

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare RG n° 601/2021

Giudice : Dott. Andrea Giovanni MELANI
GOP delegato : Dott. Maurizio DI ROCCO

Anagrafica

Creditore Procedente:

CONDOMINIO IL POGGIO di Brescia
via Rotonda Montiglio n° 1- 2 - 3 e 4
in persona dell' Amm.re pro-tempore
C.F.: 98142220171

Rappresentato dall'avvocato:

avv. Giuseppe Ayroldi del Foro di Brescia
con studio in Brescia via F.lli Ugoni n° 32
tel.: 030.5234968 fax: 030.5234068
C.F.: YRL GPP 72H03 F284J
e.mail certificata :
giuseppe.ayroldi@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

Rappresentato dall'avvocato:

avv. Giangiacomo Zanelli del Foro di Brescia
con studio in Brescia via Diaz n° 15/A
tel.: 030.49463 fax: 030.49463
C.F.: ZNL GGC 64H10 H717N
e.mail certificata :
giangiaco.zanelli@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato:

geom. Mauro Quinzanini
con studio in Brescia – 25121 – Corso Cavour n° 4/B
tel e fax : 030.280296
C.F. : QNZ MRA 54M21 B157S
mail : studioquinzanini2@gmail.com
pec : mauro.quinzanini@geopec.it
Collegio Geometri di Brescia n° 3066

Timbro e firma

MAURO QUINZANINI
Geometra
della Provincia
di Brescia
N. 3066



Date

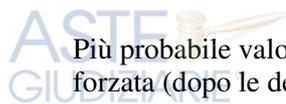
Nomina dell'esperto	23 giugno	2022
Conferimento dell'incarico di stima e giuramento	07 luglio	2022
Istanza di proroga dei termini	07 settembre	2022
Data di consegna del rapporto di valutazione	23 dicembre	2022
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita	07 febbraio	2022



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1 (lotto unico)

Descrizione sintetica	appartamento ad uso civile abitazione al piano settimo di un edificio in condominio costituito da complessivi otto piani oltre quello rialzato		
Ubicazione	Brescia – via Rotonda Montiglio n° 3		
Identificazione catastale	sezione NCT foglio 28 particella 53 sub. 35 - cat. A/2		
Quota di proprietà	1 / 1 (intero)		
Diritto di proprietà	1000 / 1000 (piena)		
Divisibilità dell'immobile	NO		
Più probabile valore in libero mercato	= €	115.000,00	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (dopo le decurtazioni)	valore base d'asta = €	68.850,00	



Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

buona appetibilità commerciale avversata dalle infiltrazioni nel plafone della camera e del bagno provenienti dall'abitazione soprastante che rendono insalubre il bene immobile in esame

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	abitazione P. 7°	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	abitazione P. 7°	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____



Formalità e vincoli opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>21-22</u>
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>23</u>
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____





Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici



No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

(condizione limitativa è la mancata possibilità di accedere all'abitazione soprastante che dai suoi impianti tecnologici produce infiltrazioni nel plafone della camera e del bagno dell'abitazione in esame con ammaloramento degli intonaci e formazione di muffe)

No Si se Si vedi pagina _____ 26



Inquadramento dei beni immobili in esame

SEGMENTO DI MERCATO

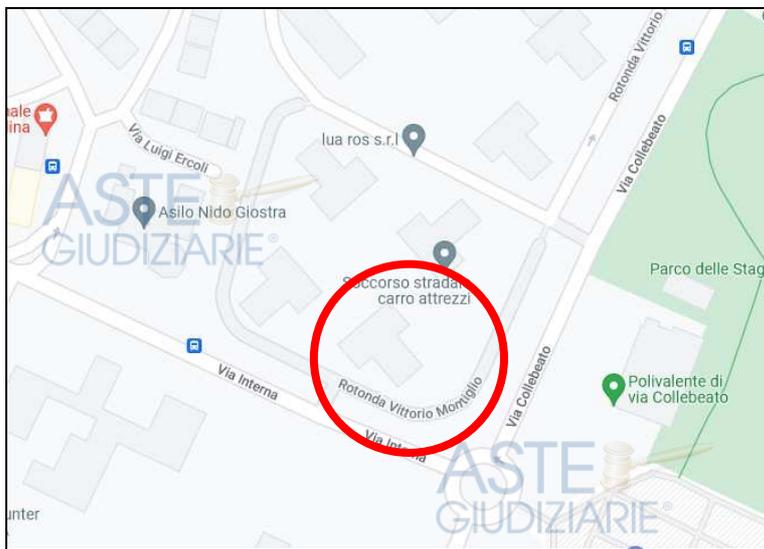
Localizzazione : provincia di Brescia
Comune di Brescia – via Rotonda Montiglio n° 3
Zona Periferica

orientamento



Mappa Geografica / Stradale

Veduta Aerea



Determinazione del più probabile valore di mercato

Cap. 1 - I documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, cpc in atti è costituita da certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari sia in relazione all'abitazione particella 53 sub. 35 – sottoposta ad esecuzione – che dell'autorimessa particella 59 sub. 5 di stessa proprietà – NON sottoposta ad esecuzione –.

Il titolo di acquisto in favore del debitore, che produco in copia all'allegato n° 1 alla presente relazione, è il seguente:

- compravendita 14 dicembre 2012 repertorio n° 108.815 raccolta n° 24.809 notaio dr. Luigi Biondi di Brescia, trascritto a Brescia il 9 gennaio 2013 ai nn. 897/647.



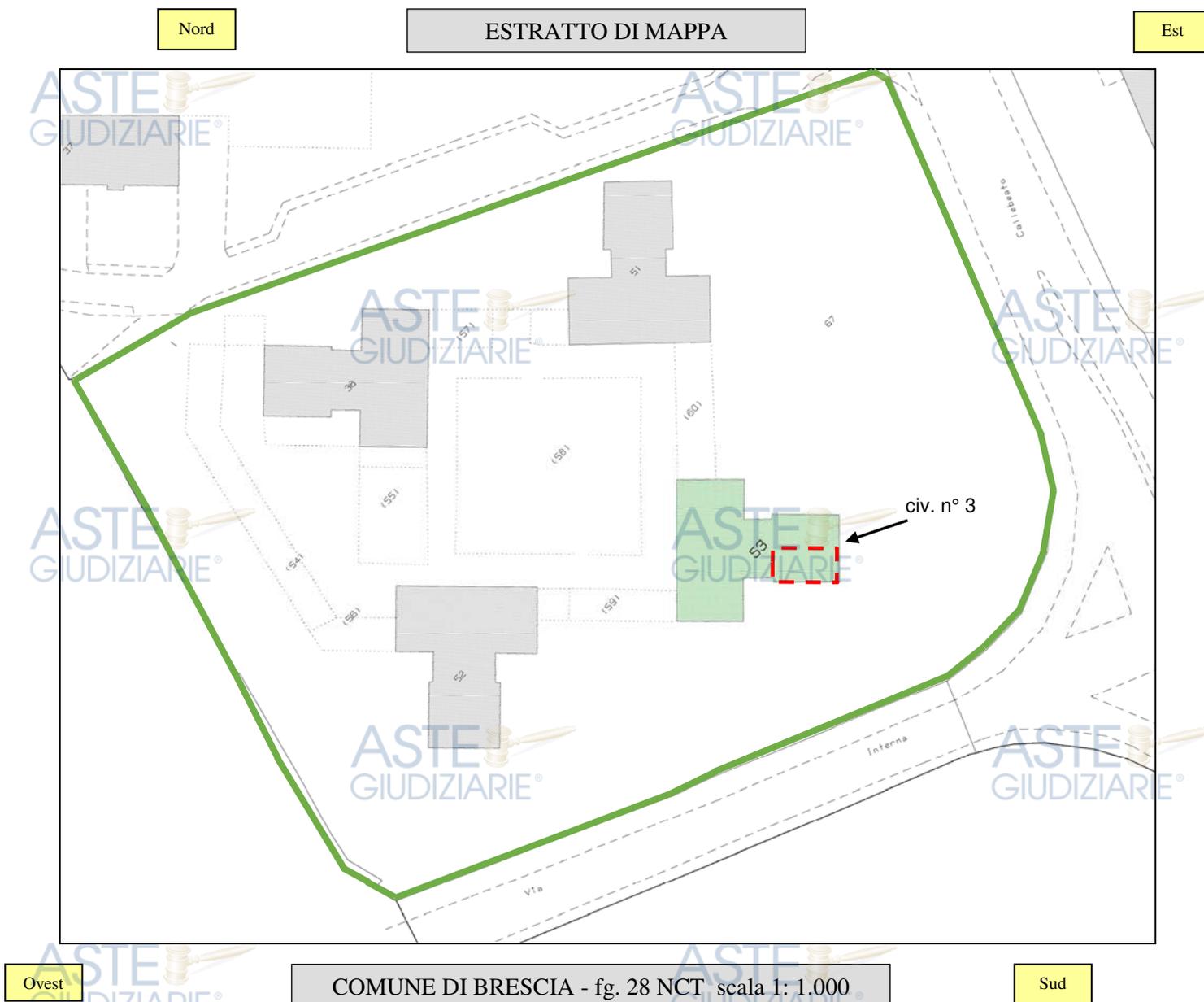


Cap. 2 - Identificazione attuale del bene

Il bene immobile oggetto dell'esecuzione individua un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano settimo (penultimo) di un più esteso edificio parte di un complesso condominiale – costituito da quattro edifici e relative pertinenze – denominato condominio "IL POGGIO" situato nel territorio comunale di Brescia – località Urago Mella – ai civici 1, 2, 3 e 4 della pubblica via Rotonda Montiglio; l'edificio condominiale che ricomprende il bene esecutato è, nello specifico, individuato al civico n° 3.

DATI CATASTALI :

L'estratto dalla vigente mappa catastale che rappresenta graficamente il compendio condominiale che ricomprende l'unità immobiliare esecutata è il seguente:



 edificio condominiale che ricomprende l'unità immobiliare esecutata

 unità immobiliare esecutata abitazione al piano settimo



Al Catasto Urbano l'edificio condominiale che ricomprende l'unità immobiliare esecutata è individuato con la particella 53 del foglio 28 NCT, divisa in subalterni numerici come dal seguente elenco:



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/07/2022
Ora: 09:40:39
Numero Pratica: T39092
Pag: 5 - Segue

Comune BRESCIA	Sezione NCT	Foglio 28	Particella 53	Tipo mappale	del:
-------------------	----------------	--------------	------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Plani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	rotonda vittorio montiglio	3	S1-1			APPARTAMENTO
2	rotonda vittorio montiglio	3	S1-1			APPARTAMENTO
3	rotonda vittorio montiglio	3	S1-1			APPARTAMENTO
4	rotonda vittorio montiglio	3	S1-1			APPARTAMENTO
5	rotonda vittorio montiglio	3	S1-1			APPARTAMENTO
6	rotonda vittorio montiglio	3	S1-2			APPARTAMENTO
7	rotonda vittorio montiglio	3	S1-2			APPARTAMENTO
8	rotonda vittorio montiglio	3	S1-2			APPARTAMENTO
9	rotonda vittorio montiglio	3	S1-2			APPARTAMENTO
10	rotonda vittorio montiglio	3	S1-2			APPARTAMENTO
11	rotonda vittorio montiglio	3	S1-3			APPARTAMENTO
12	rotonda vittorio montiglio	3	S1-3			APPARTAMENTO
13	rotonda vittorio montiglio	3	S1-3			APPARTAMENTO
14	rotonda vittorio montiglio	3	S1-3			APPARTAMENTO
15	rotonda vittorio montiglio	3	S1-3			APPARTAMENTO
16	rotonda vittorio montiglio	3	S1-4			APPARTAMENTO
17	rotonda vittorio montiglio	3	S1-4			APPARTAMENTO
18	rotonda vittorio montiglio	3	S1-4			APPARTAMENTO
19	rotonda vittorio montiglio	3	S1-4			APPARTAMENTO
20	rotonda vittorio montiglio	3	S1-4			APPARTAMENTO
21	rotonda vittorio montiglio	3	S1-5			APPARTAMENTO
22	rotonda vittorio montiglio	3	S1-5			APPARTAMENTO
23	rotonda vittorio montiglio	3	S1-5			APPARTAMENTO
24	rotonda vittorio montiglio	3	S1-5			APPARTAMENTO
25	rotonda vittorio montiglio	3	S1-5			APPARTAMENTO
26	rotonda vittorio montiglio	3	S1-6			APPARTAMENTO
27	rotonda vittorio montiglio	3	S1-6			APPARTAMENTO
28	rotonda vittorio montiglio	3	S1-6			APPARTAMENTO
29	rotonda vittorio montiglio	3	S1-6			APPARTAMENTO
30	rotonda vittorio montiglio	3	S1-6			APPARTAMENTO
31	rotonda vittorio montiglio	3	S1-7			APPARTAMENTO
32	rotonda vittorio montiglio	3	S1-7			APPARTAMENTO
33	rotonda vittorio montiglio	3	S1-7			APPARTAMENTO
34	rotonda vittorio montiglio	3	S1-7			APPARTAMENTO
35	rotonda vittorio montiglio	3	S1-7			APPARTAMENTO
36	rotonda vittorio montiglio	3	S1-8			APPARTAMENTO
37	rotonda vittorio montiglio	3	S1-8			APPARTAMENTO
38	rotonda vittorio montiglio	3	S1-8			APPARTAMENTO

39	rotonda vittorio montiglio	3	S1-8			APPARTAMENTO
40	rotonda vittorio montiglio	3	S1			BOX
41	rotonda vittorio montiglio	3	S1			BOX
42	rotonda vittorio montiglio	3	S1			BOX
43	rotonda vittorio montiglio	3	S1			BOX
44	rotonda vittorio montiglio	3	S1			BOX
45	rotonda vittorio montiglio	3	S1			BOX
46	rotonda vittorio montiglio	3	S1			BOX



L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione è così censita:

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **BRESCIA** Codice: **B157**

Sezione urbana: **NCT** Foglio: **28** Particella: **53** Subalterno: **35**

Immobili individuati: **1**



Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
NCT/28	53	35	ROTONDA VITTORIO MONTIGLIO n. 1 Piano S1-7	003	A02	04	4 vani	R.Euro:278,89		



Catasto: **Fabbricati** Comune: **BRESCIA** Codice: **B157** Sezione urbana: **NCT**
Foglio: **28** Particella: **53** Subalterno: **35**

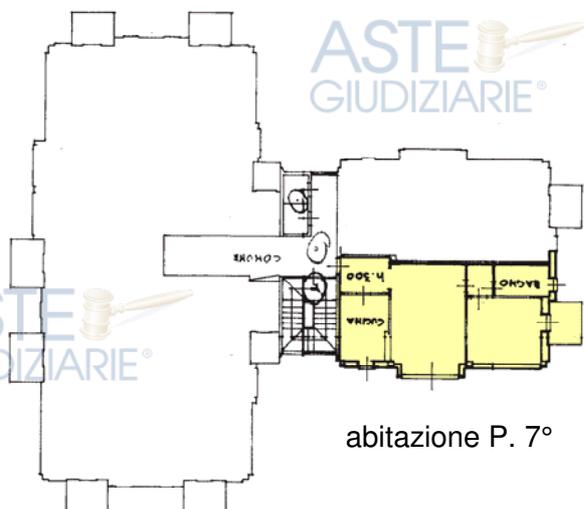
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati



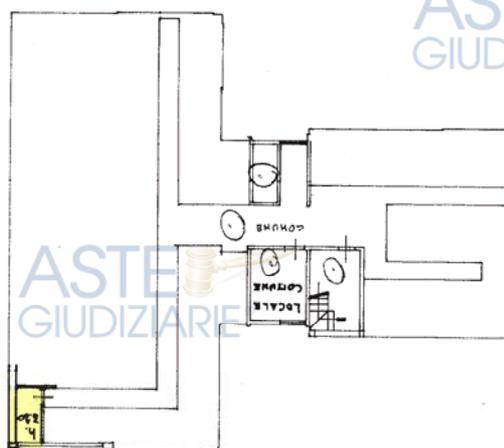
La rappresentazione grafica dell'appartamento ad uso civile abitazione al piano 7° particella 53 sub. 35 data dalla corrispondente planimetria catastale è la seguente:

PIANO SETTIMO



abitazione P. 7°

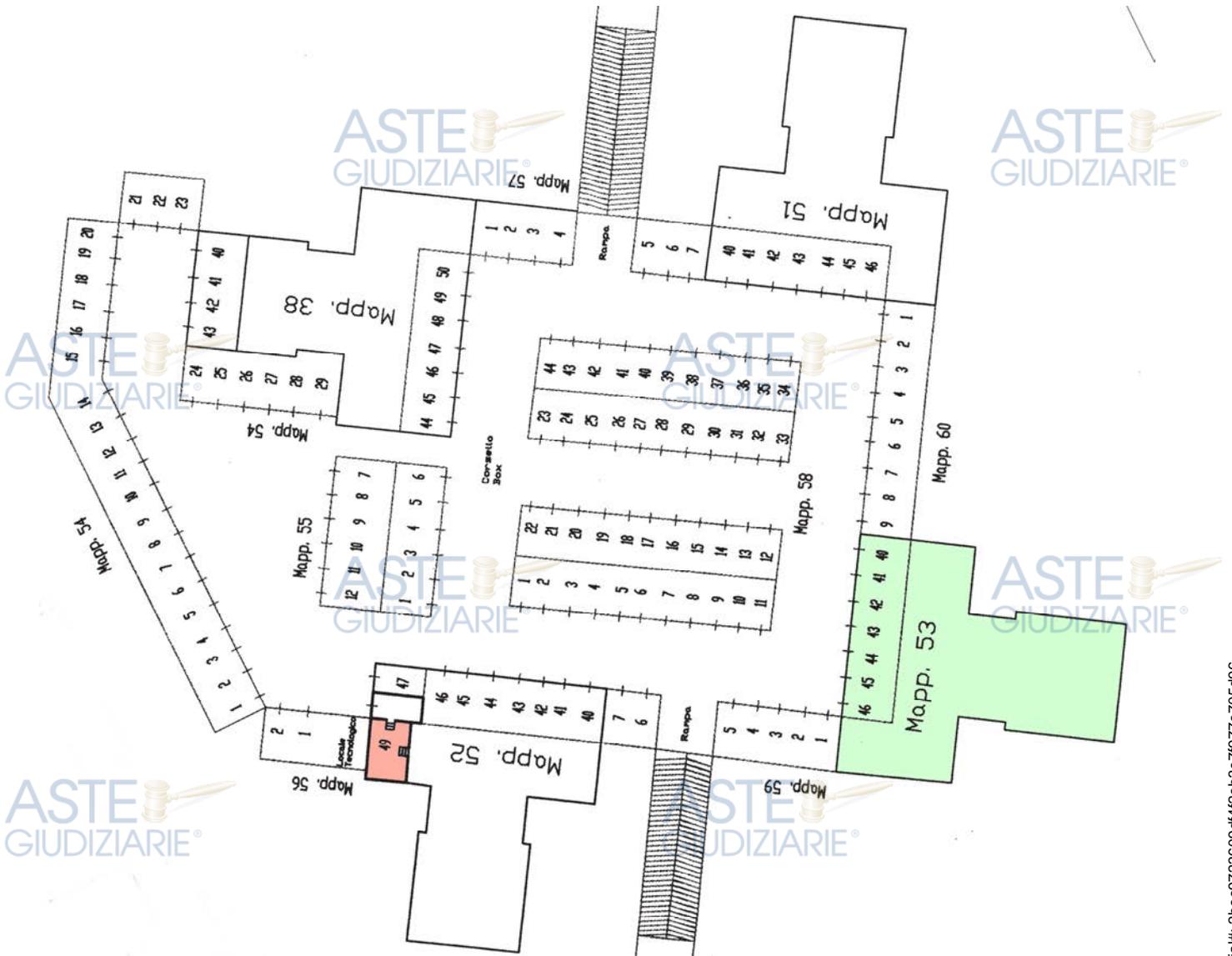
PIANO INTERRATO



cantina esclusiva



A tutti i subalterni della particella 53, e quindi anche all'abitazione in esame, compete anche la comunione del locale tecnologico censito al foglio 28 NCT con la particella 52 subalterno 49, così come rappresentato dal seguente elaborato planimetrico:



Comune BRESCIA	Sezione NCT	Foglio 28	Particella 52	Tipo mappale	del:
-------------------	----------------	--------------	------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	rotonda vittorio montiglio	2	S1-1			APPARTAMENTO
2	rotonda vittorio montiglio	2	S1-1			APPARTAMENTO
3	rotonda vittorio montiglio	2	S1-1			APPARTAMENTO

OMISSIS

45	rotonda vittorio montiglio	2	S1			BOX
46	rotonda vittorio montiglio	2	S1			BOX
47	rotonda vittorio montiglio	2	S1			BOX
48						SOPPRESSO
49	rotonda vittorio montiglio	2	S1			BCNC, LOCALE TECNOLOGICO, ENTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEI MAPPALI 38, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60



L'area pertinenziale che corona i quattro edifici che costituiscono il condominio IL POGGIO è individuata alla particella 67 del foglio 28 NCT, così censita:

Dati della ricerca											
Catasto: Terreni											
Comune di: BRESCIA Codice: B157											
Foglio: 28 Particella: 67											
Immobili individuati: 1											
Elenco Immobili											
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
28	67		ENTE URBANO		1	13	74			0000001	

Si tratta di pertinenza adibita a viabilità, verde e parcheggi condominiali.

Allego alla presente relazione, al n° 2 dell'apposito elenco, l'estratto mappa catastale, al n° 3 la visura storica ed al n° 4 la planimetria catastale dell'appartamento ad uso civile abitazione al piano settimo.

CONFINI :

L'appartamento ad uso civile abitazione di piano settimo – particella 53 sub. 35 – confina a nord con abitazione di altra proprietà, ad est ed a sud prospetta, tramite parete perimetrale, proiezione di area pertinenziale alla particella 67 del foglio 28 NCT; a ovest confina con vano scala e corridoio condominiale comuni.

La cantina di pertinenza esclusiva dell'abitazione situata nel piano interrato confina a nord con cantina di altra proprietà, a est con corridoio comune ed ancora cantina di altra proprietà; a sud ed a ovest prospetta, tramite parete perimetrale per la prevalente parte contro terra, area pertinenziale alla particella 67 del foglio 28 NCT.

DATI URBANISTICI :

Il territorio comunale di Brescia è dotato, quale strumento urbanistico, di Piano di Governo del Territorio – P.G.T. – vigente dall'anno 2016 e successive varianti che individua l'edificio condominiale che ricomprende l'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione in Ambito del tessuto urbano consolidato, tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art. 81)

L'estratto dalla tavola grafica desunto dal Piano delle Regole è il seguente:



Nord



Ovest

Est

Sud



ESTRATTO dal Piano delle Regole vigente P.G.T. del Comune di Brescia Tav. V-PR02_ Q1- Azioni di piano scala 1: 5.000

Ambito del tessuto urbano consolidato

- Perimetro del tessuto urbano consolidato
- Nuclei storici (NTA art.73)
- Tessuti storici (NTA Art.80)
- Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)
- Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)
- Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini (NTA art.81)
- Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (NTA art.81)
- Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81)
- Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)
- Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art.81)
- Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (NTA art.81)

Città storica
Città di recente formazione

Indici e parametri urbanistici

	IUF: 0,10 mq/mq	Rc: 10% di Sf	SPer.: 50% di Sf	H max: 2 piani
	IUF: 0,40 mq/mq	Rc: 35% di Sf	SPer: 50% di Sf	H max: 2 piani
	IUF: 0,40 mq/mq	Rc: 35% di Sf	SPer: 50% di Sf	H max: 3 piani
	IUF: 0,40 mq/mq	Rc: 40% di Sf	SPer: 45% di Sf	
	IUF: 0,60 mq/mq	Rc: 40% di Sf	SPer: 45% di Sf	H max: 3 piani 35% di Sf (Rm)
	IUF: 0,60 mq/mq	Rc: 50% di Sf	SPer: 35% di Sf	
	IUF: 0,60 mq/mq	Rc: 50% di Sf	(P) SPer: 15% di Sf (C; T) SPer: 30% di Sf	
	IUF: 0,60 mq/mq	Rc: 60% di Sf	SPer: 15% di Sf	
	IUF: 0,75 mq/mq	Rc: 50% di Sf	(P) SPer: 15% di Sf (C; T) SPer: 30% di Sf	
	IUF: 1,0 mq/mq	Rc: 50% di Sf	SPer: 35% di Sf	

Allego al presente rapporto, al n° 5 dell'apposito elenco, l'estratto coerenziato della tavola grafica di azionamento del Piano delle Regole del vigente P.G.T. di Brescia con l'estratto dalle relative Norme Tecniche di Attuazione art. 81 per il tessuto a prevalente destinazione residenziale.

Cap. 3 - Descrizione sommaria dei beni

In accordo col custode giudiziario dott. Antonio Donda sono state stabilite, e ritualmente comunicate alle parti, la data e l'ora del sopralluogo utile a visionare e misurare metricamente il bene immobiliare da stimare, convocato per le ore 15,30 del giorno 2 settembre 2022 con incontro in via Rotonda Montiglio n° 3 a Brescia.

Il giorno e l'ora stabiliti al sopralluogo sono intervenuti, oltre al sottoscritto ctu il custode giudiziario dott. Antonio Donda accompagnato da funzionario ANPE di Brescia dott. Marco Bettoni, l'esecutato OMISSIS che ha consentito l'accesso ai luoghi e l'avv. Giangiacomo Zanelli suo rappresentante legale.

Ho così preso visione dell'appartamento ad uso civile abitazione al piano settimo particella 53 sub. 35 e della sua cantina pertinenziale, situata nel piano interrato, effettuando fotografie dello stato attuale del bene immobile e tutte le misurazioni di controllo planivolumetrico più utili ed opportune.

Allego al presente rapporto, al n° 6 dell'apposito elenco, copia del verbale di accesso del custode giudiziario.

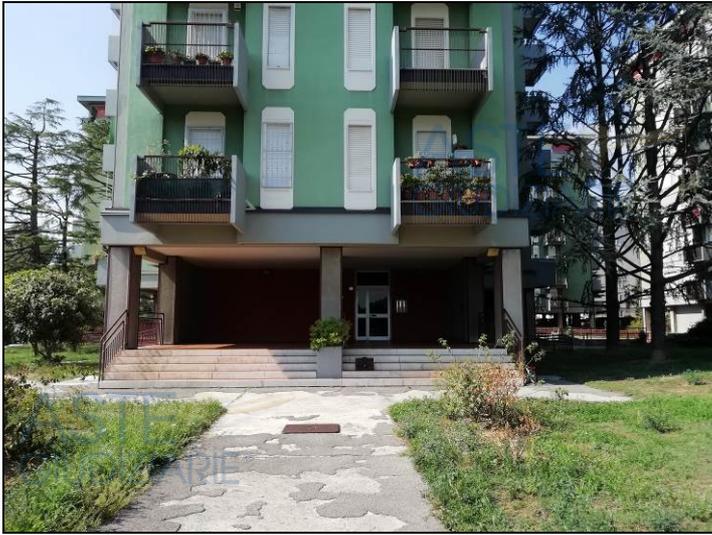
Il complesso condominiale che ricomprende l'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione sorge alla periferia ovest/nord-ovest del capoluogo di Brescia e si compone di quattro edifici simili individuati ai civici 1, 2, 3 e 4 della pubblica via Rotonda Montiglio; l'unità in esame è situata al settimo piano dell'edificio al civico n°3 (particella 53 foglio 28 NCT) che, allo stato attuale, si presenta come dalle seguenti fotografie:



1 - veduta frontale civ. n° 3



2 - veduta sud-ovest civ. n° 3



3 - androne d'ingresso civ. n° 3



4 - ingresso civ. n° 3

Percorrendo gli spazi di viabilità pedonale e carraia di cui alla particella 67 foglio 28 NCT si giunge all'androne d'ingresso al piano rialzato del civico n° 3, l'androne conduce all'atrio e al vano scala comune sul quale prospettano sia le scale che due ascensori comuni.



5 - atrio d'ingresso al p. rialzato



6 - rampa scale comune al P.R.



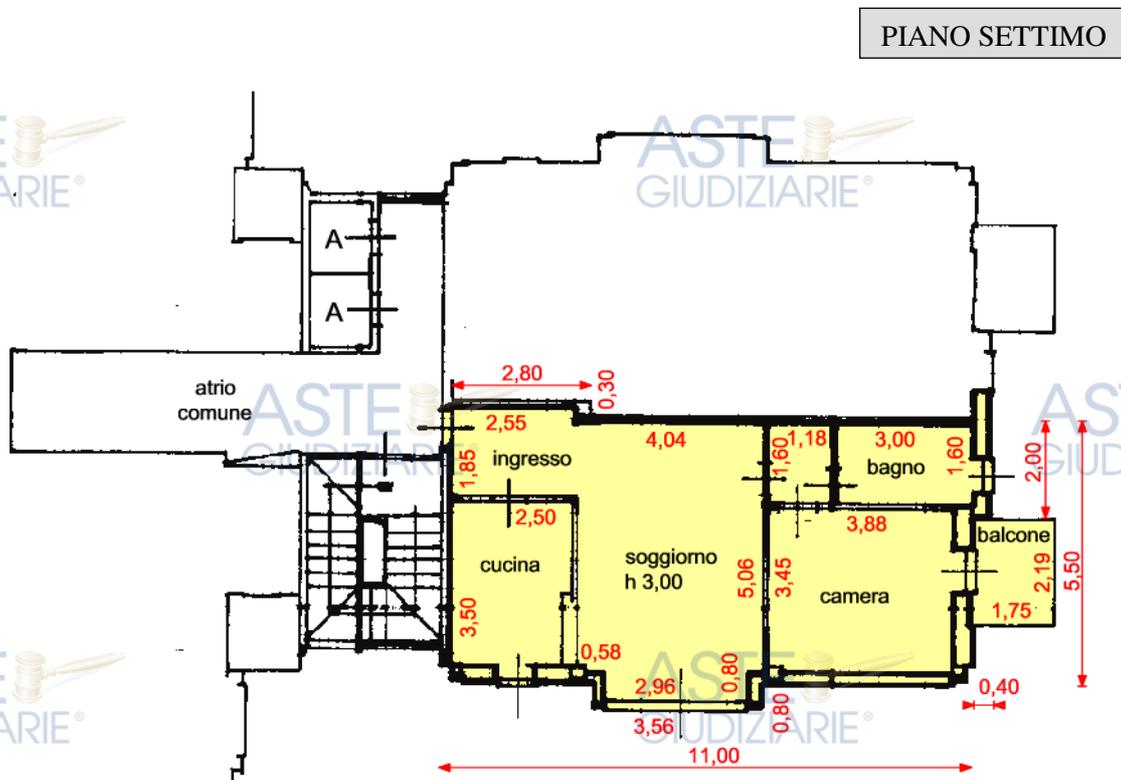


7 - ascensori nell'atrio P.R.

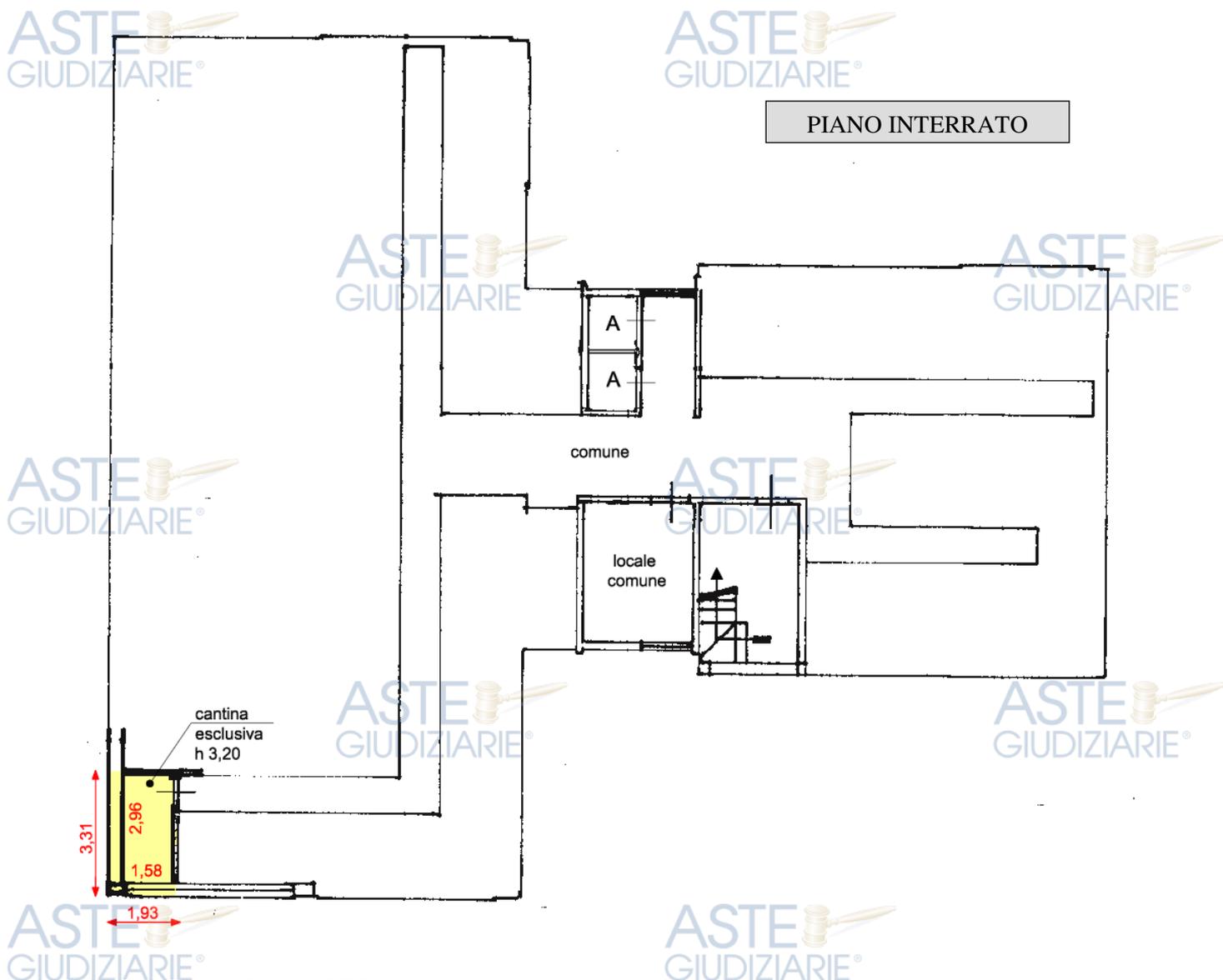


8 - rampa scale comune

L'odierna consistenza dell'appartamento ad uso civile abitazione al piano settimo – particella 53 sub. 35 – è rilevata direttamente come segue:



La cantina pertinenziale situata a piano interrato è così rilevata metricamente:



Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

Superficie Principale

abitazione P. 7°	3,65 x 0,80	= mq	2,92
	11,00 x 5,50	= mq	60,50
	0,40 x 2,00	= mq	0,80
	0,30 x 2,80	= mq	0,84

mq 65,06

Superfici Secondarie

balcone P. 7°	2,19 x 1,75	mq	3,83
cantina piano interrato	3,31 x 1,93	mq	6,39

L'appartamento ad uso civile abitazione di piano settimo – particella 53 sub. 35 – è costituito da un vano d'ingresso attraverso il quale si accede al locale cucina ed al soggiorno, la zona giorno conduce ad un atrio notte su cui affacciano un bagno ed una camera.

La camera è dotata di balconcino con affaccio verso il centro cittadino e la collina del castello di Brescia.

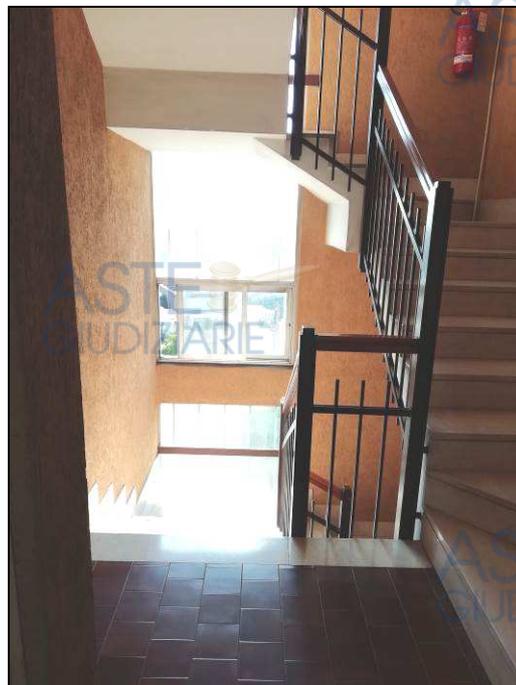
L'unità è dotata di impianti tecnologici di tipo civile con riscaldamento centralizzato e diffusione a radiatori; i locali dell'appartamento si presentano in buono stato di conservazione nella zona giorno mentre la zona notte mostra i plafoni di camera e bagno vistosamente ammalorati da infiltrazioni provenienti dall'abitazione soprastante – generalmente non bagnate al momento del sopralluogo – che hanno prodotto estese formazioni di muffa che si presentano anche nell'atrio della stessa zona notte.

Gli intonaci sono del tipo civile, le porte interne in legno tamburato finitura color noce anche con specchiatura a vetro, i serramenti esterni – di laccatura bianca – sono dotati di vetrocamera e avvolgibili di scuro, pavimenti in ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina, sanitari del bagno in ceramica e rubinetteria in acciaio.

Le fotografie che mostrano sinteticamente lo stato odierno dell'abitazione al piano settimo sono le seguenti:



9 - ingresso abitazione P. 7°



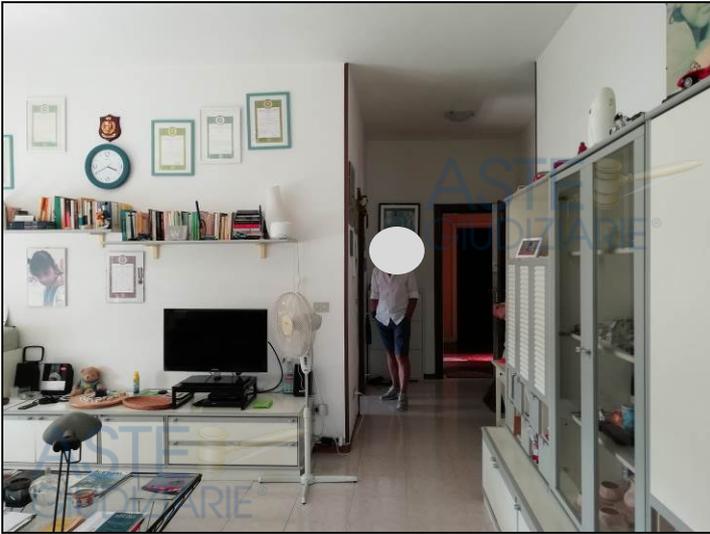
10 - rampa scale arrivo P. 7°



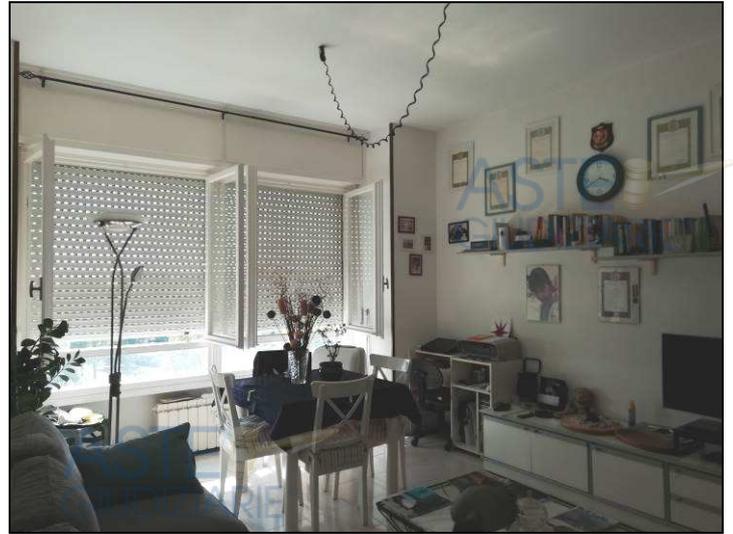
11 - cucina



12 - cucina



13 - atrio d'ingresso e soggiorno



14 - soggiorno



15 - camera



16 - atrio notte





17 - camera



18 - camera



19 - bagno



20 - bagno





21 - plafone bagno



22 - plafone bagno



23 - balcone



24 - portafinestra camera/balcone

Le fotografie che mostrano sinteticamente lo stato della cantina pertinenziale nel piano interrato sono le seguenti:



ASTE
GIUDIZIARIE®



25 - rampa scale cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



26 - corridoio cantine

ASTE
GIUDIZIARIE®



27 - cantina esclusiva



28 - cantina esclusiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Produco in allegato alla presente relazione, al n° 7 dell'apposito elenco, la relazione fotografica completa di tutte le fotografie effettuate durante il sopralluogo del 2 settembre 2022.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Cap. 4 - Identificazione progressa del bene.



La esatta cronistoria del ventennio del bene immobile sottoposto ad esecuzione dal punto di vista catastale desume dalla sua visura storica:



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2022
Ora: 11:42:50
Numero Pratica: T116072/2022
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/07/2022

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 28 Particella 53 Subalterno 35

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di BRESCIA (B157) (BS)
Foglio 28 Particella 53

Classamento:

Rendita: Euro 278,89
Zona censuaria 3,
Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 4 vani
Sez. Urb. NCT Foglio 28 Particella 53 Subalterno 35

Indirizzo: ROTONDA VITTORIO MONTIGLIO n. 1 Piano S1-7

Dati di superficie: Totale: 69 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 68 m²



> Intestati catastali



> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 12/10/2005

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di BRESCIA (B157) (BS)
Sez. Urb. URA Foglio 4 Particella 2865 Subalterno 35

📅 dal 12/10/2005

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/10/2005 Pratica n. BS0315444 in atti dal 12/10/2005
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100690.1/2005)

Immobile attuale

Comune di BRESCIA (B157) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 28 Particella 53 Subalterno 35





> **Indirizzo**

📅 dall'impianto al 12/10/2005

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **URA** Foglio 4 Particella 2865 Subalterno 35

ROTONDA MONTIGLIO VITTORIO Piano S1 - 7
Partita: 45160

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 12/10/2005 al 05/08/2021

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio 28 Particella 53 Subalterno 35

ROTONDA VITTORIO MONTIGLIO Piano S1-7

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/10/2005 Pratica n. BS0315444 in atti dal 12/10/2005
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100690.1/2005)

📅 dal 05/08/2021

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio 28 Particella 53 Subalterno 35

ROTONDA VITTORIO MONTIGLIO n. 1 Piano S1-7

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/08/2021 Pratica n. BS0142599 in atti dal 05/08/2021
VARIAZIONE DITOPONOMASTICA (n. 142599.1/2021)

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **URA** Foglio 4 Particella 2865 Subalterno 35

Rendita: Lire 1.208

Zona censuaria 3

Categoria **A/2^a**, Classe 4, Consistenza 4 vani

Partita: 45160

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 01/01/1992 al 12/10/2005

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **URA** Foglio 4 Particella 2865 Subalterno 35

Rendita: Euro 278,89

Rendita: Lire 540.000

Zona censuaria 3

Categoria **A/2^a**, Classe 4, Consistenza 4 vani

Partita: 45160

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 12/10/2005

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio 28 Particella 53 Subalterno 35

Rendita: Euro 278,89

Zona censuaria 3

Categoria **A/2^a**, Classe 4, Consistenza 4 vani

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/10/2005 Pratica n. BS0315444 in atti dal 12/10/2005
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100690.1/2005)

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio 28 Particella 53 Subalterno 35

Totale: 69 m²

Totale escluse aree scoperte : 68 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/04/1976, prot. n. 000001894





Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BRESCIA (B157)(BS) Sez. Urb. URA Foglio 4 Particella 2865 Sub. 35

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dall'impianto al 12/10/2005
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BRESCIA (B157)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 28 Particella 53 Sub. 35

2. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/08/1994 Pubblico ufficiale CONSIGLIO DEI MINISTRI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 178 registrato in data - TRASFERIMENTO DI BENI PER SOPPRESSIONE DI ENTE EX D.LGS.479/94 Trascrizione n. 17326.1/2008 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 20/06/2008

3. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/11/2002 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E Sede ROMA (RM) Repertorio n. 219 registrato in data - TRASFERIMENTO DI BENI ALLA SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE Trascrizione n. 17327.1/2008 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 20/06/2008

4. del 12/10/2005 Pratica n. BS0315444 in atti dal 12/10/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100690.1/2005)

5. Atto del 14/12/2012 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 108815 registrato in data - TRASFERIMENTO IMMOBILIARE AI SENSI DELL'ART.43 BIS COMMA 12 "LEGGE14/2009" Nota presentata con Modello Unico n. 645.1/2013 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 09/01/2013

6. Atto del 14/12/2012 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 108815 registrato in data - TRASFERIMENTO IMMOBILIARE AI SENSI DELL'ART.3 COMMA 1 DELLA LEGGE "410/2001" Nota presentata con Modello Unico n. 646.1/2013 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 09/01/2013

7. Atto del 14/12/2012 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 108815 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 647.1/2013 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 09/01/2013

La particella 53 subalterno 35 – foglio 28 NCT di Brescia – non ha subito variazione alcuna dalla sua originaria denuncia di nuova costruzione del 12.04.1976 alla quale ancora oggi corrisponde pienamente: nessuna difformità planimetrica è riscontrabile fra l'odierno stato di fatto dell'unità immobiliare e la sua rappresentazione grafica data dalla corrispondente planimetria catastale.

DIFFORMITA' EMERSE :

L'area pertinenziale che corona i quattro edifici che costituiscono il condominio IL POGGIO è individuata alla particella 67 del foglio 28 NCT, censita come ente urbano di mq. 11.374, non ricompresa nella rappresentazione grafica data dalla planimetria catastale della particella 53 sub. 35, descritta nella consistenza complessiva ma non identificata catastalmente nel titolo di provenienza prodotto all'allegato 1.

In buona sostanza il titolo di provenienza non identifica catastalmente l'area comune ai quattro edifici condominiali, destinata a verde e viabilità pedonale e carraia, attraverso la quale si accede al bene immobile in esame.

Cap. 5 - Lo stato di possesso.

Al momento del sopralluogo il bene immobile sottoposto ad esecuzione è risultato nella piena disponibilità dell'esecutato che ivi risiede regolarmente quale abitazione primaria.

In buona sostanza il bene in esame è occupato dal proprietario debitore esecutato.

Il 9 settembre 2022 ho richiesto all'Agenzia delle Entrate di Brescia l'attestazione comprovante l'assenza o l'esistenza di contratti di locazione in corso stipulati dall'esecutato in relazione al bene immobile in esame. Malgrado diversi solleciti non ho ricevuto risposta. Allego alla presente relazione, al n° 8 dell'apposito elenco, l'istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate.

IL VALORE LOCATIVO DEL BENE

Il valore locativo del bene immobile sottoposto ad esecuzione è da stabilirsi in base alla superficie netta dei locali come segue:

abitazione particella 53 sub. 35

PIANO SETTIMO	ingresso	2,55 x 1,85	= mq.	4,72
	cucina	2,50 x 3,50	= mq.	8,75
	soggiorno	4,04 x 5,06	= mq.	20,44
		2,96 x 0,80	= mq.	2,37
	atrio notte	1,60 x 1,18	= mq.	1,89
	camera	3,88 x 3,45	= mq.	13,39
	bagno	3,00 x 1,60	= mq.	4,80
			= mq.	56,36 x 1,00 = mq. 56,36
	balcone	2,19 x 1,75	mq.	3,83 x 0,35 = mq. 1,34
PIANO INTERRATO	cantina	2,96 x 1,58	= mq.	4,68 x 0,25 = mq. 1,17
				= mq. 58,87

Superficie Convenzionale

Il valore locativo riscontrato nel territorio comunale di Brescia zona D1 – periferica – Urago Mella (microzona catastale n° 9) si attesta, per le abitazioni civili come nella fattispecie, fra il minimo di € 6,5/mq di superficie netta (utile convenzionale) ed il massimo di € 7,9/mq.

I valori unitari riferiti sono desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, estratti in relazione al 2° semestre dell'anno 2021 – ultimo disponibile – e possono ancora essere ritenuti congrui in relazione all'andamento del mercato delle locazioni locale.

abitazione particella 53 sub. 35

$$\text{Superficie Convenzionale mq. } 58,87 \times \text{valore media } \frac{\text{€ } 6,5 + 7,9}{2} / \text{mq} = \text{€ } 423,86$$

arrotondabili a € 425,00/mese

Cap. 6 - Formalità, vincoli e oneri.

Sui beni in esame gravano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Brescia il 12.01.2022 ai n° 603 R.G. e 337 R.P. a favore del CONDOMINIO IL POGGIO sede a Brescia C.F.: 98142220171 contro il OMISSIS....., a carico dell'abitazione in Comune di Brescia foglio 28 NCT particella 53 sub. 35.

ISCRIZIONI

Negativo

Allego al presente rapporto, al n° 9 dell'apposito elenco, le visure effettuate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Brescia.

VINCOLI

Il bene immobile oggetto di esecuzione è esente da vincoli.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare esecutata fa parte di un complesso condominiale denominato "CONDOMINIO IL POGGIO" amministrato dallo STUDIO AYROLDI s.a.s. di Brescia via Trento n° 2 tel. 030.5238479 nella persona del legale rappresentate dr.ssa Jeta M. Ayroldi (e.mail: giuseppe.ayroldi@brescia.pecavvocati.it).

All'amministratore pro-tempore ho chiesto la seguente documentazione amministrativa:

- regolamento condominiale
- tabelle millesimali del condominio
- verbale ultime due assemblee ordinarie ed eventuali straordinarie (per eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute)
- bilanci approvati ultimi due esercizi contabili
- eventuali cause in corso attive e/o passive con breve relazione illustrativa inerente la posizione amministrativa
- relazione di precisazione in relazione alle vistose infiltrazioni provenienti dal soffitto di camera e bagno dell'abitazione esecutata.

Allego al presente rapporto, al n° 10 dell'apposito elenco, la documentazione contabile/amministrativa ricevuta dall'amministratore di condominio.

Dal Preventivo Ripartizioni per unità anagrafica esercizio 1.9.2021/31.8.2022 a carico dell'esecutato risulta un debito complessivo verso il condominio di € 26.468,69 non suddiviso fra quota di competenza dell'abitazione esecutata e quota di competenza dell'autorimessa non esecutata.

Inoltre dall'esercizio straordinario "LAVORI IMPIANTI ASCENSORI" per il periodo 1.9.2021/31.12.2022 all'esecutato compete spesa complessiva, non ripartita fra abitazione ed autorimessa, di € 1.873,11.

Il condominio ha in corso due procedure esecutive (compresa la 601/2021) verso due condomini morosi.

Cap. 7 - La regolarità urbanistica ed edilizia.

Il 9 settembre 2022 ho inoltrato istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia col fine di prendere visione ed estrarre copia di tutti i provvedimenti edilizio-amministrativi inerenti l'edificio in condominio e, nello specifico, l'unità immobiliare esecutata.

L'edificio condominiale che ricomprende l'unità immobiliare in esame è stato edificato in base ai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Brescia:

- licenza edilizia n° 21432/72 P.G. n° 1102/72 U.T. del 2 novembre 1972;
- licenza edilizia n° 19196/74 P.G. n° 1526/74 U.T. del 27 settembre 1974;

Il Comune di Brescia ha rilasciato il certificato di abitabilità del complesso condominiale che ricomprende l'unità immobiliare in esame con provvedimento in data 30 marzo 1977 n° 19196/74 P.G. e n° 7723/75 protocollo LL.PP., con decorrenza 19 dicembre 1975.

Lo stato odierno dell'unità immobiliare corrisponde perfettamente alla sua rappresentazione grafica dai provvedimenti edilizi autorizzativi e per tanto è attestabile la regolarità urbanistica del bene.

Negativa la ricerca di provvedimenti edilizi e/o sanzionatori in capo all'odierno esecutato.

Allego alla presente relazione, al n° 11 dell'apposito elenco, i provvedimenti edilizi autorizzativi con l'estratto delle tavole grafiche che rappresentano l'unità immobiliare esecutata e il certificato di abitabilità del complesso condominiale che ricomprende l'unità immobiliare in esame.

Cap. 8 - Formazione dei lotti.

Il bene immobile in esame non è divisibile, la cantina di piano interrato ne è pertinenza esclusiva e per tanto l'unità immobiliare dovrà costituire unico lotto di vendita.

Cap. 9 - La stima del più probabile valore di mercato.

Il mandato conferitomi pone di determinare preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà; perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

9.1 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati, denominati segmenti, sui quali si hanno conoscenze basate su dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale.

Nella fattispecie il bene immobile in esame individua il segmento di mercato riferibile ad appartamenti ad uso civile abitazione posti in edificio parte di complesso condominiale di dimensioni medio/grandi, situato in zona periferica del capoluogo.

LOCALIZZAZIONE	zona periferica dell'abitato di Brescia città
LIVELLO DEGLI SCAMBI	basso
DESTINAZIONE	attuale : abitazione al piano settimo con cantina pertinenziale a piano interrato miglior uso : abitazione con cantina pertinenziale
TIPOLOGIA EDILIZIA	edificio parte di un più esteso complesso condominiale costituito da quattro edifici fuori terra a prevalente uso abitativo oltre a cantine pertinenziali e autorimesse interrate che si estendono anche oltre la pianta dei quattro edifici principali
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	entroterra con murature in C.A. su fondazioni continue e pilastri su plinti, fuori terra struttura mista con pilastri e travi in C.A., murature in elevazione di tamponamento e misto e orizzontamenti in latero cemento poggiati su murature miste e C.A., tetto a falde inclinate
DIMENSIONE	abitazione bilocale di medie dimensioni con piccolo bancone e cantina pertinenziale di medie dimensioni nel piano interrato
FORMA DI MERCATO	concorrenza monopolistica
FASE DEL CICLO IMMOBILIARE	recupero

9.2 - INDICI DI MERCATO

I criteri di ponderazione delle superfici secondarie riferibili al bene immobile da stimare, riscontrabili per uso consolidato nel territorio in esame, sono i seguenti:

SUPERFICI PRINCIPALI	abitazione al P. 7°	100 %
SUPERFICI SECONDARIE	balcone al piano 7°	35 %
	cantina al P. Interrato	25 %

9.3 - DETERMINAZIONE DATI IMMOBILIARI RAGGUAGLIATI

- appartamento ad uso civile abitazione al piano 7° particella 53 sub. 35

Superficie Principale (SEL)	P. 7°	mq. 65,06	x i = 1,00	=	mq. 65,06
Superfici Secondarie	balcone P. 7°	mq. 3,83	x i = 0,35	=	mq. 1,34
	cantina p. int.	mq. 6,39	x i = 0,25	=	mq. 1,60

<i>Superficie Commerciale</i>	= mq. 68,00
-------------------------------	-------------

9.4 - SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

La stima è eseguita con il metodo di comparazione del bene immobile da valutare con altri immobili il più possibile simili di prezzo noto (M.C.A.).

Il metodo di valutazione utilizzato radica i procedimenti di stima sulla base dei prezzi desumibili dagli atti di compravendita relativi a beni immobili inseribili nel medesimo segmento di mercato del soggetto in esame, di recente stipula e/o perfezionamento, oltre che sulla base delle offerte rilevabili direttamente alla data odierna dal mercato immobiliare per i beni immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame, opportunamente ragguagliate con un coefficiente di riduzione che tiene conto del margine medio di trattativa,

dei costi di intermediazione, delle dimensioni dei beni immobili comparabili e della loro ubicazione in relazione ai servizi di zona.

ASSUNZIONI LIMITATIVE : nessuna

CONDIZIONI LIMITATIVE : in fase di sopralluogo condizione limitativa delle indagini è la mancata possibilità di accedere all'abitazione soprastante che dai suoi impianti tecnologici produce infiltrazioni nel plafone di camera e bagno con ammaloramento degli intonaci e formazione di muffe insalubri.

FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE NEL TERRITORIO DI BRESCIA

In generale il mercato immobiliare di Brescia attraversa una fase di recupero, dopo un lungo periodo di stagnazione, con un prezzo medio degli appartamenti in vendita che risulta ancora inferiore alla quotazione media regionale, rimanendo comunque ancora anche sotto i valori raggiunti nel 2011.

Le condizioni generali locali e macroeconomiche non lasciano prevedere stabilità nel trend di crescita e recupero dei deprezzamenti patiti fra gli anni 2009 e 2017, con mercato immobiliare che si prevede continui ad essere altalenante.

9.5 - STIMA DEL BENE IMMOBILE

Preso atto della natura, consistenza e destinazione del bene immobile in esame, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova e del suo grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili comparabili sia presso uffici pubblici che presso operatori del settore attivi nella zona in esame, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui è situato l'immobile in esame;
- i valori riportati nel vigente "Listino dei Valori Immobiliari" edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nel medesimo comune e di analoga tipologia e consistenza richieste economiche ante trattativa che si pongono fra un minimo di € 1.500,00/mq ed un massimo di € 2.800,00/mq per le abitazioni civili;
- atti stipulati in relazione a porzioni immobiliari situate nell'immediato intorno dell'edificio in esame e nel periodo più prossimo al momento della stima (procedura di reperimento con esito negativo);

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi e negativi, i comodi e gli scomodi e di tutto quanto di altro possa influire sulla stima, il sottoscritto ritiene assegnabili al bene in esame – considerato come perfettamente commerciabile e libero – il seguente valore unitario:

- per l'appartamento di piano 7° ad uso civile abitazione € 1.700,00/mq
(in riferimento a stato conservativo normale)

Ne desume la seguente tabella di calcolo:

TABELLA DI SINTESI DELLA STIMA proposta al Dicembre 2022					
LOTTO	IDENTIFICATIVO	superficie commerciale	VALORE UNITARIO	VALORE ASSEGNATO	arrotondabile a
1 (UNICO)	abitazione P. 7° part. 53 sub. 35	mq 68,00	€ 1.700,00/mq	€ 115.600,00	€ 115.000,00

Il valore sopra indicato individua il più probabile valore commerciale del bene immobile sottoposto ad esecuzione, corrispondente al valore del bene considerato come in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, così come richiesto dal punto G dell'ordinanza 23.06.2022.

DECURTAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

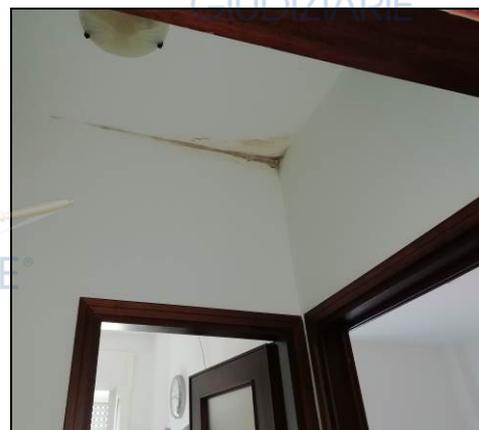
La zona notte dell'unità immobiliare in esame mostra i plafoni di camera e bagno vistosamente ammalorati da infiltrazioni provenienti dall'abitazione soprastante – generalmente non bagnate al momento del sopralluogo – che hanno prodotto estese formazioni di muffa insalubre che si protende anche nell'atrio della zona notte; le fotografie sono le seguenti:



29 - camera



30 - bagno



31 - atrio notte

Sia il proprietario esecutato che, all'uopo interpellato, l'amministratore pro-tempore del condominio hanno riferito trattarsi di infiltrazioni provenienti dalla rete privata delle condotte dell'abitazione soprastante per le quali non è stato fino ad ora possibile indurre l'anziana signora proprietaria alle occorrenti più opportune riparazioni.

Non è stato possibile accedere all'abitazione soprastante nemmeno per una seppur sommaria verifica utile a meglio identificare l'origine del danno.

L'insalubrità dei locali prodotta dalla fioritura delle muffe rende sostanzialmente decaduta la condizione di agibilità del bene immobile in esame in quanto allo stato odierno non sono più verificate le condizioni di igiene e salubrità necessarie all'agibilità medesima.

Per ripristinare le condizioni di igiene e salubrità necessarie all'agibilità dell'abitazione in esame è necessario, dopo avere riparato i motivi degli sversamenti di acqua degli impianti tecnologici dell'abitazione soprastante, scrostare gli intonaci di camera, bagno ed atrio notte per consentire la corretta e completa asciugatura delle murature, per poi infine ripetere gli intonaci degli stessi locali e le tinteggiature finali.

Ai fini della presente relazione la stima di massima dei costi occorrenti è proposta in complessivi € 12.000,00.

TABELLA DELLE PIU' OPPORTUNE DECURTAZIONI DEL PREZZO DI STIMA

LOTTO	IDENTIFICATIVO U.I.	VALORE COMMERCIALE DI STIMA	DECURTAZIONI		VALORE COMMERCIALE RESIDUO (VALORE FINALE)
			spese condominiali arretrate	costi di riparazione infiltrazioni	
1	abitazione p. 7° part. 53 sub. 35	€ 115.000,00	€ 26.468,69	€ 12.000,00	€ 76.531,31
arrotondabili a					€ 76.500,00

9.6 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In base agli Standard Internazionali di Valutazione il termine “*vendita forzata*” è usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing; il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Alcune delle differenze più significative tra il valore di libero mercato e quello di vendita forzata (motivo della stima) sono, oltre alla minore attività di marketing, i seguenti:

- iter di assegnazione nelle procedure giudiziarie
- mancata disponibilità immediata dell’immobile
- mancanza di garanzie postume
- variazioni delle condizioni di stima al momento dell’assegnazione.

Ciò premesso si stima la diminuzione del valore commerciale del bene in esame, assegnato in condizione di vendita forzata – non luogo della garanzia per eventuali vizi – nel 10 % ca. del loro valore commerciale residuo (dopo le decurtazioni).

Per tanto:

LOTTO 1 (UNICO) appartamento ad uso civile abitazione al piano settimo in Comune di Brescia foglio 28 NCT particella 53 sub. 35 con cantina pertinenziale al piano interrato

Valore Commerciale di stima al Dicembre 2022	€ 115.000,00
Valore assegnabile dopo le decurtazioni	€ 76.500,00
Valore in condizioni di vendita forzata	€ 68.850,00

Brescia li, 23 Dicembre 2022

Il perito incaricato
(geom. Mauro Quinzanini)



Firmato Da: QUINZANINI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2be-c9723609df4f2eb3e7f977e705d96



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Mauro Quinzanini, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al n° 3066, in qualità di esperto valutatore incaricato all'uopo dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



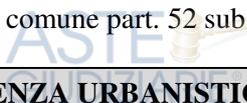
D I C H I A R A



la regolarità catastale, rispetto allo stato attuale, in relazione alla sola planimetria dell'abitazione particella 53 sub. 35 fg. 28 NCT di Brescia.

Fa presente che la planimetria catastale dell'unità immobiliare non rappresenta l'area pertinenziale adibita a viabilità, verde e parcheggi condominiali particella 67 fg. 28 NCT che è descritta nella consistenza complessiva ma non identificata catastalmente nel titolo di provenienza.

Regolare la rappresentazione catastale del locale tecnologico comune part. 52 sub. 49 fg. 28 NCT.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Mauro Quinzanini, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al n° 3066, in qualità di esperto valutatore all'uopo incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione estratta dall'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale Brescia ed in base a quanto rilevato in loco in relazione allo stato odierno, con la presente



D I C H I A R A



la regolarità edilizio – urbanistica, rispetto allo stato attuale, dell'abitazione di piano settimo particella 53 sub. 35 del foglio 28 NCT di Brescia e della sua cantina pertinenziale nel piano interrato.

Brescia li, 23 Dicembre 2022



Il perito incaricato
(geom. Mauro Quinzanini)



Fasi – accertamenti e date delle indagini

Le fasi e gli accertamenti peritali espletati per la stesura del rapporto di valutazione sono così sintetizzabili:

1^ FASE : INCARICO

- 23 giugno 2022
- 7 luglio 2022

nomina
giuramento e conferimento incarico

2^ FASE : INDAGINI

- 8 e 11 luglio 2022
- 2 settembre 2022
- 7 settembre 2022
- 9 settembre 2022
- 9 settembre 2022
- 9 settembre 2022

visure catastali
sopralluogo per rilievo metrico e fotografico
istanza di proroga termini
richiesta attestazione contratti di locazione in corso
richiesta copia titolo notarile di provenienza
richiesta atti amministrativi all'amministratore condominiale



- 15 settembre 2022
- 27 settembre 2022
- 4 ottobre 2022
- 10/17 ottobre 2022
- 1/21 novembre 2022
- 1/10 dicembre 2022
- 23 dicembre 2022

istanza di accesso atti comunali
ispezioni ipotecarie
accesso atti U.T. Comune di Brescia
accertamenti economico-amministrativi
stesura del rapporto di valutazione
scritturazione e predisposizione grafici e disegni rapporto di valutazione
trasmissione del rapporto di valutazione alle parti e deposito

Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- All. 01) titolo di acquisto in favore del debitore
- All. 02) estratto mappa catastale part. 53 coerenziato
- All. 03) visura catastale storica abitazione part. 53 sub. 35
- All. 04) planimetria catastale part. 53 sub. 35
- All. 05) estratto PGT e norme tecniche di attuazione
- All. 06) verbale primo accesso custode giudiziario
- All. 07) relazione fotografica 2 settembre 2022
- All. 08) istanza attestazione Agenzia delle Entrate assenza contratti di locazione
- All. 09) visure Servizio Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Brescia
- All. 10) documentazione contabile/amministrativa trasmessa dall'amministratore pro-tempore del condominio
- All. 11) documentazione tecnico-amministrativa estratta dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia – L.E. 2 novembre 1972, L.E. 27 settembre 1974, abitabilità 30 marzo 1977