

	TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA	
	UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI	
	Esecuzione immobiliare R.G. n° 150/2018	
	promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]	
	Giudice dell'esecuzione Dott. Davide FOPPA VICENZINI	
	Esperto nominato: Dott. Ing. Lucio Baldan.	
	* * *	
	INTEGRAZIONE DI RELAZIONE DI STIMA	
	DI BENI IMMOBILI CON VARIE DESTINAZIONI D'USO	
	SITI NEI COMUNI DI LUMEZZANE (BS) E DI CASTO (BS)	
	OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	
	* * *	
	PREMESSA	
	Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, incaricato dall'Ill.mo G.E. della stima	Firmato Da: BALDAN LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e924574b14cd786c48042ed2d3ff59
	in epigrafe, a seguito delle "Osservazioni autorizzate alla C.T.U." presentate	
	dalla [REDACTED] in qualità di mandataria con	
	rappresentanza della [REDACTED], in	
	data 7/5/2021, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. in data 16/6/2021,	
	risponde con la presente integrazione di perizia alle richieste contenute nelle	
	suddette osservazioni.	
	LOTTO N° 3	
	VALORE DI MERCATO <i>(i dati che seguono sono desunti dall'Allegato I al</i>	
	<i>Rapporto di valutazione a suo tempo depositato).</i>	
	La consistenza dell'appartamento (Sub. 4 - cat. A/2) che fa parte del Lotto 3, e	
	delle sue pertinenze è la seguente:	
		1



	Superficie lorda appartamento:	147,905 m ²
	Superficie balconi scoperti a sud:	20,44 m ²
	Superficie cortile scoperto esclusivo a nord:	69,54 m ²
	Superficie terrazzo scoperto a nord:	32,75 m ²
	Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento:	
	$147,905 \times 1,00 + 20,44 \times 0,30 + 69,54 \times 0,30 + 32,75 \times 0,30 = \mathbf{184,72\ m^2}$.	
	Al Lotto 3 appartiene anche il Sub.6 (cat. C/2) che consiste in un locale lavanderia, un deposito cantina e un servizio igienico (WC). La sua consistenza è la seguente:	
	Superficie lorda subalterno 6:	
	50,46 m ²	
	Calcolo della superficie commerciale del subalterno 6:	
	$50,46 \times 0,50 = \mathbf{25,23\ m^2}$.	
	Quanto sopra elencato evidenzia che per gli appartamenti e pertinenze vi sono motivi e situazioni di fatto di segno opposto che, bilanciandosi in parte, fanno tendere ad una valutazione mediana rispetto alle oscillazioni di mercato, non essendo riscontrabile una prevalenza di aspetti e di elementi positivi su quelli negativi.	
	Il sottoscritto pertanto, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, per diretta conoscenza e per interpello di esperti del settore, e sulla base degli aspetti quantitativi, qualitativi e logistici sopra elencati e descritti, ritiene che il più probabile ed equo prezzo unitario di mercato da assegnare all'unità immobiliare facente parte del Lotto 2 sia intermedio fra i valori minimi e massimi fra quelli sopra individuati da varie fonti; ne deriva che il prezzo di mercato più probabile ed attendibile può determinarsi in 1020,00	
		2



	€/m ² , e che il valore complessivo di stima dell'appartamento insieme al	
	subalterno 6 come sopra individuati e descritti risulta:	
	$(184,72 + 25,23) \text{ m}^2 * 1020,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{214.149,00 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro duecentoquattordicimilacentoquarantanove/00).	
	Il Lotto 3 contiene anche un'unità immobiliare adibita ad autorimessa (Sub. 1	
	- cat. C/6). La sua consistenza è la seguente:	
	Superficie lorda autorimessa: $63,14 \text{ m}^2$	
	Calcolo della superficie commerciale dell'autorimessa :	
	$63,14 * 1,00 = \mathbf{63,14 \text{ m}^2}$.	
	Ad essa si assegna un prezzo unitario intermedio fra i valori minimi e massimi	
	fra quelli sopra individuati da varie fonti; il prezzo di mercato più probabile	
	ed attendibile può determinarsi in 610,00 €/m ² , e il valore complessivo di	
	stima del box autorimessa come sopra individuato e descritto risulta:	
	$63,14 \text{ m}^2 * 610,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{38.515,40 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro trentottomilacinquecentoquindici/40).	
	Complessivamente il valore stimato per gli immobili che costituiscono il	
	Lotto 3 è:	
	$214.149,00 + 38.515,40 = \mathbf{252.664,40 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro duecentocinquantaduemilaseicentosessantaquattro/40).	
	<i>RIEPILOGO</i>	
	Sub. 4 (Appartamento in Via Padre Bolognini 59)	
	Valore commerciale (libero mercato): 188414,40 €	
	(diconsi Euro centottantottomilaquattrocentoquattordici/40)	
	Sub. 6 (1) (Lavanderia-WC 21,28 mq in Via Padre Bologninini 59)	
	Valore commerciale (libero mercato): 10852,80 €	
		3



	(diconsi Euro diecimilaottococinquantadue/80)	
	Sub. 6 (2) (Deposito-Cantina 29,18 mq in Via Padre Bologninini 59)	
	Valore commerciale (libero mercato): 14881,80 €	
	(diconsi Euro quattordicimilaottocentottantuno/80)	
	Sub. 1 (Autorimessa in Via Padre Bologninini 59)	
	Valore commerciale (libero mercato): 38515,40 €	
	(diconsi Euro trentottomilacinquecentoquindici/40)	
	VENDITA FORZATA (<i>i dati che seguono sono desunti dall'Allegato II al</i>	
	<i>Rapporto di valutazione a suo tempo depositato).</i>	
	La consistenza dell'appartamento (Sub. 4 - cat. A/2) che fa parte del Lotto 3, e	
	delle sue pertinenze è la seguente:	
	Superficie lorda appartamento: 147,905 m ²	
	Superficie balconi scoperti a sud: 20,44 m ²	
	Superficie cortile scoperto esclusivo a nord: 69,54 m ²	
	Superficie terrazzo scoperto a nord: 32,75 m ²	
	Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento:	
	$147,905 \cdot 1,00 + 20,44 \cdot 0,30 + 69,54 \cdot 0,30 + 32,75 \cdot 0,30 = \mathbf{184,72 \text{ m}^2}$.	
	Al Lotto 3 appartiene anche il Sub.6 (cat. C/2) che consiste in un locale la-	
	vanderia, un deposito cantina e un servizio igienico (WC). La sua consistenza	
	è la seguente:	
	Superficie lorda subalterno 6:	
	50,46 m ²	
	Calcolo della superficie commerciale del subalterno 6:	
	$50,46 \cdot 0,50 = \mathbf{25,23 \text{ m}^2}$.	
	Il Lotto 3 contiene anche un'unità immobiliare adibita ad autorimessa (Sub. 1	
	4	



	- cat. C/6). La sua consistenza è la seguente:	
	Superficie lorda autorimessa: 63,14 m ²	
	Calcolo della superficie commerciale dell'autorimessa:	
	63,14*1,00 = 63,14 m² .	
	In considerazione delle specifiche condizioni riscontrate esaminando gli atti di	
	causa, delle assunzioni di carattere straordinario in essere trattandosi di esecu-	
	zione immobiliare, sulla base delle ricerche effettuate, della sua personale e-	
	sperienza, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale per diretta	
	conoscenza e per interpello di esperti del settore, ritiene che i più probabili	
	prezzi unitari di mercato da assegnare in condizioni di vendita forzata agli	
	immobili facenti parte del Lotto 3 siano inferiori a quelli di libero mercato e	
	si debbano collocare in prossimità o poco al di sotto dei valori medi oggi cor-	
	renti in quell'ambito (cfr. All. 1 - Allegato I): determina quindi i prezzi unitari	
	più probabili ed attendibili in condizioni di vendita forzata come segue:	
	- all'unità immobiliare residenziale (appartamento Mapp. 82/4) si assegna	
	prezzo unitario in condizioni di vendita forzata di 850,00 €/m ² ;	
	- all'autorimessa (Mapp. 82/1) si assegna un prezzo unitario in condizioni di	
	vendita forzata di 510,00 €/m ²	
	Il valore complessivo di stima in condizioni di vendita forzata degli im-	
	mobili che costituiscono il Lotto 3 come sopra individuati e descritti risulta:	
	(184,72 + 25,23)*850,00 + 63,14*510,00 = 210.658,90 €	
	(diconsi Euro duecentodiecimilaseicentocinquantotto/90).	
	<i>RIEPILOGO</i>	
	Sub. 4 (Appartamento in Via Padre Bolognini 59)	
	Valore di vendita forzata: 157012,00 €	
		5



	(diconsi Euro centocinquantasettemiladodici/00)	
	Sub. 6 (1) (Lavanderia-WC 21,28 mq in Via Padre Bologninini 59)	
	Valore di vendita forzata: 9044, 00 €	
	(diconsi Euro novemilaquarantaquattro/00)	
	Sub. 6 (2) (Deposito-Cantina 29,18 mq in Via Padre Bologninini 59)	
	Valore di vendita forzata: 12401,50 €	
	(diconsi Euro dodicimilaquattrocentouno/50)	
	Sub. 1 (Autorimessa in Via Padre Bologninini 59)	
	Valore di vendita forzata: 32201,40 €	
	(diconsi Euro trentaduemiladuecentouno/40)	
	<i>DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE</i>	
	A pag. 6 del Rapporto di valutazione a suo tempo depositato compare il capo-	
	verso "Divisibilità dell'immobile" che recita: <i>"Il Lotto 3 è costituito da n° 3</i>	
	<i>unità immobiliari; l'appartamento (unità 1) risulta funzionale e utilizzabile se</i>	
	<i>mantenuto integro, quindi non se ne consiglia il frazionamento; l'autorimessa</i>	
	<i>e il magazzino deposito invece possono essere posti in vendita separatamente</i>	
	<i>e autonomamente".</i> L'appartamento Sub.4 si sviluppa su due piani (primo e	
	secondo) con zona giorno al primo piano e zona notte (collegata da scala pri-	
	vata interna) al secondo piano. Risulta quindi evidente che un suo fraziona-	
	mento in due o più unità immobiliari indipendenti comporterebbe significative	
	modifiche distributive che renderebbero necessario un apposito progetto di ri-	
	strutturazione da assoggettare ad autorizzazione edilizia. Ciò non è compito	
	del sottoscritto, almeno in questa fase della CTU. Quanto alle altre due unità	
	immobiliari (anch'esse inserite nel lotto 3 in quanto facenti parte della stessa	
	particella catastale) il Sub. 1 è un'autorimessa separata dall'appartamento, che	
	6	



	può essere commerciabile autonomamente, o come pertinenza dell'apparta-	
	mento stesso; altrettanto dicasi del Sub. 6 (censito come lavanderia con WC e	
	deposito/cantina), adiacente all'autorimessa Sub. 1, che può altresì essere	
	messo in vendita autonomamente, frazionato, o come pertinenza. Quanto det-	
	to risulta chiaramente dal capoverso sopra citato.	
	LOTTO 4	
	VALORE DI MERCATO (<i>i dati che seguono sono desunti dall'Allegato I al</i>	
	<i>Rapporto di valutazione a suo tempo depositato</i>).	
	La consistenza del primo appartamento (Sub. 10 - cat. A/3) che fa parte del	
	Lotto 4, e delle sue pertinenze è la seguente:	
	Superficie lorda appartamento: 90,90 m ²	
	Superficie balconi scoperti a sud: 11,83 m ²	
	Superficie lorda solaio sottotetto: 82,98 m ²	
	Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento:	
	90,90*1,00 + 11,83*0,30 + 82,98*0,25 = 115,19 m² .	
	Il sottoscritto pertanto, rifacendosi alle considerazioni già espresse per il Lotto	
	2, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale,	
	per diretta conoscenza e per interpello di esperti del settore, e sulla base degli	
	aspetti quantitativi, qualitativi e logistici sopra elencati e descritti, ritiene che	
	il più probabile ed equo prezzo unitario di mercato da assegnare all'unità im-	
	mobiliare Sub. 10 del Lotto 4 possa determinarsi in 1000,00 €/m ² , e che il va-	
	lore di stima dell'appartamento Sub.10 come sopra individuato e descritto	
	risulta:	
	115,19 m ² * 1000,00 €/m ² = 115.190,00 €	
	(diconsi Euro centoquindicimilacentonovanta/00).	
	7	



La consistenza del secondo appartamento (Sub. 11 - cat. A/3) che fa parte del		
Lotto 4, e delle sue pertinenze è la seguente:		
Superficie lorda appartamento:	45,03 m ²	
Superficie lorda solaio sottotetto:	26,84 m ²	
Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento:		
45,03*1,00 + 26,84*0,25 = 51,74 m² .		
Allo stesso modo si fissa come più probabile ed equo prezzo unitario di mer-		
cato da assegnare all'unità immobiliare Sub. 11 del Lotto 4 quello già deter-		
minato di 1000,00 €/m ² ; il valore di stima dell'appartamento Sub.11 come		
sopra individuato e descritto è quindi:		
$51,74 \text{ m}^2 * 1000,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{51.740,00 \text{ €}}$		
(diconsi Euro cinquantunomilasettecentoquaranta/00		
Al Lotto 4 appartiene anche il Sub.12 (cat. C/6) che consiste in un'autorimessa		
e in due locali ad uso cantina. La sua consistenza è la seguente:		
Superficie lorda autorimessa:	29,91 m ²	
Superficie lorda cantine:	50,75 m ²	
Calcolo della superficie commerciale del subalterno 12:		
29,91*0,60 + 50,75*0,30 = 33,17 m² .		
Si fissa ancora come più probabile ed equo prezzo unitario di mercato da as-		
segnare all'unità immobiliare Sub. 12 del Lotto 4 quello più volte indicato di		
1000,00 €/m ² ; il valore di stima del subalterno 12 come sopra individuato e		
descritto è quindi:		
$33,17 \text{ m}^2 * 1000,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{33.170,00 \text{ €}}$		
(diconsi Euro trentatremilacentosettanta/00).		
Il Sub.13 (cat. C/2) è un'ulteriore unità immobiliare del Lotto 4 che consiste in		
	8	



	due locali ad uso cantina. La sua consistenza è la seguente:	
	Superficie lorda cantine:	30,88 m ²
	Calcolo della superficie commerciale del subalterno 13:	
	30,88*0,30 = 9,26 m² .	
	Anche qui il più probabile ed equo prezzo unitario di mercato da assegnare	
	all'unità immobiliare Sub. 13 del Lotto 4 è quello più volte indicato di	
	1000,00 €/m ² ; il valore di stima del subalterno 13 come sopra individuato e	
	descritto è quindi:	
	$9,26 \text{ m}^2 * 1000,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{9.260,00 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro novemiladuecentosessanta/00).	
	La consistenza del terzo appartamento (Sub. 14 - cat. A/3) che fa parte del	
	Lotto 4, e delle sue pertinenze è la seguente:	
	Superficie lorda appartamento:	93,57 m ²
	Superficie balcone scoperto a sud:	13,06 m ²
	Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento:	
	93,57*1,00 + 13,06*0,30 = 97,49 m² .	
	Come sopra si fissa come più probabile ed equo prezzo unitario di mercato da	
	assegnare all'unità immobiliare Sub. 14 del Lotto 4 quello già determinato di	
	1000,00 €/m ² ; il valore di stima dell'appartamento Sub.14 come sopra in-	
	dividuato e descritto è quindi:	
	$97,49 \text{ m}^2 * 1000,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{97.490,00 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro novantasettemilaquattrocentonovanta/00	
	Anche il Sub.15 (cat. C/2) è un'ulteriore unità immobiliare del Lotto 4 che	
	consiste in un locale ad uso cantina. La sua consistenza è la seguente:	
	Superficie lorda cantina:	29,39 m ²
		9



	Calcolo della superficie commerciale del subalterno 15:	
	29,39*0,30 = 8,82 m² .	
	Di nuovo il più probabile ed equo prezzo unitario di mercato da assegnare	
	all'unità immobiliare Sub. 15 del Lotto 4 è quello più volte indicato di	
	1000,00 €/m ² ; il valore di stima del subalterno 15 come sopra individuato e	
	descritto è quindi:	
	$8,82\text{ m}^2 * 1000,00\text{ €/m}^2 = \mathbf{8.820,00\text{ €}}$	
	(diconsi Euro ottomilaottocentoventi/00).	
	Complessivamente il valore stimato per gli immobili che costituiscono il	
	Lotto 4 è:	
	115.190,00 + 51.740,00 + 33.170,00 + 9.260,00 + 97.490,00 + 8.820,00 =	
	315.670,00 €	
	(diconsi Euro trecentoquindicimilaseicentosettanta/00).	
	<i>RIEPILOGO</i>	
	Sub. 10 (Appartamento in Via Santello 24)	
	Valore commerciale (libero mercato): 115190,00 €	
	(diconsi Euro centoquindicimilacentonovanta/00)	
	Sub. 11 (Appartamento in Via Santello 24)	
	Valore commerciale (libero mercato): 51740,00 €	
	(diconsi Euro cinquantunomilasettecentoquaranta/00)	
	Sub. 12 (1) (Autorimessa 29,91 mq in Via Santello 24)	
	Valore commerciale (libero mercato): 17946,00 €	
	(diconsi Euro diciassettemilanovecentoquarantasei/00)	
	Sub. 12 (2) (Prima cantina 31,81 mq in Via Santello 24)	
	Valore commerciale (libero mercato): 9543,00 €	
		10



	(diconsi Euro novemilacinquecentoquarantatre/00)	
	Sub. 12 (3) (Seconda cantina 18,94 mq in Via Santello 24)	
	Valore commerciale (libero mercato): 5682,00 €	
	(diconsi Euro cinquemilaseicentottantadue/00)	
	Sub. 13 (Cantina in Via Santello 24)	
	Valore commerciale (libero mercato): 9260,00 €	
	(diconsi Euro novemiladuecentosessanta/00)	
	Sub. 14 (Appartamento in Via Santello 24)	
	Valore commerciale (libero mercato): 97490,00 €	
	(diconsi Euro novantasettemilaquattrocentonovanta/00)	
	Sub. 15 (Cantina in Via Santello 24)	
	Valore commerciale (libero mercato): 8820,00 €	
	(diconsi Euro ottomilaottocentoventi/00)	
	VENDITA FORZATA <i>(i dati che seguono sono desunti dall'Allegato II al</i>	
	<i>Rapporto di valutazione a suo tempo depositato).</i>	
	La consistenza del primo appartamento (Sub. 10 - cat. A/3) che fa parte del	
	Lotto 4, e delle sue pertinenze è la seguente:	
	Superficie lorda appartamento: 90,90 m ²	
	Superficie balconi scoperti a sud: 11,83 m ²	
	Superficie lorda solaio sottotetto: 82,98 m ²	
	Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento:	
	90,90*1,00 + 11,83*0,30 + 82,98*0,25 = 115,19 m² .	
	In considerazione delle specifiche condizioni riscontrate esaminando gli atti di	
	causa, delle assunzioni di carattere straordinario in essere trattandosi di esecu-	
	zione immobiliare, sulla base delle ricerche effettuate, della sua personale e-	
	11	



	sperienza, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale per diretta	
	conoscenza e per interpello di esperti del settore, ritiene che i più probabili	
	prezzi unitari di mercato da assegnare in condizioni di vendita forzata agli	
	immobili facenti parte del Lotto 4 siano inferiori a quelli di libero mercato e	
	si debbano collocare in prossimità o poco al di sotto dei valori medi oggi cor-	
	renti in quell'ambito (cfr. All. 1 - Allegato I): determina quindi i prezzi unitari	
	più probabili ed attendibili in condizioni di vendita forzata come segue:	
	all'unità immobiliare residenziale (appartamento Mapp. 50/10) si assegna	
	prezzo unitario in condizioni di vendita forzata di 850,00 €/m ² ; questo stesso	
	prezzo unitario ridotto verrà utilizzato anche per la valutazione in condizioni	
	di vendita forzata delle altre unità immobiliari del Lotto 4 di seguito conside-	
	rate.	
	Il valore di stima in condizioni di vendita forzata dell'appartamento	
	Sub.10 come sopra individuato e descritto risulta:	
	$115,19 \text{ m}^2 * 850,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{97.911,50 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro novantasettemilanovecentoundici/50).	
	La consistenza del secondo appartamento (Sub. 11 - cat. A/3) che fa parte del	
	Lotto 4, e delle sue pertinenze è la seguente:	
	Superficie lorda appartamento: 45,03 m ²	
	Superficie lorda solaio sottotetto: 26,84 m ²	
	Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento :	
	$45,03 * 1,00 + 26,84 * 0,25 = \mathbf{51,74 \text{ m}^2}.$	
	Il valore di stima in condizioni di vendita forzata dell'appartamento	
	Sub.11 come sopra individuato e descritto risulta:	
		12

Firmato Da: BALDAN LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e924574b14cd786cd48042ed2d3ff5f9



	$51,74 \text{ m}^2 * 850,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{43.979,00 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro quarantatremilanovecentosettantanove/00).	
	Al Lotto 4 appartiene anche il Sub.12 (cat. C/6) che consiste in un'autorimessa	
	e in due locali ad uso cantina. La sua consistenza è la seguente:	
	Superficie lorda autorimessa: $29,91 \text{ m}^2$	
	Superficie lorda cantine: $50,75 \text{ m}^2$	
	Calcolo della superficie commerciale del subalterno 12:	
	$29,91*0,60 + 50,75*0,30 = \mathbf{33,17 \text{ m}^2}$.	
	Il valore di stima in condizioni di vendita forzata dell'unità immobiliare	
	Sub.12 come sopra individuata e descritta risulta:	
	$33,17 \text{ m}^2 * 850,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{28.194,50 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro ventottomilacentonovantaquattro/50).	
	Il Sub.13 (cat. C/2) è un'ulteriore unità immobiliare del Lotto 4 che consiste in	
	due locali ad uso cantina. La sua consistenza è la seguente:	
	Superficie lorda cantine: $30,88 \text{ m}^2$	
	Calcolo della superficie commerciale del subalterno 13:	
	$30,88*0,30 = \mathbf{9,26 \text{ m}^2}$.	
	Il valore di stima in condizioni di vendita forzata del subalterno 13 come	
	sopra individuato e descritto è quindi:	
	$9,26 \text{ m}^2 * 850,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{7.871,00 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro settemilaottocentosettantuno/00).	
	La consistenza del terzo appartamento (Sub. 14 - cat. A/3) che fa parte del	
	Lotto 4 e delle sue pertinenze è la seguente:	
	Superficie lorda appartamento: $93,57 \text{ m}^2$	
	Superficie balcone scoperto a sud: $13,06 \text{ m}^2$	
		13



	Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento:	
	$93,57 \times 1,00 + 13,06 \times 0,30 = \mathbf{97,49 \text{ m}^2}$.	
	Il valore di stima in condizioni di vendita forzata dell'appartamento	
	Sub.14 come sopra individuato e descritto è quindi:	
	$97,49 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{82.866,50 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro ottantaduemilaottocentosessantasei/50	
	Anche il Sub.15 (cat. C/2) è un'ulteriore unità immobiliare del Lotto 4 che	
	consiste in un locale ad uso cantina. La sua consistenza è la seguente:	
	Superficie lorda cantina: $29,39 \text{ m}^2$	
	Calcolo della superficie commerciale del subalterno 13:	
	$29,39 \times 0,30 = \mathbf{8,82 \text{ m}^2}$.	
	Il valore di stima in condizioni di vendita forzata del subalterno 15 come	
	sopra individuato e descritto è quindi:	
	$8,82 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{7.497,00 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro settemilaquattrocentonovantasette/00).	
	Complessivamente il valore stimato in condizioni di vendita forzata per gli	
	immobili che costituiscono il Lotto 4 è:	
	$97.911,50 + 43.979,00 + 28.194,50 + 7.871,00 + 82.866,50 + 7.497,00 =$	
	$\mathbf{268.319,50 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro duecentosessantottomilatrecentodiciannove/50).	
	<i>RIEPILOGO</i>	
	Sub. 10 (Appartamento in Via Santello 24)	
	Valore di vendita forzata: 97911,50 €	
	(diconsi Euro novantasettemilanovecentoundici/50)	
	Sub. 11 (Appartamento in Via Santello 24)	



	Valore di vendita forzata: 43979,00 €	
	(diconsi Euro quarantatremilanovecentosettantanove/00)	
	Sub. 12 (1) (Autorimessa 29,91 mq in Via Santello 24)	
	Valore di vendita forzata: 15254,10 €	
	(diconsi Euro quindicimiladuecentocinquantaquattro/10)	
	Sub. 12 (2) (Prima cantina 31,81 mq in Via Santello 24)	
	Valore di vendita forzata: 8111,55 €	
	(diconsi Euro ottomilacentoundici/55)	
	Sub. 12 (3) (Seconda cantina 18,94 mq in Via Santello 24)	
	Valore di vendita forzata: 4829,70 €	
	(diconsi Euro quattromilaottocentoventinove/70)	
	Sub. 13 (Cantina in Via Santello 24)	
	Valore di vendita forzata: 7871,00 €	
	(diconsi Euro settemilaottocentosettantuno/00)	
	Sub. 14 (Appartamento in Via Santello 24)	
	Valore di vendita forzata: 82866,50 €	
	(diconsi Euro ottantaduemilaottocentosessantasei/50)	
	Sub. 15 (Cantina in Via Santello 24)	
	Valore di vendita forzata: 7497,00 €	
	(diconsi Euro settemilaquattrocentonovantasette/00)	
	<i>DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE</i>	
	A pag. 8 del Rapporto di valutazione a suo tempo depositato compare anche	
	per il Lotto 4 il capoverso "Divisibilità dell'immobile" che recita: " <i>Il Lotto 4 è</i>	
	<i>costituito da n° 6 unità immobiliari; gli appartamenti (unità 1, 2, 5) risultano</i>	
	<i>funzionali e utilizzabili se mantenuti integri, quindi non se ne consiglia il fra-</i>	



zionamento in parti; le autorimesse e le cantine invece possono essere gestite autonomamente e poste in vendita separatamente". Il Lotto 4 riunisce i subal-

terni facenti parte di un'unica particella catastale e per esso valgono le stesse

considerazioni esposte per il Lotto 3 sia in merito alla frazionabilità degli ap-

partamenti (in questo caso ancor più laboriosa e poco conveniente), sia per la

commerciabilità separata delle varie pertinenze.

STATO DI POSSESSO

Il Lotto 2 (Particella 61 ex 4460) è costituito da un solo appartamento (Sub. 1)
a cui non è stato possibile accedere per assenza del proprietario.

Il Lotto 3 (Particella 82 ex 3002) comprende tre unità immobiliari: un appartamento (Sub. 4); un'autorimessa (Sub. 1); una lavanderia con WC e una cantina (Sub. 6). Anche per il Lotto 3 non è stato possibile l'accesso per assenza del proprietario.

Il Lotto 4 (Particella 50 ex 428) è costituito da sei unità immobiliari di cui tre appartamenti (Subb. 10, 11, 14) e tre pertinenze (Subb. 12, 13, 15). Per gli appartamenti il sottoscritto ha constatato che sono abitati dal debitore e/o da suoi parenti che però non ne hanno consentito l'accesso.

Per i tre lotti indicati nelle Osservazioni dell' [REDACTED] il sottoscritto non è in grado di confermare l'inesistenza di contratti d'affitto o di altra natura che richiederebbero un approccio ispettivo con gli occupanti o ricerche presso gli uffici competenti, particolarmente difficili e laboriose, specie nell'attuale situazione a causa delle limitazioni dovute alla pandemia da COVID 19. Se l'Ill.mo G.E. riterrà opportuno richiederle, il sottoscritto provvederà ad effettuarle a completamento della sua perizia.

ISCRIZIONE IPOTECARIA



Il sottoscritto prende atto di quanto esposto sotto il paragrafo "Iscrizione ipotecaria" che integra e completa le informazioni contenute nel suo Rapporto di Valutazione a pag. 44.

CONCLUSIONI

Le valutazioni di mercato e di vendita forzata distinte per ciascuna unità immobiliare (per il Sub. 6 del Lotto 3 si riferiscono a ciascuno dei suoi due locali, e per il Sub. 12 del Lotto 4 si riferiscono a ciascuno dei tre locali che lo costituiscono) sono riportate, alla fine degli estratti dagli allegati I e II (facenti parte integrante del Rapporto di valutazione a suo tempo depositato dal sottoscritto), sotto la voce: *RIEPILOGO*. In tal modo si è data risposta alle richieste contenute nelle Osservazioni dell'██████████.

Quanto sopra esposto ed enunciato per i Lotti 2, 3, 4 in ordine alla Composizione dei Lotti, alla Divisibilità degli immobili, al loro Stato di possesso e all'Iscrizione ipotecaria può applicarsi ed è significativo anche per gli altri Lotti tenendo conto delle loro specifiche caratteristiche. I valori di mercato e in condizioni di vendita forzata dei singoli componenti dei Lotti 1, 5, 6 sono agevolmente deducibili dalle valutazioni metriche ed economiche contenute nei citati Allegato I (*Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore in libero mercato*) e Allegato II (*Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata*).

In fede.

Brescia, 17 settembre 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Lucio Baldan

