

Data della valutazione

venerdì 29/11/2024

TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 305/2024

**Numero della pratica****Valutatore**

Arch. Claudia Querini
Contrada DEL CAVALLETTO, 1 - 25122 BRESCIA - BS
Tel. 030/295639

Tipo di Valutazione

Giudiziaria

Oggetto

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare, sito in Via **OMISSIS**, Palazzina Corpo - **OMISSIS**, LOMBARDIA di seguito denominato "Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare **OMISSIS** ovvero "Subject" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 29/11/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di **OMISSIS** Comune Catastale di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

Fg. 10 Part. 194 Sub. 5 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 4, 9,50 vani, Rendita 637,82 €

Fg. 10 Part. 194 Sub. 7 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 3, Rendita 98,54 €

PREMESSA

DESCRIZIONE LOTTO 1 - APPARTAMENTO SUB. 11

Il lotto è costituito da:

- Una unità immobiliare a destinazione abitazione civile, identificata catastalmente al NCT Foglio 10 - Mappale 194 - Subalterno 5, si sviluppa su un tre orizzontamenti: piano interrato, piano terra, piano primo.
- Una unità immobiliare a destinazione autorimessa, identificata catastalmente al NCT Foglio 10 - Mappale 194 - Subalterno 7, posto al piano interrato.
- Una unità immobiliare a destinazione area urbana, identificata catastalmente al NCT Foglio 10 - Mappale 194 - Subalterno 9, posto al piano interrato.

PREMESSA

Per quanto riguarda l'area urbana identificata catastalmente al NCT Foglio 10 - Mappale 194 Subalterno 9 si da atto che trattasi di un'area comunale e per tale ragione non sarà oggetto di alcuna valutazione economica nella seguente perizia.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Perizia eseguita dal sottoscritto Arch Claudia Querini con studio in Brescia C.da Cavalletto n. 1, a seguito di conferimento incarico di stima da parte del Sig. Giudice Dr. Simonetta Bruno in data 04 Settembre 2024.

In data 17/09/2024 alle ore 09:52:50 la sottoscritta inviava telematicamente l'accettazione dell'incarico.

Il quesito formulato dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione recitava quanto segue:

L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo, dalla quale dovrà risultare:

- 1) l'identificazione e descrizione attuale dei beni, ed identificazione pregressa dei beni.
- 2) lo stato di possesso dei beni.
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- 5) Regolarità edilizia ed urbanistica.
- 6) Formazione dei lotti.
- 7) Valore dei beni e costi.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto perito, riceveva comunicazione dall'ANPE che era stato fissato il sopralluogo il giorno 17/09/2024 alle ore 10.30.

Il giorno prestabilito mi presentavo sul luogo ove era presente il Custode Dott. **OMISSIS**, il sig. **OMISSIS** re (usufruttuario) e la sig.ra **OMISSIS** (usufruttuaria) i quali hanno acconsentito alla visione dei locali al fine di verificare lo stato dei luoghi.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Arch. Claudia Querini Contrada DEL CAVALLETTO, 1 - 25122 BRESCIA - BS Tel. 030/295639 CF: QRNCLD74C66B157S
Richiedente valutazione	G.E. Simonetta Dott.ssa Bruno
Creditore procedente	OMISSIS. CF: OMISSIS - PIVA: OMISSIS
Esecutato (convenuto)	Sig. OMISSIS Nato il OMISSIS CF: OMISSIS
Esecutato (convenuto)	Sig. OMISSIS Nato il OMISSIS CF: OMISSIS
Esecutato (convenuto)	Sig.ra OMISSIS Nata il OMISSIS CF: OMISSIS





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

SCHEDA IMMOBILE

-Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare OMISSIS



Denominazione

Data inserimento 17/09/2024 Data ultima modifica 30/11/2024

Codice OMISSIS

Classificazione Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare

Denominazione

Destinazione Residenziale

Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Utilizzo In proprietà

Categoria Usato in ottimo stato di manutenzione

Superficie 209,83 m² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SE...)

Ubicazione

Via OMISSIS

OMISSIS

Unità Immobiliare

Condominio

Palazzina Corpo

Scala

Piano di accesso Piano Terra

Interno

Descrizione principale

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in Comune di **OMISSIS**.

L'intera proprietà è inserita nella zona definita dal PGT del Comune di **OMISSIS** nel PdR come "Casa: Il Sistema Residenziale: Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato (art.27 NTA PdR)"

Trattasi di una unità immobiliare di tipo Villa bifamiliare a carattere residenziale che si sviluppa su tre orizzontamenti.

Al piano seminterrato vi sono i seguenti locali: l'autorimessa, la cantina, la lavanderia; al piano terra ed al primo piano uso residenziale.

L'accesso da **OMISSIS** avviene tramite un cancelletto in ferro, e da lì una breve scalinata di n. 8 pedate da accesso al piano terra/rialzato dove si trova la porta di accesso.

La perimetrazione dell'edificio è caratterizzata da una porzione di giardino privato e da una porzione di cortile piastrellato.

L'unità immobiliare non fa parte di condominio, ma trattandosi di villetta bifamiliare, nel solo lato ovest è in aderenza con altra proprietà immobiliare.

L'altezza interna netta degli ambienti al piano terra è di ml. 2,70, al piano primo, essendo il tetto inclinato a vista, l'altezza è variabile da un minimo di m. 2,50 a un massimo di m. 3,90, al piano interrato è di ml 2,50.

L'edificio è dotato di una scala interna privata che si sviluppa dal piano interrato al piano primo.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE - APPARTAMENTO - A/2: Sez. NCT Foglio 10 - Particella 194 - Sub 5

Costituito da: Piano terra, piano primo e piano interrato.

Il piano terra si collega al piano primo tramite la scala interna in marmo di botticino. La zona soggiorno è caratterizzata da un ampio vano con vetrate, che danno vista sul giardino/cortile di proprietà.

Sul lato destro all'ingresso si trova un antibagno con annesso ripostiglio, dal quale si accede al bagno dotato di lavabo e water.

La scala da accesso al primo piano dove vi sono le tre camere da letto, due delle quali dotate di balcone.

Il bagno n.1 al 1P è dotato di lavabo, water bidet e vasca da bagno; la rubinetteria tipo miscelatori.

Il bagno n. 2 al 1P è dotato di lavabo, water bidet e vasca da bagno comprensiva di angolo box doccia; la rubinetteria tipo miscelatori.

Brescia, data rapporto venerdì 29/11/2024

Pagina 4 di 22





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Dal corridoio al primo piano è posizionata una "scala" in legno a pioli, del tipo mobile, che da accesso ad un tratto di sottotetto non praticabile.

Dal piano terra tramite un'altra scala interna si accede al piano interrato tramite una porta in legno con gradini, alzate e pedate in marmo.

Il locale che nella scheda catastale è accatastato come "cantina" in realtà è adibito a taverna, è dotato di impianto di riscaldamento tramite elementi radianti in ghisa, ed è dotato di due ampie finestre che danno sulla bocca di lupo, che danno aereazione ed illuminazione al locale. E' presente un camino con ripiano in marmo ed un angolo cottura.

Il locale lavanderia al piano interrato è dotato di un angolo doccia, con pannellatura di divisione in vetrocemento, le cui pareti interne sono completamente rivestite con piastrelle in ceramica. Anche in questo locale esiste impianto di riscaldamento con elemento radiante.

L'IMMOBILE E' COSI' COSTITUITO:

PIANO TERRA:

- Soggiorno/cottura: superficie interna utile mq. 52,50
- Antibagno: superficie interna utile mq. 1,90
- Bagno: superficie interna utile mq. 2,25

Superficie scala interna tra piano terra e piano primo 10 mq.

La superficie lorda (SLP) del piano terra risulta essere 78 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è buono e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte.

Pavimenti interni:

- Cucina: in marmo di Botticino con tassello d'angolo cm. 5x5 rosso Verona
- Soggiorno: in marmo di Botticino con tassello d'angolo cm. 5x5 rosso Verona
- Bagno: in marmo di Botticino con tassello d'angolo cm. 5x5 rosso Verona.

Soffitti: Piani in laterocemento

Serramenti interni: porte in legno cieche

Serramenti esterni: in legno con vetri termophan, in buono stato di conservazione tranne per le portefinestre che non sono riparate dalle persiane esterne e presentano la sfogliatura della vernice; le persiane di chiusura esterne sono in legno in scarso stato di manutenzione infatti presentano sfogliatura della vernice.

Tinteggiature: tutti i locali sono tinteggiati con colorazione rosso intenso, i soffitti bianchi.

Riscaldamento: con sistema radiante a pavimento.

- Scala interna: di collegamento dal piano terra al piano primo con alzate e pedate in marmo di botticino e ringhiera in ferro e dal piano terra al piano interrato con alzate e pedate in marmo di botticino.

Corte esclusiva 191 mq.

Pavimenti esterni:

- Scala ingresso, corselli perimetrali e porticato, pavimentazione in mattonelle di ceramica color grigio chiaro

PIANO PRIMO:

- Camera 1: superficie interna utile mq. 14,15
- Camera 2: superficie interna utile mq. 10,50
- Camera 3: superficie interna utile mq. 20,55
- Bagno 1: superficie interna utile mq. 5,40
- Bagno 2: superficie interna utile mq. 5,70
- Disimpegno: superficie interna utile mq. 6,65

La superficie lorda (slp) del piano primo risulta essere 68 mq.

La superficie totale del balcone 1 risulta essere 2,60 mq.

La superficie totale del balcone 2 risulta essere 2,60 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è buono e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

Pavimenti Interni:

- Camera 1: listelli di parquet
- Camera 2: listelli di parquet





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

- Camera 3: listelli di parquet
- Bagno 1: pavimento e rivestimento in gres porcellanato di colore panna con greca finale; il rivestimento è posato sino ad H 1,18 m.
- Bagno 2: in marmo di Botticino con tassello d'angolo cm. 5x5 rosso Verona
- Disimpegno: listelli di parquet

Pavimenti esterni:

Balconi: piastrelle in ceramica, vario formato, con colorazione marron chiaro

Soffitti: inclinati con travi e assito in legno a vista.

Serramenti interni: porte in legno cieche scorrevoli, tranne la porta di accesso dal vano scala al disimpegno che è con pannello vetrato traslucido

Serramenti esterni: in legno con vetri termophan, in buono stato di conservazione; le persiane di chiusura esterne sono in legno in scarso stato di manutenzione infatti presentano sfogliatura della vernice.

Tinteggiature:

- Camera 1: tinteggiata con colorazione bianca e ed una parete rosa
- Camera 2: tinteggiata con colorazione giallo tenue
- Camera 3: tinteggiata con colorazione bianca
- Bagno 1: tinteggiato con colorazione verde tenue
- Bagno 2: tinteggiato con colorazione bianca
- Disimpegno: tinteggiato con colorazione bianca

I rapporti RAI delle varie stanze nei diversi orizzontamenti risultano verificati

PIANO INTERRATO:

- Cantina: superficie interna utile mq. 28,35
- Ripostiglio: superficie interna utile mq. 5,50
- Lavanderia: superficie interna utile mq. 7,50
- C.T.: superficie interna utile mq. 4,75
- Disimpegno: superficie interna utile mq. 8,30

Superficie scala interna tra piano interrato e piano terra 5 mq.

La superficie lorda (slp) del piano interrato risulta essere 61 mq.

La superficie lorda (slp) dell'intera unità immobiliare (P. Interrato, Piano terra, Piano primo) risulta essere 207 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è buono, tranne nella lavanderia che vi è la presenza di muffa dovuta molto probabilmente ad umidità e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

Pavimenti Interni:

- Taverna: pavimento in gres porcellanato effetto marmo
- Ripostiglio: pavimento in gres porcellanato effetto marmo
- Lavanderia: pavimento in gres porcellanato
- C.T.: pavimento in gres porcellanato
- Disimpegno: pavimento in gres porcellanato effetto marmo

- Riscaldamento: l'impianto di riscaldamento di tutta l'unità immobiliare è gestito da un cronotermostato nei vari piani, al piano terra ed al piano primo è con elementi radianti a pavimento; mentre nei bagni ed al piano interrato con elementi radianti a parete.

La caldaia è autonoma ed è posizionata al piano interrato, è stata recentemente sostituita ed è dotata di libretto di manutenzione che riporta l'ultimo controllo regolarmente effettuato nell'anno.

- Impianto elettrico: è del tipo sottotraccia con quadro elettrico a norma di legge.
- La porta di accesso è di tipo blindato.
- Citofono presente





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

DIFFORMITA':

AL piano terra non risultano le finestre/aperture nel lato a Nord/Ovest del soggiorno

Al piano primo non è stato realizzato il ripostiglio adiacente al vano scala, e sopra ad esso è stato utilizzato parte del sottotetto anche se non praticabile.

Al piano interrato si rileva che la cantina in realtà è utilizzata come taverna.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE - AUTORIMESSA - C/6: Sez. NCT Foglio 10 - Particella 194 - Sub 7

Lo scivolo in fronte **OMISSIS** acconsente l'accesso al piano interrato tramite un cancello carraio in ferro, a doppio battente, scendendo la rampa la prima basculante di fronte è quella di accesso.

L'autorimessa è situata al piano seminterrato ed è direttamente collegata al piano interrato con l'appartamento (Sub. 5).

Il pavimento dell'autorimessa è in ceramica, l'accesso avviene mediante basculante elettrificata alla quale si accede dallo scivolo che è in comune con la proprietà adiacente.

Si rende presente che lo scivolo carraio di accesso non è in proprietà esclusiva in quanto il mapp.le 194 sub 11 è B.C.N.C. e viene utilizzato anche per l'accesso al box a destra di altra proprietà (Sub. 8), le spese inerenti al cancello elettrico ed alla manutenzione dello scivolo vengono gestite in collaborazione con i proprietari della villetta e del box adiacenti alla villetta oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Si rileva una perdita a soffitto, proveniente dalla pavimentazione soprastante, nell'angolo a sinistra in ingresso della basculante

La superficie lorda (SLP) dell'autorimessa risulta essere di mq. 58

DIFFORMITA':

Sia nelle pratiche comunali che nelle pratiche catastali sono indicate due finestre poste in lato ovest, in realtà ne è stata realizzata solamente una. Tale difformità non risulta essere comunque vincolante in quanto può rientrare nella tollerabilità essendo comunque stata costruita la bocca di lupo esterna e garantendo rapporto di aereazione e luminosità per l'autorimessa.

AREA URBANA Sub. 9:

Porzione di aerea urbana situata su **OMISSIS** di mq. 31,00 con la porzione di quota di proprietà sulle parti e servizi comuni ed in particolar modo sul mappale 194 sub. 11 (BCNC identificante lo scivolo e lo spazio di manovra comune all'autorimessa oggetto di esecuzione Sub. 7 ed all'autorimessa adiacente di altra proprietà Sub. 8).

Descrizione pertinenze

Non esistono pertinenze.

Parti comuni

Lo scivolo carraio con il corsello comune (Sub. 11) è BCNC alle due autorimesse (Sub. 7 e Sub. 8)

Provenienza e titolarità

Provenienza:

Catasto Fabbricati - Comune di **OMISSIS**

Foglio 10 - Particella 194 - Sub. 15 e Sub 7

Storia degli intestatari degli immobili:

a) Derivanti dall'impianto al 28/10/1999:

1) **OMISSIS** - nata a **OMISSIS** - Diritto di proprietà per 500/1000.

2) **OMISSIS** nato a **OMISSIS** - Diritto di proprietà per 500/1000 2)

Derivanti dall'impianto meccanografico del 01/01/1990.

b) Dal 28/10/1999 al 11/11/1999

1) **OMISSIS** - nata a **OMISSIS** - Diritto di proprietà per 500/1000

2. **OMISSIS** nato a Brescia il 14/08/1948.

Derivanti dal Frazionamento del 28/10/1999 in atti dal 28/10/1999 - Divisione (n. B04371.1/1999).

c) Dal 11/11/1999 al 14/07/2004

1. **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il 17/04/1958. Diritto di usufrutto per 1/2.

2. **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il 13/06/1955. Diritto di usufrutto per 1/2.

3. **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il 21/07/1975. Diritto di nuda proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

regime di separazione dei beni.

Derivanti dall'Atto del 11/11/1999 Pubblico ufficiale **OMISSIS** - Repertorio n. **OMISSIS** - UR Sede **OMISSIS**
Registrazione n. **OMISSIS** - Compravendita - Voltura n. **OMISSIS** - Pratica n. **OMISSIS**

d) Dal 14/07/2004 al 27/02/2007

1. **OMISSIS** nata a **OMISSIS**. Diritto di usufrutto per 1/2.

2. **OMISSIS** nato a **OMISSIS**. Nuda Proprietà per 1/2.

3. **OMISSIS** nato a **OMISSIS**. Diritto di usufrutto per 1/2.

Atto del 14/07/2004 - Pubblico Ufficiale **OMISSIS** - Repertorio n. **OMISSIS** - Compravendita nota presentata con Modello Unico n. **OMISSIS** - Repertorio **OMISSIS**.

Urbanistica e vincoli

VERIFICHE URBANISTICHE:

La destinazione d'uso dell'immobile civile abitazione, è conforme alla destinazione urbanistica ammessa per la Zona: PdR Casa: Il sistema residenziale: Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato (Art. 27NTA PdR)

Gli immobili Appartamento Sub. 5 ed autorimessa Sub. 7 fanno parte di una villa bifamiliare che nell'insieme è staticamente autonoma.

- DIA - Prot. 36 del 01/02/2001 Realizzazione muro di cinta
- PdC n. 8 del 29/07/2004 - Realizzazione di una bifamiliare previa demolizione del fabbricato esistente
- Sospensione PdC del 31/01/2005 per variante al PdC n.8/2004 in sanatoria - Prot. n. 0003860 del 20/04/2005
- Deposito in Comune Prot. 31/05/2005 del 24/10/2004 dell'accordo tra confinanti n. **OMISSIS** - Rep. not. n. **OMISSIS** di Raccolta, Registrato a **OMISSIS** - Accordo tra privati per costruzione a confine.
- Revoca della sospensione lavori Prot. 7209 del 18/07/2005
- PdC in Sanatoria n. 28 del 24/08/2005 - Permesso di costruire per variante al PdC n. 8 del 29/07/2004
- SCIA n. 00053 del 2018 per sanatoria dell'intervento realizzato in data 20/10/2006 - Intervento di manutenzione straordinaria per aggiornamento planimetrie catastali.
- AGIBILITA' rilasciata per silenzio assenso.

Gli oneri comunali sono stati pagati integralmente.

PIANO PRIMO - Sub. 5

Si riscontra DIFFORMITA' rispetto alla scheda catastale in quanto al piano primo non è stato realizzato il ripostiglio adiacente al vano scala, e sopra ad esso è stato utilizzato parte del sottotetto anche se non praticabile.

Al piano interrato si rileva che la cantina in realtà è utilizzata come taverna.

PIANO INTERRATO - Sub. 7

Si riscontra DIFFORMITA' rispetto alla scheda catastale in quanto sia nelle pratiche comunali che nelle pratiche catastali sono indicate due finestre poste in lato ovest, in realtà ne è stata realizzata solamente una. Tale difformità non risulta essere comunque vincolante in quanto può rientrare nella tollerabilità essendo comunque stata costruita la bocca di lupo esterna e garantendo rapporto di aereazione e luminosità per l'autorimessa.

Per tutto il restante, le altre unità immobiliari, allo stato attuale sono sostanzialmente regolari.

FORMALITA' E VINCOLI

a) IPOTECA VOLONTARIA iscritta a **OMISSIS** in data **OMISSIS** ai nn. **OMISSIS** per la somma di € 300.000,00 a favore di **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, contro il sig. **OMISSIS** per la quota di 1/2 in nuda proprietà, contro **OMISSIS** per la quota di 1/2 in usufrutto, e **OMISSIS** per la quota di 1/2 in usufrutto e **OMISSIS** per la quota di 1/2 in nuda proprietà, posta a garanzia di un finanziamento di € 150.000,00 con durata di venti anni concesso a **OMISSIS** con atto in data 04/10/2005 N. **OMISSIS**
OMISSIS gravante il mappale sub 1 (ora Sub. 9).





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

b) IPOTECA VOLONTARIA iscritta a **OMISSIS** in data **OMISSIS** per la somma di € 440.000,00 a favore **OMISSIS**, con sede in Vestone, C.F. **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** a garanzia di un finanziamento di € 220.000,00 con durata anni 30 concesso a **OMISSIS** con atto in data **OMISSIS** di repertorio **OMISSIS** gravante i mappali 194 Sub. 5, Sub. 7 e Sub. 9 per quanto di spettanza.

c) ATTO DI RINEGOZIAZIONE in data 15 giugno 2012 ai nn. **OMISSIS** per atto modifica parziale di mutuo - annotazione di restrizione di beni in data 20 marzo 2019 ai nn. **OMISSIS** per unità immobiliari non oggetto di esecuzione

d) IPOTECA iscritta a **OMISSIS** (ipoteca conc. amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo) per la somma di €. 1.008.861,94 a favore Agenzia delle Entrate, a carico **OMISSIS**, gravante le unità immobiliari di cui ai mapp.li 194 Sub. 5, Sub. 7 e Sub. 9, a seguito dell'atto in data **OMISSIS**

e) ATTO DI PRECETTO in data 11/07/2024

f) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a **OMISSIS** a favore **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, a carico **OMISSIS** gravante i mappali 194 Sub. 5, Sub. 7 e Sub. 9 e Sub. 11.

L'atto di Pignoramento è stato notificato tramite U.N.E.P. di **OMISSIS** (CR.6514) a mezzo del servizio postale Raccomandata al sig. **OMISSIS**.

I beni si intendono pignorati con diritto alla quota proporzionale delle parti comuni ai sensi di legge, ivi compreso l'indicato mappale 194 Sub. 11 (BCNC), il tutto nei confini come mappe catastali e come di fatto.

g) RICORSO PER INTERVENTO **OMISSIS** chiede di poter partecipare alla distribuzione delle somme sino alla concorrenza di € 602.326,64 € - **OMISSIS**

Si precisa che le u.i. di cui ai Mapp. 194 Su. 5, Sub. 7. Sub. 9 sono stati oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a **OMISSIS** in data **OMISSIS** a favore della "Massa dei creditori del fallimento **OMISSIS**, titolare della ditta individuale **OMISSIS** " ed a carico di **OMISSIS** dalla quale le unità immobiliari in oggetto sono state liberate e svincolate con annotazione di restrizione beni in data 27/03/2018 ai nn. **OMISSIS**.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

GEOGRAFIA

-Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare OMIS

Ubicazione

Regione **OMISSIS**

Provincia **OMISSIS**

Comune **OMISSIS**

Zona

Indirizzo Via **OMISSIS**)

Civico 4

Cap **OMISSIS**

Latitudine **OMISSIS**

Longitudine **OMISSIS**

Mappa



Confini

CONFINI

SUB. 5 - Appartamento

L'immobile confina a:

- Nord-Est in parte confina con altra proprietà ed in parte si affaccia verso la Pubblica **OMISSIS**;
- Sud/Est verso giardino di proprietà esclusiva;
- Sud/Ovest verso giardino di proprietà esclusiva;
- Nord/Ovest confina con altra proprietà.

SUB. 7 - Autorimessa

L'immobile confina a:

- Nord-Est con rampa scivolo in comune con la proprietà adiacente;
- Sud/Est muro verso terra;
- Sud/Ovest muro verso terra;
- Nord/Ovest con u.i. della stessa proprietà.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

MANUFATTI CON TERMINI

La zona circostante è caratterizzata da edifici a destinazione residenziale.

L'immobile è dotato di giardino privato.

L'immobile facente parte di una villa bifamiliare, è staticamente legato all'adiacente unità immobiliare, nell'insieme la villa bifamiliare è autonoma.

MODALITA' DI ACCESSO

Sub. 5:

L'accesso dall'ex **OMISSIS** avviene tramite un cancelletto in ferro, e da lì una breve scalinata di n. 8 pedate da accesso al piano terra/rialzato dove si trova la porta di accesso.

Sub. 7:

Lo scivolo in fronte **OMISSIS** acconsente l'accesso al piano interrato tramite un cancello carraio in ferro, a doppio battente, scendendo la rampa la prima basculante che si trova davanti è quella di accesso.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare OMISSIS

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato e compensazione errori

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	146,00	1,00	146,00
Superficie balconi	SUB	5,20	0,15	0,78
Superficie taverna	STV	61,00	0,15	9,15
Superficie posto auto coperto	SPA	58,00	0,60	34,80
Superficie esterna esclusiva	Se	191,00	0,10	19,10





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Totale Superficie (m²)		461,20	209,83	
Totale Volume Commerciale (m³)			-	
Consistenza per il Piano Terra				
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Appartamento	78,00	S1	1,00	78,00
Corte esclusiva al Sub. 5	191,00	Se	0,10	19,10
Totale per piano	269,00			97,10

Consistenza per il Piano Primo				
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Appartamento	68,00	S1	1,00	68,00
Balconi	5,20	SUB	0,15	0,78
Totale per piano	73,20			68,78

Consistenza per il Piano Interrato -1				
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Interrato	61,00	STV	0,15	9,15
Autorimessa	58,00	SPA	0,60	34,80
Totale per piano	119,00			43,95





CARATTERISTICHE

-Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare OMISSIS

Fabbricato o Edificio			
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.
Unità			
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
Indice mercantile			
Prezzo marginale (€)			
			-
			da 2 a 3 = 20,00
			da 2 a 4 = 30,00
			da 2 a 5 = 25,00
			da 4 a 5 = 15.000,00
Superficiarie			
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Superficie principale	S1	146,0	m²
Superficie balconi	SUB	5,2	m²
Superficie taverna	STV	61,0	m²
Superficie posto auto coperto	SPA	58,0	m²
Superficie esterna esclusiva	Se	191,0	m²
Superficie commerciale	SUP	209,8	m²
Indice mercantile			
Prezzo marginale (€)			
Superficie principale			1,00
Superficie balconi			0,15
Superficie taverna			0,15
Superficie posto auto coperto			0,60
Superficie esterna esclusiva			0,10
Superficie commerciale			-
Compravendita - Valutazione			
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Data	DAT	29/11/2024	giorno/mese/anno
Indice mercantile			
Prezzo marginale (€)			
Data			0,035





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

SEGMENTO DI MERCATO

-Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare OMISSIS

Denominazione

Classificazione Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare
Destinazione Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune OMISSIS **Provincia** OMISSIS
Località/Fraz./Zona
Posizione Centrale - semiperiferica

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano **Categoria** Usato in ottimo stato di manutenzione
Proprietà

Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Unità Immobiliare Abitazione in ville **Dimensione unità** Grande

Tipologia edile

Edificio Villa o villetta

Indice Superficiario **Rapporto** **Indice tipologico (%)**

Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	209,83/209,83	100,00
Superficie principale	S1/SUP	146,00/209,83	69,58
Superficie balconi	SUB/SUP	5,20/209,83	2,48
Superficie taverna	STV/SUP	61,00/209,83	29,07
Superficie posto auto coperto	SPA/SUP	58,00/209,83	27,64
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	191,00/209,83	91,03

Mercato

Lato domanda Singolo privato **Motivazione**
Lato offerta Singolo privato **Motivazione**
Intermediari Nessuno

Prezzo

Regime di mercato

Livello di prezzo non determinato **Livello di reddito** non determinato
Fase di mercato Fase di contrazione **Filtering** Assente (fascie sociali miste)





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali

	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,15
Superficie taverna	i(STV)	0,15
Superficie posto auto coperto	i(SPA)	0,60
Superficie esterna esclusiva	i(Se)	0,10

Saggio opportunità per i miglioramenti [j] -

Saggio di rival. annuo -

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	-
Rapporto area edificata/edificabile [r]	-
Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu] * [r]	-
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Fabbricati - Comune catastale di **NUVOLERA (F990)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		10	194	5	A 2 -Abitazioni di tipo civile	4	9,50 vani	637,82	207,00
2		10	194	7	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	3	-	98,54	-
3		10	194	9	F 1 -Area urbana	-	-	-	-
Totali								736,36	207,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 10 Part. 194 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 16/04/2024

Superficie catastale: 207,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

IMMOBILE Sub 5:

a) Foglio 10 - Particella 194 - Sub 5 - Cat. A/2 - Classe 4 - Consistenza 9,5 vani - Rendita Catastale € 637,82

OMISSIS piano: S1 - T - 1

Dati di superficie: Totale mq. 207; Totale esclusive aree scoperte 191 mq.

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del classamento del 22/06/2019 Pratica n. **OMISSIS** in atti dal 22/06/2019

VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 24874.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Proprietà per:

1. **OMISSIS** nata a **OMISSIS**. Diritto di usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto*)

2. **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il 13/06/1955. Diritto di usufrutto per 1/2, (deriva dall'atto*)

3. **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il 21/07/1975. Diritto di nuda proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto*)

4. **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il 21/07/1975. Diritto di nuda proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto*)

*Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale **OMISSIS** - Repertorio n. **OMISSIS** - PERMUTA nota presentata con modello Unico n. **OMISSIS** Reparto PI di **OMISSIS** in atti dal 2008.

Si precisa che **OMISSIS**

(2) - Dettagli Particella Fg. 10 Part. 194 Sub. 7 (Bene principale) Situazione in atti al 23/11/2024

Piano di accesso: Piano Interrato -1

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

IMMOBILE Sub 7:

a) Foglio 10 - Particella 194 - Sub 7 - Cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza 53 mq. - Rendita Catastale € 98,54

OMISSIS piano: S1





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Dati di superficie: Totale mq. 58

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del classamento del 27/02/2008 Pratica n. **OMISSIS** in atti dal 27/02/2008
VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 4994.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Proprietà per:

1. **OMISSIS** nata a **OMISSIS**. Diritto di usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto*)
2. **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il 13/06/1955. Diritto di usufrutto per 1/2, (deriva dall'atto*)
3. **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il 21/07/1975. Diritto di nuda proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto*)
4. **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il 21/07/1975. Diritto di nuda proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto*)

*Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale **OMISSIS** - Repertorio n. **OMISSIS** - PERMUTA nota presentata con modello Unico n. **OMISSIS** Reparto PI di **OMISSIS** in atti dal 2008.

Da precisare che **OMISSIS**

(3) - Dettagli Particella Fg. 10 Part. 194 Sub. 9 Situazione in atti al 23/11/2024

Piano di accesso: Piano Terra

Superficie utilizzata: 31,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di Brescia

Catasto Fabbricati

IMMOBILE Sub 7:

a) Foglio 10 - Particella 194 - Sub 7 - Cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza 53 mq. - Rendita Catastale € 98,54 **OMISSIS**
piano: S1

Dati di superficie: Totale mq. 58

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del classamento del 27/02/2008 Pratica n. **OMISSIS** in atti dal 27/02/2008
VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. **OMISSIS**)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Proprietà per:

1. **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il 17/04/1958. Diritto di usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto*)
2. **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il 13/06/1955. Diritto di usufrutto per 1/2, (deriva dall'atto*)
3. **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il 21/07/1975. Diritto di nuda proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto*)
4. **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il 21/07/1975. Diritto di nuda proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto*)

*Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale **OMISSIS** - Repertorio n. 193265 - PERMUTA nota presentata con modello Unico n. **OMISSIS** Reparto PI di Brescia in atti dal 2008.

Da precisare che **OMISSIS**

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare sito in **OMISSIS**
OMISSIS, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per punti di merito]





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 29/11/2024.

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Vicolo OMISSIS

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.

Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo		1.800,00	1,00
Valore OMI minimo		1.400,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	1.600,00	2,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject.
In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.600,00	-
Data = 29/11/2024	0,980	-32,00	-2,00
Superficie commerciale = 209,8 m ²	1,000	0,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare = Massimo o Buono	0,920	-125,44	-7,84
	Prezzo medio corretto	1.442,56 €/m ²	
	Superficie (SUP)	209,83 m ²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.442,56 €/m²) per la superficie commerciale (209,8 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 302.692,36 €





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare OMISSIS,
OMISSIS

Valore di mercato		
Valore di mercato	[Stima per punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	302.692,36

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
302.692,36 €

Diconsi Euro trecentoduemilaseicentonovantaduevirgolatrentasei





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

QUADRO RIASSUNTIVO

Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 01 - Lotto 1

N. Compendio immobiliare e Valutazione

Valore (€)

1 Per l'immobile denominato Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare

OMISSIS

il Valore di mercato alla data di stima del 29/11/2024

è pari a 302.692,36 € per 209,8 m² pari a 1.442,77 €/m²



302.692,36

Totale valore

302.692,36

Totale valore stimato

302.692,36

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 300.000,00 €
Diconsi Euro trecentomila

CONCLUSIONI TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

VALORE DELLA STIMA del Lotto "1" sito in **OMISSIS**:

APPARTAMENTO:

OMISSIS

Identificato catastalmente: - Foglio 10 - Particella 194 - Sub. 5

AUTORIMESSA:

OMISSIS

Identificato catastalmente: - Foglio 10 - Particella 194 - Sub. 7

AREA URBANA:

OMISSIS

Identificato catastalmente: - Foglio 10 - Particella 194 - Sub. 9

Tot. valore stimato è

€ 300.000,00 (trecentomila/00)





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Indice

TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	1
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	2
Soggetti	3
Lotto 1	
Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare OMISSIS	
OMISSIS	
Scheda immobile	4
Geografia	10
Consistenze superficiali	12
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	15
Consistenza catastale	17
Valutazione	18
Stima per punti di merito	19
Risultati della valutazione	19
Quadro riassuntivo	21
Conclusioni TRIBUNALE DI BRESCIA	21
ESECUZIONE IMMOBILIARE	

