

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare 130/2009



promossa da

[REDACTED]



contro

[REDACTED]



ESPERTO INCARICATO

Architetto Simone Catano

con studio in Brescia, Piazza della Vittoria, 7

T. 3296118208 F. 0305531227

simone@genezero.it info@pec.genezero.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1895

Iscrizione CTU del Tribunale di Brescia al n.617

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



Brescia, 16 giugno 2018



PERIZIA DI STIMA ES. IMM. 130/2009 TRIBUNALE DI BRESCIA

CTU ARCHITETTO SIMONE CATANO

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



SOMMARIO

Brescia, 16 giugno 2018.....	1
Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	5
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	5
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali ATTUALI.....	8
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	9
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	11
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	12
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	15
Titolarità.....	15
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	15
Confini.....	16
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	16
Consistenza	16
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	16



Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	16
Dati Catastali.....	17
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	17
Precisazioni.....	17
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7.....	17
Stato conservativo.....	18
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	18
Parti Comuni	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	18
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	19
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	19
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 2-3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	22
Stima / Formazione lotti	22
Lotto 1.....	23
Lotto 2.....	25
Riserve e particolarità da segnalare	26
allegati	27
CORRISPONDENZA TRA PROTOCOLLO PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE.....	27
Planimetrie di rilievo	28
VISURE CATASTALI	32
ESTRATTO RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO	34
FOTOGRAFIE.....	35
TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO AL mq.....	39
ESTRATTO BANCA DATI AGENZIA ENTRATE	41
ALTRI ALLEGATI	42
BUSTE CATASTALI	42
PRATICHE EDILIZIE.....	42



INCARICO

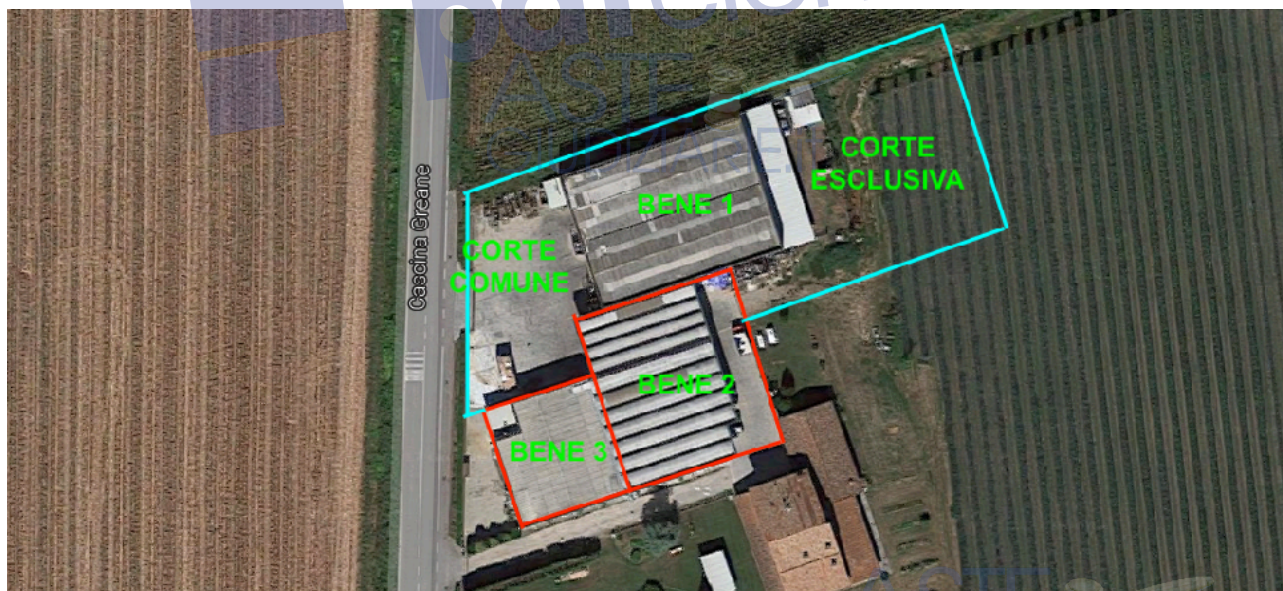
Il sottoscritto Arch. Catano Simone, con studio in Piazza Vittoria, 7 - 25100 - Brescia (BS), email genezerobs@gmail.com, PEC info@pec.genezero.it, Fax 030 5531227, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7, identificato catastalmente al Foglio 4, particella 61 del Comune di Gottolengo
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7, identificato catastalmente al Foglio 4, particella 64, subalterno 3 del Comune di Gottolengo, riferita alla porzione di tettoia verso nord ed a confine con il bene 1 (Si veda allegata planimetria di corrispondenza tra protocolli catastali del pignoramento, planimetrie originarie e planimetrie catastali attuali).
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7, identificato catastalmente al Foglio 4, particella 64, subalterno 4 del Comune di Gottolengo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Capannone artigianale con corte comune ad altre unità immobiliari e corte esclusiva ,identificato catastalmente al Foglio 4, particella 61 del Comune di Gottolengo. Il bene è composto da una corte esclusiva posta ad est del capannone parzialmente utilizzata come deposito di materiali e in parte adibita a campo coltivato. Nella parte ad ovest, di fronte alla strada, l'immobile comprende un'area che è comune agli altri beni in quanto funge da unico accesso al Bene 3 e accesso principale per il Bene 2.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Capannone artigianale ad uso laboratorio con accesso da corte comune ad altre unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio 4, particella 64, subalterno 3 del Comune di Gottolengo. Il bene è costituito da un capannone con una tettoia sia verso est (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO) ed una tettoia verso nord, posta a confine con il Bene 1 OGGETTO DI PIGNORAMENTO). L'accesso avviene dalla corte comune che catastalmente fa parte del Bene 1 e dalla particella 65 della stessa ditta.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Capannone artigianale ad uso laboratorio con accesso da corte comune ad altre unità immobiliari, identificato catastalmente al Foglio 4, particella 64, subalterno 4 del Comune di Gottolengo. Il bene è costituito da un capannone con accesso dalla corte comune agli altri bene che catastalmente fa parte del Bene 1. Ci sarebbe inoltre la possibilità di costituire un accesso nella porzione di area posta a ovest, verso la strada che catastalmente fa parte della particella 65 appartenente alla stessa ditta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

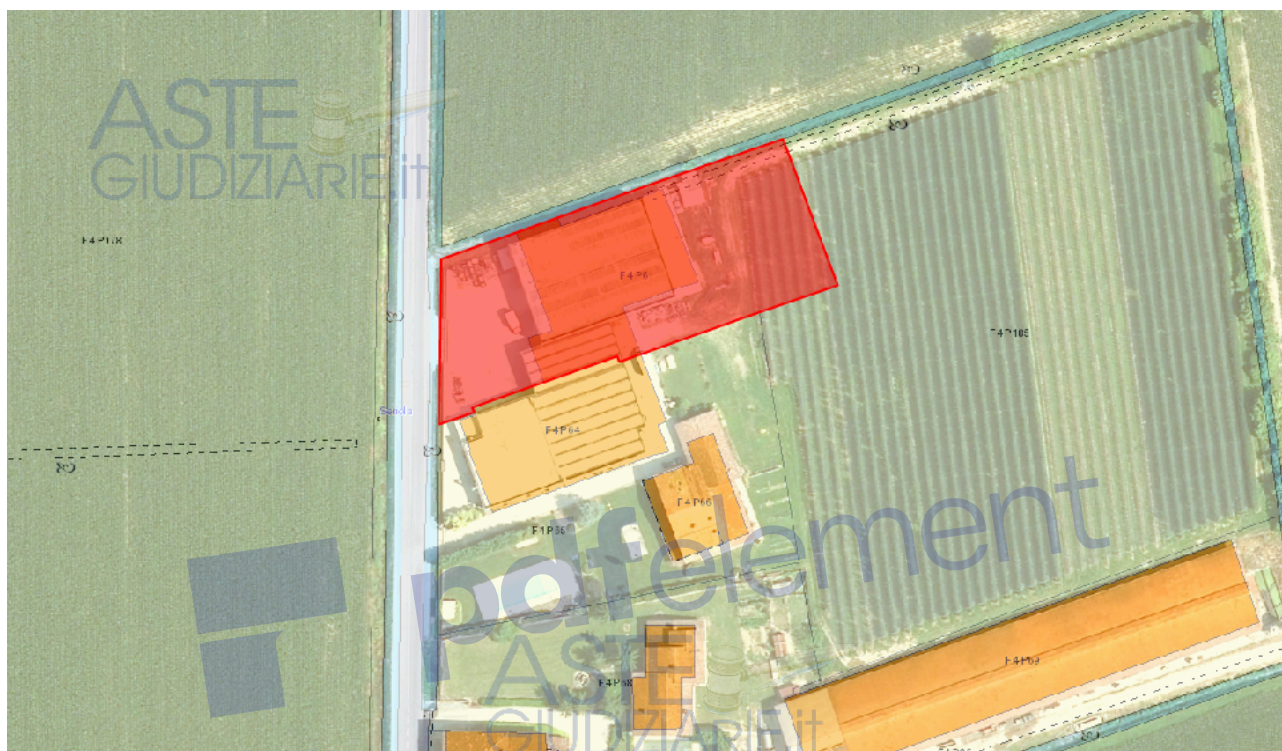
ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7 identificato catastalmente al foglio 4 mappale 61 Comune di Gottolengo
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7, Foglio 4 particella 64 subalterno 3 riferita alla sola parte della tettoia verso nord



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa in quanto manca la certificazione notarile per il Bene n.1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, apparteneva ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

Dalla ricerca presso l'ufficio anagrafe del Comune di Gottolengo si è appurato che l'esecutato è deceduto il giorno 25/07/2015.

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate l'immobile risulta ancora intestato all'esecutato senza che sia stata effettuata la necessaria variazione catastale.



CONFINI

La particella 61 del Foglio 4 confina:

A nord con mappale 117

A est con mappale 185

A sud con mappale 64 e 65 stessa proprietà

A ovest con Strada Provinciale 68



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	812,00 mq	812,00 mq	1,00	812,00 mq	6,50 m	TERRA
CORTE ESCLUSIVA	1250,00 mq	1250,00 mq	0,12	150,00 mq		
CORTE COMUNE	784,00 mq	784,00 mq	0,04	31,36 mq		
TETTOIA (Bene 2)	225 mq	225 mq	0,50	112,50 mq		
Totale superficie convenzionale:				1105,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per recuperare la cronistoria catastale si è dovuto effettuare la richiesta di visione delle "buste" che contengono i disegni planimetrici in originale al fine di poter individuare gli immobili oggetto di pignoramento in modo preciso. Infatti il precedente perito aveva individuato solo due dei tre immobili oggetto di pignoramento e il notaio aveva redatto la sua relazione su un altro subalterno.

Il sottoscritto si è recato numerose volte presso gli uffici del Catasto di Brescia recuperando sia il Protocollo 6760/1994 del 4 maggio 1994 sia il Protocollo 6757/1994 del 4 maggio 1994 e stabilendo che gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Foglio 4 particella 61 corrispondente al protocollo 6760/1994

Foglio 4 particella 64 subalterno 4 corrispondente al protocollo 6757/1994

Porzione del Foglio 4 particella 64 subalterno 3 (porzione riferito alla tettoia) corrispondente al protocollo 6760/1994.

Si allega la copia delle buste catastali e il rilievo con il perimetro delle originarie planimetrie catastali riferite ai protocolli oggetto di pignoramento.



DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano
NCT	4	61		D7				3530	TERRA
NCT	4	64	3	C3	U	417	451	689,16	TERRA

Corrispondenza catastale

Il Bene 01 risulta conforme a quanto presente in catasto con l'eccezione delle piccole tettoie presenti anteriormente e posteriormente e che andranno rimosse, dovrà essere ripresentata la scheda catastale in modo da annettere la tettoia che attualmente appartiene al Bene 02, ripristinando la planimetria originaria.

PRECISAZIONI

Durante il sopralluogo si è potuto accedere solo alla parte esterna del bene ed alla tettoia.

Si fa pertanto riferimento alla precedente perizia del Geometra Francesco Pedercini che qua si allega.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Non avendo potuto accedere all'interno del bene si fa riferimento alla precedente perizia del Geometra Francesco Pedercini per la porzione interna.

Esternamente l'immobile risulta in un sufficiente stato di manutenzione necessitando di interventi per la manutenzione degli infissi e della copertura.

La copertura è realizzata con pannelli presumibilmente in fibrocemento che contiene amianto per i quali bisognerà analizzare la necessità di bonifica.

Di questo si è tenuto conto nella valutazione del bene.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Durante il sopralluogo si è potuto verificare lo stato generale solo discreto dell'immobile. Non sono state notate particolari problematiche, né infiltrazioni o risalite di umidità.

Esternamente l'immobile risulta in un sufficiente stato di manutenzione necessitando evidentemente di interventi per la manutenzione degli infissi e della copertura.

PARTI COMUNI

L'immobile ha una corte esterna verso est ed una verso ovest (lato strada). La prima risulta essere di pertinenza esclusiva ed utilizzata come deposito di materiale derivato dalle lavorazioni e di alcune attrezzature.

La corte verso la strada risulta essere catastalmente ad uso esclusivo ma di fatto è utilizzata anche dal capannone limitrofo della stessa proprietà come accesso e parcheggio. Il capannone limitrofo (lotto 2) ha questo cortile come unico accesso e quindi tale porzione non può essere considerata come una semplice superficie di passaggio in quanto su questa superficie avvengono anche le necessarie attività di carico scarico. Nella presente perizia questa porzione di corte che si affaccia sulla strada si considera comune ai due lotti (Lotto 1 e Lotto 2) e sarà necessario effettuare una variazione delle planimetrie catastali.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone, realizzato tra la fine degli anni 80 e l'inizio degli anni 90 è un caratteristico capannone con struttura prefabbricata, costituita da murature in pannelloni in cemento armato, la struttura interna risulta anch'essa prefabbricata così come gli elementi di copertura. I serramenti sono in acciaio verniciato e vetro e costituiti da portoni di grandi dimensioni che garantiscono un facile accesso all'interno.

La pavimentazione esterna, così come presumibilmente quella interna è stata realizzata in calcestruzzo industriale di colore grigio.

La copertura è rivestita in pannelli di cemento e fibre presumibilmente contenenti amianto e che dovrà essere bonificata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo come anche indicato nella perizia del Geometra Pedercini.

L'immobile a quanto dichiarato dalla figlia del proprietario, è occupato con contratto di comodato gratuito ad un parente.

Dalla verifica di eventuali contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate non è risultato alcun contratto di comodato o di locazione registrati.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Non è stato possibile verificare la provenienza ventennale in quanto nella certificazione notarile del 13/05/2009 del Notaio Franco Treccani di Brescia, non è presente l'immobile.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1987	[REDACTED]	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	02/02/1987	65436	13601
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BRESCIA	10/02/1987	3957	2996

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sono stati desunti dalla certificazione notarile del 13/05/2009 del Notaio [REDACTED] di Brescia, che qua si allega.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Non è presente la certificazione notarile di questo immobile.



BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BRESCIA aggiornate al 13/05/2009, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a BRESCIA il 01/07/1996
 Reg. gen. 20303 - Reg. part. 3126
 Quota: 1/1
 Importo: € 206.582,76
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 103.291,38
 Rogante: [REDACTED]
 Data: 24/06/1996
 N° repertorio: 52386
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a BRESCIA il 17/12/1998
 Reg. gen. 41785 - Reg. part. 8696
 Quota: 1/1
 Importo: € 247.899,31
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 123.949,66
 Rogante: [REDACTED]
 Data: 11/12/1998
 N° repertorio: 59467
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a BRESCIA il 24/04/2008
 Reg. gen. 19119 - Reg. part. 4375
 Quota: 1/1
 Importo: € 516.456,90
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 258.228,45
 Rogante: [REDACTED]
 Data: 16/04/2008



N° repertorio: 18276
N° raccolta: 6153

Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a BRESCIA il 16/02/2009
Reg. gen. 6541 - Reg. part. 4149
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato come Edifici produttivi in ambito agricolo come da Art.34 NTA PGT vigente del Comune di Gottolengo.

Gli interventi possibili sono quelli indicati negli articoli 34.1 e seguenti del PGT di cui si riporta uno stralcio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici o storici.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gottolengo è risultato che l'immobile sia stato realizzato con le seguente pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 29/70, Concessione Edilizia n. 17/83 protocollo 14030 del 16/05/1983 e successivamente oggetto di sanatoria con protocollo 3387/92 del 21/12/1993 P.G. 45/93 che qua si allegano.

L'immobile risulta attualmente privo del certificato di agibilità in quanto il certificato di agibilità originario si riferisce a capannoni che sono stati demoliti. Presenta alcune difformità quali la presenza di piccole tettoie sia nella parte anteriore (verso strada) che nella parte posteriore.

Tali difformità possono essere sanate rimuovendo le strutture o presentando idonea pratica il cui costo può essere quantificato in circa cinquemila euro.

Di questo si è tenuto conto nella valutazione complessiva dell'immobile, valutando lo stesso con l'esclusione di queste porzioni che si considerano quindi come da demolire in quanto non hanno una specifica funzione se non quella di deposito del materiale all'esterno.

Come indicato precedentemente la porzione di area antistante l'immobile (verso la strada) è utilizzata in comune con altri immobili della stessa proprietà (particella 64



subalterno 3 e 4) e pertanto non può essere considerata come area esclusiva come riportato in planimetria catastale.

Dovranno essere predisposte nuove planimetrie catastali al fine di poter effettuare una vendita conforme allo stato di fatto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali ad eccezione dell'area esterna che risulta comune con il Lotto 02.

L'immobile non fa parte di un condominio.

Come detto precedentemente la porzione di area antistante (verso la strada) è utilizzata in comune con altri immobile della stessa proprietà (particella 64 subalterno 3 e 4) e pertanto non può essere considerato come area esclusiva come riportato in planimetria catastale.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7, Foglio 4 particella 64 subalterno 4



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartenevano al seguente esecutato:

- [REDACTED]

Dalla ricerca presso l'ufficio anagrafe del Comuni di Gottolengo si è appurato che l'esecutato è deceduto il giorno 25/07/2015.



Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'immobile risulta ancora intestato all'esecutato senza che sia stata effettuata la necessaria variazione catastale.

CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

La particella 64 subalterno 3 del Foglio 4 confina:

A nord con mappale 61 stessa proprietà

A est sud ed ovest con mappale 65 (corte comune) stessa proprietà

CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	417,00 mq	417,00 mq	1,00	417,00 mq	4,20 m	TERRA
CORTE COMUNE	784,00 mq	784,00 mq	0,04	31,36 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				448,36 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1994 al 22/11/2005	██████████	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 64, Sub. 1
Dal 22/11/2005 al 21/04/2018	██████████	Catasto Fabbricati Sez. NCT, Fg. 4, Part. 64, Sub. 4 Categoria C3 Cl.U, Cons. 417 Superficie catastale 451 Rendita € 689,16 Piano T

Per recuperare la cronistoria catastale si è dovuto effettuare la richiesta di visione delle "buste" che contengono i disegni planimetrici in originale al fine di poter individuare gli immobili oggetto di pignoramento in modo preciso. Infatti il precedente perito aveva individuato solo due dei tre immobili oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto si è recato numerose volte presso gli uffici del Catasto di Brescia recuperando sia il Protocollo 6760/1994 del 4 maggio 1994 sia il Protocollo 6757/1994 del 4 maggio 1994 e stabilendo che gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Foglio 4 particella 61

Foglio 4 particella 64 subalterni 3 e 4 (derivanti dai subalterni 1 e 2)

E' vero infatti che il protocollo 6758/1994 individua solo l'immobile periziato (particella 64, subalterno 4) ma il modello 6757/1994 individua sia il subalterno 4 che il subalterno 3 come si ritiene abbia ben interpretato anche il Notaio nella sua relazione catastale.

Si allega la copia delle buste catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NCT	4	64	4		C3	U	358	398	591,65	TERRA	

Corrispondenza catastale

L'immobile è stato accatastato con Prot. 6757 del 04 maggio 1994 come da denuncia di variazione allegata.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Durante il sopralluogo si è potuto accedere solo alla parte esterna del bene.

Si fa pertanto riferimento alla precedente perizia del Geometra Francesco Pedercini



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Non avendo potuto accedere all'interno del bene si fa riferimento alla precedente perizia del Geometra Francesco Pedercini.

Esternamente l'immobile risulta in un sufficiente stato di manutenzione necessitando evidentemente di interventi per la manutenzione degli infissi e della copertura.

PARTI COMUNI

L'immobile ha l'accesso dalla corte esterna che è in comune con altre unità immobiliari della stessa proprietà. Nella presente perizia questa porzione si considera comune ai vari immobili e sarà necessario effettuare una variazione delle planimetrie catastali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone, realizzato all'inizio degli anni 90 è un caratteristico capannone con struttura prefabbricata, costituita da murature in pannelli in cemento armato, struttura interna anch'essa prefabbricata, serramenti in acciaio verniciato e vetro.

La pavimentazione esterna, così come quella interna è stata realizzata in calcestruzzo industriale di colore grigio.

La copertura è rivestita in pannelli di cemento e fibre che presumibilmente non contengono amianto anche se lo stato presuppone la necessità di una manutenzione straordinaria con sistemazione anche della copertura esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

L'immobile a quanto dichiarato dalla figlia del proprietario, è occupato dalla stessa con contratto di comodato gratuito come deposito di materiale vario.

Dalla verifica di eventuali contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate non è risultato alcun contratto di comodato o di locazione registrati



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1987	[REDACTED]	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	[REDACTED]	02/02/1987	65436	13601
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BRESCIA	10/02/1987	3957	2996

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sono stati desunti dalla certificazione notarile del 13/05/2009 del Notaio [REDACTED] di Brescia, che qua si allega.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BRESCIA aggiornate al 13/05/2009, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a BRESCIA il 01/07/1996
Reg. gen. 20303 - Reg. part. 3126
Quota: 1/1
Importo: € 206.582,76
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 103.291,38
Rogante: [REDACTED]



Data: 24/06/1996
N° repertorio: 52386

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a BRESCIA il 17/12/1998
Reg. gen. 41785 - Reg. part. 8696
Quota: 1/1
Importo: € 247.899,31

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 123.949,66
Rogante: [REDACTED]

Data: 11/12/1998
N° repertorio: 59467

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a BRESCIA il 24/04/2008
Reg. gen. 19119 - Reg. part. 4375
Quota: 1/1
Importo: € 516.456,90

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 258.228,45
Rogante: [REDACTED]

Data: 16/04/2008
N° repertorio: 18276
N° raccolta: 6153

pdfelement
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a BRESCIA il 16/02/2009
Reg. gen. 6541 - Reg. part. 4149
Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2-3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

L'immobile è individuato come Edifici produttivi in ambito agricolo come da Art.34 NTA PGT vigente del Comune di Gottolengo.

Gli interventi possibili sono quelli indicati negli articoli 34.1 e seguenti del PGT di cui si riporta uno stralcio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gottolengo è risultato che l'immobile sia stato realizzato con le seguente pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 29/70, Concessione Edilizia n. 17/83 protocollo 14030 del 16/05/1983 e successivamente oggetto di sanatoria con protocollo 3387/92 del 21/12/1993 P.G. 45/93 che qua si allegano

Non si sono riscontrate difformità nelle parti esterne non si è potuto accedere al Bene 3 per cui non si è potuto verificare lo stato delle partizioni interne. Nel caso comunque tali difformità sarebbero sanabili trattandosi di partizioni interne.

Di questo si è tenuto conto nella valutazione complessiva dell'immobile.

Come indicato precedentemente la porzione di area antistante l'immobile (verso la strada) è utilizzata in comune con altro immobile della stessa proprietà (particella 64 subalterno 4) e pertanto non può essere considerato come area esclusiva come riportato in planimetria catastale.

Dovranno essere predisposte nuove planimetrie catastali al fine di poter effettuare una vendita conforme allo stato di fatto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOTTOLENGO (BS) - FRAZIONE SOLARO N.7

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio.

Come detto precedentemente la porzione di area che garantisce l'accesso all'immobile è costituita dalla particella 65 e da una porzione della particella 61 che è utilizzata in comune con altri immobili della stessa proprietà (particella 64 subalterno 4, particella 61 e particella 66) e pertanto deve essere considerata come area comune e non solo come area con diritto di passaggio in quanto costituisce anche area di manovra per l'accesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni sono composti da due edifici distinti in modo netto:

Un capannone industriale di dimensioni maggiori e con altezza interna di circa 6,50metri composto dalla particella 61 e che compone il Lotto 01

un capannone industriale con una altezza ridotta rispetto al primo, realizzato successivamente e con una altezza interna di 4,20metri circa, questo immobile è diviso in due subalterni da una parete metallica coibentata facilmente rimovibile in caso si volesse ripristinare la continuità dell'immobile, questo edificio, composto dalla particella 64, subalterni 3 e 4 compone il Lotto 02.

Parte della particella 61 è di fatto comune ai due lotti, costituendo l'accesso anche alla particella 64.

Si dovranno modificare le planimetrie catastali al fine di rendere questa porzione di area esterna comune come di fatto lo è in realtà.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7

Capannone artigianale con corte esclusiva anteriormente e posteriormente

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 61, Categoria D7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore tiene conto della necessità di effettuare una manutenzione straordinaria dell'immobile nella parti esterne ed in particolare per quanto riguarda la copertura per la presenza di pannelli in fibrocemento che possono contenere amianto.

Il valore tiene conto della necessità di dotare l'immobile del certificato di agibilità e dei relativi certificati degli impianti.

Si rimanda alla tabella allegata per la determinazione del valore di stima al mq, calcolata utilizzando sia i Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate sia attraverso ricerche di mercato, determinando un valore unitario di 250,00 Euro/mq.

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7

Porzione di capannone artigianale costituita da tettoia esterna in adiacenza con il Bene n.1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 64, Subalterno 3, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore tiene conto della necessità di effettuare una manutenzione straordinaria dell'immobile nella parti esterne ed in particolare per quanto riguarda la copertura per la presenza di pannelli in fibrocemento che possono contenere amianto.

Il valore tiene conto della necessità di dotare l'immobile del certificato di agibilità e dei relativi certificati degli impianti.

La stima tiene conto anche del fatto che il capannone ha una altezza inferiore alla media dei capannoni tradizionali e che pertanto può essere utilizzato solo per alcune tipologie di attività.

Si rimanda alla tabella allegata per la determinazione del valore di stima al mq, calcolata utilizzando sia i Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate sia attraverso ricerche di mercato, determinando un valore unitario di 200,00 Euro/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	993,36 mq	250,00 €/mq	€ 248.340,00	100,00	€ 248.340,00
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	112,50 mq	200,00 €/mq	€ 22.500,00	100,00	€ 22.500,00
Valore di stima:					€ 270.840,00

VALORE DI STIMA ARROTONDATO del LOTTO 01 Euro 270.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

pdfelement
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7

Capannone artigianale ad uso laboratorio con accesso da corte comune ad altre unità immobiliari

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 64, Sub. 4, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 89.672,00

Il valore tiene conto della necessità di effettuare una manutenzione straordinaria dell'immobile nella parti esterne.

Il valore tiene conto della necessità di dotare l'immobile del certificato di agibilità e dei relativi certificati degli impianti.

La stima tiene conto anche del fatto che il capannone ha una altezza inferiore alla media dei capannoni tradizionali e che pertanto può essere utilizzato solo per alcune tipologie di attività.

Si rimanda alla tabella allegata per la determinazione del valore di stima al mq, calcolata utilizzando sia i Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate sia attraverso ricerche di mercato, determinando un valore unitario di 200,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale Gottolengo (BS) - Frazione Solaro n.7	448,36 mq	200,00 €/mq	€ 89.672,00	100,00	€ 89.672,00
				Valore di stima:	€ 89.672,00

VALORE DI STIMA ARROTONDATO del LOTTO 02 Euro 90.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia integra quella già redatta dal Geometra Francesco Pedercini e ne aggiorna i valori di stima in quanto non ritenuti più congrui con gli attuali valori di stima e lo stato d'uso degli immobili.

Si precisa che il pignoramento è stato eseguito sugli originali protocolli catastali con i quali gli immobili erano stati inseriti in catasto. A seguito delle numerose modifiche edilizie le attuali planimetrie catastali non corrispondono più a quelle originarie. In particolare è stata variata la planimetria catastale riferita al Bene identificato al protocollo 6760/1994. A questa planimetria è stata sottratta una porzione corrispondente alla tettoia di un altro subalterno che non è oggetto di pignoramento.

Inoltre la planimetria catastale del Bene 01 indica come area esterna verso strada "corte esclusiva". Questo, come indicato nella relazione, non corrisponde al vero essendo la stessa utilizzata anche dal Bene 03 in quanto unica possibilità di accesso. Presumibilmente non vi è mai stata la necessità di variare le planimetrie catastali identificando correttamente le porzioni di aree esclusive o comuni in quanto gli immobili sono tutti dello stesso proprietario ed utilizzati da parenti senza contratti registrati e di comune accordo.

Per questo motivo, per effettuare correttamente la vendita, dovranno essere predisposte nuove planimetrie catastali per identificare correttamente i beni oggetto di pignoramento e le loro parti comuni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, li 16 giugno 2018

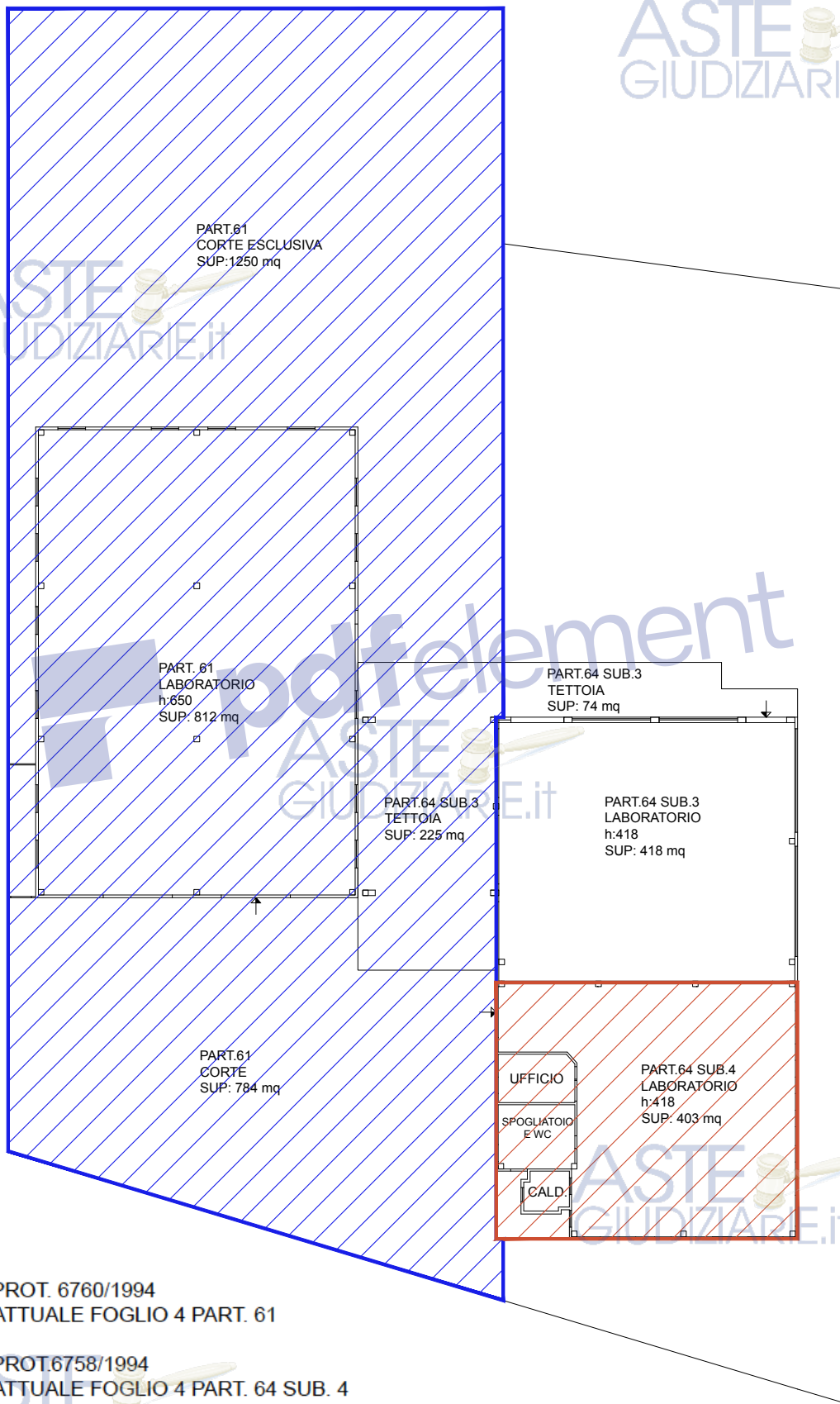
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Catano Simone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

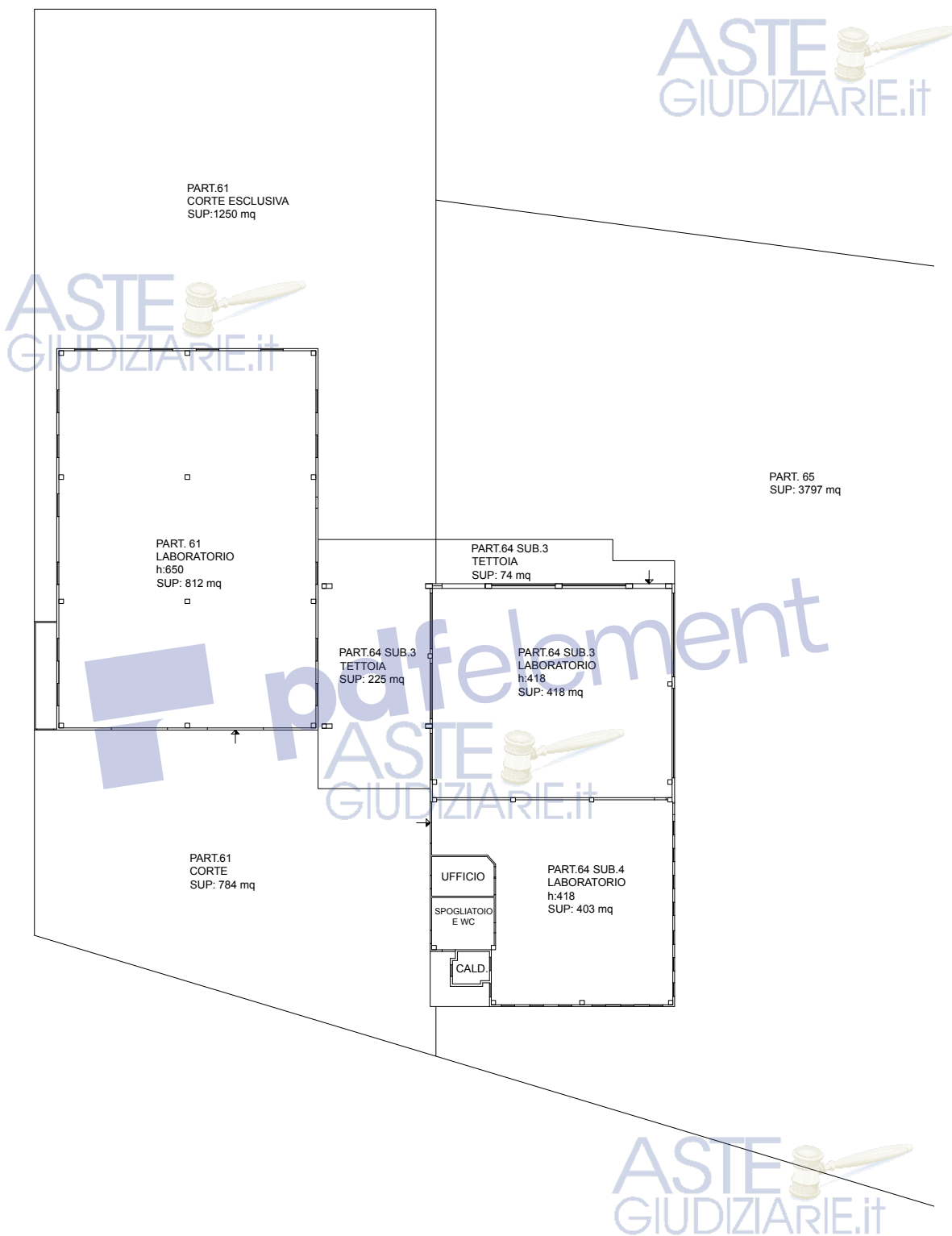


ALLEGATI

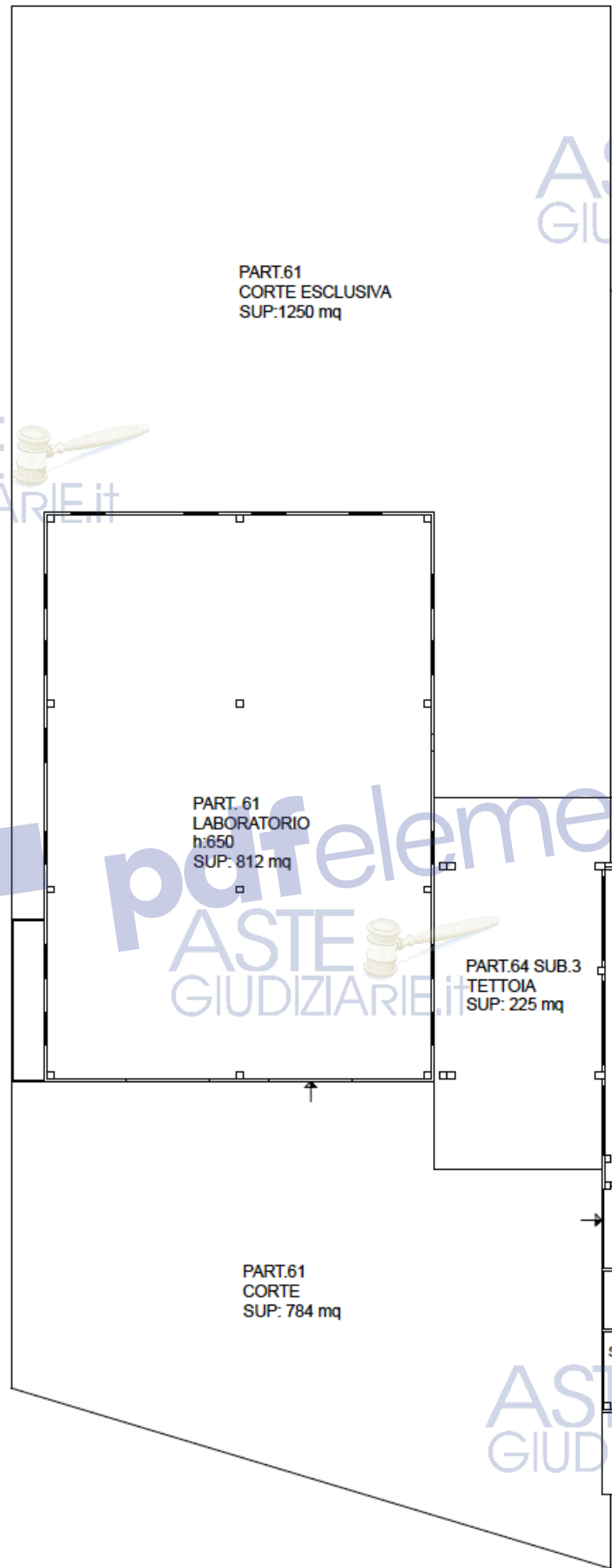
CORRISPONDENZA TRA PROTOCOLLO PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE



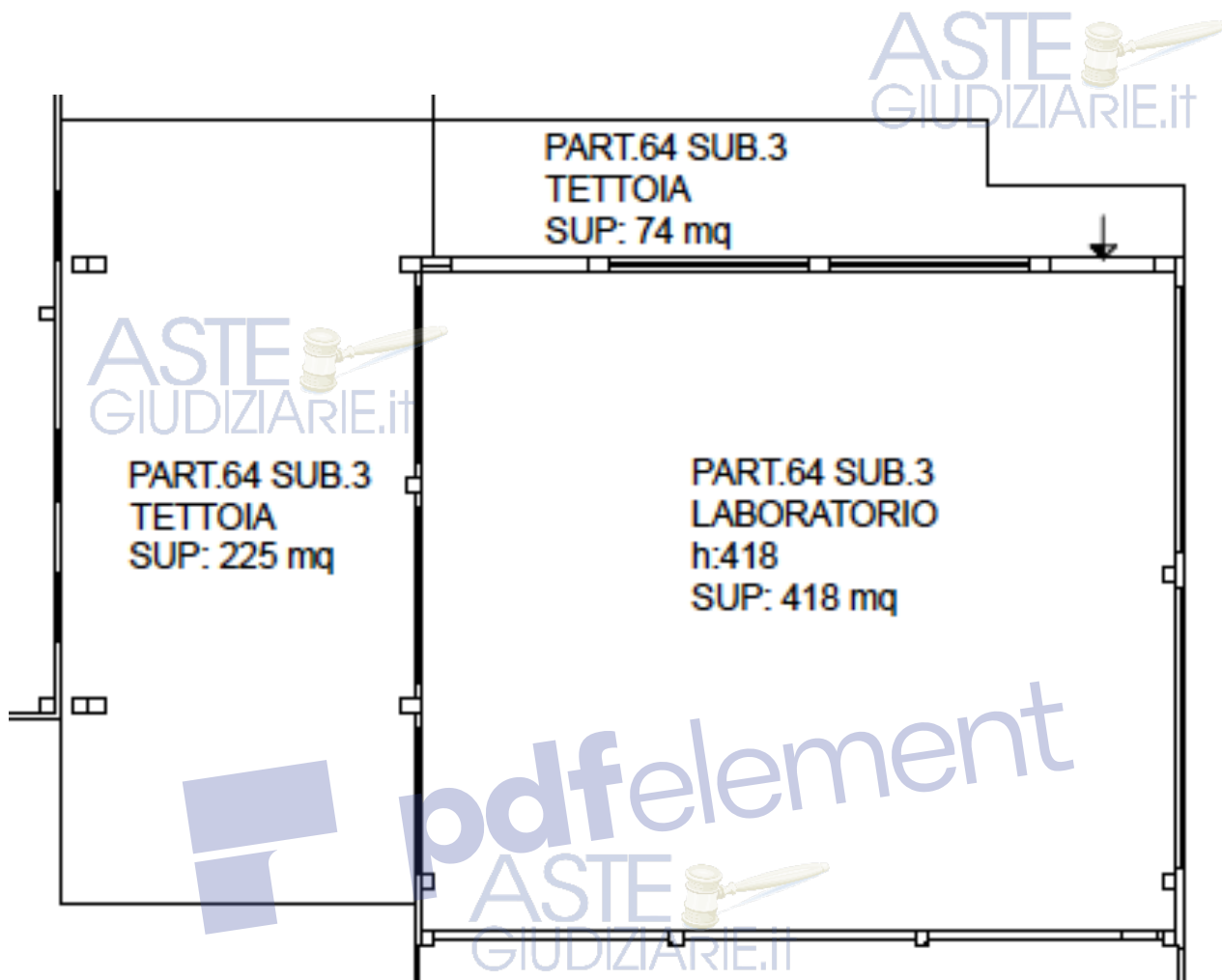
PLANIMETRIE DI RILEVO



BENE 1



BENE 2

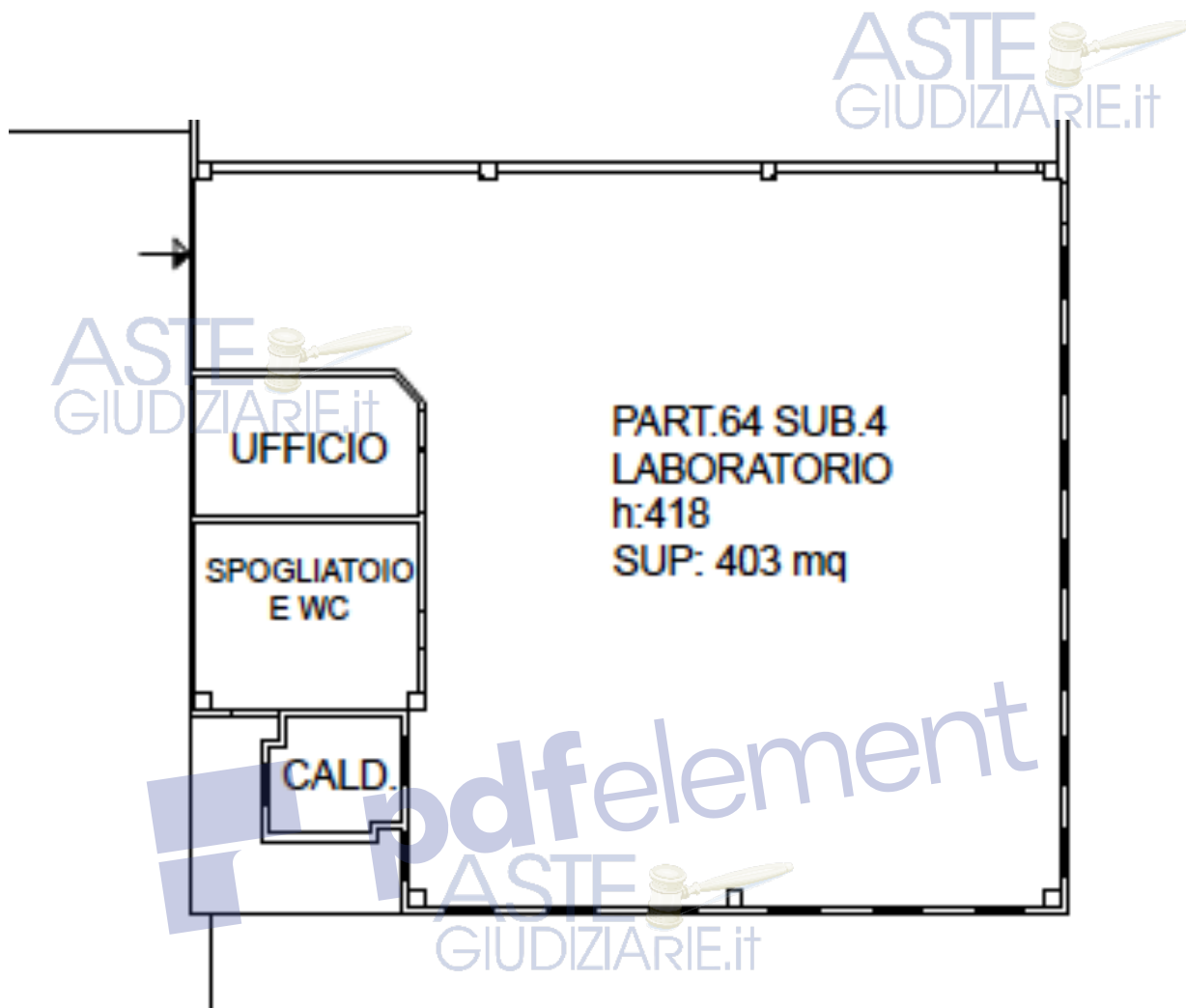


ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



BENE 3



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



VISURE CATASTALI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2018

Data: 21/04/2018 - Ora: 13.29.41 Segue

Visura n.: T52238 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GOTTOLENGO (Codice: E116)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 4 Particella: 61

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 1/1
---	--	------------------------

Unità immobiliare dal 28/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	4	61				D/7				Euro 3.530,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2015 protocollo n. BS0276960 in atti dal 28/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 138555.1/2015)
Indirizzo					CASCINA OSTERIA piano: T;							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E116 - Sezione - Foglio 4 - Particella 61



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2018

Data: 21/04/2018 - Ora: 13.29.07 Segue

Visura n.: T52206 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GOTTOLENGO (Codice: E116)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 4 Particella: 64 Sub.: 3

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 1/1
---	--	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	4	64	3			C/3	U	417 m ²	Totale: 451 m²	Euro 689,16	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					CASCINA OSTERIA n. 7 piano: T;							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E116 - Sezione - Foglio 4 - Particella 64





Visura storica per immobile

Data: 21/04/2018 - Ora: 13.28.24 Segue

Visura n.: T52172 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2018

Dati della richiesta	Comune di GOTTOLENGO (Codice: E116) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 4 Particella: 64 Sub.: 4

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 1/1
---	--	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	4	64	4			C/3	U	358 m ²	Totale: 398 m ²	Euro 591,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CASCINA OSTERIA n. 7 piano: T:										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E116 - Sezione - Foglio 4 - Particella 64



ESTRATTO RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO



COMUNE DI GOTTOLENGO

PROVINCIA DI BRESCIA

Servizi Demografici



ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di GOTTOLENGO al N. [redacted] risulta che

il giorno 24 del mese di Settembre dell'anno 1951 alle ore 09:00

hanno contratto matrimonio in GOTTOLENGO (BS)



NESSUNA ANNOTAZIONE

GOTTOLENGO, 04 maggio 2018



L'Ufficiale di Stato Civile

Lucia Zanferrigo



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011



P.zza XX Settembre, 1 - Tel. 030.9518770 Fax: 030.9517109
PEC: anagrafe.gottolengo@legalmail.it e.mail: anagrafe@gottolengo.com

PERIZIA DI STIMA ES. IMM. 130/2009 TRIBUNALE DI BRESCIA

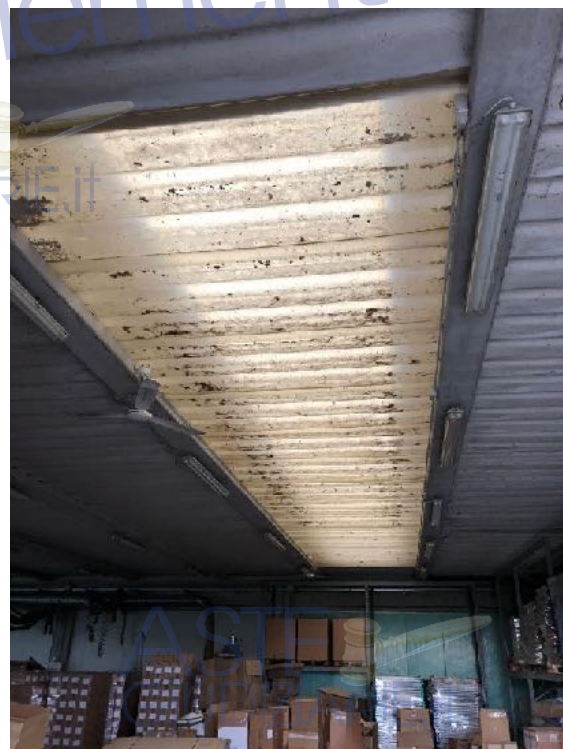
CTU ARCHITETTO SIMONE CATANO

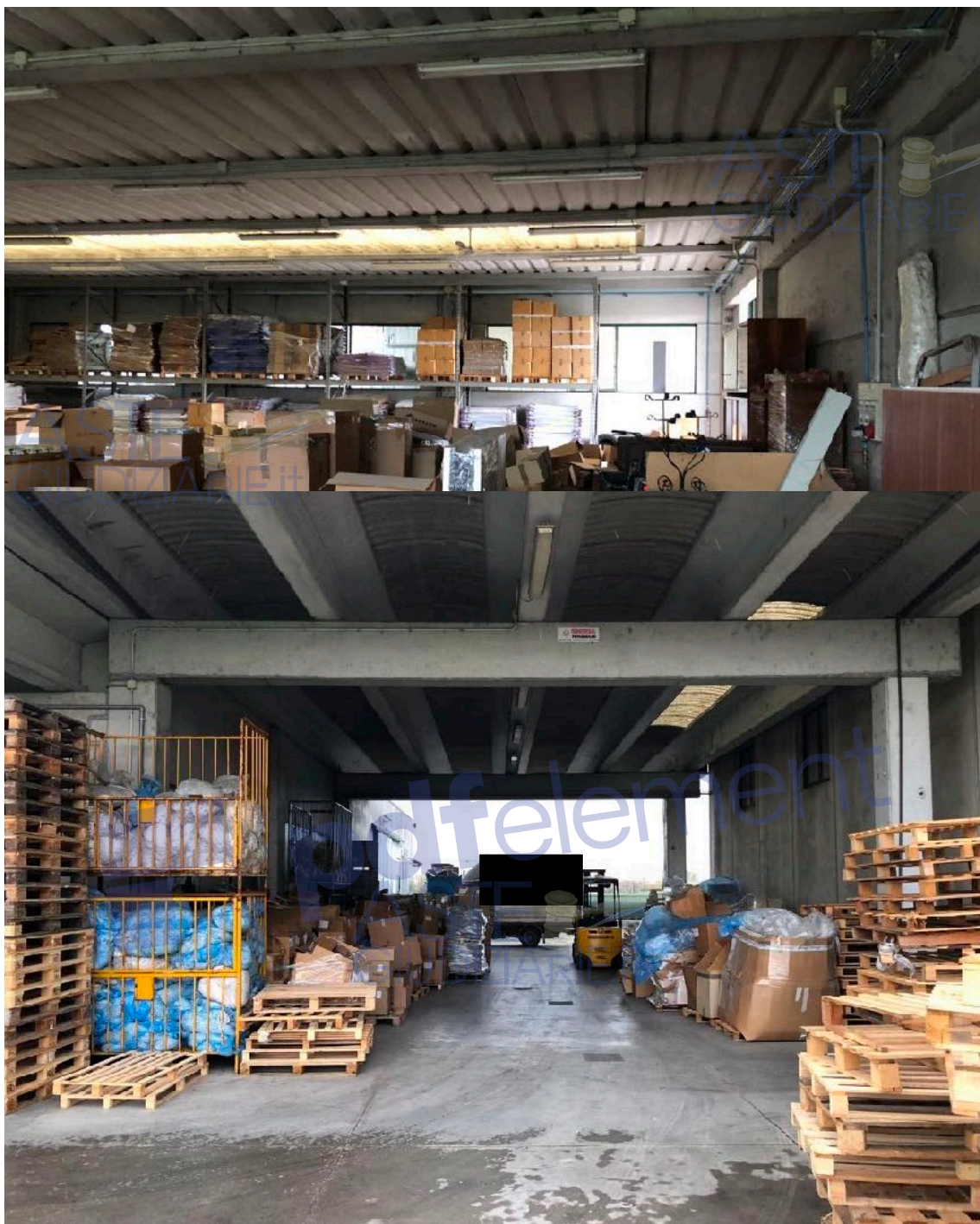
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOTOGRAFIE







ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA ES. IMM. 130/2009 TRIBUNALE DI BRESCIA

CTU ARCHITETTO SIMONE CATANO

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





pdfelement
ASTE GIUDIZIARIE.it



TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO AL MQ

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare calcolando il valore al 100% per la zona capannoni, uffici e spogliatoi, al 12% per la corte esterna esclusiva e al 4% per la corte esterna comune alle tre unità immobiliari. I valori ottenuti sono frutto di un rilievo effettuato che, per sua stessa natura e per le difficoltà riscontrate durante il sopralluogo, deve essere considerato indicativo e può contenere leggeri errori che però non inficiano nella valutazione complessiva.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Gottolengo;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è possibile redarre la seguente tabella di stima:

TABELLA C1			
Valore da Agenzia delle Entrate banca dati delle quotazioni immobiliari			
CAPANNONI	Valore/mq	Fattore di correzione	Valore/mq considerato
TABELLA A valore Medio dei capannoni industriali	387,50 €	-10,00%	348,75 €

TABELLA C2					
Valori da ricerca del mercato immobiliare					
	mq	Valore totale	Valore/mq	Fattore di correzione	Valore/mq considerato
Porzione di capannone Rif. casa.it - 34557691	276	139.000,00 €	503,62 €	-30,00%	352,54 €
Capannone su strada statale Rif. casa.it - 33303973	260	100.000,00 €	384,62 €	-10,00%	346,15 €
Capannone al rustico Rif. casa.it - 33303973	1612	341.000,00 €	211,54 €	40,00%	296,15 €
Capannone con portico esterno e corpo ufficio Rif. immobiliare.it - 26730 - 10/05/2018	749,9	333.000,00 €	444,06 €	-10,00%	399,65 €
Valore medio da ricerca del mercato immobiliare					348,62 €
TABELLA C3					
Valore al mq medio C1/C2					348,69 €

Per il Bene 01 si applica una riduzione pari a 100€/mq per la necessità di interventi di ristrutturazione e di bonifica della copertura arrivando ad un VALORE DI STIMA ARROTONDATO pari ad euro 250,00/mq

Per i Beni 02 e 03 si applica una riduzione pari al 20% in quanto i beni hanno altezze inferiori alla media e possono essere utilizzati solo per alcune attività. Si applica anche una ulteriore riduzione pari a 80€/mq per la necessità di interventi di ristrutturazione e di bonifica della copertura arrivando ad un VALORE DI STIMA ARROTONDATO pari ad euro 200,00/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ESTRATTO BANCA DATI AGENZIA ENTRATE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: GOTTOLENGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni Industriali	NORMALE	315	460	L	1,5	2,1	N
Capannoni tipici	NORMALE	350	510	L	1,7	2,3	N
Laboratori	NORMALE	420	530	L	1,9	2,4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio è Ov N/S e da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.



PERIZIA DI STIMA ES. IMM. 130/2009 TRIBUNALE DI BRESCIA

CTU ARCHITETTO SIMONE CATANO

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

41/42



ALTRI ALLEGATI

BUSTE CATASTALI

PRATICHE EDILIZIE

