Arch. IU Pian. Giorgio Valenti
Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia n° 2816
Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio Tribunale di Brescia n° 1056
Via Mazzini, 39 – 25014 Castenedolo (BS) – Mob. 335.5403148
Mail: valenti.archi@gmail.com - Pec: giorgio.valenti@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° **123/2020**

CREDITORE PROCEDENTE:	DIFESO DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.	Avv. Gianmarco Annunziata (Roma) - elettivamente domiciliato c/o Studio Avv. Colloca in Roccafranca (BS) (c/o Avv. Cristian Tabaglio)
CONTRO:	DIFESO DA:
[redacted]	
Giudice della esecuzione:	Dott.ssa Liana Zaccara
Decreto di nomina – giuramento:	13/05/2020-18/06/2020
Ritiro documentazione:	
Termine massimo consegna:	30/08/2020 (prorogato al giorno 30/09/2020)
Invio relazione al Tribunale:	
Determinazione e modalità di vendita:	
Immobile in PONTOGLIO (BS)	VIA MANTOVA
Distinti nel Catasto Fabbricati:	Comune di Pontoglio (BS) Sezione NCT foglio 8

1. **Particella 531 - Subalterno 3** categoria A/7 (abitazioni in villini) classe 4 - consistenza 9,5 vani – superficie catastale totale mq. 201,00 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 193,00 - rendita catastale € 735,95.

2. **Particella 531 - Subalterno 4** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) classe 2 - consistenza 55 mq – superficie catastale totale 62,00 mq - rendita catastale € 88,06.

Piena proprietà: [redacted]

Tipologia di vendita: LOTTO UNICO

Divisibilità: NO

Firmato Da: VALENTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14f1cef2b8e6a18974c40e75de92a4d5

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

Premessa:

L' Ill.mo Sig. G.E. ha nominato il sottoscritto arch. Pian. Giorgio Valenti con studio in Castenedolo (BS) via Mazzini n° 39, tel. 335.5403148 quale perito estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe durante l'udienza del giorno 30/09/2020 al quale sono stati sottoposti i sotto elencati quesiti:

A- Verifica della completezza di documenti di cui all'articolo 567 cpc
B- Identificazione e descrizione attuale dei beni - Identificazione pregressa dei beni
C- Stato di possesso
D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
E- Regolarità edilizia e urbanistica
F- Formazione dei lotti
G- Valore del bene e costi

Dopo avere svolto gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio del Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio (BS), eseguito sopralluogo, raccolto ogni elemento utile al fine della risoluzione del quesito, è stata redatta la perizia di seguito allegata.

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'articolo 567 cpc

È stata controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma c.p.c.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Parte di fabbricato bifamiliare ad uso residenziale edificato tra il 2010 ed il 2012 (dichiarata agibile in data 10/07/2012) al limite di ambito residenziale consolidato a confine con zona agricola nella parte est del comune di Pontoglio.

All'unità si accede da strada chiusa denominata via Mantova e sia l'accesso pedonale che quello carraio (identificati sul lato est della proprietà) insistono su parte di particella di altra proprietà (particella 515 del foglio 8), ma su cui insiste servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'unità oggetto della presente, costituita con atto a rogito del Notaio Fernandes in data 06/10/2009, n. 33866/10618 di repertorio, trascritto a Brescia in data 03/11/2009 ai nn. 46088/27138.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato a cui si trova anche l'autorimessa di pertinenza esclusiva ed è dotata di area verde di pertinenza che i sviluppa sui tre lati dell'unità e corsello di pertinenza esclusiva per l'accesso carraio al piano interrato. La porzione di villa bifamiliare oggetto della presente è costituita da due piani fuori terra ed uno interrato collegati da scala interna. Dalle informazioni ricavate dall'accesso agli atti il fabbricato sembra essere

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

Firmato Da: VALENTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14f1cef2b8e6a18974c40e75de92a4d5

edificato con tecniche e materiali tradizionali. La struttura è costituita da telaio a travi, pilastri e setti in cemento armato e le murature sono in laterizi intonacati. La struttura della copertura è costituita da muricci e tavelloni con manto in tegole e presenta sporti di gronda in legno. Sulle facciate esterne, pilastri e balaustre di balconi e terrazzi, sono rivestiti in pietra naturale. I serramenti di piano terra e piano primo sono in legno e sono dotati di oscuranti in alluminio, mentre i serramenti del piano interrato sono in PVC.

L'abitazione è stata realizzata utilizzando tecniche impiantistiche in ottica di efficienza e risparmio energetico. È dotata di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da pompa di calore e per la produzione di acqua calda sanitaria è installato ad integrazione un collettore solare termico sulla copertura. Sono presenti raffrescanti.

Identificazione abitazione

Dati catastali:

NCT foglio 8 - mappale 531 - Subalterno 3 categoria A/7 (abitazioni in villini) classe 4 - consistenza 9,5 vani – superficie catastale totale mq. 201,00 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 193,00 - rendita catastale € 735,95.

Confini da nord in senso orario:

- Nord con area di ambito residenziale (particella 515);
- Est con parte di area di ambito residenziale attualmente libera (particella 515) su cui insiste servitù di passaggio pedonale e carrario;
- Sud in aderenza ad altra unità immobiliare (metà a completamento della bifamiliare);
- Ovest con area di ambito residenziale (particella 483).

Descrizione – stato di conservazione

Al piano terra è distribuita la zona giorno costituita da cucina abitabile, salotto, ripostiglio e bagno finestrato dotato di antibagno. All'abitazione si accede tramite portoncino blindato che immette in salotto dal portico che si affaccia su parte del giardino pertinenziale esclusivo in lato est, dove si trova anche l'accesso pedonale da via Mantova, costituito da cancellino pertinenziale con tettoia. Il soggiorno presenta affacci sul giardino esclusivo sia in lato est che in lato nord mediante portefinestre. Sul lato sud del salotto in adiacenza con altra unità immobiliare troviamo il ripostiglio ed il bagno a servizio della zona giorno che è dotato di antibagno e finestra per affaccio su lato est del giardino. Sullo stesso lato si trova la scala con rivestimento in pietra (marmo) che distribuisce al piano interrato e primo. Sul lato ovest del salotto si trova la cucina abitabile con affaccio a mezzo di finestra sulla parte ovest del giardino esclusivo e accesso a portico mediante portafinestra sul lato nord.

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

Firmato Da: VALENTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14f1cef2b8e6a18974c40e75de92a4d5

I pavimenti ed i rivestimenti della zona giorno sono in gres porcellanato.

Al piano primo è organizzata la zona notte distribuita attorno ad un disimpegno dove sbarca la scala e si articola in una camera matrimoniale sul lato ovest dotata si terrazzo esclusivo a nord, a cui si accede tramite portafinestra e bagno privato anch'esso con affaccio tramite finestra sul terrazzo (in lato ovest); un bagno dotato di vasca e doccia con affaccio tramite finestra sul lato nord a cui si accede direttamente dal disimpegno; un ripostiglio a sud dello stesso e l'accesso alle camere, una singola che affaccia sul lato est tramite finestra, ed una camera doppia dotata di balcone esclusivo a cui si accede tramite porta finestra e che affaccia sul lato est. Anche i pavimenti e i rivestimenti della zona notte sono in gres porcellanato. Nel disimpegno è presente una botola di accesso al sottotetto morto.

Al piano interrato si ritrova un disimpegno centrale attorno a cui sono organizzate una zona lavanderia con centrale termica ad ovest, un ripostiglio a sud, l'autorimessa (che verrà descritta in seguito) a nord, e ad est un locale di sgombero dotato di bagno con antibagno. Tale locale presenta un affaccio sul corsello a nord ed un cavedio areato sul lato est a cui si accede tramite portafinestra, su tale cavedio si affaccia anche il bagno finestrato. Un ulteriore cavedio areato si trova sul lato ovest su cui si affaccia la lavanderia. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato.

Identificazione autorimessa

Dati catastali:

NCT foglio 8 - mappale 531 - Subalterno 4 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) classe 2 - consistenza 55 mq – superficie catastale totale 62,00 mq - rendita catastale € 88,06.

Confini da nord in senso orario:

- Nord terrapieno su area di ambito residenziale (particella 515);
- Est terrapieno su parte di area di ambito residenziale attualmente libera (particella 515);
- Sud in aderenza ad altra unità immobiliare (metà a completamento della bifamiliare);
- Ovest terrapieno su area di ambito residenziale (particella 483).

Descrizione – stato di conservazione

All'autorimessa, strettamente pertinenziale all'abitazione, si accede tramite corsello privato dotato di cancello carraio su via Mantova. Le dimensioni generose (autorimessa doppia) permettono di parcheggiare tranquillamente almeno due autovetture. All'autorimessa si accede da basculante elettrica ed è collegata in lato sud al resto dell'abitazione da porta tagliafuoco.

Considerata la tipologia del fabbricato e la recente data di fabbricazione, lo stato di conservazione e manutenzione è da ritenersi più che buono. Materiali e finiture, già di buona qualità in partenza, si presentano ancora in ottimo stato.

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

Firmato Da: VALENTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14f1cef2b8e6a18974c40e75de92a4d5

Identificazione pregressa dei beni

Non sono state rilevate difformità tra l'indagine effettuata e la documentazione prodotta dal creditore.

Lo stato di fatto dell'immobile così come si presenta è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali e negli elaborati di progetto depositati per l'ottenimento delle autorizzazioni presso gli organi competenti.

Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex. Articolo n. 567 del C.P.C.).

Si veda allegato.

Difformità edilizie – catastali

Dalle indagini effettuate e dai documenti prelevati presso gli uffici competenti, non sono state riscontrate difformità edilizie o catastali.

Costi per la sistemazione urbanistica

Non essendo presenti difformità non ci sono costi tecnici da sostenere.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il C.D.U. è stato redatto secondo quanto previsto dal vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione della Consiglio Comunale n. 45 del 30 dicembre 2013 e regolarmente pubblicato sul Burl, secondo cui la particella censita al catasto urbano sez. NCT del comune di Pontoglio al foglio n. 8 mappale 531, ricade in zona "Rc – Ambito Residenziale prevalente consolidato", ed è normata dalle prescrizioni contenute nell'art. 44 delle NTA del Piano delle Regole.

- C -

Stato di possesso

Gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata tramite atto di compravendita stipulato in data 23/09/2010 presso Notaio Dott. Roberto Santarpia, rep. 79539, racc. 24750, registrato a Brescia 2 in data 12/10/2010 al n. 3558 serie 1T, e trascritto a Brescia in data 13/10/2010 ai nn. 42271/24482 con la quale la parte esecutata ha acquisito il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato oggetto di esecuzione.

La parte esecutata ha stipulato con il Creditore Procedente un contratto di mutuo fondiario per la costruzione dei beni che oggi sono oggetto di esecuzione Immobiliare con atto a rogito stipulato in data 15/04/2011 presso Notaio Dott. Roberto Santarpia, rep. 80415, racc. 25308, registrato presso

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

Firmato Da: VALENTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14f1cef2b8e6a18974c40e75de92a4d5

l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 in data 19/04/2011 al n. 5993, serie 1T, iscritto a Brescia in data 20/04/2011 ai nn. 16659/3586.

L'immobile alla data del sopralluogo si presenta occupato da nucleo familiare composto da 4 persone (marito, moglie e due figlie femmine), in possesso di regolare contratto RENT TO BUY, autenticato dal notaio Vera Tagliaferri di Crema in data 25/11/2016 n. 8837/6006 di repertorio, registrato a Cremona in data 28/11/2016 al n. 13446, serie 1T, trascritto a Brescia in data 28 novembre 2016 ai nn. 47105/28891. Per l'esistenza di ipoteca giudiziale a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. (descritta al punto successivo) le parti hanno deciso di prolungare il contratto di RENT TO BUY con atto integrativo stipulato in data 05/11/2018 in Crema, Rep. 10199, Racc. n.6983 di altri 8 anni a partire dal 01/12/2018 fino al 30/11/2026. Si allegano alla presente copia dell'atto omissis e sua integrazione omissis.

- D –

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

Elenco delle formalità in ordine cronologico dove è presente la parte esecutata

Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento sopra evidenziato l'unità immobiliare in oggetto risulta libera da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi, ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA di Euro 850.000,00 iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20 aprile 2011 ai nn. 16659 RG e 3586 RP a favore di Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni, con sede in Sondrio, codice fiscale 00053810149 e contro la società [redacted], sopra generalizzata, a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 500.000,00, giusta atto per notar Roberto Santarpia, da Orzinuovi (BS), in data 15 aprile 2011, repertorio n. 80415 e successivo contratto modificativo a rogito per medesimo notaio, in data 18 aprile 2016, repertorio n. 8444, annotato in data 10 maggio 2016 ai nn. 17934 RG e 3860 RP, con il quale atto si estendeva la suddetta ipoteca alle unità immobiliari individuate dalla particella 531 sub.3 e sub. 4 del foglio 8 di cui sopra, realizzate sul terreno individuato dalle particelle 502 e 516 del foglio 8 oggetto della stessa ipoteca.

IPOTECA GIUDIZIALE di € 290.000,00 iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 9 aprile 2014 ai nn. 11528 RG e 1835 RP a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.a., con sede in Udine, codice fiscale 01452770306 e contro [redacted] a seguito di decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Udine, in data 19 marzo 2014, repertorio n. 607;

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

Firmato Da: VALENTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14f1cef2b8e6a18974c40e75de92a4d5

CONCESSIONE IN GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE ai sensi dell'art. 23 D.L. 133/2014 (contratto di Rent to Buy) a favore dei signori [redacted] e contro [redacted], giusta scrittura con sottoscrizione autenticata dal Notaio Vera Tagliaferri, da Crema, in data 25 novembre 2016, repertorio n. 8837, trascritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 novembre 2016 ai nn. 47105 RG e 28891 RP, con durata di di due anni e successivamente prolungata di otto anni con atto integrativo di contratto di Rent To Buy, giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Vera Tagliaferri, da Crema, in data 5 novembre 2018, repertorio n. 10199, annotata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30 novembre 2018 ai nn. 52752 RG e 10376 RP;

DECRETO DI SEQUESTRO ex artt. 321 e 322 ter C.p.p., trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 luglio 2017 ai nn. 31633 RG e 19005 RP a favore di Tribunale di Lodi, con sede in Lodi, codice fiscale 84511010153 e contro [redacted], giusta decreto emesso dal Tribunale di Lodi in data 12 giugno 2017, repertorio n. 638/17. Detto sequestro grava unicamente sull'unità immobiliare individuata dalla particella 531 sub. 4 del foglio 8, sopra descritta.

DECRETO DI SEQUESTRO ex artt. 321 e 322 ter C.p.p., trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 luglio 2017 ai nn. 31632 RG e 19004 RP a favore di Tribunale di Lodi, con sede in Lodi, codice fiscale 84511010153 e contro [redacted], giusta decreto emesso dal Tribunale di Lodi in data 12 giugno 2017, repertorio n. 638/17. Detto sequestro grava unicamente sull'unità immobiliare individuata dalla particella 531 sub. 3 del foglio 8, sopra descritta.

SEQUESTRO PREVENTIVO, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 febbraio 2020 ai nn. 4729 RG e 3000 RP a favore di Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze- con sede in Roma, codice fiscale 80207790587 e contro [redacted], giusta decreto emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 20 dicembre 2019, repertorio n. 4618;

SEQUESTRO PREVENTIVO, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 febbraio 2020 ai nn. 8219 RG e 5238 RP a favore di Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze- con sede in Roma, codice fiscale 80207790587 e contro [redacted], giusta decreto emesso dal Tribunale di Reggio Calabria in data 12 dicembre 2019, repertorio n. 2186;

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

Firmato Da: VALENTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14f1cef2b8e6a18974c40e75de92a4d5

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 6 marzo 2020 ai nn. 9570 R.G. e 6131 R.P. a favore di Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni, con sede in Sondrio, codice fiscale 00053810149 e contro la società [redacted], emesso dal Tribunale di Brescia in data 9 febbraio 2020, rep. n. 901.

SEQUESTRO PREVENTIVO trascrizione del 03/06/2020 - Registro Particolare 10658 Registro Generale 16951 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 745 del 15/11/2019.

Vincoli o oneri di natura condominiale

Non ci sono spese di natura condominiale a carico dell'esecutato.

- E –

Regolarità edilizia e urbanistica

Pratiche edilizie

Il bene oggetto di Esecuzione Immobiliare ed oggetto del presente elaborato peritale è giunto allo stato attuale attraverso le seguenti pratiche edilizie:

- DIA prot. 1832 del 12/02/2010 (intestatario pratica sorgente ditta [redacted]);
- Voltura di intestazione DIA prot. 14363 del 16/11/2010 a favore di [redacted];
- PERMESSO DI COSTRUIRE (variante a DIA sorgente) n. 39/2010 prot. 15083 del 06/12/2010;
- PERMESSO DI COSTRUIRE (variante) n. 65/2011 prot. 375 del 12/01/2012 di cui si allegano alla presente le tavole progettuali;
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ prot. 7756 del 10/07/2012.

Difformità edilizie – catastali

Dalle indagini effettuate e dai documenti prelevati presso gli organi competenti, non sono state riscontrate difformità edilizie o catastali.

Costi per la sistemazione urbanistica

Non essendo presenti difformità non ci sono costi tecnici da sostenere.

Firmato Da: VALENTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14f1cef2b8e6a18974c40e75de92a4d5

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

- F –

Formazione dei lotti

Viste le dimensioni e la conformazione dell'immobile oggetto di perizia non è possibile la formazione di diversi lotti, ma la vendita va affrontata come unica unità immobiliare.

- G –

Valore del bene e costi

Per la valutazione delle unità interessate dalla presente perizia, si è fatto riferimento ai valori riportati dal listino immobiliare Pro Brixia e alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), tenendo in considerazione la posizione e lo stato di uso e manutenzione dei beni. Tale ricerca di tipo tabellare è stata integrata con un'indagine di mercato consultando operatori immobiliari attivi sul territorio che potessero dare riferimenti di compravendite di immobili simili, e mediante ricerca di immobili paragonabili a quello oggetto di perizia sui maggiori portali on-line relativi alle compravendite immobiliari.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al semestre II dell'anno 2019, per:

- VILLE e VILLINI in stato di conservazione definito "NORMALE" nella zona in cui si trova l'unità oggetto della presente perizia riporta un valore minimo di 1.100,00 €/mq (millecento/00) ed un massimo di 1.300,00 €/mq (milletrecento/00);

Il Listino Immobiliare Pro Brixia aggiornato al semestre I dell'anno 2020, alla categoria "RECENTE" (10/20 anni) riporta un valore minimo di 1.030,00 €/mq (milleetrenta/00) ed un massimo di 1.290,00 €/mq (milleduecentonovanta/00).

Considerando l'ottimo stato di conservazione attuale del bene ed il grado delle finiture presenti si è optato per attribuire il valore massimo fra quelli tabellari forniti dall'OMI e dal Listino Immobiliare pari a 1.300,00 €/mq (milleduecento/00) (Tabella 1/A).

Firmato Da: VALENTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14f1cef2b8e6a18974c40e75de92a4d5

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

TABELLA 1/A - VALORE VENDITA RESIDENZIALE - NCT FG 8 - PART. 531 - SUB 3						
VANO	Metratura reale	Coefficiente	Metratura commerciale	€/mq.	Parziale	Totale
PIANO INTERRATO						
Ripostiglio/lavanderia/sgombero/disimpegno/bagno	76,80	50%	38,40	€ 1.300,00	€ 49.920,00	
Cavedi areati	22,00	25%	5,50	€ 1.300,00	€ 7.150,00	
PIANO TERRA						
Soggiorno/cucina/ripostiglio/ bagno	78,90	100%	78,90	€ 1.300,00	€ 102.570,00	
Portici	19,60	35%	6,86	€ 1.300,00	€ 8.918,00	
Area esterna	308,00	10%	30,80	€ 1.300,00	€ 40.040,00	
PIANO PRIMO						
Camere/bagni/disimpegno/ ripostiglio	78,90	100%	78,90	€ 1.300,00	€ 102.570,00	
Balconi	19,60	35%	6,86	€ 1.300,00	€ 8.918,00	
					€ 320.086,00	**€ 320.086,00**

Per quanto riguarda l'autorimessa, si è optato per attribuire al bene il medesimo valore ma per un coefficiente pari al 50 % come previsto dal Listino Immobiliare Pro Brixia (Tabella 1/B).

TABELLA 1/B - VALORE VENDITA AUTORIMESSA - NCT FG 8 - PART. 531 - SUB 4						
VANO	Metratura reale	Coefficiente	Metratura commerciale	€/mq.	Parziale	Totale
PIANO INTERRATO						
Autorimessa	61,00	50%	30,50	€ 1.300,00	€ 39.650,00	
					€ 39.650,00	**€ 39.650,00**

Affrontando una compravendita in lotto unico, il **valore di libero mercato** attribuibile ai beni oggetto della presente perizia è pari € 359.736,00 (trecentocinquantanovemilasettecentotrentasei/00), arrotondabile a **€ 360.000,00** (trecentosessantamila/00).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene ottenuto applicando al valore di libero mercato una riduzione pari a circa il 10% del valore stesso, quantificando quindi il valore in € 324.000,00 (trecentoventiquattromila/00), arrotondabili come valore da porre a base d'asta a **€ 325.000,00** (trecentoventicinquemila/00).

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

Firmato Da: VALENTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14f1cef2b8e6a18974c40e75de92a4d5

VALORE LOCATIVO

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al semestre II dell'anno 2019 per i valori locativi attribuibili a VILLE e VILLINI in stato di conservazione definito "NORMALE" nella zona in cui si trova l'unità oggetto della presente perizia riporta un valore minimo di 3,40 €/mq (tre/40) ed un massimo di 4,20 €/mq (quattro/20).

TABELLA 2/A - VALORE AFFITTO RESIDENZIALE + AUTORIMESSA

VANO	Metratura netta	Coefficiente	Metratura commerciale	€/mq.	Parziale	Totale
PIANO INTERRATO						
Ripostiglio/lavanderia/sgombero/disimpegno/bagno	109,00	50%	54,50	€ 3,80	€ 207,10	
PIANO TERRA						
Soggiorno/cucina/ripostiglio/ bagno	60,00	100%	60,00	€ 3,80	€ 228,00	
PIANO PRIMO						
Camere/bagni/disimpegno/ ripostiglio	60,00	100%	60,00	€ 3,80	€ 228,00	
ACCESSORI						
Cavedi areati	18,00	25%	4,50	€ 3,80	€ 17,10	
Portici	18,40	35%	6,44	€ 3,80	€ 24,47	
Balconi	18,40	35%	6,44	€ 3,80	€ 24,47	
Area esterna	160,00	10%	16,00	€ 3,80	€ 60,80	
					€ 789,94	**€ 789,94**

Considerando un valore medio 3,80 €/mq (tre/80) da moltiplicare per le superfici nette dei locali risulta un canone mensile di € 789,94 (settecentoottantanove/94), arrotondabile a **€/mese 800,00** (ottocento/00).

Il valore locativo annuo attribuito all'immobile risulta quindi essere pari a 9.600,00 €/anno (novemilaseicento/00).

Firmato Da: VALENTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14f1cef2b8e6a18974c40e75de92a4d5

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

VALORE DA PORRE A BASE D' ASTA

ABITAZIONE

NCT foglio 8 - mappale 531 - Subalterno 3 categoria A/7 (abitazioni in villini) classe 4 - consistenza 9,5 vani – superficie catastale totale mq. 201,00 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 193,00 - rendita catastale € 735,95.

AUTORIMESSA

NCT foglio 8 - mappale 531 - Subalterno 4 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) classe 2 - consistenza 55 mq – superficie catastale totale 62,00 mq - rendita catastale € 88,06.

Piena proprietà: [redacted]

Tipologia di vendita: LOTTO UNICO

Divisibilità: NO

Valutazione di mercato e realizzo è pari a	€ 360.000,00
Spese da detrarre pari a	€ 0,00
Quota esecutata pari ad 1/1. Valutazione da porre a base d'asta è pari a	**€ 325.000,00**

Castenedolo, li 22/09/2020.

Firmato Da: VALENTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14f1cef2b8e6a18974c40e75de92a4d5

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

Allegati:

1- Estratto mappa NCT 8 part. 531;
2- Visura per soggetto;
3- Planimetria catastale mappale NCT 8 part. 531 sub. 3 e sub. 4;
4- Elaborati planimetrici;
5- DIA prot. 1832 del 12/02/2010 (intestatario pratica sorgente ditta [redacted]);
6- Voltura di intestazione DIA prot. 14363 del 16/11/2010 a favore di [redacted];
7- PERMESSO DI COSTRUIRE (variante a DIA sorgente) n. 39/2010 prot. 15083 del 06/12/2010;
8- PERMESSO DI COSTRUIRE (variante) n. 65/2011 prot. 375 del 12/01/2012 corredato di tavole progettuali;
9- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ prot. 7756 del 10/07/2012.
10- Certificato di destinazione urbanistica;
11- Ispezioni telematiche;
12- Relazione ventennale;
13- Atto di provenienza;
14- Contratto di Rent To Buy e sua integrazione;
15- Relazione fotografica.

Firmato Da: VALENTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14f1cef2b8e6a18974c40e75de92a4d5

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