

**Beni siti in Comune di Verolavecchia (BS), Via Tiziano n.8**

**Lotto 3**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA**

**A. Porzione di villetta bifamigliare**

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/12 al Sig. [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/12 al Sig. [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/12 al Sig. [REDACTED]

Proprietà per la quota di 1/12 al Sig.ra [REDACTED]

Proprietà per la quota di 8/12 al Sig.ra [REDACTED]

**Quota oggetto d'esecuzione fallimentare la sola quota di 1/12 del [REDACTED]**

Composto da:

al piano terra rialzato – ingresso, vano scala di collegamento tra piani, cucinino, tinello/pranzo, soggiorno e terrazzino.

al piano primo – disimpegno, cucina/soggiorno, due camere, bagno e terrazzino

al piano seminterrato – ripostiglio, sottoscala, cantina, lavanderia/loc. caldaia, bagno.

Completa l'unità l'area esterna, in parte esclusiva ed in parte destinata a passaggio comune con la porzione di bivilla confinante insistente sul mappale 296, di proprietà di terzi.

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla pubblica via, indi percorrendo area riservata a passaggio comune sul mappale 296 si raggiunge l'unità immobiliare.

L'accesso carraio avviene invece su area di corte del mappale 353 (Lotto 2), indi si attraversa il passaggio comune carraio sempre del limitrofo mappale 296 per raggiungere l'unità immobiliare.

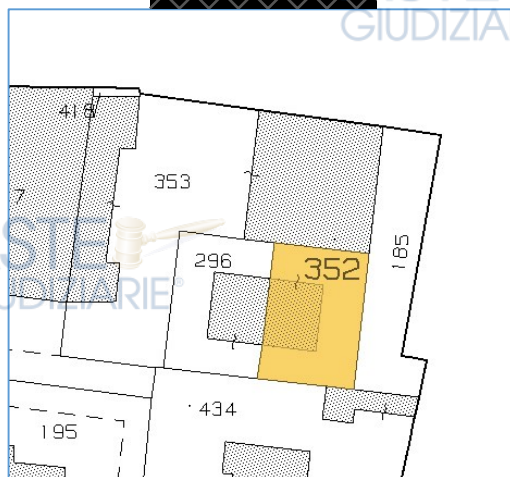
Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio NCT/10, mappale 352, categoria A/2, classe 3, cons. vani 8, rendita € 404,90

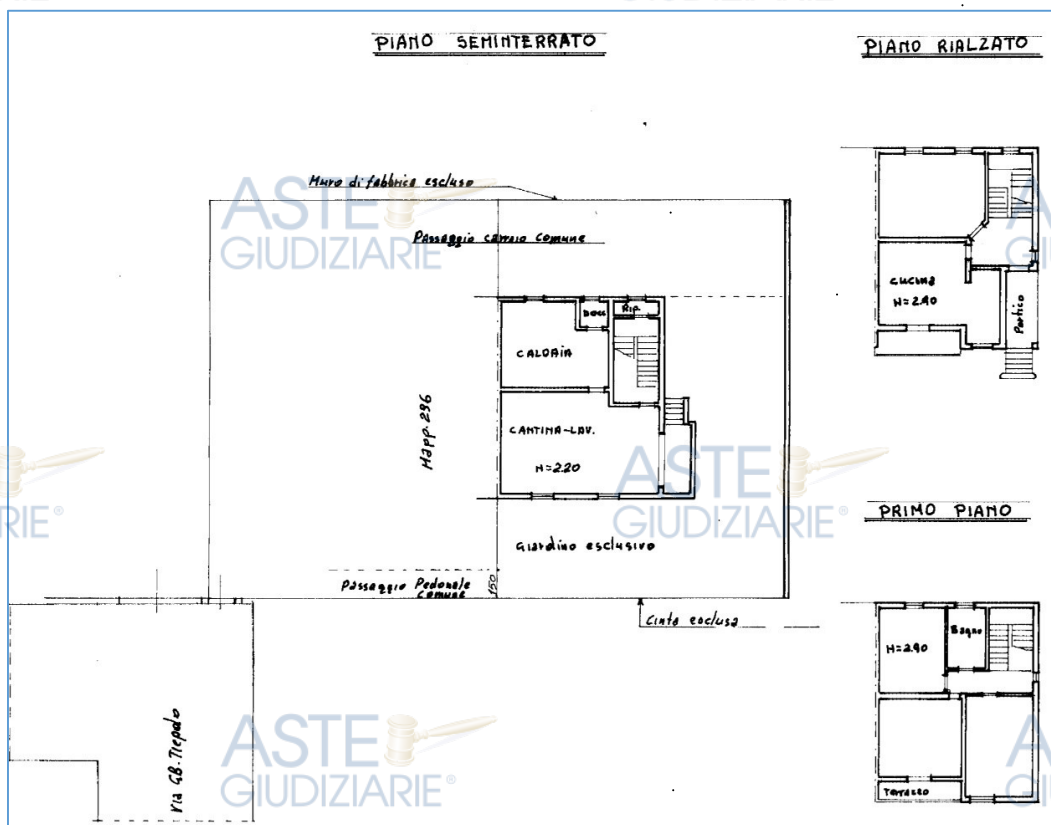
Identificato al catasto terreni come segue:

Foglio 10, mappale 352, qualità Fabbricato Urbano da accertare, superficie nominale mq. 300,00

Si riporta stralcio della mappa catastale wegis e delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Brescia.



Stralcio mappa wegis



Stralcio planimetria catastale

Coerenze dell'intero lotto:

Nord: mappale 353

Sud: mappale 434

Est: mappale 185

Ovest: mappale 296



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Trattasi di un corpo di fabbrica con accesso, pedonale e carroia, dalla Via Tiziano.

L'ubicazione del lotto è nella zona semicentrale comunale, a vocazione residenziale ed artigianale, nelle immediate vicinanze della strada SP 11.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra [REDACTED] con il proprio nucleo familiare e dalla Sig.ra [REDACTED]

#### 4. TITOLARITA' E PROVENIENZE

Ad oggi l'intero lotto risulta così di proprietà:

quota di 1/12 al Sig. [REDACTED]

quota di 1/12 al Sig. [REDACTED]

quota di 1/12 al Sig. [REDACTED]

quota di 1/12 al Sig.ra [REDACTED]

quota di 8/12 al Sig.ra [REDACTED]

Al Sig. [REDACTED] la propria quota, unica d'interesse per la procedura fallimentare, è pervenuta per successione del Sig. [REDACTED] (padre) apertasi il 25/01/2009 rep. 7/9990/10, trascritta al n. 63 del 17/08/2010 RP 20927 RG 36340.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione tacita d'eredità.

#### 5. VINCOLI, LOCAZIONI FINANZIARIE ED ONERI GIURIDICI:

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

5.1.2. Convenzioni: **Nessuna**

5.1.3. Contratti di locazione finanziaria: **Nessuno**

5.1.4 Servitù:

Richiamando gli atti di provenienza, visionati dallo scrivente perito, non si evidenziano servitù specifiche.

Si segnala però che, in fase di sopralluogo, si è constatato che il passo carraio del mappale 353 (Lotto 2) è attualmente utilizzato, e pare da sempre, anche dalle proprietà dei fabbricati residenziali limitrofi, o quanto meno dal mappale 352. Inoltre, sempre per quanto concerne l'accesso carraio, si pratica servitù su un tratto del mapp. 296 in reciproco scambio con medesima area sul mappale 352 (vedasi indicazioni su planimetria catastale). L'accesso pedonale avviene direttamente dalla pubblica via, indi percorrendo area riservata a passaggio comune sul mappale 296, ovvero in servitù, si raggiunge l'unità immobiliare.

5.1.5 Patti e condizioni: **Nessuno**

5.1.6 Iscrizioni attive: **Nessuna**

5.1.7 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/08/2024 - RP 27476 RG 39116, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 182 del 22/05/2024 - atto giudiziario: sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

## 6. SUPERFICIE E VOLUMETRIA

Altezza locali principali: H=mt. 2,90

Altezza locali accessori: H= mt. 2,20

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonchè da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
LOCALI PRINCIPALI E CORPO SCALA	T	nord/sud/est	77,00	100%	77,00
PORTICO	T	sud/est	6,50	30%	1,95
TERRAZZINO	T	sud/est	5,50	30%	1,65
LOCALI PRINCIPALI DEDOTTO CORPO SCALA	l	nord/sud/est	74,00	100%	74,00
TERRAZZINO	l	sud/est	5,00	30%	1,50
LOCALI ACCESSORI DEDOTTO CORPO SCALA	S1	nord/sud/est	80,00	40%	32,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA	T	n/s/o/e	137,00	10%	13,70
AREA ESTERNA - PASSAGGIO COMUNE	T	n/s/o/e	73,00	2%	1,46
				<b>SOMMANO MQ.</b>	<b>203,26</b>

## 7. CONFORMITA' URBANISTICHE e CATASTALI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verolavecchia sono state recuperate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n.594/1977 rilasciata il 23/02/1977 per costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile bifamigliare.
- Variante alla licenza edilizia con concessione n.1178, prot.3949/1980 del 28/03/1980 (per la sola porzione insistente sull'attuale mapp. 296, di proprietà di terzi)
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 31/10/1979
- Collaudo opere in c.a. prot. 7203/1977

Si riportano stralcio della Licenza edilizia oscurando la porzione di bifamigliare non interessata dalla presente procedura fallimentare.



In merito alla conformità urbanistica lo scrivente perito segnala alcune difformità interne ed esterne riscontrate in fase di sopralluogo.

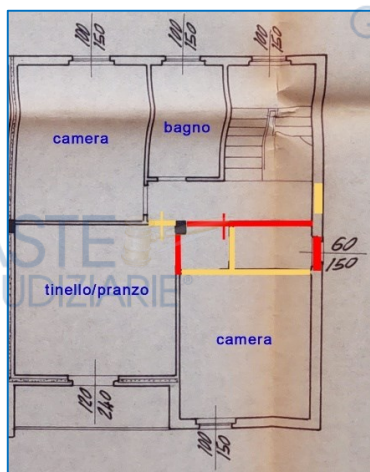
Occorre procedere con i dovuti adeguamenti comunali, ove possibile, o valutare una messa in pristino dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato.

Si consiglia la nomina di un professionista del settore per i dovuti rilievi topografici, le opportune valutazioni urbanistiche in funzione sia di quanto è possibile regolarizzare, sia di quanto conveniente possa esserlo, sia di quanto debba essere obbligatoriamente abbattuto.

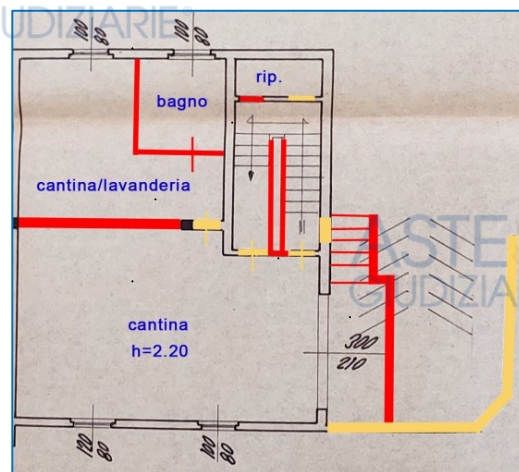
Non potendo conoscere le scelte future che si vorranno adottare lo scrivente perito, in questa sede segnala indicativamente le difformità accertate valutando un'incidenza economica per l'intervento, cautelativamente supportata da compensi professionali, oneri e messa in pristino.



Difficoltà del Piano Rialzato

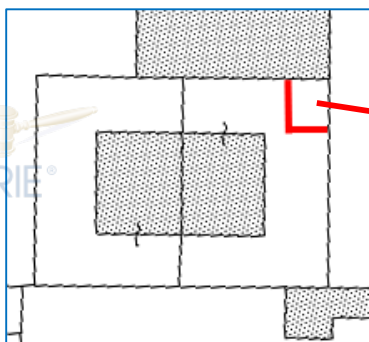


Difficoltà piano primo



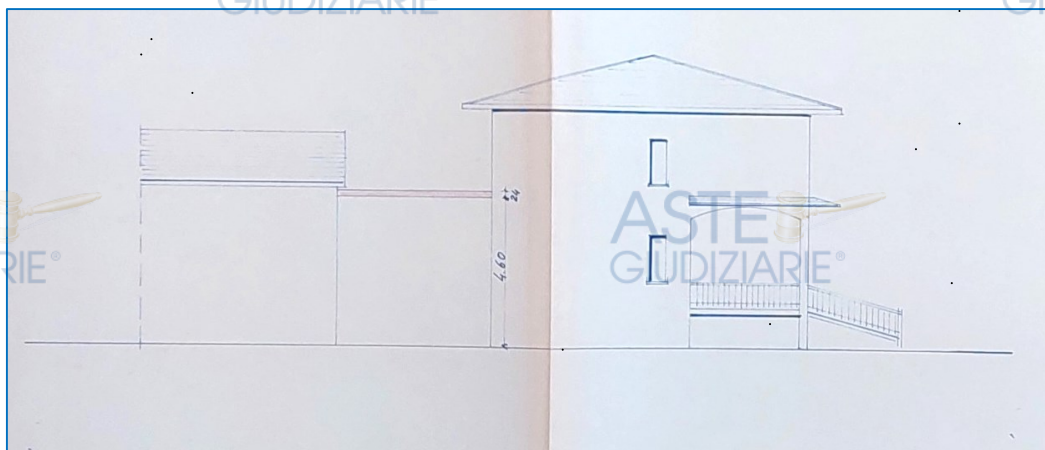
Difficoltà piano seminterrato

- Piano rialzato: diversa distribuzione dei tavolati interni e traslazione finestra lato est – il portico d'entrata è stato verandato con struttura in alluminio e vetri.
- Piano primo: diversa distribuzione dei tavolati interni e traslazione finestra lato est
- Piano seminterrato: diversa distribuzione dei tavolati interni, formazione finestra lato est e modifica esterna (scale pedonali in sostituzione rampa accesso carrabile)
- Esternamente si segnala la costruzione di una tettoia senza titolo edilizio (si consiglia, vista la valenza dell'opera, l'abbattimento e messa in pristino)

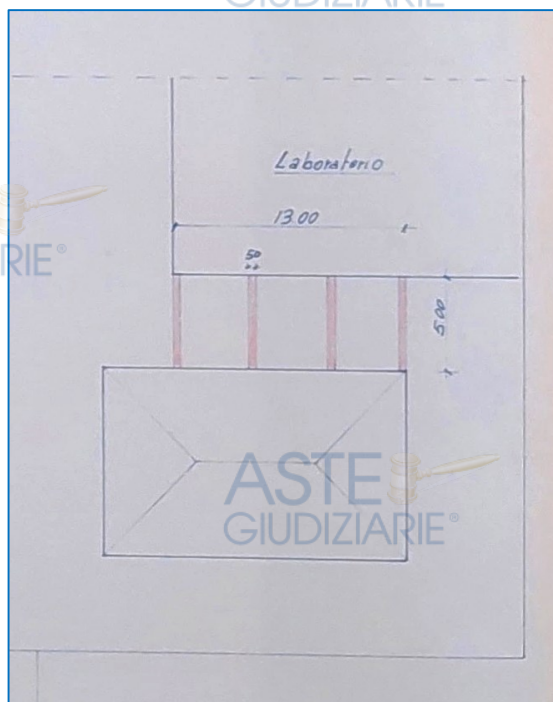


Si segnala altresì un'ulteriore pratica comunale:

- Concessione Edilizia n.731/1978, rilasciata il 30/06/1978, in variante alla Licenza edilizia 594/1977, con la quale si chiedeva la costruzione di una pensilina tra la bifamigliare ed il laboratorio limitrofo, allibrato al mappale 353 (Lotto 2)



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Stralcio prospetto depositato



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Stralcio pianta depositata



Stato dei luoghi 2024

Dal sopralluogo effettuato si è constatato che tale intervento è stato realizzato e poi successivamente rimosso, pertanto lo scrivente non ne terrà in considerazione nella valutazione finale.

In linea generale le modifiche interne ed esterne del lotto possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria, corredata da valutazione paesistica e certificato d'idoneità statica.

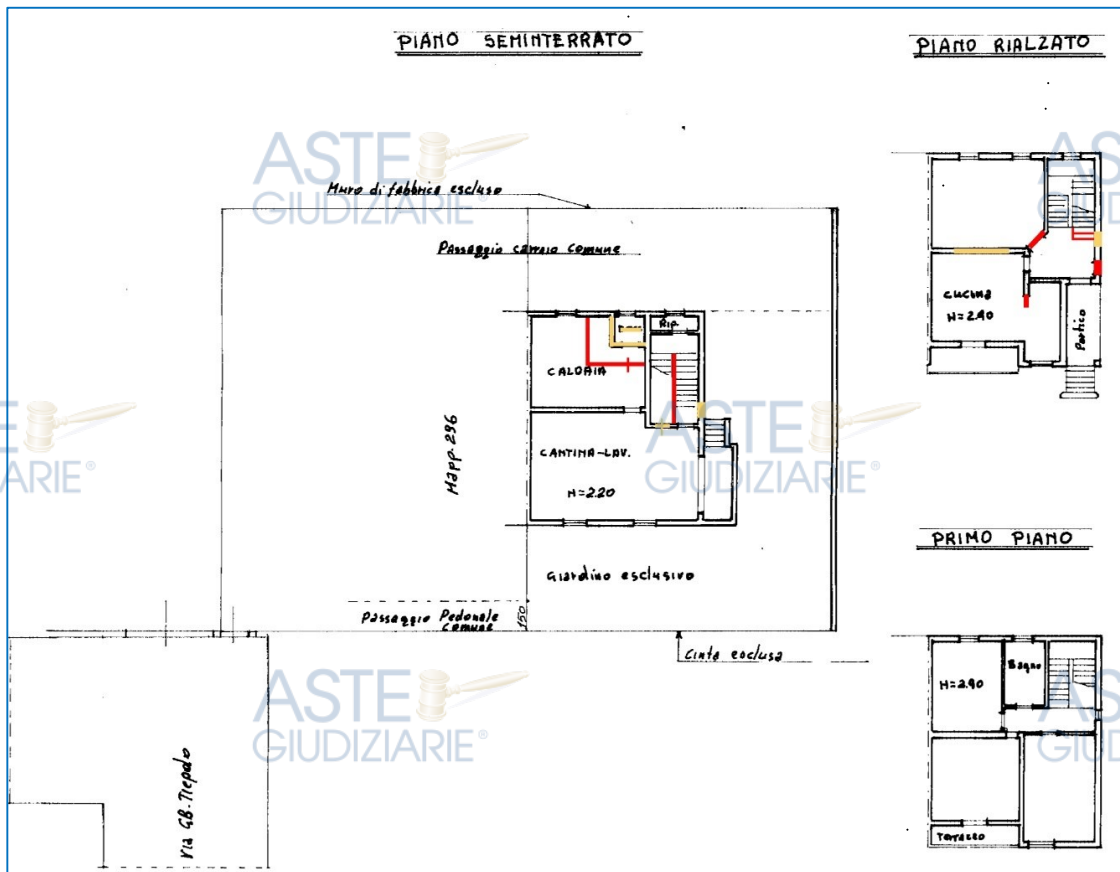
Per la tettoia esterna in aderenza alle recinzioni si consiglia la rimozione e messa in pristino.

Si quantifica sommariamente il costo degli interventi indicati, sia professionali che per le ditte specializzate in € 3.000,00, comprensivo di sanzioni minime amministrative, oneri esclusi.

\*\*\*\*\*

In merito alla conformità catastale, la stessa, per quanto concerne le planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Brescia, presentano le medesime difformità rispetto ai progetti comunali.

Si riportano schematicamente le difformità catastali.



Una volta attuate le sanatorie e rimozioni e/o messe in pristino occorrerà adeguare le suddette planimetrie catastali, mediante deposito di pratica DocFa.

Si quantifica sommariamente il costo degli adeguamenti catastali in € 1.000,00, escluso oneri e sanzioni ministeriali.

## 8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Il lotto, sviluppato su due piani fuori terra ed un seminterrato, è composto da porzione di villa bifamiliare con area di pertinenza su tre lati.

Dal sopralluogo effettuato e da indagini visive, senza prove specifiche sui materiali di costruzione utilizzati e senza ispezione diretta al manto di copertura, l'unità risulta in pessime condizioni di manutenzione, stato fatiscente.

*Strutture verticali*

materiale: struttura portante in pilastri, travi in c.a. e muratura perimetrale con finitura ad intonaco civile – condizioni: sufficienti

*Copertura  
Infissi esterni*

materiale: struttura in c.a. – rivestimento: tegole piane o marsigliesi  
Alluminio e vetro singolo, legno e doppio vetro, protezione: tapparelle in pvc – portico verandato con struttura in alluminio e vetro

*Pavim. interna*

Ceramica, scala in marmo – condizioni: discrete

*Elettrico (impianto):*

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

*Termico (impianto):*

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas nel locale cantina.

I termosifoni sono in alluminio.

*Raffrescamento (impianto):*

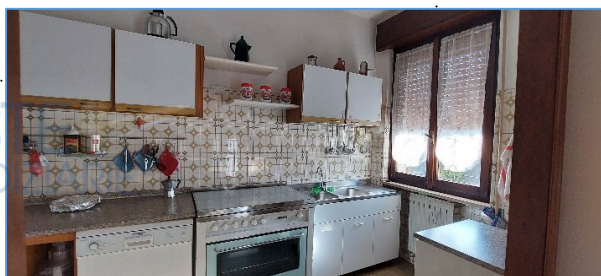
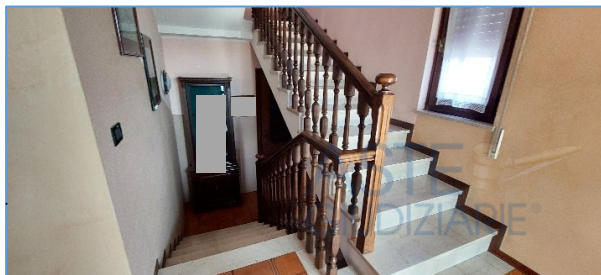
conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

Il raffrescamento, in alcuni locali, avviene mezzo split con unità esterne.

*Antifurto (impianto):*

Presenza di impianto volumetrico e telecamere di sicurezza.





#### 9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA e CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Non sono stati reperiti attestati di prestazione energetica in corso di validità.

Non sono stati reperiti certificati di prevenzione incendi in corso di validità.

#### 10. VALUTAZIONE

Come accennato lo scrivente perito, nella valutazione, terrà in considerazione il fatto che vi siano adeguamenti urbanistici da compiersi, sanatorie e messa in pristino di porzioni esterne. Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si sceglie quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, o nel caso in corso di trattativa, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Comparables 1: Unità residenziale in vendita, sita nel Comune di Verolavecchia.

Comparables 2: Unità residenziale in vendita, sita nel Comune di Verolavecchia.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili		
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi		
		Unità A	Unità B	S	Saggio livello di piano		
Sup. principale		120,00	250,00	151,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		
Sup. accessoria	0,40		20,00	80,00	Prezzo medio area edificata		
Sup.terrazzi/portici/cab.	0,30	5,00	10,00	17,00	<b>Calcolo pr. marginale sup. principale</b>		
Sup. autorimessa	0,50	15,00			Prezzo medio comparabile A		
Superficie esterna	0,10	60,00	400,00	137,00	Prezzo medio comparabile B		
Superficie esterna (servitù)	0,02			73,00	Prezzo marginale		
Sup. disponibile	0,00				<b>Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale</b>		
Sup. disponibile	0,00				(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		
<b>Determinazione della superficie commerciale</b>					<b>Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche</b>		
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	135,00	301,00	203,26	30% di € 833,33 = € 249,16 x Sup. comm. Princ. € 37.600,00		
<b>Tabella dati</b>					<b>Analisi dei prezzi marginali</b>		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale	Unità A	Unità B
		Com parables 1	Com parables 2	S			
Prezzo totale		€ 160.000,00	€ 250.000,00	incognita			
Data		-€ 6.880,00	-€ 10.750,00	0	Data	€ 266,67	€ 416,67
Sup. principale		120,00	250,00	151,00	Sup. principale	€ 830,56	€ 830,56
Sup. accessoria		0,00	20,00	80,00	Sup. accessoria	€ 332,23	€ 332,23
Sup.terrazzi/portici/cab.		5,00	10,00	17,00	Sup.terrazzi/portici/cab.	€ 249,17	€ 249,17
Sup. autorimessa		15,00	0,00	0,00	Sup. autorimessa	€ 415,28	€ 415,28
Superficie esterna		60,00	400,00	137,00	Superficie esterna	€ 83,06	€ 83,06
Superficie esterna (servitù)		0,00	0,00	73,00	Superficie esterna (servitù)	€ 16,61	€ 16,61
Sup. disponibile		0,00	0,00	0,00	Sup. disponibile	€ 0,00	€ 0,00
Sup. disponibile		0,00	0,00	0,00	Sup. disponibile	€ 0,00	€ 0,00
Impianti particolari		0	0	0	Impianti particolari	€ 0,00	€ 0,00
Decrementi particolari (manutenzione/vetustà)		1	0	0	Decrementi (manutenzione/vetustà)	€ 37.600,00	€ 0,00
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano	€ 1.600,00	€ 2.500,00
Stato prudenziale		0	0	0	Stato prudenziale	€ 0,00	€ 0,00
Demolizione strutture		0	0	-1	Demolizione strutture	€ 1.000,00	€ 1.000,00
<b>Tabella di valutazione</b>					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.		
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B		<b>Sintesi conclusiva</b>		
Prezzo totale		€ 160.000,00	€ 250.000,00		Determinazione variazione % assoluta		
Data		-€ 6.880,00	-€ 10.750,00		Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		
Sup. principale		€ 25.747,51	-€ 82.225,91		Calcolo del valore atteso		
Sup. accessoria		€ 26.578,07	€ 19.933,55		Ponderazione		
Sup.terrazzi/portici/cab.		€ 2.990,03	€ 1.744,19		Attribuzione pesi %		
Sup. autorimessa		-€ 6.229,24	€ 0,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		
Superficie esterna		€ 6.395,35	-€ 21.843,85		Prezzo corretto medio ponderato		
Superficie esterna (servitù)		€ 1.212,62	€ 1.212,62		Valore di mercato arrotondato		
Sup. disponibile		€ 0,00	€ 0,00		9,00%		
Sup. disponibile		€ 0,00	€ 0,00		€ 811,77		
Impianti particolari		€ 0,00	€ 0,00		Unità A Unità B		
Decrementi particolari (manutenzione/vetustà)		-€ 37.600,00	€ 0,00		50% 50%		
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00		100% 100%		
Stato prudenziale		€ 0,00	€ 0,00		€ 164.142,48		
Demolizione strutture		-€ 1.000,00	-€ 1.000,00		€ 165.000,00		
<b>PREZZI CORRETTI</b>		<b>€ 171.214,35</b>	<b>€ 157.070,60</b>				

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO (1/12)			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore di diritto (1/12)
Residenziale	Mq. 203,26	€ 165.000,00	€ 13.750,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 165.000,00</b>	<b>€ 13.750,00</b>

## 11. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

### Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore ridotto (quota 1/12) € 13.750,00 x 15%	€	<b>1.145,83</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente		<b>nessuno</b>
Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente		<b>nessuna</b>
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico (quota 1/12 di € 4.000,00)	€	<b>333,33</b>

### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE PROPR. QUOTA 1/12, CON ADEGUAMENTI, SENZA RIDUZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **13.146,67**

### PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE PROPR. QUOTA 1/12, CON ADEGUAMENTI E RIDUZIONI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **12.270,84**

[Redacted]

[Redacted]  
geom. Jacopo Bricca

