

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 438/2022

Giudice delegato: Dr. Gianluigi Canali

Creditore procedente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rappresentato dall'Avvocato

BARCLAYS BANK IRELAND P.L.C.

con sede secondaria a Milano (Mi) in Via della Moscova n. 18 - C.F. 10508010963

elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Francesca Andrea Cantone

Francesca Andrea Cantone

con Studio in Via Dante n. 9
20123 Milano (Mi)

Esecutato:

[REDACTED]

Terzo:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

Valerio Stanisci

con Studio in Via Fulcieri Paulucci de' Calboli n. 54
00195 Roma (Rm)

Terzo:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

Carlo Perotti

con Studio in Via Fabio Filzi n. 10
05100 Terni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 1

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 Breno (Bs) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

Firmato Da: RETROSI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 356a4629e98fa0251625247e6548b25d



Esperto incaricato

Geom. Carlo Retrosi

con studio in Via Aldo Moro nr. 18

25043 Breno (Bs)

C.F. RTR CRL 69S24 B149Z

Tel 0364321889

Iscritto all'Albo dei geometri di Brescia nr. 3884

Mail: carlo@retrosi.net

Pec: carlo.retrosi@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Timbro e firma _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Custode giudiziario:

Dr.ssa Michela Cecilia Andrigo

Piazza Roma n. 35

25036 Palazzolo sull'Oglio (Bs)

Date:

Nomina dell'esperto: 07/07/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 20/07/2023

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 19/10/2023

Rinviata udienza d'ufficio: 08/11/2023

Sopralluogo:

Primo sopralluogo all'immobile pignorato effettuato in data 05/08/2023 alle ore 10.00 su convocazione del custode Dr.ssa Michela Cecilia Andrigo.

Secondo sopralluogo all'immobile pignorato effettuato in data 25/08/2023 alle ore 16.30.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 2

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 Breno (Bs) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884



Identificazione dei lotti

NR. 4 LOTTI



LOTTO NR. 1

Identificativi catastali: - Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 7 (quota intera)
- Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 9 (quota di 285/1000)

Descrizione sintetica: - abitazione al piano seminterrato
- quota in proprietà del box al piano primo seminterrato

Ubicazione: Via della Torre numero civico 34/B
Comune di Ponte di Legno (Bs)

Più probabile valore di mercato: €. 1.280.000,00

LOTTO NR. 2

Identificativi catastali: - Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 8 (quota intera)
- Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 9 (quota di 89/1000)

Descrizione sintetica: - abitazione al piano seminterrato
- quota in proprietà del box al piano primo seminterrato

Ubicazione: Via della Torre numero civico 34/B
Comune di Ponte di Legno (Bs)

Più probabile valore di mercato: €. 390.000,00



LOTTO NR. 3

Identificativi catastali: - Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 12 (quota intera)
- Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 9 (quota di 311/1000)

Descrizione sintetica: - abitazione al piano terra
- quota in proprietà del box al piano primo seminterrato

Ubicazione: Via della Torre numero civico 34/B
Comune di Ponte di Legno (Bs)

Più probabile valore di mercato: €. 1.740.000,00



Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 Breno (Bs) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884



LOTTO NR. 4

Identificativi catastali: - Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 13 (quota intera)
- Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 9 (quota di 315/1000)

Descrizione sintetica: - abitazione al piano primo e sottotetto
- quota in proprietà del box al piano primo seminterrato

Ubicazione: Via della Torre numero civico 34/B
Comune di Ponte di Legno (Bs)

Più probabile valore di mercato: €. 1.570.000,00

Prescrizioni per la definizione dei lotti

I lotti come sopra individuati necessitano della costituzione di reciproche servitù; si rimanda al capitolo 1 seguente per la specificazione del caso.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No vedi pagine 15

Conformità catastale Si No vedi pagina 23

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile parzialmente occupato No Si vedi pagina 28

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si vedi pagina 31

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si vedi pagina 21



Indice

Indice	5
PREMESSA – ACCERTAMENTI E INDAGINI	6
1. INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI.....	7
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	10
3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	11
4. VERIFICA DOCUMENTALE.....	15
4.1 Legittimità edilizia - urbanistica	15
4.2 Situazione catastale	21
4.3 Verifica della titolarità	24
4.4 Situazione ipotecaria.....	26
5. OPERE SANABILI E QUANTIFICAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	27
6. STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE.....	28
7. DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO DEI BENI.....	29
7.1 Opponibilità del contratto di locazione.....	31
8. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	31
9. ANALISI ESTIMATIVA.....	32
10. PROSPETTO VALUTATIVO.....	34
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	37
Allegati.....	38



PREMESSA – ACCERTAMENTI E INDAGINI

Il Sottoscritto Geometra Carlo Retrosi nato a Breno (Bs) il 24/11/1969 C.F. RTR CRL 69S24 B149Z, con studio professionale a Breno (Bs) in via A. Moro nr. 18, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3884, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia Categoria VII Industriale al nr. 231, su incarico affidatogli con "Verbale di conferimento di incarico di stima" del 20/07/2023, ha provveduto ad eseguire le operazioni necessarie al fine di redigere la presente relazione di stima riferita ai beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare nr. 438/2022, emessa nei confronti della [REDACTED]

A tale scopo il Sottoscritto provvedeva all'effettuazione dei sopralluoghi e delle verifiche necessarie all'individuazione ed alla valutazione dei beni oltre che all'acquisizione della documentazione attuale e storica, di tipo ipotecario-catastale e edilizio-urbanistica mediante ispezioni presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia e del Comune di Ponte di Legno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 Breno (Bs) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

Pagina 6



1. INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI

Con Atto Giudiziario redatto in data 17/08/2022 Rep. n. 7492, trascritto a Breno in data 23/09/2022 ai nr. 6212 R.G. e 4917 R.P., venivano sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

Comune di Ponte di Legno - Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 36

- Mappale 462 Sub. 7 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39;
- Mappale 462 Sub. 8 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 1,5 vani Rendita €. 77,47;
- Mappale 462 Sub. 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 161 mq Rendita €. 1.080,94;
- Mappale 462 Sub. 12 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5,5 vani Rendita €. 568,10;
- Mappale 462 Sub. 13 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39.

Alle suddette unità competono le parti comuni ricadenti sul medesimo mappale e rappresentate nello specifico elaborato planimetrico con i subalterni 10 e 11.

Divisibilità dell'immobile

La presente valutazione è stata redatta prendendo atto che le unità immobiliari in oggetto, secondo le partizioni sotto riportate, risultano già essere autonome una dall'altra sia dal punto di vista catastale ed edilizio che per la loro disposizione fisica.

Per tali motivi si è ritenuta valida e corrispondente alle richieste di mercato, la possibilità di suddividere i beni pignorati in più lotti e precisamente si è proceduto alla formazione di nr. 4 lotti indipendenti tra loro.

Essendo i lotti all'interno di un unico edificio, è necessario definire le precisazioni di seguito riportate al fine di specificare univocamente, oltre che la consistenza delle unità esclusive, anche le quote sulle parti comuni e di utilizzo comune e le servitù di passaggio necessarie all'uso dei beni comuni stessi.

PRECISAZIONI SULLE PARTI COMUNI:

Catastalmente sono individuati quali beni comuni non censibili, rappresentati ed individuati nell'elaborato planimetrico catastale, le seguenti porzioni:

Sezione NCT foglio 36 mappale 462 sub. 10 bene comune non censibile ai subalterni 7-8 12-13 (corte - ascensore - scale interne - scale esterne - c.t. - area relax);

Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 11 Bene comune non censibile ai subalterni 7-8-9-12-13 (corte).

Inoltre si considera comune ai lotti sopra individuati l'autorimessa censita come segue:

Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 161 mq Rendita €. 1.080,94.

Per la definizione delle quote di comproprietà dei beni comuni in capo ad ogni unità indipendente, si riporta di seguito una tabella riepilogativa:



IDENTIFICATIVO CATASTALE	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO mq.	QUOTE COMPROPRIETA' PARTI COMUNI millesimi
MAPPALE 462 SUB. 7	129,10	285
MAPPALE 462 SUB. 8	40,40	89
MAPPALE 462 SUB. 12	141,10	311
MAPPALE 462 SUB. 13	142,60	315
	453,20	1000

PRECISAZIONI SULLE SERVITU' DA COSTITUIRE:

Considerato che per l'accesso ad alcuni beni comuni si necessita il passaggio su aree esclusive, di seguito si riportano le seguenti servitù da costituire in fase di formazione dei lotti di vendita:

- a favore del lotto 1 (sub. 7) ed a carico del lotto 3 (sub. 12): servitù di passaggio sulla corte esclusiva del subalterno 12 per accedere al locale caldaia comune posto al piano terra;
- a favore del lotto 2 (sub. 8) ed a carico del lotto 3 (sub. 12): servitù di passaggio sulla corte esclusiva del subalterno 12 per accedere al locale caldaia comune posto al piano terra;
- a favore del lotto 4 (sub. 13) ed a carico del lotto 3 (sub. 12): servitù di passaggio sulla scala di collegamento piano terra e primo e sul disimpegno al piano primo del subalterno 12 per accedere al locale caldaia comune posto al piano terra e per consentire l'ingresso all'appartamento al piano primo.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI:**LOTTO NR. 1:**

Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 7 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani
Rendita €. 671,39 (quota intera)

Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 161 mq
Rendita €. 1.080,94 (quota di 285/1000)

LOTTO NR. 2:

Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 8 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 1,5 vani
Rendita €. 77,47 (quota intera)

Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 161 mq
Rendita €. 1.080,94 (quota di 89/1000)



LOTTO NR. 3:

Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 12 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5,5
vani Rendita €. 568,10 (quota intera)

Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 161 mq
Rendita €. 1.080,94 (quota di 311/1000)

LOTTO NR. 4:

Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 13 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5
vani Rendita €. 671,39 (quota intera)

Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 161 mq
Rendita €. 1.080,94 (quota di 315/1000)

A tutti i lotti competono le parti comuni ricadenti sul medesimo mappale e rappresentate
nello specifico elaborato planimetrico con i subalterni 10 e 11.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 Breno (Bs) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

Pagina 9



2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono localizzate nel territorio Comunale di Ponte di Legno (Provincia di Brescia) in Via della Torre con il numero civico 34/A e 34/B.

Zona

Gli immobili sono ubicati in zona montana a prevalente destinazione turistico-residenziale nelle vicinanze dei servizi comunali esistenti e del comprensorio sciistico. L'accesso al fabbricato avviene dalla strada di Via della Torre.

Mappa geografica



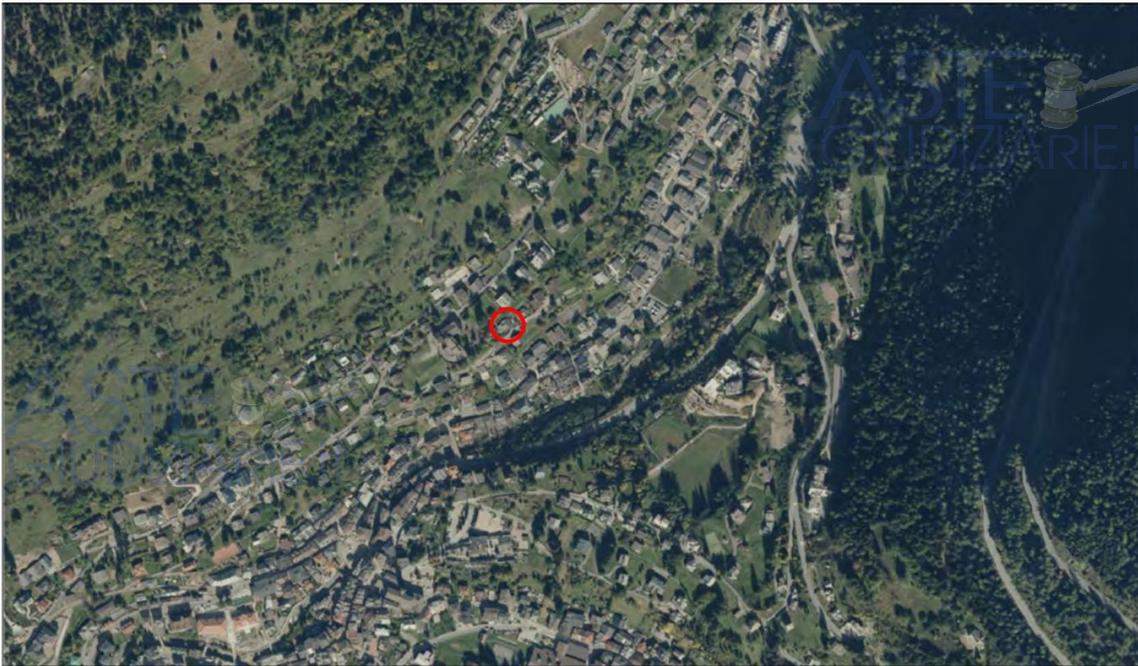
Estratto CTR Regione Lombardia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Pagina 10

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 Breno (Bs) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884





Estratto ortofoto

Tipologia immobiliare ed edilizia

Gli immobili oggetto di perizia costituiscono l'intero fabbricato da terra a cielo, disposto su cinque piani, di cui due seminterrati e uno sottotetto, con annesso corte-giardino. Il fabbricato risulta edificato nel 1993 e presenta peculiarità e finiture tipiche di edifici di montagna.

3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data 05/08/2023, a seguito di comunicazione avvenuta dal custode giudiziario Dr.ssa Michela Cecilia Andriago, all'effettuazione di un primo sopralluogo alla presenza del custode e del Sig. [REDACTED].

Successivamente, in data 25/08/2023, a seguito di comunicazione, il sottoscritto ha provveduto all'effettuazione di un secondo sopralluogo in presenza del Sig. [REDACTED].

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano ubicati sul territorio comunale di Ponte di Legno (Bs) in Via della Torre con il numero civico 34/A e 34/B, sono identificati al catasto fabbricati al foglio 36 sezione NCT con il mappale 462 subalterni 7, 8, 9, 12 e 13 e consistono in nr. 4 appartamenti ed un box.

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte, è disposto su cinque piani, di cui due seminterrati e uno sottotetto, con annesso cortile.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada di Via della Torre.

Il fabbricato è caratterizzato da muratura in pietrame e per piccole porzioni con rivestimento in tavole di legno. Anche tutte le murature esterne sono in pietra.

La copertura è in legno a due falde, con manto di tegole in cemento e lattoneria in rame.

I serramenti sono in legno con doppio vetro.



La basculante d'ingresso all'autorimessa e la porta d'ingresso è anch'essa in legno così come le ringhiere delle terrazze, dei balconi e delle scale esterne.
Le pavimentazioni esterne sono in cubetti e lastre in porfido ad eccezione delle terrazze al piano terra e primo che in parte sono con tavole di legno.

Lotto nr. 1 - Mappale 462 Sub. 7

L'unità abitativa è disposta al piano seminterrato ed è accessibile dalla strada di Via della Torre dal civico 34/B attraverso la scala esterna che conduce alla corte esclusiva.

La stessa inoltre è accessibile dall'interno tramite scala ed elevatore comuni con transito dall'autorimessa al piano seminterrato.

L'appartamento è costituito da un piccolo disimpegno d'ingresso che porta al soggiorno, alla cucina con adiacente un piccolo ripostiglio, al disimpegno che conduce ad un bagno e a due camere da letto, di cui una dotata di un ulteriore bagno al suo interno.

Lotto nr. 2 - Mappale 462 Sub. 8

L'unità abitativa è disposta al piano seminterrato ed è accessibile dalla strada di Via della Torre dal civico 34/A transitando dall'autorimessa (subalterno 9) posta al piano sottostante che consente l'accesso alla scala interna comune o all'elevatore anch'esso comune che permette la salita al piano di cui si tratta.

Tale unità è un monolocale costituito da un disimpegno d'ingresso dal quale si accede al soggiorno/cottura e al bagno.

Mappale 462 Sub. 9

L'autorimessa è disposta al piano interrato ed è accessibile dalla strada di Via della Torre dal civico 34/A. La stessa si presenta come un unico grande locale, all'interno del quale è stato ricavato un ripostiglio non autorizzato e per il quale si rimanda al capitolo "regolarità edilizia".

Dall'autorimessa si accede anche ad un disimpegno comune che conduce alla scala interna, all'elevatore e ad un'area relax comune.

Annesso all'autorimessa c'è un cavedio che occupa in parte anche il sottoscala.

Lotto nr. 3 - Mappale 462 Sub. 12

L'unità abitativa è disposta al piano terra ed è accessibile dalla strada di Via della Torre dal civico 34/B attraverso la scala esterna che conduce alla terrazza esclusiva.

L'appartamento è inoltre raggiungibile dall'interno con l'elevatore comune con accesso dall'autorimessa al piano seminterrato.

Dalla terrazza esclusiva si accede ad un piccolo portico che conduce ai locali soggiorno e cucina, ad un disimpegno che porta ad un bagno e a due camere da letto, di cui una dotata di un ulteriore bagno al suo interno.

Vi è inoltre un piccolo portico dal quale si accede dalla terrazza o dall'interno da una delle camere da letto.

All'esterno sulla medesima terrazza vi è un ulteriore portico, che conduce alla centrale termica comune a tutte le unità abitative e un vano scala chiuso che porta al piano primo soprastante.

Lotto nr. 4 - Mappale 462 Sub. 13

L'unità abitativa è disposta ai piani primo e sottotetto ed è accessibile dalla strada di Via della Torre dal civico 34/B attraverso la scala esterna che conduce alla corte e al terrazzo esclusivi.



La stessa è inoltre accessibile dall'interno, fino al primo piano, attraverso l'elevatore comune con accesso dall'autorimessa al piano seminterrato.

L'abitazione è composta al piano primo da un soggiorno con cucina, un bagno, un disimpegno che conduce all'elevatore e alla camera con annesso un bagno.

Dal soggiorno e dalla cucina si ha accesso alla terrazza e al portico.

Il piano sottotetto è raggiungibile con la scala a vista interna che conduce ad un disimpegno con fornisce l'accesso alle due camere da letto e ad un bagno.

Le unità abitative presentano una pavimentazione in tavole di legno con rivestimenti per la maggior parte anch'essi in legno ad eccezione dell'unità al piano seminterrato identificata dal subalterno 7 che presenta una pavimentazione in ceramica.

I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica o tavole in legno.

I soffitti sono in parte intonacati, in parte rivestiti con legno e per le unità ai piani primo e sottotetto presentano struttura in legno.

L'autorimessa presenta una struttura in cemento armato con pavimentazione in lastre e cubetti di porfido e impianto elettrico esterno a vista.

Il ripostiglio ricavato nell'autorimessa ha pareti e strutture portanti in legno.

Gli impianti sono di tipo tradizionale. L'impianto di riscaldamento è centralizzato a gasolio e dotato di termostati per ogni unità abitativa con termosifoni a parete.

Nell'insieme l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Si riscontrano fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche nel bagno del monolocale (subalterno 8) al piano seminterrato provenienti dalla copertura a terrazza soprastante.

Inoltre la pavimentazione della corte esclusiva al piano primo retrostante al fabbricato presenta, per piccole porzioni, irregolarità e sollevamento di piastre dovute all'assettamento del terreno sottostante.

Confini

Il mappale 462 subalterno 7 (abitazione) confina con:

- a nord in parte controterra e in parte con il subalterno 10;
- a est il subalterno 8;
- a sud con l'area comune identificata con il subalterno 10;
- a ovest controterra.

Il mappale 462 subalterno 8 (abitazione) confina con:

- a nord e a est controterra;
- a sud con il subalterno 7;
- a ovest con i subalterni 7 e 10.

Il mappale 462 subalterno 9 (autorimessa) confina con:

- a nord, a est, in parte a sud e a ovest controterra;
- a sud in parte con la corte comune identificata con il subalterno 11.

Il mappale 462 subalterno 12 (abitazione) confina con:

- a nord controterra;
- a est e a sud con affaccio sul subalterno 10;
- a ovest con il mappale 383.



Il mappale 462 subalterno 13 (abitazione) confina con:

- a nord con i mappali 340 e 457;
- a est con i mappali 457 e 584;
- a sud con affaccio sul subalterno 12;
- a ovest con il mappale 383 e con affaccio sul subalterno 12.



In ogni caso si fa espresso riferimento alle mappe catastali ed alle risultanze di fatto.

Consistenza

La verifica della consistenza delle unità immobiliari abitative oggetto di perizia è stata effettuata in occasione del sopralluogo delle unità, avvenuto come in precedenza specificato, mediante alcune misure significative rapportate poi alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie.

Ai fini estimativi si è adottato il criterio di misurazione e quantificazione della Superficie Esterna Lorda con specifici coefficienti di ragguglio a seconda delle destinazioni:

Calcolo superfici

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie raggugliata
<u>Mapp. 462 Sub. 7</u> Abitazione Corte esclusiva	m ² 129,10 m ² 25,30	100% 10%	m ² 129,10 m ² 2,53 m² 131,63
<u>Mapp. 462 Sub. 8</u> Abitazione	m ² 40,40	100%	m² 40,40
<u>Mapp. 462 Sub. 12</u> Abitazione Portici Terrazzo	m ² 141,10 m ² 18,50 m ² 140,30	100% 35% 30%	m ² 141,10 m ² 6,48 m ² 42,09 m² 189,67
<u>Mapp. 462 Sub. 13</u> Abitazione Portico Terrazzi Corte esclusiva	m ² 142,60 m ² 4,60 m ² 23,50 m ² 146,40	100% 35% 30% 10%	m ² 142,60 m ² 1,61 m ² 7,05 m ² 14,64 m² 165,90
<u>Mapp. 462 Sub. 9</u> Autorimessa ed accessori	m ² 191,90	50%	m² 95,95
<u>Mapp. 462 Sub. 10-11</u> <u>Beni comuni non censibili</u> Area relax Corti comuni	m ² 29,70 m ² 124,20	100% 10%	m ² 29,70 m ² 12,42 m² 42,12



4. VERIFICA DOCUMENTALE

4.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Situazione edilizia

A seguito di richiesta di accesso atti formulata al Comune di Ponte di Legno in data 02/08/2023, il Tecnico Comunale ha prodotto per il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di perizia, la seguente documentazione edilizia:

- Concessione edilizia con contributo R.C. n. 25/93 Prot. n. 3220/485 e 4423/708 del 07/05/1993, rilasciata dal Comune di Ponte di Legno a seguito di domanda presentata in data 09/08/1991 dalla Sig.ra ██████████, relativa alla costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile abitazione;
- Concessione edilizia in sanatoria R.C. n. 165/98 Prot. n. 3863/660 del 14/11/1998, rilasciata dal Comune di Ponte di Legno a seguito di domanda presentata in data 24/06/1998 dalla Sig.ra ██████████, relativa alla variante in sanatoria della C.E. n. 25/93;
- Concessione edilizia con contributo R.C. n. 166/98 Prot. n. 3863B/660 del 14/11/1998, rilasciata dal Comune di Ponte di Legno a seguito di domanda presentata in data 24/06/1998 dalla Sig.ra ██████████, relativa alle sistemazioni definitive del fabbricato concessionato con C.E. n. 25/93;
- Permesso di costruire in sanatoria Pratica di condono n. 7394 del 22/02/2006, rilasciato dal Comune di Ponte di Legno a seguito di domanda presentata con Prot. n. 7394 dalla società ██████████, relativa alle opere di recupero sottotetto ed ampliamento locali al piano primo abusivamente eseguite;
- Permesso di costruire in sanatoria Pratica di condono n. 7395 del 22/02/2006, rilasciato dal Comune di Ponte di Legno a seguito di domanda presentata in data 10/12/2004 con Prot. n. 7395 dalla società ██████████, relativa alle opere di cambio destinazione d'uso di locali adibiti a deposito in appartamento abusivamente eseguite;
- Permesso di costruire in sanatoria Pratica di condono n. 7396 del 22/02/2006, rilasciato dal Comune di Ponte di Legno a seguito di domanda presentata in data 10/12/2004 con Prot. n. 7396 dalla società ██████████, relativa alle opere di cambio di destinazione d'uso di locali adibiti a deposito/taverna in appartamento abusivamente eseguite;
- Permesso di costruire in sanatoria Pratica di condono n. 7397 del 22/02/2006, rilasciato dal Comune di Ponte di Legno a seguito di domanda presentata in data 10/12/2004 con Prot. n. 7397 dalla società ██████████, relativa alle opere di cambio di destinazione d'uso di locali adibiti a deposito/taverna in appartamento abusivamente eseguite;
- Certificato di agibilità Prot. n. 4182 del 17/01/2008, rilasciato dal Comune di Ponte di Legno a seguito di domanda presentata in data 20/06/2006 dalla società ██████████, relativa all'intervento di nuova costruzione fabbricato con recupero sottotetto di cui al condono Prot. n. 7394 e cambio di destinazione d'uso dei locali adibiti a deposito/taverna in appartamenti di cui ai condoni edilizi Prot. n. 7395, 7396 e 7397;
- Permesso di costruire n. 63/2011 Prot. n. 5514 del 20/07/2011, rilasciato dal Comune di Ponte di Legno a seguito di domanda presentata in data 08/10/2010 dalla società ██████████, relativa all'esecuzione di chiusura di scala esterna.

Per le unità immobiliari oggetto di perizia non risultano depositati presso il CENED gli attestati di prestazione energetica.



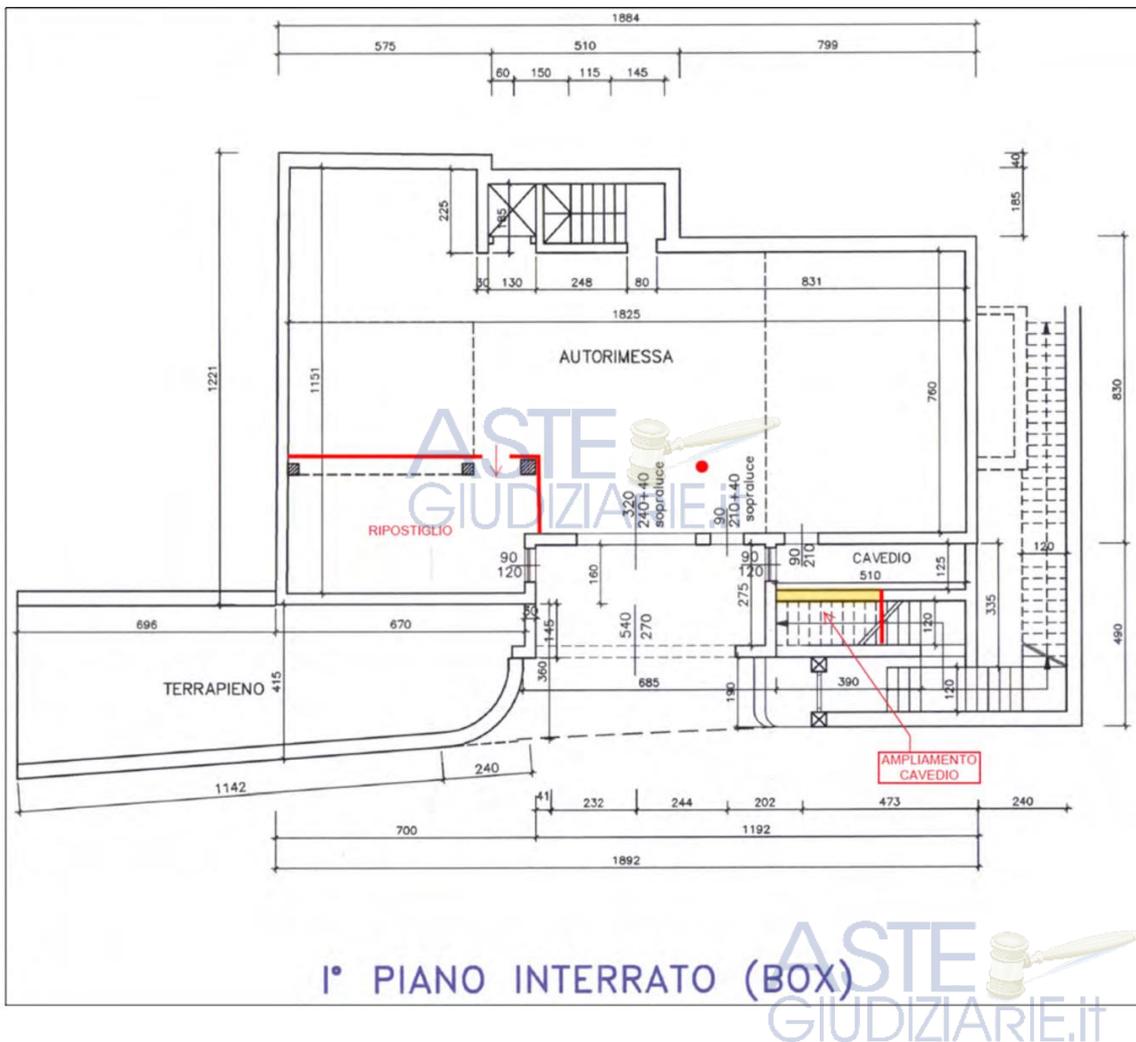
Per l'impianto di sollevamento presente all'interno dell'edificio è stata prodotta allo scrivente l'attestato di verifica periodica biennale del 03/11/2022 redatto dall'istituto certificatore ICEPI.

Il Tecnico Comunale attesta che non risulta depositata presso gli uffici nessuna altra pratica inerente agli immobili di cui si tratta.

Dal sopralluogo si sono appurate alcune differenze rispetto ai progetti approvati, evidenziate anche nelle piante di seguito riportate:

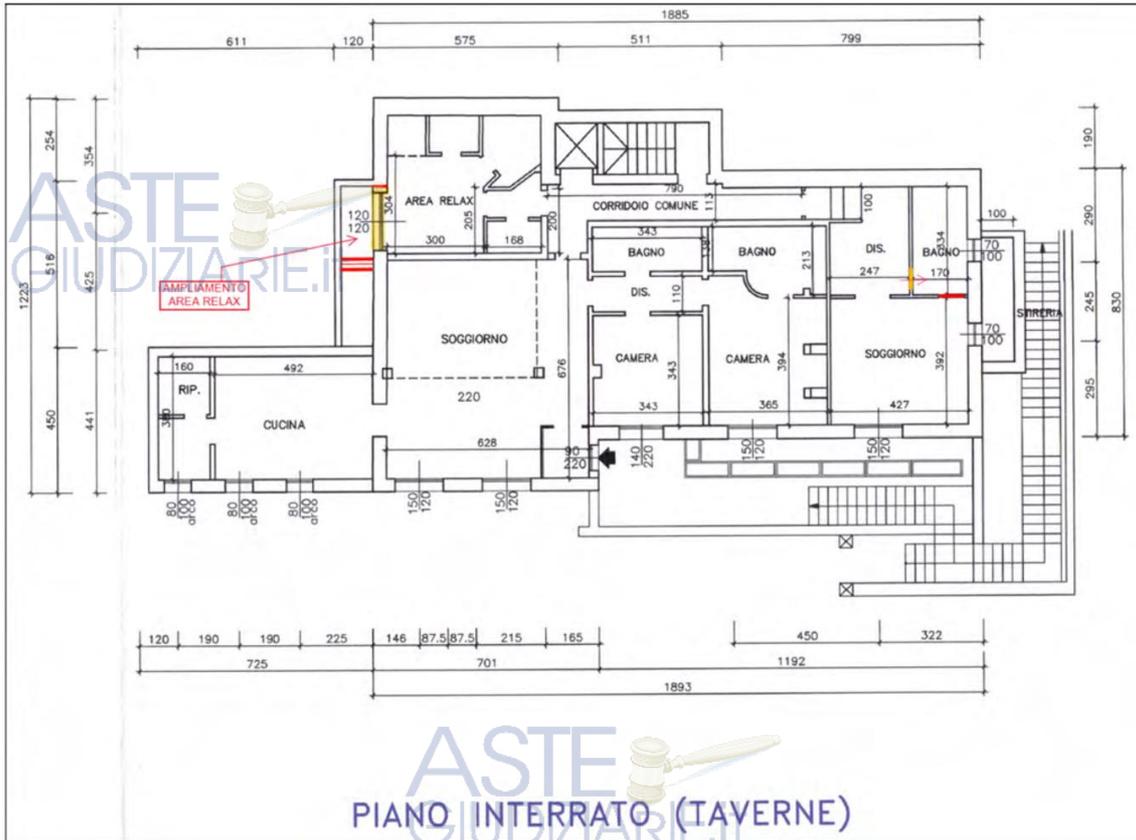
PRIMO PIANO INTERRATO:

- all'interno dell'autorimessa, nello spazio a sud-ovest, è stato realizzato un ripostiglio non rappresentato nei progetti;
- il cavedio accessibile dall'autorimessa occupa in realtà anche gran parte del sottoscala;
- è presente un pilastro tondo nell'autorimessa non rappresentato nei progetti.



PIANO INTERRATO:

- all'interno del monolocale, quello posto più a est in pianta, l'ingresso al locale bagno avviene dal disimpegno e non dal soggiorno come rappresentato nei progetti;
- l'area relax occupa anche una porzione della superficie della bocca di lupo rispetto a quanto invece è rappresentato nei progetti.

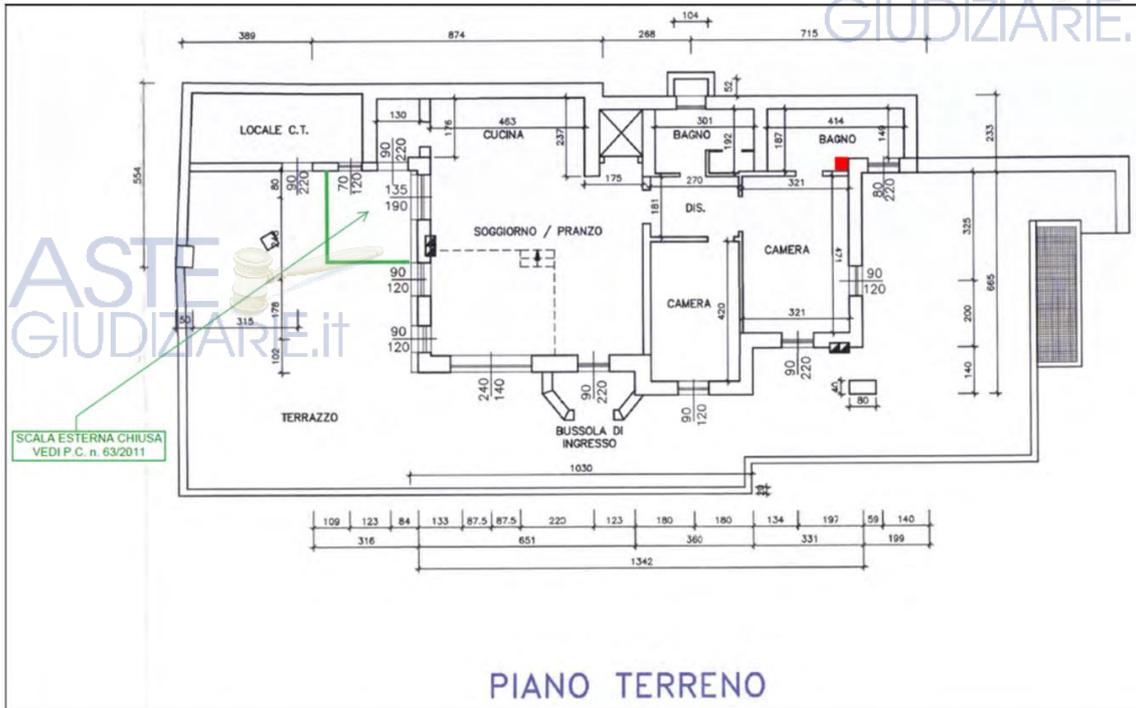


Firmato Da: RETROSI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 356a4629e98fa0251625247e6548b25d



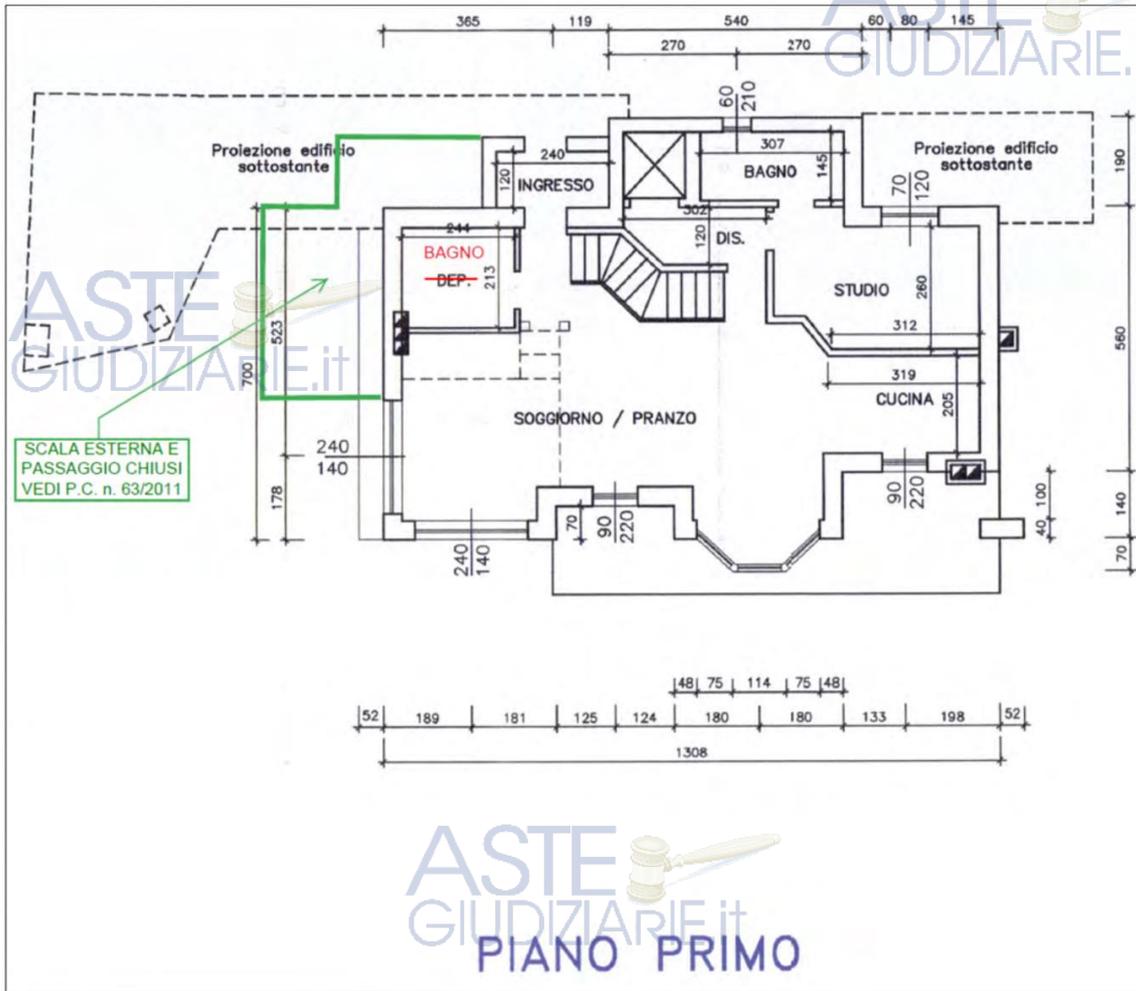
PIANO TERRA:

- nel locale bagno, quello interno alla camera, c'è una piccola sporgenza non rappresentata nei progetti.



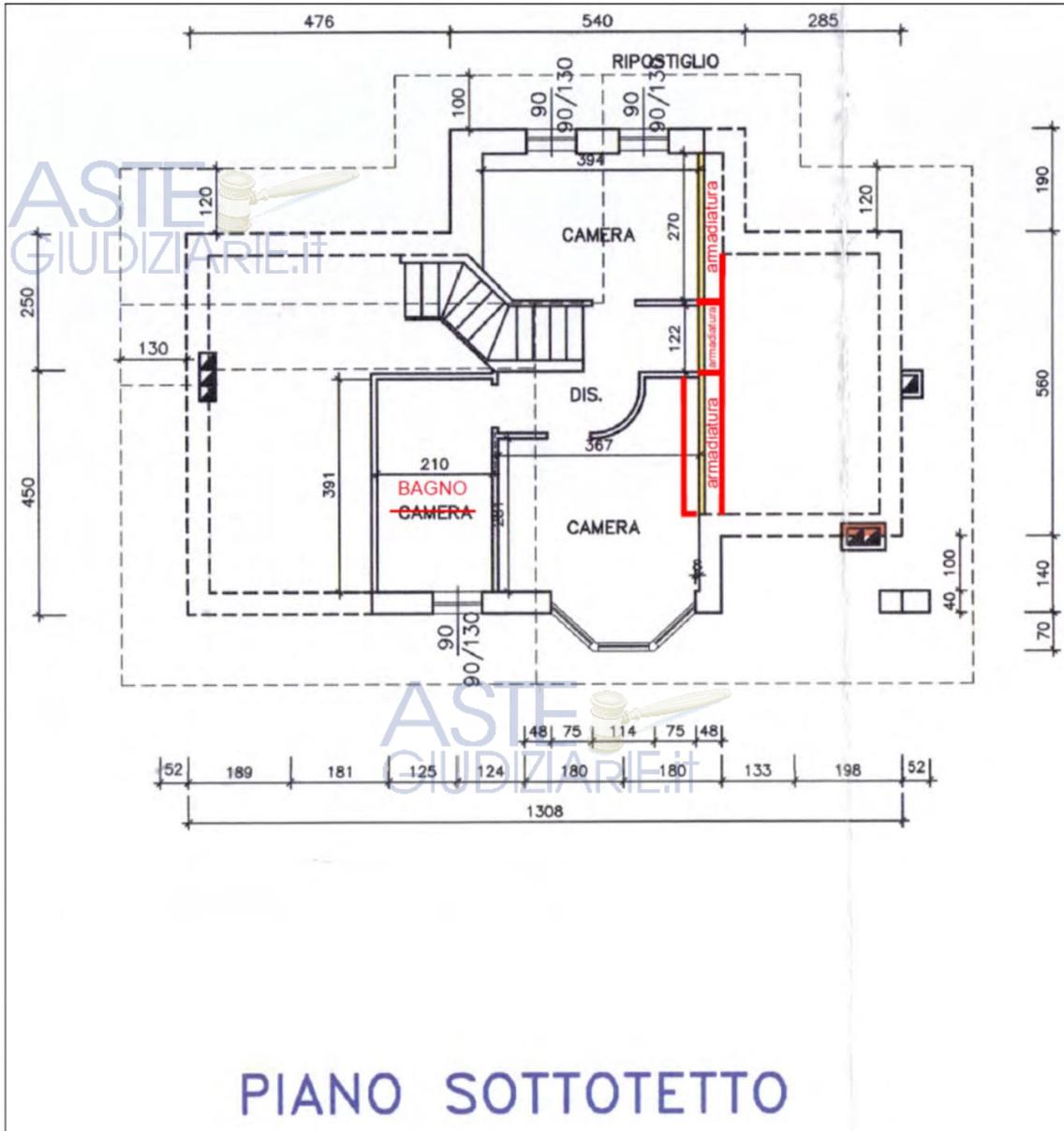
PIANO PRIMO:

- il bagno posto più a ovest, nei progetti è destinato a deposito.



PIANO SOTTOTETTO:

- il locale bagno posto più a ovest, nei progetti è destinato a camera;
- nella camera a sud vi è una rientranza non rappresentata nei progetti;
- in entrambe le camere e nel disimpegno sono stati creati degli armadi nelle porzioni di sottotetto più basso poste a est.



Per le modalità di aggiornamento delle difformità succitate si rimanda al capitolo 5 della presente relazione.



Situazione urbanistica

Dal punto di vista urbanistico il comune di Ponte di Legno è dotato di Variante al Piano di Governo del Territorio n. 2 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 10/01/2020.

Con riferimento a tale strumento urbanistico il fabbricato residenziale, di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, ricade all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato, in "zona B4 - ambiti urbani consolidati del versante" normati dall'art. 4.19 delle NTA del Piano delle Regole del P.G.T.

Il lotto sul quale ricadono le unità in oggetto è sottoposto a vincolo ex D.Lgs 42/2004, articolo 136 per immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

Il lotto è inoltre sottoposto a vincolo paesaggistico come da D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. c (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;).

Relativamente allo studio geologico l'area in oggetto è inserita nella classe di fattibilità 3HA con consistenti limitazioni.

4.2 Situazione catastale

Individuazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano così catastalmente identificate:

Comune di Ponte di Legno - Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 36

- Mappale 462 Sub. 7 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39;
- Mappale 462 Sub. 8 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 1,5 vani Rendita €. 77,47;
- Mappale 462 Sub. 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 161 mq Rendita €. 1.080,94;
- Mappale 462 Sub. 12 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5,5 vani Rendita €. 568,10;
- Mappale 462 Sub. 13 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39.

Alle suddette unità competono le parti comuni ricadenti sul medesimo mappale e rappresentate nello specifico elaborato planimetrico e così identificate:

- subalterno 10: bene comune ai subalterni 7, 8, 12 e 13 (corte, ascensore, scale interne, scale esterne, centrale termica e area relax);
- subalterno 11: bene comune ai subalterni 7, 8, 9, 12 e 13 (corte).

Intestazione catastale

Da visure catastali per immobile, effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, i mappali sopra individuati, risultano intestati catastalmente come segue:

Proprietà per 1/1.



Provenienza catastale

Catasto Fabbricati

L'immobile, di cui le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte, è stato costituito in data 07/08/1996 con pratica n. BS00326.1/1996 come unità in corso di costruzione e così identificato:

- Comune di Ponte di Legno - Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 36
- Mappale 462 Sub. 1 Categoria F/4;
 - Mappale 462 Sub. 2 Categoria F/4;
 - Mappale 462 Sub. 3 Categoria F/4.

Con variazione per stralcio da area comune del 06/04/1999 n. 1646 veniva costituito il subalterno 4 individuato come segue:

- Comune di Ponte di Legno - Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 36
- Mappale 462 Sub. 4 Categoria F/1 Consistenza 50 mq.

Mediante variazione per divisione ed ultimazione di fabbricato urbano del 06/10/2005 pratica n. BS0307098 gli originari subalterni 1, 2 e 3 venivano soppressi e costituite le seguenti unità:

- Comune di Ponte di Legno - Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 36
- Mappale 462 Sub. 5 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5 vani Rendita €. 516,46;
 - Mappale 462 Sub. 6 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39;
 - Mappale 462 Sub. 7 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39;
 - Mappale 462 Sub. 8 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 1,5 vani Rendita €. 77,47;
 - Mappale 462 Sub. 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 161 mq. Rendita €. 1.080,94;
 - Mappale 462 Sub. 10 Bene comune non censibile;
 - Mappale 462 Sub. 11 Bene comune non censibile.

Per variazione del 03/10/2006 pratica n. BS0246006 (n. 68191.1/2006) l'area urbana identificata con il subalterno 4 viene soppressa.

Con pratica n. BS0025598 (n. 1776.1/2009) del 23/01/2009 vengono variati i subalterni 5 e 6 per inserimento scala; vengono confermate categoria e consistenza.

Con variazione nel classamento del 23/01/2010 pratica n. BS0022625 (n. 1752.1/2010) venivano confermati i classamenti e le rendite dei subalterni 5 e 6.

Attraverso la variazione per divisione, fusione e ampliamento del 06/03/2012 pratica n. BS0058354 (n. 7389.1/2012) i subalterni 5 e 6 venivano soppressi e costituite le seguenti unità:

- Comune di Ponte di Legno - Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 36
- Mappale 462 Sub. 12 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5,5 vani Rendita €. 568,10;
 - Mappale 462 Sub. 13 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39.

Con variazione nel classamento del 06/03/2013 pratica n. BS0050731 (n. 8543.1/2013) venivano confermati i classamenti e le rendite dei subalterni 12 e 13.

Con variazione del 09/11/2015 venivano inseriti in visura i dati di superficie delle unità immobiliari identificate con i subalterni 7, 8 e 9.



Catasto Terreni

Le unità immobiliari di cui sopra sono edificate sull'area attualmente individuata al Catasto Terreni del Comune di Ponte di Legno con il mappale 462 classificato come Ente Urbano di mq. 575.

Tale mappale deriva dall'originaria particella 343 classificata come bosco alto classe 1 di mq. 1185, derivante dall'impianto meccanografico del 28/06/1974.

Il suddetto mappale 343 veniva frazionato mediante Frazionamento del 30/03/1992 n. 1910.1 con costituzione, tra l'altro, del mappale 456 classificato come bosco alto classe 1 di mq. 985.

Con frazionamento n. 21.1 del 11/01/1995 del citato mappale 456 veniva costituito, tra l'altro, il mappale 462 classificato come bosco alto classe 1 di mq. 625.

Mediante Tipo Mappale n. 21614.1/1996 del 27/03/1996 Pratica n. BS0113144 in atti dal 02/04/2004 il mappale 462 viene variato graficamente per costruzione di fabbricato ed assume la classificazione ad ente urbano con medesima superficie di mq. 625.

Con Tipo Mappale del 07/09/2005 Pratica n. BS0271503 in atti dal 07/09/2005 (n. 271503.1/2005) veniva variato graficamente il fabbricato mappale 462 mantenendo inalterato l'identificativo e la consistenza al catasto terreni.

Con variazione del 28/07/2006 Pratica n. BS0202355 in atti dal 28/07/2006 (n. 202355.1/2006) il mappale 462 originario veniva frazionato per la porzione identificata al catasto fabbricati con il subalterno 4 assumendo l'attuale consistenza di mq. 575.

Con Tipo Mappale del 17/12/2008 Pratica n. BS0519173 in atti dal 17/12/2008 (n. 519173.1/2008) veniva variato graficamente il fabbricato mappale 462 mantenendo inalterato l'identificativo e la consistenza al catasto terreni.

Infine con Tipo Mappale del 30/01/2012 Pratica n. BS0020882 in atti dal 30/01/2012 presentato il 25/01/2012 (n. 20882.1/2012) veniva variato graficamente il fabbricato mappale 462 per ampliamento mantenendo inalterato l'identificativo e la consistenza al catasto terreni.

Rispondenza catastale

Con riferimento all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, è stata effettuata una verifica documentale catastale negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali.

A seguire si sono dunque potuti visionare i seguenti documenti:

- estratto mappa catastale;
- visure catastali storiche;
- planimetrie catastali;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni.

Con riferimento alle planimetrie catastali si precisa che le stesse risultano coerenti con i progetti approvati e quindi le difformità riscontrate nelle pratiche edilizie si ripercuotono anche nella rappresentazione catastale.

Si segnalano inoltre le seguenti imprecisioni catastali:

- al piano interrato nella planimetria catastale del subalterno 9 non è rappresentato il cavedio posto nel sottoscala;



- nell'elaborato planimetrico è stato erroneamente rappresentato il subalterno 4 che, come già specificato, risulta di fatto un'area urbana soppressa con variazione catastale del 03/10/2006 pratica n. BS0246006 (n. 68191.1/2006).

Per le modalità di aggiornamento delle difformità succitate si rimanda al capitolo 5 della presente relazione.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Conservatoria di Breno, gli immobili oggetto di perizia in forza dei titoli di provenienza sotto riportati risultano così intestati:

Proprietà per 1/1

Titolo di provenienza

- Atto di conferimento in società Notaio Orsola Forino con sede a Milano, stipulato in data 08/07/2010 Rep. n. 8519 Racc. n. 6028, registrato a Milano il 21/07/2010 al n. 18769 serie 1T e trascritto a Breno il 26/07/2010 ai nr. 4166 R.P. e 5667 R.G. avente per oggetto un aumento di capitale della società mediante il quale il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] ha conferito nella società [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà delle porzioni immobiliari identificate come segue:

Comune di Ponte di Legno - Catasto fabbricati - Foglio 36

- Mappale 462 Sub. 5 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5 vani Rendita €. 516,46;
- Mappale 462 Sub. 6 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39;
- Mappale 462 Sub. 7 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39;
- Mappale 462 Sub. 8 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 1,5 vani Rendita €. 77,47;
- Mappale 462 Sub. 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 161 mq. Rendita €. 1.080,94.

Unitamente alle unità di cui sopra sono oggetto di atto anche i beni comuni non censibili subalterni 10 e 11.

In tale atto di conferimento la parte conferente ha fatto presente e la parte conferitaria ha preso atto, come già riportato nel titolo di acquisto del dante causa del conferente, che agli immobili sopra detti spetta una volumetria di mc. 435,6 ed una superficie coperta di mq. 115,00, come risulta dall'atto di vincolo per la densità edilizia fissata dal P.R.G. del comune di Ponte di Legno Notaio Graziella Gregorini costituito in data 13/11/1998 Rep. n. 62366 Racc. n. 14479, registrato a Breno il 20/11/1998 al n. 1706 e trascritto a Breno il 20/11/1998 ai nr. 4241 R.P. e 5431 R.G.

In tale atto la parte conferitaria ha dichiarato inoltre di essere a conoscenza che il dante causa della parte conferente si è riservata la volumetria residua pari a mc. 464,00 e la titolarità di mc. 118,30 di superficie coperta residua dopo il vincolo gravante su gli immobili di cui sopra in base al sopra citato atto di vincolo.

La parte conferitaria ha dichiarato inoltre di essere a conoscenza che il dante causa della parte conferente si è riservata in sede di vendita le servitù di costruire a distanza inferiore



alla distanza legale fino a m. 3,50 dal confine est del mappale 462 subalterno 3 a favore del terreno individuato al catasto terreni al mappale 463 del foglio 36 e del mappale 462 subalterno 4.

I beni di cui sopra pervennero al venditore in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita Notaio Gianfranco Benetti con sede in Rozzano, stipulato in data 19/04/2007 Rep. n. 21603 Racc. n. 4438, registrato a Milano il 24/04/2007 al n. 5897 serie 1T e trascritto a Breno il 30/04/2007 ai nr. 3620 R.P. e 4785 R.G. mediante il quale la società [redacted] vende al Sig. [redacted]

la piena proprietà dell'immobile identificato come segue:

Comune di Ponte di Legno - Catasto fabbricati - Foglio 36

- Mappale 462 Sub. 5 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5 vani Rendita €. 516,46;
- Mappale 462 Sub. 6 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39;
- Mappale 462 Sub. 7 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39;
- Mappale 462 Sub. 8 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 1,5 vani Rendita €. 77,47;
- Mappale 462 Sub. 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 161 mq. Rendita €. 1.080,94.

Unitamente alle unità di cui sopra sono oggetto di atto anche i beni comuni non censibili subalterni 10 e 11.

Anche in tale atto risulta che agli immobili sopra descritti spetta una volumetria di mc. 435,60 e una superficie coperta di mq. 115, come da atto di vincolo per la densità edilizia fissata dal P.R.G. del comune di Ponte di Legno Notaio Graziella Gregorini costituito in data 13/11/1998 Rep. n. 62366 Racc. n. 14479, registrato a Breno il 20/11/1998 al n. 1706 e trascritto a Breno il 20/11/1998 ai nr. 4241 R.P. e 5431 R.G.

Nel medesimo atto la parte acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza che il dante causa della parte venditrice si è riservata la volumetria residua pari a mc. 264 e la superficie coperta residua di mq. 118,30 dopo il vincolo sopra citato e che inoltre la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il dante causa della parte venditrice si è riservata in sede di vendita le servitù di costruire a distanza inferiore alla distanza legale fino a 3,50 m. dal confine est del mappale 462 sub. 3 a favore del terreno individuato con il mappale 463 del foglio 36 e del terreno mappale 462 sub. 4 di loro titolarità.

- Atto di compravendita Notaio Graziella Gregorini con sede a Edolo, stipulato in data 27/04/1999 Rep. n. 64837 Racc. n. 15131, registrato a Breno il 06/05/1999 al n. 363 e trascritto a Breno il 06/05/1999 ai nr. 1869 R.P. e 2408 R.G. mediante il quale i Sig.ri [redacted] per la nuda proprietà e [redacted]

[redacted] per l'usufrutto generale vitalizio vendono alla società [redacted] con sede in Brescia (Bs) C.F. 07516280158, la piena proprietà dell'immobile identificato come segue:

Comune di Ponte di Legno - Catasto fabbricati - Foglio 36

- Mappale 462 Sub. 1 Unità in corso di definizione;
- Mappale 462 Sub. 2 Unità in corso di definizione;
- Mappale 462 Sub. 3 Bene comune non censibile corte comune ai subalterni 1 e 2.

Vincolo per la densità edilizia.

In tale atto risulta che l'immobile di cui sopra è alienato con una volumetria di mc. 435,60 e una superficie coperta di mq. 115, come da atto di vincolo per la densità edilizia fissata dal



P.R.G. del comune di Ponte di Legno Notaio Graziella Gregorini costituito in data 13/11/1998 Rep. n. 62366 Racc. n. 14479, registrato a Breno il 20/11/1998 al n. 1706 e trascritto a Breno il 20/11/1998 ai nr. 4241 R.P. e 5431 R.G.

Nel medesimo atto si precisa che non è oggetto di vendita la volumetria residua pari a mc. 264 e la superficie coperta residua di mq. 118,30 e che i venditori si riservano per sé eredi ed aventi causa la servitù di costruire a distanza inferiore alla legale fino a 3,50 m. dal confine est del mappale 462 sub. 3 a favore del terreno distinto con il mappale 463 del foglio 36 e del terreno mappale 462 sub. 4 di loro titolarità. Tale servitù non risulta autonomamente trascritta.

- Atto di compravendita Notaio Graziella Gregorini con sede a Edolo, stipulato in data 07/02/1991 Rep. n. 27461 Racc. n. 5100, registrato a Breno il 26/02/1991 al n. 164 e trascritto a Breno il 05/03/1991 ai nr. 897 R.P. e 1072 R.G. mediante il quale la società

[redacted] vende ai Sig.ri [redacted] per la nuda proprietà e [redacted] per l'usufrutto generale vitalizio, la piena proprietà del terreno identificato al catasto terreni come segue:

Comune di Ponte di Legno - Foglio 36

- Mappale 343 ha. 0.11.85 bosco alto cl. 1 R.D. £. 6.517 R.A. £.474.

Servitù non aedificandi.

Si precisa che in tale atto l'ente venditore costituisce a carico del mappale 383 e a favore del mappale 343 del medesimo foglio 36 servitù non aedificandi per mc. 107,50. La capacità volumetrica del terreno mappale 383 per mc. 107,50 viene dunque trasferita a favore del mappale oggetto di atto.

L'ente venditore costituisce a carico dei mappali 383 e 341 e a favore del mappale 343 servitù di poter edificare a distanza inferiore a quella prevista dal PRG di Ponte di Legno e precisamente a distanza di 3,80 m. dal confine sud-ovest-nord dei mappali 383, 343 e 341 (servitù trascritte a Breno in data 05/03/1991 ai nr. 898 R.P. e 1073 R.G.)

4.4 Situazione ipotecaria

A far tempo dalla provenienza alla data della presente relazione risultano iscritte le seguenti formalità giudizievole a carico della società eseguita Carlton Participations S.A.:

- ISCRIZIONE del 12/07/2013 Registro Particolare n. 468 Registro Generale n. 4079: Ipoteca Volontaria derivante da Contratto di finanziamento stipulato dal Notaio Orsola Forino con sede in Milano il 10/07/2013 Rep. n. 11219 Racc. n. 7834 per €. 8.000.000,00, a favore di BARCLAYS BANK PLC succursale di Milano (Mi) C.F. 80123490155 contro la società [redacted] quale terzo datore di ipoteca e i Sig.ri [redacted] e [redacted]

[redacted] quali debitori non datori di ipoteca per la piena proprietà di seguito definita dei seguenti immobili, oltre che su altri non oggetto della presente relazione:

Comune di Ponte di Legno - Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 36

- Mappale 462 Sub. 7 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39;

- Mappale 462 Sub. 8 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 1,5 vani Rendita €. 77,47;



- Mappale 462 Sub. 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 161 mq Rendita €. 1.080,94;
- Mappale 462 Sub. 12 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5,5 vani Rendita €. 568,10;
- Mappale 462 Sub. 13 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39.

- ANNOTAZIONE (EROGAZIONE PARZIALE) del 17/07/2013 Registro Particolare n. 377 Registro Generale n. 4215:

Atto di riconoscimento di debito e quietanza stipulato dal Notaio Orsola Forino con sede in Milano il 10/07/2013 Rep. n. 11220 Raccolta n. 7835 per riconoscimento della somma di €. 2.000.000,00 a valere sul finanziamento a rogito del medesimo notaio in data 10/07/2013 Repertorio n. 11219 Racc. n. 7834 di cui sopra.

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia con sede a Brescia (Bs) in data 17/08/2022 Rep. n. 7492 trascritto a Breno il 23/09/2022 ai nr. 4917 Registro Particolare e 6212 Registro Generale, a favore di BARCLAYS BANK IRELAND P.L.C. con sede a Milano (Mi) C.F. 10508010963 contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà di seguito definita dei seguenti immobili:

Comune di Ponte di Legno - Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 36

- Mappale 462 Sub. 7 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39;
- Mappale 462 Sub. 8 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 1,5 vani Rendita €. 77,47;
- Mappale 462 Sub. 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 161 mq Rendita €. 1.080,94;
- Mappale 462 Sub. 12 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5,5 vani Rendita €. 568,10;
- Mappale 462 Sub. 13 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39.

Si evidenzia che gli immobili pignorati, da visure ipotecarie e catastali, risultano intestati alla società [REDACTED], della quale il Sig. [REDACTED] è socio unico e liquidatore e nella titolarità dei cui beni esso è subentrato a seguito della "dissolution" di detta società datata 22/12/2016.

Tale situazione risulta dalla relazione ventennale redatta dal Notaio Gavino Posadinu, per conto di parte procedente ed allegata al fascicolo dell'esecuzione.

5. OPERE SANABILI E QUANTIFICAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Con riferimento ai paragrafi precedenti si riportano di seguito le difformità edilizie e catastali sanabili e non ed i relativi costi di regolarizzazione.

Tali circostanze risultano essere state verificate con il Tecnico comunale in occasione dell'incontro del 15/09/2023.

Risultano essere sanabili le seguenti difformità:

- l'ampliamento del cavedio nel sottoscala afferente all'autorimessa al piano primo interrato e la realizzazione del pilastro interno alla medesima autorimessa;
- l'ampliamento dell'area relax (da considerarsi accessorio interrato) nella porzione di bocca di lupo al piano interrato;
- le modifiche degli ingressi al bagno del monolocale posto al piano interrato;
- la piccola sporgenza nel locale bagno dell'appartamento al piano terra;
- il cambio di destinazione da deposito a bagno al piano primo con la prescrizione che lo stesso sia dotato di idoneo antibagno;



- il cambio di destinazione da camera a bagno al piano sottotetto;
- la realizzazione di rientranze e armadi a muro nelle porzioni di sottotetto poste a est da considerarsi riduzione della superficie utile.

La regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia di cui sopra, dovrà sottostare alla redazione di idonee pratiche edilizie a sanatoria e opere edilizie.

Per tale pratica sono stati stimati i seguenti costi:

onorario professionale comprensivo di	
spese accessorie per predisposizione pratiche edilizie	€. 2.500,00
sanzione pratiche in sanatoria + diritti segreteria	€. 600,00
realizzazione opere edili (creazione antibagno piano primo e demolizione locale ripostiglio piano primo interrato)	€. 5.000,00
Totale	€. 8.100,00

Al fine di **regolarizzare anche la situazione catastale** si dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico mediante pratica da presentare all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Brescia per un costo totale pari a € **2.000,00** comprensivo di spese.

Risulta non essere sanabile la seguente difformità:

- realizzazione di ripostiglio all'interno dell'autorimessa al piano primo interrato. Tale impossibilità deriva dal fatto che all'art. 1.23 delle NTA relativo agli spazi pertinenziali a parcheggio sono previste le seguenti quantità:
 - residenza: ogni alloggio con SL inferiore/uguale a mq 60,00 deve disporre di almeno un posto auto; con SL superiore a mq 60,00 deve disporre di almeno due posti auto.Tali quantificazioni non possono essere garantite con la presenza del ripostiglio di cui si tratta.

6. STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Da verifiche effettuate presso l'ufficio anagrafe comunale e come risulta dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia Prot. 6155/2023 del 25/08/2023 allegato, risultano residenti nell'immobile, all'indirizzo Via della Torre nr. 34/B, le Sig.re:

[REDACTED]

In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che i soggetti di cui sopra soggiornano effettivamente nell'immobile, specificando che l'occupazione interessa le unità abitative poste al piano seminterrato identificate con i subalterni 7 e 8.

In occasione dei sopralluoghi si è altresì appurato che le restanti unità sono utilizzate dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.



Con riferimento all'esistenza di contratti d'affitto ed eventuali subentri il sottoscritto chiedeva riscontro con Pec inoltrata in data 04/08/2023 all'Agenzia delle Entrate di Brescia, competente territoriale per l'immobile, (prot. 210107 in data 04/08/2023) e di Milano 1 (prot. 271690 in data 07/08/2023) e Milano 2 (prot. 260591 in data 07/08/2023). L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 con Pec del 08/08/2023 comunicava che gli immobili segnalati sono stati locati con contratto n. 11338 serie 3T REG presso l'UT di Milano 5 in data 29/10/2018.

Con Pec del 25/08/2023 l'agenzia delle Entrate di Brescia comunicava l'esistenza di un contratto di locazione registrato presso l'UT di Milano 5 in data 29/10/2018 al n. 11338 serie 3T (precisando che copia del contratto potrà essere fornita solo dall'ufficio presso il quale è registrato).

Con Pec del 27/09/2023 l'Agenzia delle Entrate di Milano 1 comunicava l'esistenza del contratto di locazione n. 11338/3T/2018 UT MI 5 (TNQ). A seguito di quest'ultima Pec lo scrivente sollecitava al medesimo ufficio con Pec del 11/10/2023, il rilascio di copia del suddetto contratto oltre che verifica e copia per eventuali subentri.

Ad oggi non risultano pervenute comunicazioni in merito.

7. DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO DEI BENI

Ai fini della valutazione del valore locativo, si è fatto riferimento alle superfici esterne lorde ragguagliate definite nei paragrafi precedenti ad ai valori unitari di locazione ricavati dalle Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate, attualmente disponibili, specifiche del comune e della destinazione residenziale.

Di seguito si riporta la tabella relativa alle Fascia B2 del centro abitato del Comune di Ponte di Legno (l'edificio di cui si tratta è nella parte alta del paese).



Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 Breno (Bs) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884





Ti trovi in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: PONTE DI LEGNO

Fascia/zona: Centrale/C.SO MILANO, TRIESTE, P.ZZA 27 SETTEMBRE, VIA 4 NOVEMBRE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3600	4400	L	11,5	14,6	N
Abitazioni civili	NORMALE	2850	3800	L	9,9	12,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2400	2900	L	9	11,3	N

Tenuto conto della localizzazione, della tipologia esclusiva in zona e delle caratteristiche e finiture degli appartamenti di cui si tratta, si è ponderato un valore di locazione applicabile all'immobile in oggetto pari a **€. 13,00/mq/mese**.

Tale valore tiene conto dell'oscillazione della richiesta tra i vari mesi dell'anno.

Il valore locativo qui definito tiene conto anche dell'uso e della pertinenzialità delle parti comuni facenti parte dell'immobile nel suo complesso ed individuate nei paragrafi precedenti.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei valori locativi calcolati secondo i parametri sopra esposti.

Unità immobiliare	Superficie ragguagliata	Valore unitario locazione (€/mq/mese)	Valore locativo mensile	Valore locativo annuo
<u>Mapp. 462 Sub. 7</u> Abitazione Corte esclusiva Autorimessa (285/1000) Area relax (285/1000) Corti comuni (285/1000)	m ² 129,10 m ² 2,53 m ² 27,35 m ² 8,46 m ² 3,54	€. 13,00	€. 2.222,74	€. 26.672,88
<u>Mapp. 462 Sub. 8</u> Abitazione Autorimessa (89/1000) Area relax (89/1000) Corti comuni (89/1000)	m ² 40,40 m ² 8,54 m ² 2,64 m ² 1,11	€. 13,00	€. 684,97	€. 8.219,64

Geometra Carlo Retrosi

Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 Breno (Bs) Tel. 0364.321889

Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884



Pagina 30



<u>Mapp. 462 Sub. 12</u>				
Abitazione	m ² 141,10			
Portici	m ² 6,48			
Terrazzo	m ² 42,09	€. 13,00	€. 3.023,93	€. 36.287,16
Autorimessa (311/1000)	m ² 29,84			
Area relax (311/1000)	m ² 9,24			
Corti comuni (311/1000)	m ² 3,86			
<u>Mapp. 462 Sub. 13</u>				
Abitazione	m ² 142,60			
Portico	m ² 1,61			
Terrazzi	m ² 7,05			
Corte esclusiva	m ² 14,64	€. 13,00	€. 2.332,07	€. 27.984,84
Autorimessa (315/1000)	m ² 0,22			
Area relax (315/1000)	m ² 9,36			
Corti comuni (315/1000)	m ² 3,91			
TOTALE			€. 8.263,71	€. 99.164,52

A supporto dei valori locativi come sopra definiti, si è provveduto ad effettuare un'ulteriore verifica di congruità degli stessi prendendo come riferimento il valore dell'immobile, come definito con la presente stima, ed applicando ad esso la percentuale del rendimento locativo desunta dalle tabelle Probrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia (vedi scheda pagina 33) che riporta una percentuale minima pari a 2,72% ed una massima pari a 3,54%.

Considerando anche solo la percentuale minima si ottiene un valore locativo superiore a quello sopra rappresentato che quindi si conferma.

7.1 Opponibilità del contratto di locazione

Ai sensi del punto C comma 3 del quesito di nomina, lo scrivente perito relazionava il custode, con invio tramite Pec del 14/09/2023, sulla determinazione del valore locativo dei beni.

In data 11/10/2023 il custode presentava istanza al Giudice per l'emissione di provvedimento in merito all'opponibilità del contratto di locazione di cui si tratta.

In data 12/10/2023 il Giudice ordinava il rilascio degli immobili al custode giudiziario.

8. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

L'edificio di cui le unità immobiliari fanno parte non è costituito in Condominio.

Al fine di verificare la posizione IMU, TASI e TARI a carico della società esecutata, il sottoscritto ha presentato richiesta di resoconto all'ufficio tributi del comune di Ponte di Legno in data 09/08/2023, il quale con comunicazione Prot. 6032 del 18/08/2023 ha evidenziato la situazione a debito dei contribuenti a carico della [REDACTED] relativamente ai tributi IMU e TASI e della persona fisica [REDACTED] per quanto concerne la TARI ed il servizio idrico (vedi comunicazione allegata).

Come già definito nel capitolo "Legittimità edilizia-urbanistica", precisamente nel sottocapitolo "situazione urbanistica", si segnala che il lotto sul quale ricadono le unità



oggetto della presente valutazione rientra nelle aree di notevole interesse pubblico per vincolo ex D.Lgs 42/2004, articolo 136 e nelle aree di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04, comma 1, lettera c) - area di rispetto dai fiumi di 150 m.

Relativamente allo studio geologico l'area in oggetto è inserita nella classe di fattibilità 3HA con consistenti limitazioni.

Come da quanto emerso e già descritto nel capitolo "Verifica della titolarità" e nello specifico nel sottocapitolo "titolo di provenienza" si segnala l'esistenza di:

- vincolo per la densità edilizia come da atto Notaio Graziella Gregorini costituito in data 13/11/1998 Rep. n. 62366 Racc. n. 14479, registrato a Breno il 20/11/1998 al n. 1706 e trascritto a Breno il 20/11/1998 ai nr. 4241 R.P. e 5431 R.G. (servitù non autonomamente trascritta);

- servitù non aedificandi come da atto di compravendita Notaio Graziella Gregorini con sede a Edolo, stipulato in data 07/02/1991 Rep. n. 27461 Racc. n. 5100, registrato a Breno il 26/02/1991 al n. 164 e trascritto a Breno il 05/03/1991 ai nr. 897 R.P. e 1072 R.G. (servitù trascritte a Breno in data 05/03/1991 ai nr. 898 R.P. e 1073 R.G.).

9. ANALISI ESTIMATIVA

Giudizio di stima

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato analizzando la domanda e l'offerta di beni analoghi o assimilabili a quelli di cui si tratta nello specifico mercato in cui ricade l'immobile stesso.

In relazione allo stato di fatto, alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione, utilizzo, destinazione urbanistica), alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.), alla disponibilità di immobili nella zona con le medesime caratteristiche e vincoli, al grado di richiesta e all'andamento dei prezzi di mercato attuali, è stato definito un prezzo unitario al metro quadrato definito in **€. 7.500,00** per i locali destinati a civile abitazione.

Per gli accessori a tali unità sono stati applicati coefficienti di ragguaglio a seconda delle destinazioni edilizie autorizzate secondo il seguente schema:

abitazione/area relax: 1,00

autorimessa: 0,50

portico: 0,35

terrazzo: 0,30

corti esclusive e comuni: 0,10

Le superfici sono calcolate su planimetrie grafiche e visure catastali verificate a campione e quindi arrotondate al metro quadrato.

Il prezzo unitario è stato definito facendo riferimento al listino della borsa immobiliare redatto dalla camera di commercio di Brescia che di seguito si riporta.

L'adeguamento di tale prezzo unitario alla specificità dell'immobile è stato valutato verificando l'effettiva proposta del mercato immobiliare del luogo per immobili simili a quello di cui si tratta. Inoltre si è tenuto conto di tutte le caratteristiche, descrizioni e limitazioni di cui ai paragrafi precedenti e della vetustà dell'immobile.



VISURA 87261 DEL 13/09/2023

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2023

Comune: Ponte di Legno

Tipo immobile: Abitazioni



Zona: Ponte di Legno

	Massimo	Minimo
Nuovo	6.000 €/Mq.	5.545 €/Mq.
Recente	5.090 €/Mq.	4.190 €/Mq.
Agibile 1:	3.280 €/Mq.	2.375 €/Mq.
Agibile 2:	2.190 €/Mq.	2.010 €/Mq.
Da ristrutturare:	1.830 €/Mq.	1.650 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,54 %	2,72 %

Il prezzo complessivo a corpo dei singoli lotti tiene conto delle spese sopra quantificate che dovranno essere sostenute per obblazioni e spese tecniche relative alla regolarizzazione edilizia e catastale degli immobili.

Per la definizione di tale prezzo si è tenuto conto anche delle condizioni di vendita forzata specifica della presente procedura.



Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 Breno (Bs) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

Pagina 33



10. PROSPETTO VALUTATIVO

Il seguente prospetto valutativo è stato redatto utilizzando i parametri e le modalità specificate nel precedente paragrafo.

LOTTO NR. 1

CATASTO FABBRICATI	
<i>Sezione NCT - Foglio 36 - Mappale 462 - Sub 7</i>	
Abitazione piano seminterrato: mq. 129,10 x €. 7.500,00 x 1,00 =	€. 968.250,00
Corte piano seminterrato: mq. 25,30 x €. 7.500,00 x 0,10 =	€. 18.975,00
CATASTO FABBRICATI	
<i>Sezione NCT - Foglio 36 - Mappale 462 - Sub 9</i>	
Autorimessa piano interrato: mq. 191,90 x 285/1000 x €. 7.500,00 x 0,50 =	€. 205.093,13
CATASTO FABBRICATI	
<i>Sezione NCT - Foglio 36 - Mappale 462 - Sub 10 e 11 Beni comuni non censibili</i>	
Area relax piano primo interrato: mq. 29,70 x 285/1000 x €. 7.500,00 x 1,00 =	€. 63.483,75
Corti comuni: mq. 124,20 x 285/1000 x €. 7.500,00 x 0,10 =	€. 26.547,75
VALORE TOTALE LOTTO 1 arrotondato a (diconsi Euro unmilione duecentottantamila/00)	€. 1.282.349,63 €. 1.280.000,00

LOTTO NR. 2

CATASTO FABBRICATI	
<i>Sezione NCT - Foglio 36 - Mappale 462 - Sub 8</i>	
Abitazione piano seminterrato: mq. 40,40 x €. 7.500,00 x 1,00 =	€. 303.000,00
CATASTO FABBRICATI	
<i>Sezione NCT - Foglio 36 - Mappale 462 - Sub 9</i>	
Autorimessa piano interrato: mq. 191,90 x 89/1000 x €. 7.500,00 x 0,50 =	€. 60.046,63
CATASTO FABBRICATI	
<i>Sezione NCT - Foglio 36 - Mappale 462 - Sub 10 e 11 Beni comuni non censibili</i>	
Area relax piano primo interrato: mq. 29,70 x 89/1000 x €. 7.500,00 x 1,00 =	€. 19.824,75
Corti comuni: mq. 124,20 x 89/1000 x €. 7.500,00 x 0,10 =	€. 8.290,35
VALORE TOTALE LOTTO 2 arrotondato a (diconsi Euro trecentonovantamila/00)	€. 391.161,73 €. 390.000,00



LOTTO NR. 3

CATASTO FABBRICATI	
<i>Sezione NCT - Foglio 36 - Mappale 462 - Sub 12</i>	
Abitazione piano terra: mq. 141,10 x €. 7.500,00 x 1,00 =	€. 1.058.250,00
Portici piano terra: mq. 18,50 x €. 7.500,00 x 0,35 =	€. 48.562,50
Terrazzo piano terra: mq. 140,30 x €. 7.500,00 x 0,30 =	€. 315.675,00
CATASTO FABBRICATI	
<i>Sezione NCT - Foglio 36 - Mappale 462 - Sub 9</i>	
Autorimessa piano interrato: mq. 191,90 x 311/1000 x €. 7.500,00 x 0,50 =	€. 223.803,38
CATASTO FABBRICATI	
<i>Sezione NCT - Foglio 36 - Mappale 462 - Sub 10 e 11 Beni comuni non censibili</i>	
Area relax piano primo interrato: mq. 29,70 x 311/1000 x €. 7.500,00 x 1,00 =	€. 69.275,25
Corti comuni: mq. 124,20 x 311/1000 x €. 7.500,00 x 0,10 =	€. 28.969,65
VALORE TOTALE LOTTO 3 arrotondato a (diconsi Euro unmilionesettecentoquarantamila/00)	€. 1.744.535,78 €. 1.740.000,00

LOTTO NR. 4

CATASTO FABBRICATI	
<i>Sezione NCT - Foglio 36 - Mappale 462 - Sub 13</i>	
Abitazione piano primo e sottotetto: mq. 142,60 x €. 7.500,00 x 1,00 =	€. 1.069.500,00
Portico piano primo: mq. 4,60 x €. 7.500,00 x 0,35 =	€. 12.075,00
Terrazzi piano primo: mq. 23,50 x €. 7.500,00 x 0,30 =	€. 52.875,00
Corte piano primo: mq. 146,40 x €. 7.500,00 x 0,10 =	€. 109.800,00
CATASTO FABBRICATI	
<i>Sezione NCT - Foglio 36 - Mappale 462 - Sub 9</i>	
Autorimessa piano interrato: mq. 191,60 x 315/1000 x €. 7.500,00 x 0,50 =	€. 226.327,50
CATASTO FABBRICATI	
<i>Sezione NCT - Foglio 36 - Mappale 462 - Sub 10 e 11 Beni comuni non censibili</i>	
Area relax piano primo interrato: mq. 29,70 x 315/1000 x €. 7.500,00 x 1,00 =	€. 70.166,25
Corti comuni: mq. 124,20 x 315/1000 x €. 7.500,00 x 0,10 =	€. 29.342,25
VALORE TOTALE LOTTO 4 arrotondato a (diconsi Euro unmilione cinquecento settantamila/00)	€. 1.570.086,00 €. 1.570.000,00



RIEPILOGO VALORI:

VALORE TOTALE LOTTO 1	€. 1.280.000,00
VALORE TOTALE LOTTO 2	€. 390.000,00
VALORE TOTALE LOTTO 3	€. 1.740.000,00
VALORE TOTALE LOTTO 4	€. 1.570.000,00
VALORE TOTALE DEI LOTTI	€. 4.980.000,00

Breno, 17 ottobre 2023

Il Perito:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 36

Geometa Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 Breno (Bs) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Geom. Carlo Retrosi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3884, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.

Timbro e firma _____



Breno, 17 ottobre 2023



Allegati

Documentazione catastale:

1. Estratto mappa;
2. Visure catastali storiche;
3. Planimetrie catastali;
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

Documentazione ipotecaria:

5. Atto di conferimento in società Notaio Orsola Forino del 08/07/2010 Rep. n. 8519 Racc. n. 6028, trascritto a Breno il 26/07/2010 ai nr. 4166 R.P. e 5667 R.G.;
6. Atto di compravendita Notaio Gianfranco Benetti del 19/04/2007 Rep. n. 21603 Racc. n. 4438, trascritto a Breno il 30/04/2007 ai nr. 3620 R.P. e 4785 R.G.;
7. Atto di compravendita Notaio Graziella Gregorini del 27/04/1999 Rep. n. 64837 Racc. n. 15131, trascritto a Breno il 06/05/1999 ai nr. 1869 R.P. e 2408 R.G.;
8. Atto di compravendita Notaio Graziella Gregorini del 07/02/1991 Rep. n. 27461 Racc. n. 5100, trascritto a Breno il 05/03/1991 ai nr. 897 R.P. e 1072 R.G.;
9. Nota di Iscrizione del 12/07/2013 R.P. 468 R.G. 4079:
Ipoteca Volontaria derivante da Contratto di finanziamento stipulato dal Notaio Orsola Forino il 10/07/2013 Rep. n. 11219 Racc. n. 7834;
10. Annotazione (erogazione parziale) del 17/07/2013 R.P. 377 R.G. 4215:
Atto di riconoscimento di debito e quietanza stipulato dal Notaio Orsola Forino il 10/07/2013 Rep. n. 11220 Racc. n. 7835;
11. Nota di Trascrizione del 23/09/2022 R.P. 4917 R.G. 6212:
Pignoramento Immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia il 17/08/2022 Rep. n. 7492;

Documentazione stato di possesso del bene:

12. Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia Prot. 6155/2023 del 25/08/2023;
13. Richiesta esistenza contratti locazione all'agenzia delle Entrate di Brescia, Milano 1 e Milano 2;
14. Documento Agenzia Entrate di Milano 2 del 08/08/2023;
15. Documento Agenzia Entrate di Brescia del 25/08/2023;
16. Documento Agenzia Entrate di Milano 1 del 27/09/2023;
17. Comunicazione Comune di Ponte di Legno Prot. 6032 del 18/08/2023;

Documentazione urbanistica:

18. Estratto Tav. R.d.15.I PDR del P.G.T. (Variante n. 2) - Regime dei suoli_ambiti trasformati;
19. Estratto Tav. P.f.02.e DDP del P.G.T. (Variante n. 2) - Vincoli paesaggistici e storici;
20. Estratto P.h.02-S.a.02-R.a.02 DDP PDS PDR del P.G.T. (Variante n. 2) - Norme tecniche di attuazione;

Documentazione edilizia:

21. Concessione edilizia con contributo R.C. n. 25/93 Prot. n. 3220/485 e 4423/708 del 07/05/1993;



22. Concessione edilizia in sanatoria R.C. n. 165/98 Prot. n. 3863/660 del 14/11/1998;
23. Concessione edilizia con contributo R.C. n. 166/98 Prot. n. 3863B/660 del 14/11/1998;
24. Permessso di costruire in sanatoria Pratica di condono n. 7394 del 22/02/2006;
25. Permessso di costruire in sanatoria Pratica di condono n. 7395 del 22/02/2006;
26. Permessso di costruire in sanatoria Pratica di condono n. 7396 del 22/02/2006;
27. Permessso di costruire in sanatoria Pratica di condono n. 7397 del 22/02/2006;
28. Allegato grafico di cui alle Pratiche di condono;
29. Certificato di agibilità Prot. n. 4182 del 17/01/2008;
30. Permessso di costruire n. 63/2011 Prot. n. 5514 del 20/07/2011, e allegato grafico;
31. Attestato verifica periodica elevatore;

Documentazione fotografica:

32. Rilievo fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 39

Geometra Carlo Retrosi
Studio Tecnico via A. Moro, 18 25043 Breno (Bs) Tel. 0364.321889
Albo Geometri Prov. di Brescia n. 3884

