

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n° 150/2018

promossa da [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione Dott. Davide FOPPA VICENZINI

Esperto nominato: Dott. Ing. Lucio Baldan.

* * *

SECONDA 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	
--	--

* * *

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, incaricato dall'Ill.mo G.E. della stima

in epigrafe, a seguito delle "Osservazioni all'integrazione della C.T.U." pre-

sentate dalla ██████████ in qualità di mandataria

con rappresentanza della ██████████

■, in data 11/10/2021, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. in data

13/10/2021, risponde con la presente ulteriore integrazione di perizia alle ri-

chieste contenute nelle suddette osservazioni.
--

2 - LOTTO N° 4	

Come da richiesta dell'██████████ si suddivide il Lotto 4 in n° 3

lotti distinti che verranno denominati: Lotto n° 4.1; Lotto 4.2; Lotto 4.3. Cia-
--

scuno di questi tre lotti è composto di due unità immobiliari (appartamento e

pertinenza) che indicheremo rispettivamente come Unità 4.1.1, Unità 4.1.2,

	Unità 4.2.1, Unità 4.2.2, Unità 4.3.1, Unità 4.3.2.	
	Di seguito, in dettaglio viene elencato il valore di mercato e il valore di vendita forzata di ciascuna delle unità immobiliari appartenenti ai tre lotti derivati dalla suddivisione dell'originario Lotto 4 (Particella 50 ex 428):	
	Lotto 4.1 (Comune E738 Foglio 9 Particella 50 Sub. 10, 12)	
	Unità 4.1.1 (appartamento Sub. 10 - cat. A/3)	
	<i>VALORE DI MERCATO:</i> 115.190,00 €	
	(diconsi Euro centoquindicimilacentonovanta/00).	
	<i>VENDITA FORZATA:</i> 97.911,50 €	
	(diconsi Euro novantasettemilanovecentoundici/50).	
	Unità 4.1.2 (autorimessa e cantine Sub. 12 - cat. C/6)	
	<i>VALORE DI MERCATO:</i> 33.170,00 €	
	(diconsi Euro trentatremilacentosettanta/00).	
	<i>VENDITA FORZATA:</i> 28.194,50 €	
	(diconsi Euro ventottomilacentonovantaquattro/50).	
	N.B. Un'ulteriore suddivisione dei valori di mercato dell'Unità 4.1.2 dettagliata per singolo locale è reperibile alle pagg. 10, 11 della "Integrazione di relazione di stima" del 17/9/2021. La stessa suddivisione relativa ai valori di vendita forzata dell'Unità 4.1.2 dettagliata per singolo locale è reperibile a pag. 15 della stessa "Integrazione di relazione di stima" del 17/9/2021.	
	Lotto 4.2 (Comune E738 Foglio 9 Particella 50 Sub. 11, 13)	
	Unità 4.2.1 (appartamento Sub. 11 - cat. A/3)	
	<i>VALORE DI MERCATO:</i> 51.740,00 €	
	(diconsi Euro cinquantunomilasettecentoquaranta/00	



	<i>VENDITA FORZATA:</i> 43.979,00 €	
	(diconsi Euro quarantatremilanovecentosettantanove/00).	
	Unità 4.2.2 (cantine Sub. 13 - cat. C/2)	
	<i>VALORE DI MERCATO:</i> 9.260,00 €	
	(diconsi Euro novemiladuecentosessanta/00).	
	<i>VENDITA FORZATA:</i> 7.871,00 €	
	(diconsi Euro settemilaottocentosettantuno/00).	
	Lotto 4.3 (Comune E738 Foglio 9 Particella 50 Sub. 14, 15)	
	Unità 4.3.1 (appartamento Sub. 14 - cat. A/3)	
	<i>VALORE DI MERCATO:</i> 97.490,00 €	
	(diconsi Euro novantasettemilaquattrocentonovanta/00	
	<i>VENDITA FORZATA:</i> 82.866,50 €	
	(diconsi Euro ottantaduemilaottocentosessantasei/50	
	Unità 4.3.2 (cantina Sub. 15 - cat. C/2)	
	<i>VALORE DI MERCATO:</i> 8.820,00 €	
	(diconsi Euro ottomilaottocentoventi/00).	
	<i>VENDITA FORZATA:</i> 7.497,00 €	
	(diconsi Euro settemilaquattrocentonovantasette/00).	
	3 - STATO DI POSSESSO	
	Il Lotto 1 , costituito da n° 4 particelle del Catasto Terreni del comune di Lu-	
	mezzane, come individuate nel Rapporto di valutazione del 24/11/2020 (Fo-	
	glio 2 - Particelle 4, 5, 71, 79), è di proprietà ed in possesso del	
	Il Lotto 2 , come individuato nel Rapporto di valutazione del 24/11/2020 (Par-	
	ticella 61 ex 4460), è costituito da un solo appartamento (Sub. 1) su cui è atti-	
		3



vo Contratto di locazione ad uso ufficio a favore della Ditta [REDACTED]

Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate in data 20/10/2021.

Il **Lotto 3**, come individuato nel Rapporto di valutazione del 24/11/2020 (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). Le unità immobiliari facenti parte del Lotto 3 sono in possesso del proprietario [REDACTED] che ivi risiede. L'attuale indirizzo è: Via Santello 24/B (che sostituisce il precedente dismesso indirizzo: Via Padre Bolognini 59).

Il **Lotto 4**, come individuato nel Rapporto di valutazione del 24/11/2020 (Particella 50 ex 428), in ottemperanza a quanto richiesto dall'[REDACTED] nelle sue "Osservazioni all'integrazione della C.T.U.", è stato suddiviso in tre lotti (cfr. precedente paragrafo 2): Lotto 4.1; Lotto 4.2; Lotto 4.3. Ciascuno di questi tre lotti contiene due unità immobiliari: Unità 4.1.1; Unità 4.1.2; Unità 4.2.1; Unità 4.2.2; Unità 4.3.1; Unità 4.3.2. Queste sei unità immobiliari vanno tenute separate sia ai fini della commerciabilità che può essere indipendente, sia in ordine al possesso che risulta differenziato per gli appartamenti (Unità 4.1.1; Unità 4.2.1; Unità 4.3.1) e per gli accessori (cantine e autorimesse Unità 4.1.2; Unità 4.2.2; Unità 4.3.2). Infatti, mentre gli appartamenti risultano locati a terzi, le autorimesse e le cantine sono utilizzate in proprio dal [REDACTED]. Di seguito si riportano i dettagli.

Lotto 4.1 (Comune E738 Foglio 9 Particella 50 Sub. 10, 12)

Unità 4.1.1 Appartamento (Sub. 10) soggetto a Contratto di locazione



	ad uso abitativo a favore di [REDACTED]	
	[REDACTED]. Tale contratto è stato regi-	
	strato presso l'Agenzia delle entrate in data 29/11/2021.	
	Unità 4.1.2 Autorimessa e cantine (Sub. 12) in possesso e in uso del	
	proprietario [REDACTED].	
	Lotto 4.2 (Comune E738 Foglio 9 Particella 50 Sub. 11, 13)	
	Unità 4.2.1 Appartamento (Sub. 11) soggetto a Contratto di locazione	
	ad uso abitativo a favore di [REDACTED]	
	[REDACTED]. Tale contratto è stato regi-	
	strato presso l'Agenzia delle entrate in data 29/11/2021.	
	Unità 4.2.2 Cantine (Sub. 13) in possesso e in uso del proprietario	
	[REDACTED].	
	Lotto 4.3 (Comune E738 Foglio 9 Particella 50 Sub. 14, 15)	
	Unità 4.3.1 Appartamento (Sub. 14) soggetto a Contratto di locazione	
	ad uso abitativo a favore di [REDACTED]	
	[REDACTED] e di [REDACTED]	
	[REDACTED]. Tale contratto è stato registrato presso l'Agen-	
	zia delle entrate in data 31/10/2019.	
	Unità 4.3.2 Cantina (Sub. 15) in possesso e in uso del proprietario	
	[REDACTED].	
	Il Lotto 5 , costituito da n° 1 particella del Catasto Fabbricati del comune di	
	Casto, come individuata nel Rapporto di valutazione del 24/11/2020 (Sezione	
	Urbana ALO - Foglio 5 -Particella 958), è di proprietà della [REDACTED]	
	[REDACTED] in nuda pro-	
	prietà 1/1, ed è in possesso del [REDACTED] che ne gode	
	5	



l'usufrutto 1/1.

Il **Lotto 6**, costituito da n° 2 particelle del Catasto Terreni del comune di Casto, come individuate nel Rapporto di valutazione del 24/11/2020 (Foglio 9 - Particelle 944, 1093), è di proprietà della [REDACTED] in nuda proprietà 1/1, ed è in possesso del [REDACTED] che ne gode l'usufrutto 1/1.

4 - STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili è stato accertato con qualche difficoltà motivata da richieste di tutela della *privacy*; per alcune unità immobiliari l'indagine è stata effettuata solo dall'esterno per assenza di alcuni locatari dovuta a motivi di lavoro. Lo stato di conservazione degli immobili è stato comunque verificato in modo adeguato e viene giudicato decisamente di buon livello, come risulta dagli accertamenti effettuati nel corso di sopralluogo sul posto, e dall'allegata documentazione fotografica.

In fede.

Brescia, 31 gennaio 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Lucio Baldan



Allegati:

- 1 - Frontespizio del Contratto di locazione ad uso ufficio a favore della [REDACTED]
[REDACTED], dell'appartamento Lotto 2
- 2 - Ricevuta di avvenuta registrazione del Contratto di locazione ad uso ufficio a favore della [REDACTED] dell'appartamento Lotto 2
- 3 - Frontespizio del Contratto di locazione ad uso abitativo a favore del [REDACTED]
[REDACTED] dell'appartamento Lotto 4.1 Unità 4.1.1
- 4 - Ricevuta di avvenuta registrazione del Contratto di locazione ad uso abitativo a favore del [REDACTED] dell'appartamento Lotto 4.1 Unità 4.1.1
- 5 - Frontespizio del Contratto di locazione ad uso abitativo a favore del [REDACTED]
[REDACTED] dell'appartamento Lotto 4.2 Unità 4.2.1
- 6 - Ricevuta di avvenuta registrazione del Contratto di locazione ad uso abitativo a favore del [REDACTED] dell'appartamento Lotto 4.2 Unità 4.2.1
- 7 - Frontespizio del Contratto di locazione ad uso abitativo a favore delle [REDACTED]
[REDACTED] dell'appartamento Lotto 4.3 Unità 4.3.1
- 8 - Ricevuta di avvenuta registrazione del Contratto di locazione ad uso abitativo a favore delle [REDACTED] dell'appartamento Lotto 4.3 Unità 4.3.1
- 9 - Documentazione fotografica

