

## **PERIZIA ESTIMATIVA**

\*\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*



**Procedura esecutiva immobiliare n° 1137/2012**, promossa dalla società “UNICREDIT S.P.A.” con sede sociale in Roma, Via Alessandro Specchi n° 16, Codice fiscale e p. Iva 00348170101, **contro omissis** .


### **PREMESSA-CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI**

In data 08 aprile 2013 il sottoscritto Geom. Moreschi Tiziano con studio in Malonno via Torre n° 42 veniva nominato C.T.U. nella causa in epigrafe dal Giudice dell’esecuzione, in data 18 aprile 2013, dopo aver dichiarato di accettare l’incarico, ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito, e cioè:


“l’esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. l’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato del possesso del bene, con l’indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;
4. l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che restano a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico artistico;




- 
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
  6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;"

La relazione scritta dovrà pervenire almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il 16 ottobre 2013 e quindi entro il 01 settembre 2013.



Di conseguenza il sottoscritto professionista, ad evasione dell'incarico affidato, provvedeva ad effettuare le operazioni di rito presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Brescia; conservatoria dei registri di Breno; ufficio tecnico del comune di Artogne, Angolo Terme e Ceto) e successivamente si recava in visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione, con assunzione di tutte le possibili informazioni inerenti gli immobili stessi, nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del consulente tecnico d'ufficio. Non è stato possibile visitare l'immobile vista l'irreperibilità della ditta esecutata in quanto, per la data fissata per il sopralluogo l'esecutato chiedeva un rinvio per impegni precedentemente presi, in seguito dopo la data indicatami per il suo rientro in Italia non si è più reso reperibile al numero di cellulare datomi. Pertanto si è deciso di procedere al sopralluogo senza la parte.



Premesso quanto sopra, tenuto conto di tutti gli elementi acquisiti, delle contestazioni e risultanze derivanti dalle verifiche eseguite, si espone in appresso la relazione tecnica di stima.

## **BENE NEL COMUNE DI ARTOGNE FOGLIO 5 PARTICELLA 1428**

### **SUBALTERNI 12-17**

#### **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

Al fini estimativi di cui all'incarico si relaziona quanto segue:

##### 1) ELENCO SINTETICO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto della presente stima, posti in Comune di Artogne (BS) in via Maserade n° 15, sono sinteticamente costituiti da:

- appartamento al piano terra/interrato distinto al Catasto dei fabbricati di Artogne al foglio 5, mappale 1428 subalterno 17, categoria A/2 classe 4, consistenza vani 4, rendita catastale €.351,19
- garage al piano interrato, distinto al Catasto dei fabbricati di Artogne al foglio 5, mappale 1428 subalterno 12, categoria C/6 classe 2, consistenza mq. 22, rendita catastale €. 69,31

##### 2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (indagine catastale, provenienza, situazione generale e particolareggiata, verifica urbanistica)

Prima della determinazione del valore di stima dei beni cui si tratta è indispensabile procedere alla loro precisa identificazione catastale, all'accertamento della provenienza, alla loro completa individuazione e descrizione (generale e particolareggiata), nonché all'acquisizione degli elementi urbanistico-edilizi per la relativa verifica.

##### 2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DATI CATASTALI

Secondo le risultanze delle ispezioni effettuate presso l'ufficio del Territorio di Brescia, gli immobili in considerazione, elencati al presente punto (1)

sono catastalmente individuati come segue:

2.1. il fabbricato in Artogne censito al foglio 5 mapp. 1428 sub 12 e 17 è un fabbricato a destinazione residenziale costruito nel 2003/2004, inserito in un piccolo complesso residenziale costituito da n° 6 unità abitative, in zona periferica del comune Artogne, a ridosso del confine col comune di Pian Camuno.


## 2.2) PROPRIETA'-PROVENIENZA

Dalle indagini e verifiche eseguite risulta quanto segue:

La ditta esecutata è divenuta proprietaria in ragione di 1/1 dell'immobile in Artogne Foglio 5 Mappale 1428 subalterno 17-12 in forza di:

- atto di compravendita notaio Trapani Francesco rep. 79050/8281 in data 20 dicembre 2006, trascritto a Breno il 19 gennaio 2007 ai n° 691/529.
- Atto di conferimento in società notaio Trapani Francesco rep. 81196/9522 del 21 dicembre 2007, trascritto a Breno il 28 dicembre 2007 ai n° 11396/8285
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale notaio Trapani Francesco rep. 82021/10033 in data 13 giugno 2008 trascritto a Breno il 27 giugno 2008 ai n° 4838/3672
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale notaio Trapani Francesco rep. 83500/10886 in data 08 aprile 2009, trascritto a Breno il 30 aprile 2009 ai n° 2832/2102
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale notaio Trapani Francesco rep. 89105/14019 in data 31 maggio 2012 trascritto a Breno il 14 giugno 2012 ai n° 3720/3004.

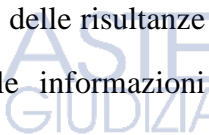
Annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli

- 
- ipoteca volontaria in favore della Unicredit Banca spa per €. 195.000,00 in data 20.12.2006 notaio Trapani Francesco rep. 79051/8282 trascritta a Breno il 19 gennaio 2004 ai n° 692/78.
  - Ipoteca Volontaria a favore della Banca popolare di Sondrio società cooperativa per €. 340.000,00 in data 19 dicembre 2008 notaio Trapani Francesco rep. 82892/10551 trascritta a Breno il 24 dicembre 2008 ai n° 9288/1237
  - Ipoteca giudiziale/decreto ingiuntivo a favore del Credito Bergamasco spa per complessivi €. 100.597,19, rep.3089 in data 23 marzo 2009, trascritta a Breno il 31 marzo 2009 ai n° 2083/272
  - Ipoteca giudiziale/decreto ingiuntivo a favore della Unicredit Banca spa per complessivi €. 130.000,00, rep. 1229/2009, in data 21 marzo 2009, trascritta a Breno il 08 gennaio 2010 ai n° 114/20
  - Verbale di pignoramento immobili a favore della Unicredit spa rep. 10667/2012, in data 25 luglio 2012, trascritto a Breno il 08 ottobre 2012 ai n° 6058/4816

Risulta inoltre un contratto di affitto stipulato in data 01.09.2012, registrato in data 20.09.2012 presso l'ufficio di Breno, con durata dal 01.09.2012 al 31.08.2016 per un corrispettivo annuo di €. 6.600,00.

### 2.3) DESCRIZIONE GENERALE E PARTICOLAREGGIATA DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto di quanto precedentemente esposto e a seguito delle risultanze dei sopralluoghi ed accertamenti effettuati, nonché delle informazioni assunte, si procede alla descrizione degli immobili oggetto di stima.



Trattasi di appartamento al piano Terra con box al piano interrato, in comune di Artogne, via Maserade n° 15, catastalmente identificato al foglio 5 mappale 1428 subalterno 17 (appartamento) e 12 (box), inserito in un complesso immobiliare di complessive 6 unità immobiliari, ed è essenzialmente composto da: il sub 17 da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio e corte esclusiva al piano terra, taverna e lavanderia al piano interrato con accesso da scala esclusiva interna. Sempre dalla stessa scala si accede anche al box al piano interrato distinto al sub 12. Al box si accede anche da rampa e tunnel di disimpegno comune con accesso diretto da via Maserade.

L'edificio è stato realizzato con materiali e tecniche tradizionali ed in particolare:

- Fondazioni continue in cemento armato con plinti isolati
- Muri in cemento armato per il piano seminterrato (box, cantine, lavanderie ecc)
- Muratura in laterizio porizzato per il piano terra, primo e sottotetto
- Solai in lastre prefabbricate tipo "predalles" per il primo solaio
- Solai misti latero-cemento per i restanti piani
- Tetto in legno, ventilato e termoisolato, a due falde, con copertura in tegole antichizzate.
- Scale, balconi a sbalzo e parapetti in c.a
- Serramenti in legno con ante anch'esse in legno
- Finitura esterna con intonaco tinteggiato.
- Viali di accesso delimitati con muri in c.a. e pavimentati con masselli autobloccanti antichizzati.

- Muri di delimitazione della proprietà verso via Maserade in sassi.
- Sistemazioni esterne a verde.
- Rampe di accesso ai box pavimentate con cemento con lisciatura in quarzo.

Non è stato possibile visionare l'appartamento nel suo interno e pertanto non è stato possibile vedere le caratteristiche delle finiture interne e lo stato manutentivo degli impianti.


#### 2.4) SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Riguardo alla situazione urbanistico edilizia degli immobili da stimare, secondo le informazioni fornite presso l'ufficio tecnico del comune di Artogne, si osserva:

#### 2.4 ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE

Dall'esame delle pratiche edilizie relative alle porzioni di fabbricato oggetto di stima si è rilevato quanto segue:

- In data 28.02.2003 è stata rilasciata concessione edilizia con contributo n° 2840 prot. 4744-6050 per la costruzione di un nuovo complesso residenziale, con la relativa autorizzazione paesistica n° 4745 del 22 agosto 2002.
- Denuncia di inizio attività n° 65/03 prot. 8359 del 14.11.2003 per il recupero ai fini abitativi del piano sottotetto e relativa autorizzazione paesistica prot. n° 7879 del 23.12.2003 nella quale oltre che al recupero ai fini abitativi si provvedeva a dividere l'appartamento oggetto di perizia originariamente su tre piani all'attuale disposizione.

- 
- Denuncia di inizio attività n° 70/04 prot. 7535 del 27.09.04 e relativa autorizzazione paesistica prot 7536 del 11.11.2004, riguardante alcune variazioni alle pareti divisorie interne e il dettaglio delle sistemazioni esterne tra muri di cinta, marciapiede, camminamenti, ecc.
  - Certificato di collaudo statico in data 03.01.2005 prot. 14/03
  - Richiesta certificato di agibilità in data 29.03.2005 prot. 2548 rilasciato per silenzio assenso visto che sono passati i termini di legge senza che il comune di Artogne abbia richiesto documentazione integrativa.
  - Denuncia di inizio attività n° 35/07 prot. 3532 del 08.05.2007 e relativa autorizzazione paesistica n° 4251 del 30.05.07 riguardante però una porzione del fabbricato non oggetto di perizia e pertanto non allegata in copia.

Per quanto sopra, l'appartamento e il box corrispondono a quanto urbanisticamente presentato in comune di Artogne.

### 3) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Con specifico riferimento a quanto precedentemente precisato e descritto, si procede alla valutazione dei beni in considerazione:

#### STIMA DEGLI IMMOBILI

A seguito di quanto sopraindicato, del criterio di stima adottato e di tutti gli elementi accertati, si può giungere alla valutazione degli immobili in oggetto.

Stabilito un valore di mercato medio per i fabbricati di questa finitura e destinazione ed età è di € 1.400,00 per metro quadro di superficie



commerciale, adottando come coefficienti di riduzione 0.50 per la taverna e il box, si ritiene di poter affermare che il valore complessivo di stima del bene di cui si tratta sia, attualmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con dovuti arrotondamenti è di € 163.500,00 (euro centosessantatremila cinquecento).

N.B.

MISURE RILEVATA DAI DISEGNI

Piano Terra

appartamento

ml. 11.05 x 5.75 = mq. 63,54

terreno

mq. 215,00 x 0.10 = mq. 21,50

piano seminterrato

taverna e box

ml. 11,05 x 5.75 x 0.50 = mq. 31.77

TOTALE mq. 116.81

mq. 116.81 x 1.400,00 = €. 163.534,00 arrotondati a €. 163.500,00

Nella esprimere la valutazione si è già tenuto conto delle eventuali spese condominiali non versate.

**BENE NEL COMUNE DI ANGOLO TERME FOGLIO 17**

**PARTICELLA 793 SUBALTERNO 12**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

Al fini estimativi di cui all'incarico si relaziona quanto segue:

## 1) ELENCO SINTETICO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto della presente stima, posti in Comune di Angolo Terme (BS) in Viale Delle Terme n° 18, sono sinteticamente costituiti da:

- Bar al piano Terra distinto al catasto dei fabbricati di Angolo Terme alla sezione ANG foglio 17, mappale 793 subalterno 12, categoria C/1 classe 5, consistenza 83 mq, rendita catastale €. 1.045,93

2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (indagine catastale, provenienza, situazione generale e particolareggiata, verifica urbanistica)

Prima della determinazione del valore di stima dei beni cui si tratta è indispensabile procedere alla loro precisa identificazione catastale, all'accertamento della provenienza, alla loro completa individuazione e descrizione (generale e particolareggiata), nonché all'acquisizione degli elementi urbanistico-edilizi per la relativa verifica.

### 2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DATI CATASTALI

Secondo le risultanze delle ispezioni effettuate presso l'ufficio del Territorio di Brescia, gli immobili in considerazione, elencati al presente punto (1) sono catastalmente individuati come segue:

2.1.) il fabbricato censito alla sezione ANG foglio 17 mapp. 793 sub 12 è un fabbricato a destinazione misto residenziale/commerciale di antica origine, situato al inizio dell'abitato di Angolo Terme, sulla direttrice Darfo Boario terme/Vivione.

### 2.2) PROPRIETA' -PROVENIENZA

Dalle indagini e verifiche eseguite risulta quanto segue:

La ditta esecutata e divenuta proprietaria in ragione di 1/1 dell'immobile in Angolo Terme sezione ANG Foglio 17 Mappale 793 subalterno 12 in forza di:

- atto di compravendita notaio Trapani Francesco rep. 79066/8294 in data 21 dicembre 2006, trascritto a Breno il 19 gennaio 2007 ai n° 697/533.
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale notaio Trapani Francesco rep. 82021/10033 in data 13 giugno 2008 trascritto a Breno il 27 giugno 2008 ai n° 4838/3672
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale notaio Trapani Francesco rep. 83500/10886 in data 08 aprile 2009, trascritto a Breno il 30 aprile 2009 ai n° 2832/2102
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale notaio Trapani Francesco rep. 89105/14019 in data 31 maggio 2012 trascritto a Breno il 14 giugno 2012 ai n° 3720/3004.

Annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca giudiziale/decreto ingiuntivo a favore del Credito Bergamasco spa per complessivi €. 100.597,19, rep.3089, in data 23 marzo 2009, trascritta a Breno il 31 marzo 2009 ai n° 2083/272
- Ipoteca giudiziale/decreto ingiuntivo a favore della Unicredit Banca spa per complessivi €. 130.000,00, rep. 1229/2009, in data 21 marzo 2009, trascritta a Breno il 08 gennaio 2010 ai n° 114/20
- Verbale di pignoramento immobili a favore della Unicredit spa rep. 10667/2012, in data 25 luglio 2012, trascritto a Breno il 08 ottobre 2012 ai n° 6058/4816

Non risultano contratti di affitto registrati per questa unità immobiliare.

### 2.3) DESCRIZIONE GENERALE E PARTICOLAREGGIATA DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto di quanto precedentemente esposto e a seguito delle risultanze dei sopralluoghi ed accertamenti effettuati, nonché delle informazioni assunte, si procede alla descrizione degli immobili oggetto di stima.

Trattasi locale bar al piano terra con accesso tramite un piccolo cortile esclusivo che dà direttamente sul Viale delle Terme pavimentato in masselli autobloccanti, inserito in un fabbricato in condominio.

Il fabbricato è costituito da;

- Muri in pietra tipica dei fabbricati di vecchia costruzione
- Divisorie interne in tavolato
- Intonaci interni con calce e cemento
- Solai misti in laterizio
- Tetto in legno con copertura in cementegola.
- Serramenti in legno con ante. Porte bar con avvolgibili
- Finitura esterna in intonaco tinteggiato, in più parti ammalorato, bisognoso di interventi di manutenzione straordinaria

Trattasi di fabbricato con caratteristiche economico popolari costruito nei primi anni del 900, all'inizio dell'abitato di Angolo Terme, Viale Delle Terme, ben servita da tutti i servizi essenziali. L'immobile risulta privo di parcheggi/posti macchina propri a servizio dell'attività commerciale, pertanto deve appoggiarsi sui parcheggi pubblici della zona, dividendoseli con le altre attività commerciali e le abitazioni private. Il fabbricato è costituito nel suo insieme da quattro piani fuori terra, il piano terra a

destinazione commerciale, la restante parte a destinazione residenziale. Non è stato possibile visionare gli immobili al loro interno e pertanto non è stato possibile vedere le caratteristiche delle finiture interne e lo stato manutentivo degli impianti, anche se come riportato nella concessione edilizia del 1996 dovrebbero essere stati rifatti in quei anni in fase di ristrutturazione degli ambienti.

#### 2.4) SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Riguardo alla situazione urbanistico edilizia degli immobili da stimare, secondo le informazioni fornite presso l'ufficio tecnico del comune di Angolo Terme, si osserva:

#### 2.4 ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE

Dall'esame delle pratiche edilizie relative alle porzioni di fabbricato oggetto di stima si è rilevato quanto segue:

- in data 28 febbraio 1996 è stata rilasciata concessione edilizia gratuita n° 1331, p.e. 1008 per la ristrutturazione bar mediante lo spostamento di pareti interne, realizzazione di nuovo impianto elettrico e di riscaldamento.
- In data 21 giugno 1996 è stata rilasciata autorizzazione edilizia n° 1344, p.e. 1080 per l'installazione di cartello pubblicitario
- In data 05 febbraio 1998 è stata rilasciata concessione edilizia con contributo n° 1502, p.e. 1044 per variante in corso d'opera alla C.E. 1331
- In data 27 maggio 2003 è stato rilasciato certificato di agibilità n° 06/03 prot. 2650

### 3) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Con specifico riferimento a quanto precedentemente precisato e descritto, si procede alla valutazione dei beni in considerazione:

#### STIMA DEGLI IMMOBILI

A seguito di quanto sopraindicato, del criterio di stima adottato e di tutti gli elementi accertati, si può giungere alla valutazione degli immobili in oggetto.

Stabilito un valore di mercato medio per i fabbricati di questa finitura e destinazione ed età è di € 800,00 per metro quadro di superficie commerciale, adottando come coefficienti di riduzione 0.25 per la terrazza e 0,10 per il cortile, si ritiene di poter affermare che il valore complessivo di stima del bene di cui si tratta sia, attualmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con dovuti arrotondamenti è di € 86.000,00 (euro ottantaseimila)

N.B.

#### MISURE RILEVATA DAI DISEGNI

Piano terra

bar

ml. 5.20 x 7.30 = mq. 37.96

ml. 6.70 x 7.90 = mq. 52.93

ml. 3.70 x 2.50 = mq. 9.25

ml. 1.00 x 2.20 = mq. 2.20

terrazza

ml. 3.00 x 5.20 x 0.25 = mq. 3.90

cortile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

mq. 3.30 x 3.80 x 0.10 = mq. 1.25  
sommano Mq. 107.49



mq. 107.49 x € 800,00 = € 85.992,00 arrotondati a € 86.000,00

Nella esprimere la valutazione si è già tenuto conto delle eventuali spese condominiali non versate.

**BENE NEL COMUNE DI CETO FOGLIO 21 PARTICELLA 1352 SUB 46**

### **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

Al fini estimativi di cui all'incarico si relaziona quanto segue:

#### **1) ELENCO SINTETICO DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

I beni immobili oggetto della presente stima, posti in Comune di Ceto (BS) in via Preda, sono sinteticamente costituiti da:

#### **PIENA PROPRIETA'**

- Negozio al piano primo terra con cantine al piano 1° seminterrato, distinto al catasto dei fabbricati di Ceto alla sezione CET foglio 21, mappale 1352 subalterno 46, categoria C/1 classe 5, consistenza mq. 341, rendita catastale € 5001,58

Nell'atto di pignoramento vengono elencati i subalterni 38-39-40-41, che con denuncia di variazione catastale sono stati soppressi e hanno originato l'attuale subalterno 46.

#### **2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (indagine catastale, provenienza, situazione generale e particolareggiata, verifica urbanistica)**

Prima della determinazione del valore di stima dei beni cui si tratta è indispensabile procedere alla loro precisa identificazione catastale,



all'accertamento della provenienza, alla loro completa individuazione e descrizione (generale e particolareggiata), nonché all'acquisizione degli elementi urbanistico-edilizi per la relativa verifica.

## 2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DATI CATASTALI

Secondo le risultanze delle ispezioni effettuate presso l'ufficio del Territorio di Brescia, gli immobili in considerazione, elencati al presente punto (1) sono catastalmente individuati come segue:

2.1. il fabbricato censito alla sezione CET foglio 21 mapp. 1352 subalterno 46, è un fabbricato a destinazione commerciale/residenziale costruito agli inizi degli anni 90, situato a ridosso della frazione di Badetto di Ceto nelle vicinanze della stazione ferroviaria, ben servito da tutti i servizi, costituito nel suo insieme da dodici appartamenti e da tre negozi, più cantine ed autorimesse.

## 2.2) PROPRIETA'-PROVENIENZA

Dalle indagini e verifiche eseguite risulta quanto segue:

La ditta esecutata è divenuta proprietaria in ragione di 1/1 dell'immobile in Ceto sezione CET Foglio 21 Mappale 1352 subalterni 46 in forza di:

- atto di compravendita notaio Trapani Francesco rep. 74256/7166 in data 01 febbraio 2006, trascritto a Breno il 24 febbraio 2006 ai n° 1689/1320, nel quale si compravano i subalterni 23-24-33 poi oggetto di variazione catastale.
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale notaio Trapani Francesco rep. 82021/10033 in data 13 giugno 2008 trascritto a Breno il 27 giugno 2008 ai n° 4838/3672



- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale notaio Trapani Francesco rep 83500/10886 in data 08 aprile 2009, trascritto a Breno il 30 aprile 2009 ai n° 2832/2102
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale notaio Trapani Francesco rep. 89105/14019 in data 31 maggio 2012 trascritto a Breno il 14 giugno 2012 ai n° 3720/3004.

#### Annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore del credito Bergamasco spa per complessivi €. 1.060.000,00, Notaio Trapani Francesco rep. 74257/7167 del 01 febbraio 2006, trascritto a Breno il 24 febbraio 2006 ai n° 1690/249
- Atto di proroga durata mutuo a favore del Credito Bergamasco s.p.a notaio Trapani Francesco, rep. 79149 del 15 gennaio 2007 trascritto a Breno il 19 novembre 2007 ai n° 10196/1206
- Erogazione a saldo Notaio Trapani Francesco rep. 79919 del 27 aprile 2007, trascritto a Breno il 29 novembre 2007 ai n° 10573/1298.
- Ipoteca giudiziale/decreto ingiuntivo a favore del Credito Bergamasco spa per complessivi €. 100.597,19, rep.3089, in data 23 marzo 2009, trascritta a Breno il 31 marzo 2009 ai n° 2083/272
- Ipoteca giudiziale/decreto ingiuntivo a favore della Unicredit Banca spa per complessivi €. 130.000,00, rep. 1229/2009, in data 21 marzo 2009, trascritta a Breno il 08 gennaio 2010 ai n° 114/20

- Verbale di pignoramento immobili a favore della Unicredit spa rep. 10667/2012, in data 25 luglio 2012, trascritto a Breno il 08 ottobre 2012 ai n° 6058/4816

Esiste compromesso di vendita redatto dal Notaio Trapani Francesco rep. 81703/9838, registrato a Brescia 1 in data 23.04.2008 al n° 4805, riguardante due unità immobiliari. Una nel comune di Darfo Boario Terme non oggetto di perizia ed effettivamente compravenduta, l'altra nel comune di Ceto sezione Cet. Foglio 21 mapp.1352 subalterno 38, poi fusa con i subalterni 39-40-41 nel subalterno 46 periziato con la presente. Si segnala però che nel predetto preliminare di compravendita ci si impegnava a stipulare il regolare atto notarile entro e non oltre il 30.04.2009, salvo proroga da convenirsi tra le parti, da stipularsi nella forma del presente atto. Poiché non è mai stata stipulato e registrato nessun atto di proroga, il compromesso risulta scaduto.


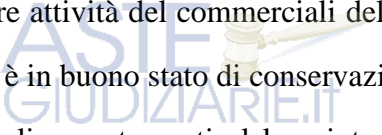
### 2.3) DESCRIZIONE GENERALE E PARTICOLAREGGIATA DEGLI IMMOBILI

tenuto conto di quanto precedentemente esposto e a seguito delle risultanze dei sopralluoghi ed accertamenti effettuati, nonché delle informazioni assunte, si procede alla descrizione degli immobili oggetto di stima.

Il fabbricato in comune di Ceto, via Preda, catastalmente identificato alla sezione CET foglio 21 mappale 1352 subalterni 46, è costituito da;

- Fondazioni continue in cemento armato con plinti isolati
- Muri in cemento armato per il piano seminterrato
- Tamponamenti in laterocemento
- Solai misti c.a e laterizio


- Copertura in tegole su muricci e tavelloni.
- Gronde, scale, balconi a sbalzo in c.a.
- Ringhiere in ferro
- Serramenti in alluminio color verde
- Finitura esterna in intonaco e c.a. a vista



Trattasi di fabbricato costruito agli inizi degli anni 90, inserito in una zona a ridosso della stazione di Badetto di Ceto e nelle vicinanze del bivio di accesso alla ex statale 42. Inserito in una zona residenziale con la presenza di case residenziali con caratteristiche economico popolari. Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, il piano terra a destinazione commerciale, il piano 1° seminterrato con destinazione cantine. L'accesso all'attività commerciale è garantito direttamente dalla strada che da dalla frazione di Badetto porta al capoluogo tramite un parcheggio in comune con le altre attività del commerciali del fabbricato. Il fabbricato di recente costruzione è in buono stato di conservazione.Non è stato possibile visionare gli appartamenti al loro interno e pertanto non è stato possibile vedere le caratteristiche delle finiture interne e lo stato manutentivo degli impianti.

#### 2.4) SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Riguardo alla situazione urbanistico edilizia degli immobili da stimare, secondo le informazioni fornite presso l'ufficio tecnico del comune di Ceto, si osserva:

#### 2.4 ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE

Dall'esame delle pratiche edilizie relative alle porzioni di fabbricato oggetto di stima si è rilevato quanto segue:

- 
- In data 22/09/1994 è stata rilasciata concessione edilizia con contributo n° 16/94 prot. 1973 in variante a C.E. 28/92 per la costruzione di nuovo edificio.
  - In data 24/03/2001 è stata rilasciata concessione edilizia gratuita n° 07/2001 prot. 930 per opere funzionali alle finiture.
  - In data 27/07/2001 è stata rilasciata concessione edilizia gratuita n° 27/01 prot. 2958 per diverse modifiche interne ed esterne.
  - Denuncia di inizio attività in data 26/03/2003 prot. 1152 per variante a concessione edilizia già rilasciate per modifiche interne al piano terra con regolarizzazione del rapporto aeroilluminante delle attività commerciali.
  - Richiesta certificato di agibilità in data 25/05/2004 prot. 2382 (relativa all'appartamento al piano terra non oggetto di perizia)
  - Denuncia di inizio attività in data 21/03/2006 prot. 1410 per sistemazione e completamento dell'edificio ad uso commerciale.
  - Denuncia di inizio attività in data 25/01/2007 prot. 345 per variante in corso d'opera
  - Richiesta certificato di agibilità in data 28/05/2007 prot. 2079 relativa ai subalterni 38-39-40-41-42 (i subalterni 38-39-40-41 fusi nel subalterno 46 sono oggetto di perizia)
  - Richiesta certificato di agibilità in data 10/10/2009 prot. 4450 relativa ai sub 4-5-7-8-12-14-36 (non oggetto di perizia)
  - Denuncia di inizio attività in data 18/01/2011 prot. 220 relative a opere di manutenzione straordinaria per l'accorpamento di unità immobiliari (immobile oggetto di perizia)
- 

- Richiesta di certificato di agibilità in data 29/06/2011 prot. 2833 relativa all'immobile oggetto di perizia e rilasciata per silenzio accoglimento.

### 3) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Con specifico riferimento a quanto precedentemente precisato e descritto, si procede alla valutazione dei beni in considerazione:

#### STIMA DEGLI IMMOBILI

A seguito di quanto sopraindicato, del criterio di stima adottato e di tutti gli elementi accertati, si può giungere alla valutazione degli immobili in oggetto.

Stabilito un valore di mercato medio per i fabbricati di questa finitura e destinazione ed età è di € 1.700,00 per metro quadro di superficie commerciale, si ritiene di poter affermare che il valore complessivo di stima del bene di cui si tratta sia, attualmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con dovuti arrotondamenti è di € 685.000,00 (euro un seicentottantacinquemila mila).

N.B.

#### MISURE RILEVATA DAI DISEGNI

##### Negozi

ml. 19.30 x 10.00                      mq. 193.00

ml. 1.80 x 4.30                        mq. 7.74

ml. 5.25 x 9.50                        mq. 49.87

ml. 11.00 x 7.30+10.30              mq. 96.80

2

ml. 2.20 x 7.75                        mq. 17.05

ml.  $4.30 \times 8.30 + 9.50$  mq. 38.27

2

mq. 402.73

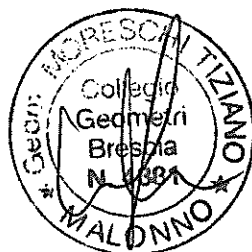
ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

mq. 402,73 x €. 1.700,00 = €. 684.641,00 arrotondati a €. 685.000,00

Nella esprimere la valutazione si è già tenuto conto delle eventuali spese

condominiali non versate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 