralità posti dalla L.557/93?

☐ Si

☐ No

o Eventuali costi per il censimento al Catasto Fabbricati:

€

o Gli immobili urbani presentano condizioni di regolarità edilizia?

☒ Si

☐ No

☐ Non desumibile

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
 Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
 Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
 Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

SITUAZIONE URBANISTICA

- o Strumento urbanistico: ☒ PGT approvato con delibera n°2 del 24/01/2019
☐ Adottato con delibera di
- o Convenzione urbanistica: ☒ No
☐ Si
- o Cessioni diritti edificatori: ☒ No
☐ Si
☐ Non desumibile

Altro: L'immobile è posto nella zona del PGT vigente E1 "Aree agricole consolidate".
 L'articolo di riferimento nelle NTA del Piano delle Regole del PGT è il numero 49.

VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

- o Documentazione visionata:
- Visura per soggetto (Allegato 10);
 - Schede catastali (Allegato 15);
 - Estratto mappa (Allegato 7);
- o Fonte documentazione visionata: Direttamente presso l'Agenzia delle Entrate.
- o Data verifica catastale: 01/09/2020
- o Da un confronto tra la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente è:
- ☒ Conforme a quanto depositato
☐ Non conforme, in quanto...
- o L'abuso è:
- ☐ Sanabile
☐ Non sanabile
- o Costi necessari per la sanatoria:

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
 25070 Sabbio Chiese (BS)
 tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
 e-mail: mauro@studioleonesio.it
 e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

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

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

Z. FORMAZIONE DEI LOTTI

- **Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo sopra quanto richiesto.**

Vista la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento è possibile vendere i beni in più lotti così distinti:

- Lotto 1: Uffici e deposito al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo, Foglio NCT/1, Mappale 121, Sub. 1 e 3;
- Lotto 2: Unità abitativa al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo, Foglio NCT/1, Mappale 121, Sub. 2;
- Lotto 3: Depositi al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo, Foglio NCT/1, Mappale 121, Sub. 4 e 5;
- Lotto 4: Depositi al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo, Foglio NCT/1, Mappale 121, Sub. 6;
- Lotto 5: Depositi al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo, Foglio NCT/1, Mappale 121, Sub. 7.

- **Dire, se gli immobili sono stati pignorati solo pro quota, se siano divisibili in natura e procedere alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi e autorizzazione del GE. Procedere, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero, esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

Gli immobili sono stati pignorati in toto e sono stati suddivisi in cinque lotti che hanno il seguente valore:

Lotto	Valore in libero mercato	Valore in vendita forzata
Lotto 1	194.520,00 €	165.342,00 €
Lotto 2	139.190,40 €	118.311,84 €
Lotto 3	136.200,00 €	115.770,00 €
Lotto 4	150.836,00 €	108.695,20 €
Lotto 5	265.600,00 €	199.200,00 €

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Protocollo Albo Ingegneri Casaclima n. ID 080136

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

AA. VALORE DEL BENE E COSTI

- **Determinare preliminarmente il valore commerciale degli immobili, considerati in piena proprietà, con indicazione del criterio di stima. Operare le opportune decurtazioni sul presso di stima, indicandole singolarmente e analiticamente.**

a) ANALISI ESTIMATIVA

- UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

- BASI DEL VALORE

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS I, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.I.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il **valore di vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007- IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (fV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

☐ FINANZIARIO:

- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ DEI COSTI

- ☐ Costo di costruzione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b) RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO

o LOTTO 1:

Foglio NCT/1 - Mappale 121 – Sub. 1 - Cat. A/10 – Classe 1 – Consist. 6 vani - Rendita € 945,12
Foglio NCT/1 - Mappale 121 - Sub. 3 - Cat. C/2 – Classe 2 – Consist. 120 mq - Rendita € 223,11

IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO, DELLA PROPRIETÀ, VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN **€ 194.520,00** DICASI EURO CENTONOVANTAQUATTROMILACINQUECENTOVENTI/00 (vedi analisi estimativa **Allegato 1**).

o LOTTO 2:

Foglio NCT/1 - Mappale 121 - Sub. 2 - Cat. A/3 – Classe 2 – Consist. 7 vani - Rendita € 289,22

IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO, DELLA PROPRIETÀ, VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN **€ 139.190,40** DICASI EURO CENTOTRENTANOVEMILACENTONOVANTA/40 (vedi analisi estimativa **Allegato 1**).

o LOTTO 3:

Foglio NCT/1 - Mappale 121 – Sub. 4 - Cat. C/2 – Classe 2 – Consist. 165 mq - Rendita € 306,77
Foglio NCT/1 - Mappale 121 - Sub. 5 - Cat. C/2 – Classe 1 – Consist. 128 mq - Rendita € 198,32

IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO, DELLA PROPRIETÀ, VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN **€ 136.200,00** DICASI EURO CENTOTRENTASEIMILADUECENTO/00 (vedi analisi estimativa **Allegato 1**).

o LOTTO 4:

Foglio NCT/1 - Mappale 121 – Sub. 6 - Cat. C/7 – Classe U – Consist. 500 mq - Rendita € 645,57

IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO, DELLA PROPRIETÀ, VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN **€ 150.836,00** DICASI EURO CENTOCINQUANTAMILAOTTOCENTOTRENTASEI/00 (vedi analisi estimativa **Allegato 1**).

o LOTTO 5:

Foglio NCT/1 - Mappale 121 – Sub. 7 – Unità Collabenti

IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA IN LIBERO MERCATO, DELLA PROPRIETÀ, VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN **€ 265.600,00** DICASI EURO DUECENTOSESSANTACINQUEMILASEICENTO/00 (vedi analisi estimativa **Allegato 1**).

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.lgs81/08; D.lg. 626/94
Certificato Esperto CASACLIMA n. ID 080136

- **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il decreto di trasferimento;
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data del decreto di trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato ed all'asta;
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiati a mezzo d'asta pubblica;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda il fabbricato in questione, si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%.

Per quanto sopra:

O LOTTO 1:

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ, IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (O VALORE A BASE D'ASTA), VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 165.000,00 DICASI EURO CENTOESSANTACINQUEMILA/00 (vedi analisi estimativa **Allegato 1**).

O LOTTO 2:

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ, IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (O VALORE A BASE D'ASTA), VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN € 118.000,00 DICASI EURO CENTODICIOTTOMILA/00 (vedi analisi estimativa **Allegato 1**).

O LOTTO 3:

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Attestato di Qualità CASACLIMA n. ID 080136

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ, IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (O VALORE A BASE D'ASTA), VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN **€ 115.000,00** DICASI EURO CENTOQUINDICIMILA/00 (vedi analisi estimativa **Allegato 1**).

O **LOTTO 4:**

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ, IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (O VALORE A BASE D'ASTA), VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN **€ 109.000,00** DICASI EURO CENTONOVEMILA/00 (vedi analisi estimativa **Allegato 1**).

O **LOTTO 5:**

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ, IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (O VALORE A BASE D'ASTA), VIENE DI FATTO QUANTIFICATO IN **€ 200.000,00** DICASI EURO DUECENTOMILA/00 (vedi analisi estimativa **Allegato 1**).

• **Esito della perizia e valore di stima**

Pertanto, il sottoscritto Perito, premesso quanto sopra, stima il valore equo degli immobili, pari ad:

- **€ 165.000,00** (dicasi euro centosessantacinquemila/00) per il Lotto 1;
- **€ 118.000,00** (dicasi euro centodiciottomila/00) per il Lotto 2;
- **€ 115.000,00** (dicasi euro centoquindicimila/00) per il Lotto 3;
- **€ 109.000,00** (dicasi euro centonovemila/00) per il Lotto 4;
- **€ 200.000,00** (dicasi euro duecentomila/00) per il Lotto 5;

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Iscrizione Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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

BB. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto Ing. MAURO LEONESIO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n° A3720, in qualità di esperto valutazione incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli standard internazionali di valutazione 2007 (IVS), in conformità al codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- DI NON AVER AGITO IN MODO INGANNEVOLE E FRAUDOLENTO;
- DI NON AVER AGITO IN CONFLITTO DI INTERESSE;
- DI NON AVER UTILIZZATO NE' FATTO AFFIDAMENTO SU CONCLUSIONI NON FONDATE;
- DI AVER SVOLTO IL PROPRIO INCARICO NELLA PIU' RIGOROSA INDIPENDENZA, OBIETTIVITA' ED IMPARZIALITA';
- DI ESSERE A CONOSCENZA CHE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE PUO' ESSERE SOTTOPOSTO A RIESAME;
- LA VERSIONE DEI FATTI PRESENTATA NEL DOCUMENTO E' CORRETTA AL MEGLIO DELLE CONOSCENZE DELLO STESSO;
- LE ANALISI E LE CONCLUSIONI SONO LIMITATE UNICAMENTE ALLE ASSUNZIONI E DALLE CONDIZIONI RIPORTATE;
- NON HA ALCUN INTERESSE VERSO IL BENE IN QUESTIONE;
- HA AGITO IN ACCORDO AGLI STANDARD ETICI E PROFESSIONALI;
- E' IN POSSESSO DEI REQUISITI FORMATIVI PREVISTI PER LO SVOLGIMENTO DELLA PROFESSIONE;
- POSSIEDE L'ESPERIENZA E LA COMPETENZA RIGUARDO IL MERCATO LOCALE OVE E' UBICATO E COLLOCATO L'IMMOBILE;
- HA ISPEZIONATO DI PERSONA LA PROPRIETA';
- NESSUN ALTRO SOGGETTO, SALVO QUELLI SPECIFICATI NEL RAPPORTO, HA FORNITO ASSISTENZA PROFESSIONALE NELLA STESURA DEL RAPPORTO.

Dott. Ing. Mauro Leonesio



Sabbio Chiese 14 settembre 2020

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Societa' Ing. Roberto CASACLIMA n. ID 080136

CC. ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA – LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3, LOTTO 4 e LOTTO 5;
2. SCHEDA CATASTALE LOTTO 1;
3. RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE;
4. VISURA CAMERALE STORICA SOCIETA' "LA BORGOGNINA S.A.S."
5. ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO:
 - TAVOLA 1: RILIEVO GEOMETRICO LOTTO 1 (SUB. 1+3);
 - TAVOLA 2: RILIEVO GEOMETRICO LOTTO 2 (SUB. 2);
 - TAVOLA 3: RILIEVO GEOMETRICO LOTTO 3 (SUB. 4);
 - TAVOLA 4: RILIEVO GEOMETRICO LOTTO 3 (SUB. 5);
 - TAVOLA 5: RILIEVO GEOMETRICO LOTTO 4 (SUB. 6);
 - TAVOLA 6: RILIEVO GEOMETRICO LOTTO 5 (SUB. 7);
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
7. ESTRATTO MAPPA;
8. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA;
9. CONCESSIONE EDILIZIA 1431/1999 e 1521/1999.;
10. VISURA PER SOGGETTO AGGIORNATA AL 28/02/2020;
11. SCHEDA CATASTALE LOTTO 2;
12. SCHEDA CATASTALE LOTTO 3;
13. D.I.A. 158/2008
14. SCHEDA CATASTALE LOTTO 4;
15. SCHEDA CATASTALE LOTTO 5.

La presente perizia è composta da 100 pagine di relazione e 194 pagine di allegati.

Sabbio Chiese 14 settembre 2020

Il perito

Dott. Ing. Mauro Leonesio
A 3720

Ingegnere

MAURO
LEONESIO

Civile ed Ambientale
Industriale
nell'Informazione

BRESCIA

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189

e-mail: mauro@studioleonesio.it

e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720

Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516

Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94

Isola Ambiente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

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