

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

Anagrafica

Creditore procedente:	Compagnie Francaise d'Assurance pour le Commerce Extérieur S.A. - Rappresentanza Generale per l'Italia - C.F. e P.IVA: 09448210154, in persona del suo preposto e legale rappresentante in Italia Sig. Ernesto De Martinis, corrente in Milano, Via Lorenteggio n. 240
Rappresentata da:	Avv. MORASCHI Renato (C.F.: MRSRNT77R14B157M - posta elettronica certificata renato.moraschi@milano.pecavvocati.it - telefax 030/7833067, con studio in Brescia, Via San Bartolomeo n. 9) che la rappresenta e la difende, in forza di dichiarazione di nomina contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare, in via disgiunta con l'Avv. SCOFONE Lorenzo (C.F.: SCFLNZ83E30D969N - posta elettronica certificata lorenzo.scofone@ordineavvgenova.it - telefax 010/8391536 - con studio in Genova, Via Assarotti n. 36/8)
Creditore procedente:	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. , con sede legale in Napoli, Via Santa Brigida n. 39, avente C.F., P. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli: 05828330638, che agisce per il tramite e per conto del Patrimonio Destinato denominato "Gruppo Vicenza", in persona del legale rappresentante e, per esso, del procuratore Dr. Giuseppe Buttarò
Rappresentato da:	Avv. PIACENTINI Davide , con studio in Milano, Via S. Gregorio n.49 - tel. 02/67382752 - fax 02/67384217, pec: davide.piacentini@app-avvocati.it , C.F.: PCN DVD 65H12 F205D



Creditore intervenuto: **Arec Neprix S.p.A., già Neprix S.r.l.**, con sede in Milano (MI), Via Soperga n. 9, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 10130330961, società appartenente al Gruppo IVA Illimity 12020720962, in persona della procuratrice speciale Dott.ssa Francesca Galli, società che agisce non in proprio ma in nome e per conto di **iREC SPV S.r.l.**, società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 05345320260, rappresentata e difesa dall'**Avv. VERDI Marco** del Foro di Milano, C.F.: VRD MRC 62P08 I441M, pec marco.verdi@milano.pecavvocati.it, con studio in Milano, Via Fontana n. 14,

Debitori eseguiti:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
e
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto incaricato per la stima:

Geometra BELLINI LUCIANO (C.F.: BLLCN73E22H598Y)
Con studio in Cologne (BS), Via Roma n. 11
tel. 030/7157126 - fax 030/7059917
PEC luciano.bellini@geopec.it
C.F. e P. IVA: 02293530982,
Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4470
Iscritto al registro dei CTU del Tribunale di Brescia al 271 – VII Categoria Industriale
Valutatore immobiliare certificato base - norma UNI 11558:2014 da TÜV Thüringen Italia S.r.l.: N: 01-IT-6011600002
Valutatore immobiliare certificato avanzato - norma UNI 11558:2014 da TÜV Thüringen Italia S.r.l.: N: 01-IT-6011600051

Custode giudiziario dei beni pignorati:

Dott.ssa MOGGIA Viviana, domiciliata presso lo Studio Barbi e Associati, con sede in Brescia, Via Stazione n. 11, tel. 030/2400295, fax 030/294996, e-mail v.moggia@studiobarbi.it



Date

Decreto di nomina dell'Esperto	24/02/2023
Ricezione della nomina dell'Esperto	01/03/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	07/03/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	26/05/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	27/06/2023
Istanza di proroga dei termini per deposito relazione peritale	24/05/2023
Concessione proroga dei termini da parte dell'Ill.mo Sig. GD	26/05/2023
Nuova data per la consegna del rapporto di valutazione	04/09/2023
Nuova data udienza per la determinazione della modalità di vendita	05/10/2023

Formazione dei lotti.

Per la formazione dei lotti, lo scrivente Esperto incaricato per la stima ha seguito un semplice criterio ispirato a basilari principi logici e precisamente:

- a) La localizzazione dei cespiti;
- b) La loro destinazione;
- c) E soprattutto la loro funzionalità nell'ipotesi di una loro futura collocazione a terzi.

In base a quest'ultimo principio, per alcuni beni (per esempio quelli collocati a Manerba del Garda), ai posti auto, laddove possibile, è stata associata una cantina, al fine di limitare il numero dei lotti e per aumentarne l'appetibilità, accoppiando due diversi locali accessori, verosimilmente di maggior utilità per i proprietari delle unità abitative interne al residence.

Ragionamento del tutto simile è stato seguito per la costruzione dei lotti relativi ai beni posti a Marmentino (BS).

Dato il separato accatastamento delle u.i. accoppiate, nulla impedirà, in sede d'asta, di frazionare ulteriormente i lotti costituiti con il seguente rapporto peritale.

Particolare attenzione è stata prestata per l'autosilo di Lumezzane, località Cop.

Trattasi di un bene che, per sua natura e consistenza, dovrà essere proposto "in blocco" ad un unico investitore potenziale acquirente.

Seppur si tratti di un immobile facilmente divisibile, ricordo che dovrà essere oggetto di totale revisione e/o completamento per quanto concerne gli impianti tecnologici e dovranno essere assolti dei "vecchi" obblighi convenzionali per i quali è auspicabile almeno un gestione iniziale unitaria.

Anche alcuni posti auto siti a Manerba del Garda sono stati collocati all'interno di lotti autonomi in virtù della loro situazione di diritto.

Gli stessi sono infatti soggetti ad un vincolo costituito dal DE e sono stati "trasformati" in pertinenze delle unità immobiliari, di proprietà della medesima società, che sarebbero derivati dalla ristrutturazione del fabbricato Corpo "C" del complesso immobiliare "Borgo delle Colline" (Trascrizione del 20/09/2006 presso AdE di Salò - n.ri r.p. 4804 - r.g. 7305).



Infine, è doveroso segnalare che alcuni beni, per le loro caratteristiche di fatto e di diritto, non dispongono di un reale valore commerciale o sono praticamente “invendibili” a terzi.

Questi beni sono stati infatti esclusi dalla valutazione.

Di seguito saranno precisate le motivazioni di questa scelta dell'Esperto.

Identificazione dei lotti

RDV	Lotto	Comune	Indirizzo	Destinazione
1	DAL NR. 01 AL NR. 02	Corte Franca (BS)	Via Bachelet	due autorimesse
2	DAL NR. 03 AL NR. 04		Via Roma n. 38	due appartamenti
3	DAL NR. 05 AL NR. 06		Via dei Carretti	un'area agricola e un'area destinata a parcheggio
4	07	Gussago (BS)	Via G. Mazzini, n. 32	appartamento ed autorimessa
5	08	Lodrino (BS)	Via Nasego	due posti auto
6	DAL NR. 09 AL NR. 21	Marmentino (BS)	Via Ecolo Alto Via Ecolo Basso	13 appartamenti 14 autorimesse
7	22	Villa Carcina (BS)	Via G. Marconi, n. 81	appartamento con autorimessa
8	23	Lumezzane (BS)	Via Don De Giacomi n. 18	locale commerciale
9	24		Via Pasubio	autorimessa
10	25		Via M. D'Azeglio, n. 85	cantina e terrazzo
11	26		Via Monte Ladino, n. 22	negozio
12	27		Via Don F. Venosta, n. 4	appartamento con cantina
13	28		Via Nikolajewka, n. 1-3-5	autosilo
14	DAL NR. 29 AL NR. 35		Via Artigiani, n. 2	due negozi un deposito 5 appartamenti
15	DAL NR. 36 AL NR. 39		Via Rossaghe	tre autorimesse un deposito
16	DAL NR. 40 AL NR. 49	Manerba del Garda (BS)	Via Catullo, n. 20	8 posti auto 6 cantine



Beni esclusi dalla quantificazione del valore di mercato.

Rispetto alle risultanze dei verbali di pignoramento trascritti, ai soli fini della quantificazione del valore commerciale dei beni, per alcune u.i. staggite si è ritenuto opportuno stabilire valori di mercato nulli.

Viene di seguito riportato l'elenco dei beni interessati, la spiegazione delle scelte e delle assunzioni del Valutatore.

Beni posti in comune di Corte Franca (BS), Via Vittorio Bachelet snc:

- **NCEU, foglio NCT/9, mappale 274, subalterno 55:** trattasi di un'area urbana della superficie di 125 mq., corrispondente ad un vialetto pedonale asservito all'uso pubblico, denominato Stradella delle Piane, di collegamento tra le pubbliche Vie Vittorio Bachelet e G. Di Vittorio, posto a nord del complesso immobiliare denominato "Borgo Colline Secondo" (Lotto 3 del PL). La sua capacità edificatoria è praticamente nulla.;
- **NCEU, foglio NCT/9, mappale 274, subalterno 56:** trattasi di un'area urbana della superficie di 166 mq., corrispondente ad un tratto di strada sterrata, di collegamento tra la Via G. Di Vittorio, la stradella delle Piane, posta a nord-ovest del complesso immobiliare denominato "Borgo Colline Secondo" (Lotto 3 del PL). La sua capacità edificatoria è praticamente nulla. Costituisce il raccordo tra il tratto di strada di accesso ai fabbricati realizzati ad ovest del predetto residence e la pubblica Via G. Di Vittorio.

Bene posto in comune di Corte Franca (BS), Via dei Carretti snc:

- **NCEU, foglio NCT/2, mappale 341, subalterno 13:** trattasi di una cabina elettrica attiva, utilizzata dall'ente gestore del servizio elettrico, realizzata in attuazione al PL di Via dei Carretti.

Bene posto in comune di Marmentino (BS), località Vaghezza:

- **NCEU, foglio NCT/1, mappale 79, subalterno 28:** l'accesso carraio e pedonale alle varie u.i. che costituiscono il "Complesso Vaghezza" (le cui u.i. sono oggetto di procedura esecutiva) è garantito dalla presenza della predetta area urbana (mappale 79/28), che permette il collegamento diretto alla Via Ecolo Basso. Tale area urbana, in base alle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal RS comunale, è destinata in parte ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (Piano dei Servizi), in parte ad ambiti di notevole interesse ricettivo ed in parte a strada. Su quest'area gravano notevoli vincoli ambientali e di natura antropica. E' quindi escluso ogni utilizzo ai fini edificatori.



Bene posto in comune di Lumezzane (BS), Via Monsuello n. 112:

- **NCEU, foglio NCT/34, mappale 113, subalterno 3:** trattasi di un'area scoperta della superficie di 19 mq., collocata in lato est del fabbricato, al piano terra dello stesso. La predetta area urbana costituisce cortile pertinenziale ad un'unità abitativa posta al piano terra, di proprietà di terzi, esclusa dalla procedura esecutiva oggetto del presente rdv. Il titolo di acquisto precisava che la porzione oggetto di vendita (l'area urbana di cui trattasi) costituiva e costituisce cavedio posto a confine con il condominio denominato "Pasubio" ed in particolar modo il cavedio in oggetto è ubicato a confine con l'unità immobiliare identificata con il mappale 223/4 ed è concesso in uso esclusivo ai proprietari della predetta u.i., con facoltà di ciascun condomino di accedervi per l'esecuzione dei soli lavori di straordinaria amministrazione.

Beni posti in comune di Lumezzane (BS), Via Rosaghe snc:

- **NCEU, foglio NCT/32, mappale 242:** trattasi di una cabina elettrica attiva, utilizzata dall'ente gestore del servizio elettrico;
- **NCEU, foglio NCT/32, mappale 244, subalterno 27:** trattasi di un'u.i. attualmente inesistente. Il "porticato" rappresentato nella relativa planimetria catastale è attualmente occupato da u.i. di altra proprietà, estranee alla procedura esecutiva interessata. Si tratta quindi di un cd "doppione" catastale, mai catastalmente soppresso in quanto attualmente destinato ad altre u.i., di diversa titolarità.

Beni posti in comune di Lumezzane (BS), Via San Filippo Neri snc:

NCTR, foglio 16, mappali 726 – 727 e 729: trattasi di tre particelle aventi diversa destinazione d'uso. Le due particelle di cui ai mappali 727 e 729 sono collocate parallelamente alla Via San Filippo Neri e sono attualmente destinate in parte a sede stradale ed in parte a parcheggio ad uso pubblico. La seconda area scoperta, posta a monte del fabbricato di cui al mappale 739, all'interno dell'area a verde e collinare confinante, è catastalmente identificato con il mappale 726 ed è una striscia di terreno con una zona terminale di maggior ampiezza, il tutto collocato parallelamente ad una strada vicinale posta al servizio dei terreni e di alcuni fabbricati isolati ubicati nella zona collinare verde sovrastante l'edificio di cui al mappale 739.

Beni posti in comune di Manerba del Garda (BS), Viale Catullo:

- **NCEU, foglio 3, mappale 2308, subalterno 144:** trattasi di un'area urbana della superficie di 128 mq., posta al piano terra, lato est del residence. E' una porzione dell'area scoperta, peraltro gravata da servitù di passaggio a favore di terzi;
- **NCTR, foglio 9, mappali 11518 e 11519:** trattasi di due particelle che, nell'insieme costituiscono le urbanizzazioni realizzate in attuazione agli obblighi convenzionali a margine della costruzione del residence. Attualmente l'area, privata ma ad uso pubblico, è



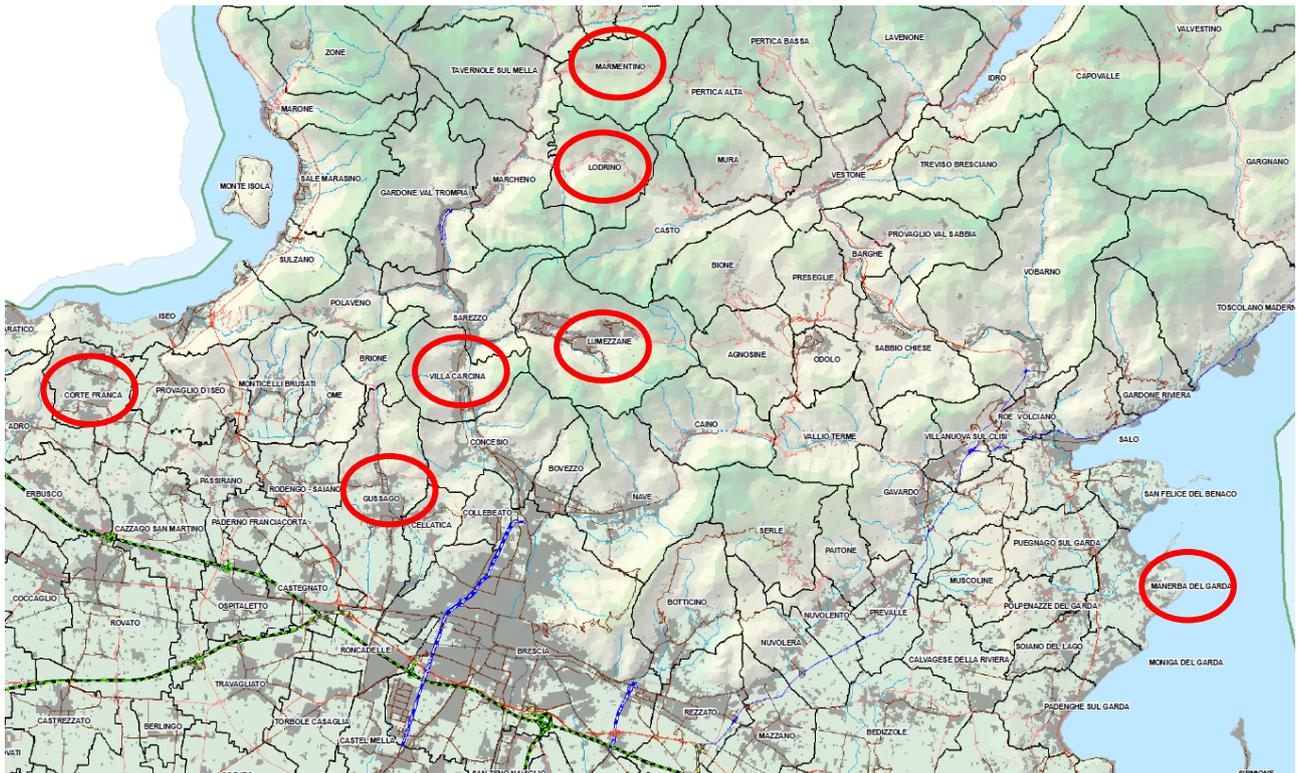
costituita da un parcheggio, verde e marciapiede. Per le motivazioni precedentemente riportate, la stessa dovrà essere oggetto di cessione gratuita a favore del Comune di Manerba del Garda (BS);

- **NCEU, foglio 3, mappale 6647, subalterno 14:** trattasi di un'area urbana della superficie di 53 mq.: trattasi di un'area verde (aiuola), piantumata e di delimitazione tra la Via dei Mulini e l'area destinata a posti auto scoperti privati. La sua capacità edificatoria è praticamente nulla.
- **NCEU, foglio 3, mappale 2308 subalterno 119:** trattasi di una cantina interrata ceduta a terzi in forza di atto a firma del Notaio Defendi Corrado di Desenzano del Garda (BS), n. 61759 di rep. – 23658 di racc., trascritto a Salò (BS) in data 03/04/2019 ai n.ri rp. 1510 - rg 2117.

L'ESPERTO INCARICATO PER LA STIMA, PER LE RAGIONI SUINDICATE, RITIENE CHE I SUCCITATI BENI DISPONGANO DI UN VALORE DI MERCATO NULLO OLTRE CHE UN'APPETTIBILITA' DI MERCATO INESISTENTE.
LA SCELTA DI ASSOGGETTARLI OPPURE NO A VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA VIENE DEMANDATA ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE ED AL SIG. DELEGATO PER LA VENDITA.



Collocazione dei beni staggiti sul territorio provinciale (fonte: Geoportale della Provincia di Brescia)



Note dell'Esperto incaricato per la stima in ordine all'elaborato peritale.

Come già evidente dall'elenco suindicato, data la varietà della destinazione d'uso dei beni e la loro collocazione, in considerazione della loro diversa provenienza, della loro storia urbanistica ed edilizia, della loro situazione catastale ecc..., l'Esperto incaricato per la stima, in variante alla struttura "ordinaria" del rapporto di valutazione da restituire all'Ill.mo Sig. Giudice, al fine di agevolare la comprensione del lettore, ha ritenuto opportuno suddividere l'elaborato peritale in:

- a) Una prima parte (la presente), che tratta le questioni e gli aspetti generali della valutazione;
- b) Una seconda, dedicata a singoli rapporti di valutazione riferiti ai lotti suindicati e nei quali vengono specificate tutte le informazioni delle singole unità staggite, le problematiche strettamente legate alle stesse ed i criteri di valutazione, spesso diversi a seguito della predetta svariata destinazione d'uso dei beni. Ogni rapporto di valutazione, denominato con l'acronimo "RDV + numero progressivo", contiene uno o più lotti, in base alla suddivisione suesposta;

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.	10
2. Andamento del mercato immobiliare	13
3. Analisi estimativa	18
RDV1 - LOTTI DAL NR. 01 AL NR. 02 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)	21
RDV2 - LOTTI DAL NR. 03 AL NR. 04 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)	43
RDV3 - LOTTI DAL NR. 05 AL NR. 06 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)	66
RDV4 - LOTTO NR. 07 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI GUSSAGO (BS)	86
RDV5 - LOTTO NR. 08 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LODRINO (BS)	106
RDV6 - LOTTI DAL NR. 09 AL NR. 21 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI MARMENTINO (BS)	123
RDV7 - LOTTO NR. 22 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI VILLA CARCINA (BS)	187
RDV8 - LOTTO NR. 23 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)	206
RDV9 - LOTTO NR. 24 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)	225
RDV10 - LOTTO NR. 25 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)	243
RDV11 - LOTTO NR. 26 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)	260
RDV12 - LOTTO NR. 27 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)	280
RDV13 - LOTTO NR. 28 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)	302
RDV14 - LOTTI DAL NR. 29 AL NR. 35 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)	327
RDV15 - LOTTI DAL NR. 36 AL NR. 39 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)	371
RDV16 - LOTTI DAL NR. 40 AL NR. 49 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI MANERBA DEL GARDA (BS)	394
4. Riepilogo dei valori di stima	441
5. Dichiarazione di rispondenza	444
6. Elenco della documentazione tecnica allegata	445



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Elenco delle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'Esperto incaricato per la stima, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- 07/03/2023: accettazione dell'incarico;
- 07/03/2023: richiesta rilascio copia atti ai vari studi notarili interessati (Notaio Rebuffoni, Pugliese, Calini, Santosuosso);
- 08/03/2023: richiesta di accesso agli atti amministrativi ai vari Comuni interessati (Comune di Lodrino, Marmentino, Villa Carcina, Manerba d/G);
- 13/03/2023: richiesta verifica esistenza contratti di locazione e/o comodato presso AdE – UT di Chiari (BS);
- 16/03/2023: richiesta verifica esistenza contratti di locazione e/o comodato presso AdE – UT di Brescia;
- 16/03/2023: ricevuto documentazione reperita dall'AdE – UT di Brescia;
- **17/03/2023: effettuato primo sopralluogo di rito presso le u.i. staggite site in Manerba d/G (BS), alla presenza del Delegato del Sig. Custode;**
- 23/03/2023: richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Corte Franca (BS);
- 24/03/2023: richiesta informazioni all'Amministratore condominiale del residence sito in Manerba d/G (BS);
- 27/03/2023: richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Gussago (BS);
- 28/03/2023: richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Lumezzane (BS);
- **29/03/2023: effettuato sopralluogo di rito presso le u.i. staggite site in Corte Franca (BS), alla presenza del Delegato del Sig. Custode;**
- **29/03/2023: effettuato sopralluogo di rito presso le u.i. staggite site in Gussago (BS), alla presenza del Delegato del Sig. Custode;**
- 29/03/2023: richiesta informazioni all'Amministratore del condominio sito a Corte Franca (BS);
- 29/03/2023: richiesta informazioni all'Amministratore del condominio sito a Gussago (BS);
- 31/03/2023: ricevuto documentazione dall'Amministratore del condominio sito in Corte Franca (BS);
- **07/04/2023: effettuato primo sopralluogo di rito presso le u.i. staggite site in Marmentino (BS), alla presenza del Delegato del Sig. Custode, del legale di fiducia del DE Avv. Pasotti e del suo Tecnico Geom. Di Maria;**
- **07/04/2023: effettuato sopralluogo di rito presso le u.i. staggite site in Lodrino (BS), alla presenza del Delegato del Sig. Custode;**
- 11/04/2023: ricevuto documentazione dall'Amministratore del condominio sito in Manerba del Garda (BS);
- 18/04/2023: richiesto rilascio copia di atto societario al Notaio De Vanna;



- **19/04/2023: effettuato sopralluogo di rito presso le u.i. staggite site in Villa Carcina (BS), alla presenza del Delegato del Sig. Custode, del fabbro, dell'Amministratore condominiale e del Tecnico di fiducia del DE Geom. Di Maria;**
- **19/04/2023: effettuato sopralluogo di rito presso le u.i. staggite site in Lumezzane (BS), alla presenza del Delegato del Sig. Custode, del fabbro e del Tecnico di fiducia del DE Geom. Di Maria;**
- 20/04/2023: inviato richiesta integrativa verifica esistenza contratti di locazione e/o comodato presso AdE – UT di Brescia;
- 20/04/2023: richiesta informazioni agli Amministratori dei condomini siti a Lumezzane (BS);
- 26/04/2023: ricevuto documentazione dall'Amministratore del condominio sito in Lumezzane (BS), Via Rossaghe;
- 27/04/2023: richiesta informazioni all'Amministratore del condominio sito a Villa Carcina (BS);
- 27/04/2023: ricevuto documentazione reperita dall'AdE – UT di Brescia;
- 27/04/2023: ricevuto documentazione dall'Amministratore del condominio sito in Lumezzane (BS), Via Monte Ladino;
- 28/04/2023: ricevuto documentazione dall'Amministratore del condominio sito in Villa Carcina (BS);
- 02/05/2023: ricevuto documentazione dall'Amministratore del condominio sito in Lumezzane (BS), Via Pasubio;
- **03/05/2023: effettuato secondo sopralluogo di rito presso le u.i. staggite site in Marmentino (BS), alla presenza del Delegato del Sig. Custode, del legale del DE Avv. Pasotti e del suo Tecnico di fiducia Geom. Di Maria;**
- **03/05/2023: effettuato secondo sopralluogo di rito presso le u.i. staggite site in Lumezzane (BS), alla presenza del Delegato del Sig. Custode, del fabbro e del Tecnico di fiducia del DE Geom. Di Maria;**
- 05/05/2023: effettuato accesso agli atti amministrativi presso UTC di Gussago (BS);
- **16/05/2023: effettuato secondo sopralluogo di rito presso le u.i. staggite site in Manerba d/G (BS), alla presenza del Delegato del Sig. Custode e dell'Amministratore condominiale;**
- 17/05/2023: effettuato accesso agli atti amministrativi presso UTC di Corte Franca (BS);
- 19/05/2023: richiesta informazioni in ordine al DE presso Ufficio Anagrafe del Comune di Lumezzane (BS);
- 25/05/2023: effettuato accesso agli atti amministrativi presso UTC di Villa Carcina (BS);
- 25/05/2023: effettuato accesso agli atti amministrativi presso UTC di Lodrino (BS);
- 29/05/2023: effettuato accesso agli atti amministrativi presso ufficio Unione Comuni della Valtenesi a Manerba del Garda (BS);
- 29/05/2023: ricevuto in via telematica la copia dei provvedimenti abilitativi ed allegati vari per gli immobili staggiti siti in Lumezzane (BS) da parte dello SUE comunale;
- 29/05/2023: ricevuto certificati richiesti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Lumezzane (BS);
- 10/06/2023: effettuato accesso agli atti amministrativi presso UTC di Marmentino (BS);



- 03/07/2023: richiesta rilascio cdu depositata presso il Comune di Corte Franca (BS);
- 03/07/2023: richiesta rilascio cdu depositata presso il Comune di Lumezzane (BS);
- 03/07/2023: richiesta rilascio cdu depositata presso il Comune di Manerba del Garda (BS);
- 06/07/2023: richiesta rilascio cdu depositata presso il Comune di Marmentino (BS);
- 10/07/2023: ricevuto cdu rilasciato dal Comune di Marmentino (BS);
- 12/07/2023: inviato pec al Comune di Marmentino (BS) per integrazione alla richiesta di accesso agli atti: esistenza di certificati e/o richieste rilascio agibilità;
- 12/07/2023: ricevuto cdu rilasciato dal Comune di Lumezzane (BS);
- 12/07/2023: ricevuto documentazione dall'Amministratore del condominio sito in Gussago (BS);
- 17/07/2023: ricevuto cdu rilasciato dal Comune di Corte Franca (BS);
- 21/07/2023: inviato pec al Comune di Marmentino (BS) per integrazione alla richiesta di accesso agli atti;
- 26/07/2023: inviato pec al Comune di Marmentino (BS) per integrazione alla richiesta di accesso agli atti;
- 07/07/2023: 20/04/2023: inviato richiesta integrativa verifica esistenza contratti di locazione e/o comodato presso AdE – UT di Chiari (BS);
- 26/07/2023: inviato richiesta integrativa verifica esistenza contratti di locazione e/o comodato presso AdE – UT di Brescia;
- 28/07/2023: ricevuto documentazione reperita dall'AdE – UT di Brescia;
- 31/07/2023: ricevuto cdu rilasciato dal Comune di Manerba del Garda (BS);
- dal 17/08/2023 al 22/08/2023: ispezioni tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate per il reperimento di tutta la documentazione ipo-catastale (estratti di mappa, planimetrie, elaborati planimetrici di subalternazione, visure storiche, note di trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli sino al primo titolo antecedente il ventennio);
- Nel periodo compreso tra il 23/08/2023 ed il 30/08/2023 il Valutatore eseguiva accertamenti economici-estimativi riguardante il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili.
- 01/09/2023: deposito del rapporto di valutazione nel rispetto dei termini e delle modalità previste dal Decreto di nomina;
- 01/09/2023: invio copia telematica del rdv ed allegati vari mediante pec al DE (società Borgo delle Colline Srl in liquidazione);
- 01/09/2023: trasmissione copia cartacea del rdv ed allegati vari mediante raccomandata r/r al DE (Sig. Ronchi Antonio).



2. Andamento del mercato immobiliare

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Estratto dalla relazione alla presentazione dell'OMI – 1° semestre 2023 – AdE – DP di Brescia:

... Nel complesso si registra ancora una diminuzione tendenziale delle compravendite di abitazioni nel primo trimestre del 2023, -12,5% nei comuni capoluogo del Nord Ovest, rispetto allo stesso trimestre del 2022.

Questo andamento risulta evidente dopo i rialzi del 2021, con il picco raggiunto nel secondo trimestre, cui è seguita una crescita più attenuata fino al quarto trimestre del 2022 in cui si interrompe la dinamica espansiva e si osserva una inversione di tendenza con i tassi di variazione delle compravendite che si portano in campo negativo.

Il primo trimestre del 2023 vede accelerare la decrescita delle compravendite.

Estratto dal Focus Provinciale del mercato immobiliare residenziale – Osservatorio del Mercato Immobiliare – AdE – DP di Brescia:

Tabella 1: NTN e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2021 / 2022	Quota NTN per provincia
Franciacorta e Lago d'Iseo	2.311	2,76%	12,09%
Hinterland	2.197	-5,87%	11,49%
Lago di Garda e Valtenesi	3.487	3,26%	18,24%
Pianura Bresciana	4.362	-0,02%	22,82%
Valle Camonica	1891	8,74%	9,89%
Valle Sabbia	805	4,95%	4,21%
Valle Trompia	834	1,09%	4,36%
Brescia capoluogo	3.231	-0,34%	16,90%
Intera PROVINCIA	19.118	1,18%	100,00%

Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) per macroarea provinciale.

Analizzando i dati provinciali, la **Tabella 1** – pagina 5 – evidenzia che per il numero di transazioni normalizzate (NTN) nel corso dell'anno 2022, nell'intera provincia di Brescia è stato pari a 19.118, con un aumento percentuale rispetto al 2021 del 1,2% anche se in due macroaree la tendenza è negativa; l' NTN rappresenta il 2,6% delle unità immobiliari presenti nel 2022 nello stesso ambito territoriale.

Le macroaree con il maggior incremento sono la *Valle Camonica* con +8,8% e la *Valle Sabbia* con +5,0%. La macroarea che ha registrato il decremento più significativo è l' *Hinterland* con -5,9%. La zona territoriale con il maggior numero di transazioni è la "*Pianura Bresciana*" che con 4.362 rappresenta il 22,8% delle NTN dell'intero territorio provinciale; il minor numero di transazioni è registrato nella macroarea *Valle Sabbia* con 805 NTN pari al 4,2% del territorio provinciale.



Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2021 / 2022
Franciacorta e Lago d'Iseo	1.370	0,07%
Hinterland	1.467	0,27%
Lago di Garda e Valtenesi	2.081	0,63%
Pianura Bresciana	1.106	0,09%
Valle Camonica	1.072	0,28%
Valle Sabbia	1.035	0,00%
Valle Trompia	1.070	-0,65%
Brescia capoluogo	1.971	-0,45%
Intera PROVINCIA	1.260	0,24%

Tabella 3: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea Franciacorta e Lago d'Iseo

Comune	NTN 2022	NTN Variazione % 2021 / 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2021 / 2022
ADRO	83	16,26%	1.325	0,00%
CAPRIOLO	117	-14,29%	1.188	0,13%
CAZZAGO SAN MARTINO	120	32,58%	1.301	0,14%
COCCAGLIO	113	-9,00%	1.288	0,12%
COLOGNE	99	7,80%	1.166	0,21%
CORTE FRANCA	114	-8,65%	1.312	0,13%

Tabella 4: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea Hinterland

Comune	NTN 2022	NTN Variazione % 2021 / 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2021 / 2022
BORGOSATOLLO	123	28,06%	1.274	0,00%
BOTTICINO	131	-11,70%	1.546	0,00%
BOVEZZO	105	3,96%	1.663	0,00%
CASTEGNATO	114	-9,45%	1.356	0,00%
CASTEL MELLA	172	5,84%	1.647	3,20%
CASTENEDOLO	132	-27,63%	1.306	0,00%
CELLATICA	51	-25,52%	1.600	0,00%
COLLEBEATO	25	-49,80%	1.606	0,00%
CONCESIO	237	7,98%	1.396	0,00%
FLERO	101	-16,69%	1.513	0,00%
GUSSAGO	241	11,42%	1.728	0,00%



Tabella 9: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea Valle Trompia

Comune	NTN 2022	NTN Variazione % 2021 / 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2021 / 2022
BOVEGNO	26	11,66%	938	-0,42%
BRIONE	18	-20,60%	925	-0,36%
CAINO	26	-23,63%	1.348	-0,06%
TAVERNOLE SUL MELLA	23	206,67%	977	-0,34%
COLLIO	35	6,94%	1.063	-0,23%
GARDONE VAL TROMPIA	137	19,89%	1.163	-0,11%
IRMA	2	-15,25%	982	-0,34%
LODRINO	27	74,13%	998	-0,33%
LUMEZZANE	210	7,39%	1.248	-0,12%
MARCHENO	46	46,34%	1.043	-0,28%
MARMENTINO	10	145,00%	860	-0,48%
PEZZAZE	8	-34,06%	988	-0,34%
POLAVENO	24	-20,07%	1.088	-0,19%
SAREZZO	128	-9,84%	1.257	-5,01%
VILLA CARCINA	113	-27,30%	1.174	-0,11%
MACROAREA VALLE TROMPIA	834	1,09%	1.070	-0,65%

Cespiti posti in CORTE FRANCA - LOTTI DAL NR. 01 AL NR. 06

Fonte: osservatorio www.immobiliare.it: nel mese di giugno 2023, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.875 al metro quadro, con un aumento del 9,91% rispetto al mese di giugno 2022 (1.706 €/m²).

Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Corte Franca ha raggiunto il suo massimo nel mese di giugno 2023, con un valore di € 1.875 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato agosto 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.559 al metro quadro.

Cespiti posti in GUSSAGO - LOTTO NR. 07

Fonte: osservatorio www.immobiliare.it: nel mese di giugno 2023, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.788 al metro quadro, con un aumento del 0,45% rispetto al mese di giugno 2022 (1.780 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Gussago ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2021, con un valore di € 1.863 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato agosto 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.737 al metro quadro.



Cespiti posti in LODRINO - LOTTO NR. 08

Fonte: osservatorio www.immobiliare.it: nel mese di giugno 2023, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 718 al metro quadro, con un aumento del 0,56% rispetto al mese di giugno 2022 (714 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Lodrino ha raggiunto il suo massimo nel mese di novembre 2021, con un valore di € 918 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato settembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 701 al metro quadro.

Cespiti posti in MARMENTINO - LOTTI DAL NR. 09 AL NR. 21

Fonte: osservatorio www.immobiliare.it: nel mese di giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 526 al metro quadro, con un aumento del 11,91% rispetto al mese di giugno 2022 (470 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Marmentino ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2021, con un valore di € 800 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 389 al metro quadro.

Cespiti posti in VILLA CARCINA - LOTTO NR. 22

Fonte: osservatorio www.immobiliare.it: nel mese di giugno 2023, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.216 al metro quadro, con un aumento del 12,49% rispetto al mese di giugno 2022 (1.081 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Villa Carcina ha raggiunto il suo massimo nel mese di giugno 2023, con un valore di € 1.216 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato settembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.061 al metro quadro.

Cespiti posti in LUMEZZANE - LOTTI DAL NR. 23 AL NR. 39

Fonte: osservatorio www.immobiliare.it: nel mese di giugno 2023, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 834 al metro quadro, con un aumento del 1,09% rispetto al mese di luglio 2022 (825 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Lumezzane ha raggiunto il suo massimo nel mese di maggio 2023, con un valore di € 846 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato ottobre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 772 al metro quadro.



Cespiti posti in MANERBA DEL GARDA - LOTTI DAL NR. 40 A AL NR. 49

Fonte: osservatorio www.immobiliare.it: nel mese di giugno 2023, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.175 al metro quadro, con un aumento del 9,94% rispetto al mese di luglio 2022 (2.888 €/m²).

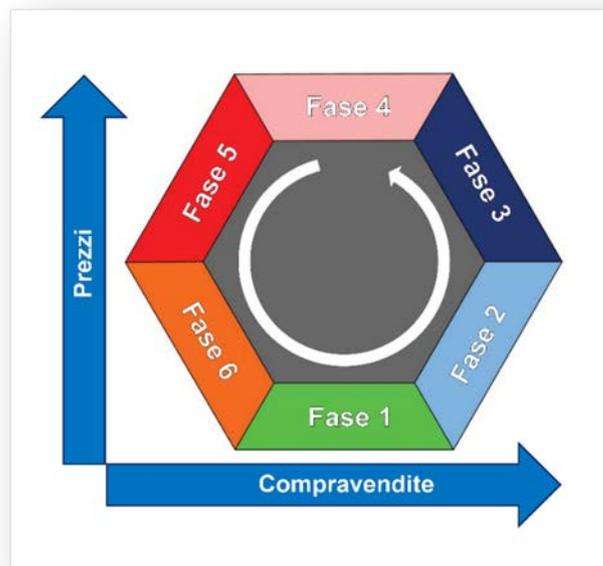
Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Manerba del Garda ha raggiunto il suo massimo nel mese di maggio 2023, con un valore di € 3.184 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato febbraio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.833 al metro quadro

INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO:

L'andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D'APE. Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare.

In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti l'attuale fase di mercato è la n. 1 ove i prezzi sono stabili nonostante il numero di transazioni sia in aumento.



3. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito di una procedura esecutiva.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato**, secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, capitolo 3, 2.2) viene definito come segue:

"Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni."

Il **valore di vendita forzata**, secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso 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. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Il **valore locativo** è stato ricavato da quello determinato partendo dai valori ottenuti mediante con la metodologia del confronto di mercato.

Con la formula "inversa" della capitalizzazione diretta del reddito è stato infatti possibile determinare il canone di locazione "ordinario", in modo da verificare la congruità di quello in corso.

Quindi: $CA = Vm \times r$



Dove:

Vm è il valore di mercato determinato con la metodologia del confronto di mercato ed r è il saggio di capitalizzazione.

Attenzione! Il valore locativo è stato determinato per il soli cespiti locati a terzi con idoneo contratto di locazione, debitamente registrato.

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dai risultati dell'asta pubblica.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei seguenti dati tecnici:

- Documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- Documentazione tecnica reperita presso gli Uffici pubblici (Agenzia delle Entrate, UTC Comunale, ecc...).

Condizioni limitative

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, al nome del valutatore ed alle associazioni a cui è iscritto, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

In caso di pubblicazione, per esigenze della procedura, il presente RDV non dovrà riportare i riferimenti dei soggetti debitori e di eventuali terzi, ed ogni altro dato riconducibile ad essi.

Qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto delle norme sulla privacy, rimane pertanto in capo al soggetto o ai soggetti, che procederanno alla divulgazione del presente documento, manlevando il Valutatore da qualunque onere o dovere in merito.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU- Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No



Criteri di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti saranno applicati i seguenti criteri di valutazione:

- **Confronto di mercato:** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Generalmente si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima (*"prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*).

Con l'ausilio della banca dati catastale sono state ricercate le transazioni che hanno interessato gli immobili presenti nel medesimo segmento di mercato.

Il numero di transazioni rilevato non si ritiene purtroppo sufficientemente adatto ai fini dell'applicazione del metodo.

Pertanto, non essendo stato possibile reperire dati comparabili da recenti transazioni (atti), in applicazione dell'art 4.1 comma 2 delle norme UNI 11612:2015 (*) (stima del valore di mercato degli immobili), nell'analisi estimativa sono stati presi in considerazione beni immobili simili, per i quali sono noti il prezzo offerto e le principali caratteristiche quantitative.

Si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione percentuale ai prezzi offerti che tenga conto della trattativa che normalmente intercorre tra il proponente ed il cliente finale.

(*) *"al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...omissis, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (askingprice)"*

- **Stima monoparametrica:** pur non essendo un criterio IVS, è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Viene utilizzato in particolari situazioni e per determinate destinazioni d'uso dei beni (in particolar modo per quelli agricoli).



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

**RDV1 - LOTTI DAL NR.01 AL NR.02 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI CORTE
FRANCA (BS)**



Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 01**

Descrizione sintetica	Autorimessa interrata facente parte di complesso condominiale
Ubicazione	In comune di Corte Franca (BS), frazione Colombaro, Via Vittorio Bachelet n. 23
Identificativi catastali	comune di CORTE FRANCA (BS) – codice catastale D058 Sez. Urb. NCT Foglio 9 mappale 274 subalterno 68 Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 13 mq. – Superficie totale 16 mq. – Rc € 28,20 – Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 11.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 9.000,00=
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione ai condomini del complesso immobiliare di cui fa parte (denominato "Borgo Colline Secondo") ovvero a titolari di unità limitrofe al residence



LOTTO NR. 02

Descrizione sintetica	Autorimessa interrata facente parte di complesso condominiale
Ubicazione	In comune di Corte Franca (BS), frazione Colombaro, Via Vittorio Bachelet n. 23
Identificativi catastali	comune di CORTE FRANCA (BS) - codice catastale D058 Sez. Urb. NCT Foglio 9 mappale 274 subalterno 70 Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 13 mq. - Superficie totale 17 mq. - Rc € 28,20 - Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 12.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 10.000,00=
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione ai condomini del complesso immobiliare di cui fa parte (denominato "Borgo Colline Secondo") ovvero a titolari di unità limitrofe al residence



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI NO
Conformità catastale SI NO
Conformità titolarità SI NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato SI NO se SI vedi pagina **34**
Spese condominiali arretrate NO SI se SI vedi pagina **35**
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SI se SI vedi pagina **32**

Limitazioni

Assunzioni limitative NO SI
Condizioni limitative NO SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili	26
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	28
3. Audit documentale e Due Diligence	31
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	31
3.2 Rispondenza catastale	32
3.3 Verifica della titolarità	33
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione	34
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	35
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	36
6. Analisi estimativa	38
7. Riepilogo dei valori di stima	42

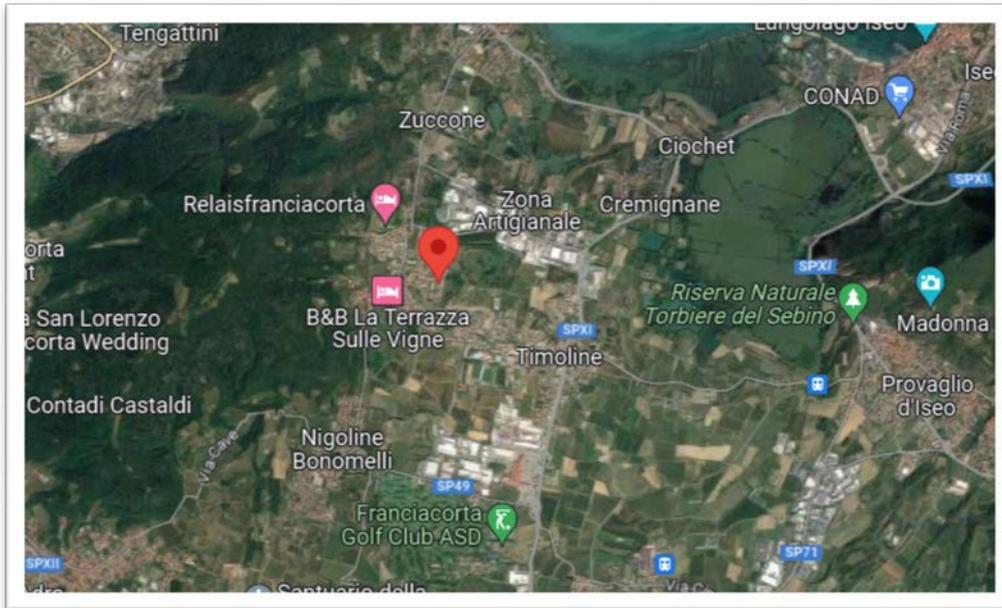


1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

Beni immobili posti in comune di Corte Franca (BS), frazione Colombaro, Via Vittorio Bachelet n. 23, nella zona nord-ovest del territorio comunale, in direzione di Iseo, frazione Clusane e Paratico, località Tengattini.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Autorimessa
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 700,00
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Trattasi di due autorimesse poste al piano seminterrato del corpo di fabbrica collocato a sud (fabbricato A) del complesso condominiale denominato “Borgo Colline Secondo”, sito in Via Vittorio Bachelet n. 23.

Dalla rampa carraia posta in fregio al parcheggio pubblico di Via V. Bachelet si accede al corsello a cielo aperto (mappale 274/57).

In lato est del corpo sud è stato realizzato un fabbricato accessorio seminterrato, posto in aderenza al condominio, destinato ad autorimesse singole.

LOTTO NR. 02

Autorimessa di cui al mappale 274/70.

Nell'estremo lato est è posta la prima autorimessa, avente capacità di parcheggio di una sola autovettura.

LOTTO NR. 01

Autorimessa di cui al mappale 274/68.

La seconda autorimessa è limitrofa a quella suindicata ed è la terza partendo dallo spigolo est del predetto fabbricato accessorio.

Anch'essa dispone di capacità di parcheggio di una sola autovettura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fondazioni: continue in c.a. in opera

Struttura: pilastri, travi e cordoli in c.a. in opera, solaio di copertura in lastre prefabbricate in c.a. (predalles), guaina di impermeabilizzazione superiore

Divisori interni: in laterizio forato, intonaco al civile tinteggiato

Impianti: rispondenti alle norme dell'epoca di realizzazione; per il solo mappale 274/68: solo impianto elettrico con prese, interruttori e canalette di alimentazione dei corpi illuminanti interni (questi non presenti);

Finiture: pavimento interno in calcestruzzo liscio con spolvero al quarzo; porta basculante in lamiera zincata con apertura manuale

ACCESSI

Dalla Via Vittorio Bachelet, all'altezza del civico n. 23, mediante una rampa carraia ed un corsello a cielo aperto condominiali (bcnc di cui al mappale 274/57).



CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 01

per il mappale 274/68: corsello comune (mappale 274/57); u.i. di altra proprietà (mappale 274/69); terrapieno; u.i. di altra proprietà (mappale 274/67).

LOTTO NR. 02

Per il mappale 274/70: corsello comune (mappale 274/57); terrapieno per due lati; u.i. di altra proprietà (mappale 274/69).

- Rilievo delle consistenze:**
- Interno
 - Esterno
 - Diretto in loco
 - Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **29/03/2023** alla presenza di un incaricato del Custode.

- Criterio di misurazione²**
- SEL Superficie Esterna Lorda
 - SIL Superficie Interna Lorda
 - SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 01

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Autorimessa interrata (mappale 274/68)	m ² 16,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balcone	m ² 0,00	30 %
<u>Superfici esterne</u>		
Area esclusiva	m ² 0,00	10 %
Superficie commerciale³	m ² 16,00	

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)



LOTTO NR. 02

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Autorimessa interrata (mappale 274/70)	m ² 17,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balcone	m ² 0,00	30 %
<u>Superfici esterne</u>		
Area esclusiva	m ² 0,00	10 %
Superficie commerciale³	m ² 17,00	



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato successivo 01/09/1967**

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del complesso immobiliare in forza del quale sono state realizzate anche le due autorimesse interrato:

1. Concessione edilizia con contributo n. 96 del 25/06/1991 – pratica edilizia n. 70/91;
2. Concessione edilizia in variante n. 90 del 06/06/1992 – pratica edilizia n. 70/91;
3. Concessione edilizia in variante n. 66 del 31/05/1994 – pratica edilizia n. 70/91-4;
- 4. Concessione edilizia in variante n. 18/98 del 19/02/1998 – pratica edilizia n. 172/97 (*);**
5. I succitati provvedimenti sono stati oggetto di varie richieste di rinnovo e di voltura;
6. La richiesta del certificato di agibilità è stata depositata in data 05/03/1998 con prot. n. 1629;
7. In data 24/10/2017, con nota avente prot. n. 12563, il Responsabile dell'Area tecnica comunale ha dichiarato acquisita per silenzio-assenso (art. 25, comma 4 del DPR n. 380/2001) l'agibilità delle u.i. del complesso immobiliare di cui è parte l'immobile oggetto di valutazione.

- Documentazione visionata:

1. Concessioni edilizie;
2. Elaborati grafici allegati;
3. Dichiarazione relativa all'abitabilità;

- Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**

- Data verifica urbanistica: **17/05/2023**

(*) gli elaborati grafici allegati alla predetta c.e. n. 18/98 (varianti esecutive) risultano conformi allo stato attuale dei luoghi.

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
- Convenzione Urbanistica: in data 07/02/1990 n. 629 di rep. del Segretario Comunale, trascritta a Brescia in data 21/03/1990 ai n.ri di formalità 8892/6288
- Cessioni diritti edificatori



Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: vedasi specifica di seguito indicata
- Vincoli paesaggistici: nessuno

Il territorio comunale di Corte Franca è compreso nella perimetrazione del sito denominato Natura 2000 che è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità.

Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.

Il territorio comunale di Corte Franca è interessato dal SIC e ZPS IT2070020Torbiere d'Iseo.

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Le due unità immobiliari oggetto del seguente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **CORTE FRANCA (D058) (BS)**

LOTTO NR. 01:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **9** Particella **274** Subalterno **68**

Indirizzo: VIA VITTORIO BACHELET Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 28,20, Rendita, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 m2

Dati di superficie: Totale: 16 m2

LOTTO NR. 02:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **9** Particella **274** Subalterno **70**

Indirizzo: VIA VITTORIO BACHELET Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 28,20, Rendita, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 m2

Dati di superficie: Totale: 17 m2

Le unità hanno diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 9 Particella 274 Subalterno 57 (BCNC)

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

Società



Diritto di: proprietà per 1/1



Identificazione pregressa dei beni

Tipo mappale NCTR del 29/09/1997 avente n. 3622

COSTITUZIONE del 12/03/1993: NCEU, foglio NCT/9, mappale 63/25, area urbana

VARIAZIONE del 09/01/1998 in atti dal 09/01/1998 AMPLIAMENTO AREA URBANA NUOVA COSTRUZIONE (n. H00154.1/1998): foglio NCT/9, mappale 274/54, area urbana di 119 mq.

VARIAZIONE del 09/01/1998 in atti dal 09/01/1998 AMPLIAMENTO AREA URBANA NUOVA COSTRUZIONE (n. H00154.1/1998): foglio NCT/9, mappale 274/68

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Elaborato planimetrico di subalternazione NCEU;
3. Planimetrie catastali NCEU.

Data verifica catastale: 17/08/2023

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui ai lotti **1** e **2**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati;
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario delle unità staggite in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita per scrittura privata del 37/12/1995 a firma del Notaio Calini Gerolamo di Brescia, n. 69867/32376 di rep., registrato a Brescia in data 12/01/1996 al n. 331 in forza del quale la [REDACTED] con sede in Brescia vendeva alla società [REDACTED] con sede in Lumezzane (BS) la piena proprietà dell'area



urbana sita in Corte Franca (BS), frazione Colombaro, Via Don Minzoni facente parte del complesso residenziale "Borgo delle Colline".

La superficie catastale dell'area urbana è stata indicata in atto in 3.850 mq.

Il prezzo di vendita è stato indicato in Lire 600.000.000, interamente pagato e quietanzato.

L'atto precisava che, per quanto riguarda le strade di PL (che interessavano tre lotti), alla data della vendita le stesse non erano state oggetto di collaudo da parte dell'AC.

La parte venditrice si è impegnata a completare la rete viaria del PL ed attuare quanto prescritto dalla CU non appena completata la costruzione del terzo lotto, presentando successivamente la domanda di collaudo in presenza di tutti i presupposti tecnico-giuridici necessari per ottenerlo, dandone immediata notizia alla parte acquirente;

- Atto di compravendita a firma del Notaio Calini Gerolamo, rep. 74618 del 10/02/1997, trascritto a Brescia il 14/02/1997 n.ri rp 3580 - rg 5070;
- Verbale di assemblea a firma del Notaio de Vanna Gianfranco di Gardone Val Trompia (BS) in data 18/04/2019, n. 6493 di rep. - 3890 di racc., registrato a Brescia 2 in data 24/04/2019 al n. 18319 serie 1T, trascritto a Salò (BS) in data 24/04/2019 ai n.ri 2697 rg - 1938 rp, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri 18928 rg - 11835 rp: con questo atto il comparente Sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] dichiarava che la società suindicata era piena proprietaria delle due u.i. staggite.

Condizioni limitanti

- | | | | | | |
|--------------------------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|-------|
| <input type="checkbox"/> | Servitù | <input type="checkbox"/> | Vincoli | <input type="checkbox"/> | Oneri |
| <input type="checkbox"/> | Pesi | <input type="checkbox"/> | Gravami | | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

LOTTO NR. 01: Libero

LOTTO NR. 02: Occupato da terzi in assenza di titolo idoneo



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le due u.i. staggite fanno parte del complesso immobiliare denominato condominio "Borgo Colline Secondo".

Ho contattato l'Amministratore pro-tempore rilevandone nominativo e recapito sulla targhetta esposta all'esterno dell'accesso carraio su Via V. Bachelet.

Mediante e-mail, l'Amministratore mi evidenzia che non sono deliberate opere straordinarie riconducibili alla categoria dei bonus fiscali del 110%.

Dal verbale dell'ultima assemblea ordinaria condominiale (27/06/2022) non si rileva l'esistenza di problematiche particolari degne di rilievo.

I due box in capo al DE, nel complesso quotano 4,185/1000 per le spese generali e 32,920/1.000 per le spese riservate ai soli box.

Per l'ultimo esercizio approvato (01/03/2021 – 28/02/2022), il saldo complessivo delle due u.i. staggite è pari ad € 22,06 a debito.

Le spese per l'esercizio ordinario in corso (01/03/2022 – 28/02/2023) corrispondono ad € 65,09.



5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarili di provenienza e dalle ispezioni ipocatastrali di controllo, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 07/02/2020 – r.p.846 – r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di **CORTE FRANCA (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; **Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70**; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub.9 e 10;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p.24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di **CORTE FRANCA (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; **Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70**; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34



particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18;particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p.38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di **CORTE FRANCA (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; **Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70**; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub.9 e 10;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18;particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto**
 - MCA con nr. 3 comparabili**
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
 - Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
 - Dei costi

Nota del Valutatore:

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Non essendo disponibili dati inerenti lo specifico segmento di mercato (autorimesse), si è ritenuto opportuno determinare i valori delle u.i. staggite mediante la predisposizione di una tabella di calcolo con MCA, utilizzando comparabili relativi ad unità residenziali.

Dalla suddetta tabella di calcolo è stato possibile ottenere un valore parametrico unitario di mercato successivamente applicato alle unità interessate, al fine di determinare i valori richiesti.



TABELLA DATI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm. 444/2022

data della stima **01/09/2023**

Prezzo e caratteristica	Immobilabile di confronto A	Immobilabile di confronto B	Immobilabile di confronto C	Immobilabile oggetto di stima	
Natura del dato immobiliare	Offerta	Offerta	Offerta		
Trascrizione	nn.			***	
	data				
Comune	CORTE FRANCA (BS)				
Indirizzo	Via Bahcelet	Via Martiri della Libertà	Via Seradina	Via Bachelet	
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Usato	
Prezzo d'offerta (euro)	€ 130.000,00	€ 118.000,00	€ 180.000,00		
Trattativa	10,00%	10,00%	10,00%		
Prezzo contrattato (euro)	€ 117.000,00	€ 106.200,00	€ 162.000,00		
Data (mesi)					
Livello di piano (n)	0	0	2	0	
Superficie principale (mq)	82,00	80,00	100,00	100,00	
Superfici secondarie					
Balcone	30%				
Portico	35%				
Cantina	50%				
Box	50%				
Cavedio	30%				
Area esterna	10%				
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Equivalente	Migliore	Buono
	Interno	Equivalente	Equivalente	Migliore	Buono
Superficie commerciale	82,00	80,00	100,00	100,00	



ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione	SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1,00%
l= livello di piano	1,0%
Livello di Prezzo €/mq	1.350,00 €
Prezzo area esterna	10% = 135,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.300,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio >10 u.i

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo	€	117.000,00	€ 106.200,00	€ 162.000,00
Data (mesi)	1,00%	-€ 97,50	-€ 88,50	-€ 135,00
Livello di piano	1,00%	€ 1.170,00	€ 1.062,00	€ 1.620,00
Superficie principale (mq)		€ 1.327,50	€ 1.327,50	€ 1.327,50
Balcone	30%	€ 398,25	€ 398,25	€ 398,25
Portico	35%	€ 464,63	€ 464,63	€ 464,63
Cantina	50%	€ 663,75	€ 663,75	€ 663,75
Box	50%	€ 663,75	€ 663,75	€ 663,75
Cavedio	30%	€ 398,25	€ 398,25	€ 398,25
Area esterna	10%	€ 132,75	€ 132,75	€ 132,75
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	928,00	€ 928,00	€ 928,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	17.642,00	€ 17.642,00	€ 17.642,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€	-	€ -	€ -
Livello di piano	€	-	€ -	-€ 3.240,00
Superficie principale (mq)	€	23.895,00	€ 26.550,00	€ -
Balcone	€	-	€ -	€ -
Portico	€	-	€ -	€ -
Cantina	€	-	€ -	€ -
Box	€	-	€ -	€ -
Cavedio	€	-	€ -	€ -
Superficie esterna (mq)	€	-	€ -	€ -
Impianto				
Impianto				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	-	€ -	-€ 928,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	-	€ -	-€ 17.642,00
Prezzo corretto	€	140.895,00	€ 132.750,00	€ 140.190,00
Peso comparabile (%)		35%	35%	30%



INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
1.378,00 Euro/mq.	2,07%	6,14%

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.					
1	NCT/9	274	68	Box	16	1.378,00 €/mq.	50%	€ 11.000,00
VALORE DI MERCATO €								11.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	11,03
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	1.650,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 9.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.					
2	NCT/9	274	70	Box	17	1.378,00 €/mq.	50%	€ 12.000,00
VALORE DI MERCATO €								12.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	11,03
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	1.800,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 10.000,00



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 01

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 11.000,00 (*Euro undicimila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 9.000,00 (*Euro novemila/00*)

LOTTO 02

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 12.000,00 (*Euro dodicimila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 10.000,00 (*Euro diecimila/00*)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

**RDV2 - LOTTI DAL NR.03 AL NR. 04 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI CORTE
FRANCA (BS)**



Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 03**

Descrizione sintetica	Unità abitativa posta all'interno di fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale
Ubicazione	In comune di Corte Franca (BS), frazione Timoline, Via Roma n. 38
Identificativi catastali	comune di CORTE FRANCA (BS) – codice catastale D058 Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 106 Subalterno 21 Categoria A/2 , Classe 3 , Consistenza 4,5 vani, Rendita: Euro 302,13 –Via Roma n. 38 - Piano T-1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 94.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 80.000,00=
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi brevi/medi



LOTTO NR. 04

Descrizione sintetica	Unità abitativa posta all'interno di fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale
Ubicazione	In comune di Corte Franca (BS), frazione Timoline, Via Roma n. 38
Identificativi catastali	comune di CORTE FRANCA (BS) - codice catastale D058 Sez. Urb. NCT Foglio 11 Particella 106 Subalterno 22 Categoria A/2 , Classe 3 , Consistenza 5,0 vani, Rendita: Euro 335,70 -Via Roma n. 38 - Piano T-2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 113.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 91.000,00=
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi brevi/medi



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI NO se NO vedi pagina 55
Conformità catastale SI NO
Conformità titolarità SI NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato NO SI
Spese condominiali arretrate NO SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SI se SI vedi pagina 54

Limitazioni

Assunzioni limitative NO SI
Condizioni limitative NO SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili	48
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	50
3. Audit documentale e Due Diligence	53
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	53
3.2 Rispondenza catastale	54
3.3 Verifica della titolarità	56
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	57
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	58
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	58
6. Analisi estimativa	60
7. Riepilogo dei valori di stima	65

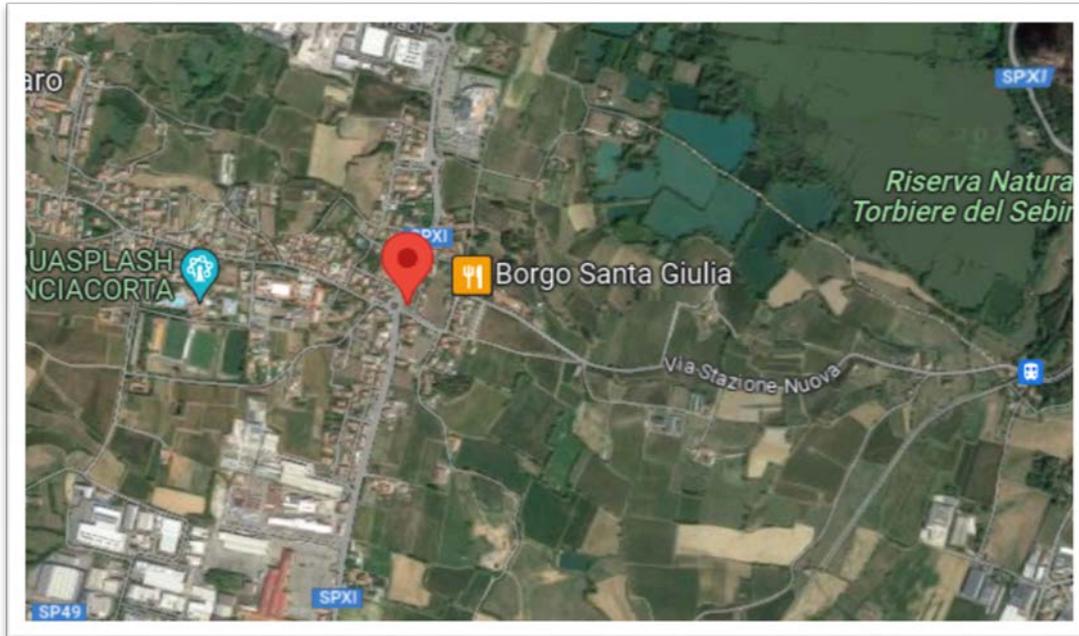


1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

Beni immobili posti in comune di Corte Franca (BS), frazione Timoline, Via Roma n. 38, nella zona semicentrale del paese sviluppata lungo la SPXI, in direzione di Iseo e di Rovato.



Mapa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 850,00
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Trattasi di due appartamenti facenti parte di un fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale posto in fregio alla SPXI per Iseo e per Rovato.

L'edificio si sviluppa su pianta irregolare e si sviluppa su tre piani fuori terra.

Alla proprietà si accede mediante una corte scoperta (mappale 106/24), interna al lotto delimitato da recinzione e di collegamento alla contro strada parallela alla Via Roma.

Dalla predetta corte scoperta si accede alla scala interna (mappale 106/24), comune alle due u.i. staggite.

LOTTO NR. 03

Appartamento di cui al mappale 106/21.

Il primo appartamento è posto al piano primo ed è internamente suddiviso in: ampio atrio di ingresso, cucina, salotto con ampio terrazzo esterno esclusivo, ripostiglio, bagno, camera con terrazzo.

L'unità abitativa visitata, alla data del mio sopralluogo, risultava sfitta, in mediocre stato d'uso e di manutenzione.

Sullo stesso livello si rileva la presenza di un'altra u.i. di altra proprietà (mappale 106/4), accessibile da un'altra scala ed un'altra corte.

LOTTO NR. 04

Appartamento di cui al mappale 106/22.

Dalla scala interna comune (mappale 106/24) si accede al piano secondo (attico) in cui è collocata un solo appartamento, oggetto della presente e.i.

L'alloggio risulta così internamente suddiviso: atrio di ingresso, ampia cucina, salotto con ampio terrazzo esterno, disimpegno, due ripostigli ed una camera da letto.

L'unità abitativa visitata, alla data del mio sopralluogo, risultava sfitta, in mediocre stato d'uso e di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fondazioni: in c.a. in opera

Struttura: pilastri, travi, cordoli e scala interna in c.a. in opera, murature esterne in laterizio intonacate, rivestimento plastico esterno graffiato, copertura in laterocemento, manto in tegole, canali e pluviali in lamiera preverniciata

Divisori interni: in laterizio forato, intonaco al civile tinteggiato

Impianti: di stato d'uso e manutenzione mediocre, da valutare la loro conformità alla vigente normativa, impianto elettrico: incassato e sottotraccia, impianto citofonico, apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, termosifoni in ghisa, unità termoautonome con caldaie murali interne alimentate a gas metano marca Ferroli,



Finiture: scala interna rivestita con marmette, portoncini di ingresso del tipo blindato, pavimenti interni in parte in ceramica (appartamento piano secondo), in parte in marmette (appartamento piano primo), rivestimenti dei bagni in ceramica, serramenti in parte in legno con vetro semplice (appartamento piano primo), in parte in alluminio con vetrocamera (appartamento piano secondo), in parte con persiane in legno ed in parte con avvolgibili in materiale plastico, porte interne tamburate, rivestite in legno, alcune con vetro, pavimenti esterni in clincher e gres, parapetti esterni in parte in ferro verniciato, in parte in muratura intonacata e tinteggiata.

ACCESSI

Dalla Via Roma, mediante la contro-strada parallela alla stessa e tramite una corte scoperta (mappale 106/24) interna alla proprietà recintata, comune alle due u.i. staggite.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 03

per il mappale 106/21: vuoto, bcnc (mappale 106/24), vuoto, u.i. di altra proprietà (mappale 106/4), vuoto sui restanti lati;

LOTTO NR. 04

per il mappale 106/22: vuoto, bcnc (mappale 106/24) e vuoto sui restanti lati.

Rilievo delle consistenze:

<input checked="" type="checkbox"/>	Interno
<input type="checkbox"/>	Esterno
<input checked="" type="checkbox"/>	Diretto in loco
<input type="checkbox"/>	Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **29/03/2023** alla presenza di un incaricato del Custode.

Criterio di misurazione²

SEL	<input checked="" type="checkbox"/>	Superficie Esterna Lorda
SIL	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Lorda
SIN	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Netta

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).



Calcolo superfici di proprietà**LOTTO NR. 03**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 106/21	m ² 97,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balconi e terrazze	m ² 40,00	30 %
Superficie commerciale³	m ² 109,00	

LOTTO NR. 04

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 106/22	m ² 123,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balconi e terrazze	m ² 28,00	30 %
Superficie commerciale³	m ² 131,40	

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967**
- Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco
 1. Pratica edilizia n. 17/1962 relativa alla costruzione di fabbricato sito in Via Roma (pratica non presente nell'archivio comunale ma nel solo archivio telematico dell'UTC);
 2. P.e n. 61/1964 relativa alla costruzione di una scaletta esterna del fabbricato di Via Roma – rilasciata in data 31/08/1964;
 3. Concessione edilizia n. 69/87 – p.e. n. 13/86: domanda di sanatoria Legge n. 47/85 – abuso edilizio n. 26 – cambiamento di destinazione d'uso con opere edilizie – rilasciata in data 08/04/1987;
 4. Autorizzazione edilizia n. 138/91 – pratica edilizia n. 114/91: costruzione accesso in Via Roma – rilasciata in data 23/09/1991;
 5. Concessione edilizia n. 008/92 – pratica edilizia n. 002/92: opere edilizie interne ed esterne al fabbricato esistente in Via Roma n. 34 in frazione Timoline – rilasciata in data 03/02/1992;
 6. Autorizzazione edilizia n. 93/94 – pratica edilizia n. 69/94: opere edilizie interne ed esterne al fabbricato di civile abitazione esistente in Via Roma in frazione Timoline – rilasciata in data 19/07/1994;
 7. Denuncia di inizio attività depositata in data 12/12/2001 con prot. n. 11241 – pratica edilizia n. 184/2001: recupero del piano sottotetto ai sensi della LR n. 22/99: formazione di tavolati interni per la realizzazione di nuovi locali ad uso cucina, soggiorno, camera e bagno aventi un'altezza media ponderata di 2,40 mt.;
 8. Permesso di costruire n. 60/2014 – pratica edilizia pe – 119 – 2014 – prot. n. 14899 del 10/12/2014: ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato esistente – rilasciato in data 10/12/2014: **opere NON realizzate.**
- Documentazione visionata:
 1. Provvedimenti abilitativi suindicati;
 2. Elaborati grafici allegati.
- Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- Data verifica urbanistica: **17/05/2023**



Nell'archivio comunale non è stata riscontrata la presenza di pratiche edilizie relative all'abitabilità/agibilità delle u.i. staggite.

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico : PGT
- Convenzione Urbanistica:
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: vedasi specifica di seguito riportata
- Vincoli paesaggistici: nessuno

Il territorio comunale di Corte Franca è compreso nella perimetrazione del sito denominato Natura 2000 che è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità.

Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.

Il territorio comunale di Corte Franca è interessato dal SIC e ZPS IT2070020 Torbiere d'Iseo.

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Le due unità immobiliari oggetto del seguente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: comune di **CORTE FRANCA (D058) (BS)**

LOTTO NR. 03:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **11** Particella **106** Subalterno **21**

Indirizzo: VIA ROMA n. 38 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 302,13, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 120 m2 - Totale escluse aree scoperte: 111 m2

LOTTO NR. 04:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **11** Particella **106** Subalterno **22**

Indirizzo: VIA ROMA n. 38 Piano T-2

Dati di classamento: Rendita: Euro 335,70, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,0 vani

Dati di superficie: Totale: 130 m2 - Totale escluse aree scoperte: 122 m2



L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

Società

Diritto di: proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

VARIAZIONE del 02/02/2001 Pratica n. 45753 in atti dal 02/02/2001 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2140.1/2001): foglio NCT/11, mappale 106/21

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/04/2002 Pratica n. 158767 in atti dal 27/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7706.1/2002): foglio NCT/11, mappale 106/21

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Elenco documentazione visionata:

1. Estratto di mappa NCTR;
2. Visura attuale per soggetto;
3. Elaborato planimetrico di subalternazione NCEU;
4. Planimetrie catastali NCEU.

Data verifica catastale: **17/08/2023**

DICHIARAZIONE DICONFORMITÀ

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui ai lotti **3** e **4**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

LOTTO NR. 03:

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati.
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 04:

- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: lo stato dei luoghi non risulta conforme agli elaborati grafici di progetto allegati alla denuncia di inizio attività depositata in data 12/12/2001



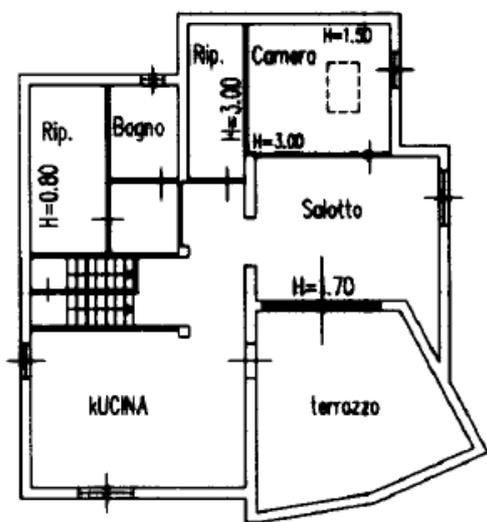
con prot. n. 11241 – pratica edilizia n. 184/2001: recupero del piano sottotetto ai sensi della LR n. 22/99: trattasi di diversa disposizione dei tavolati interni.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

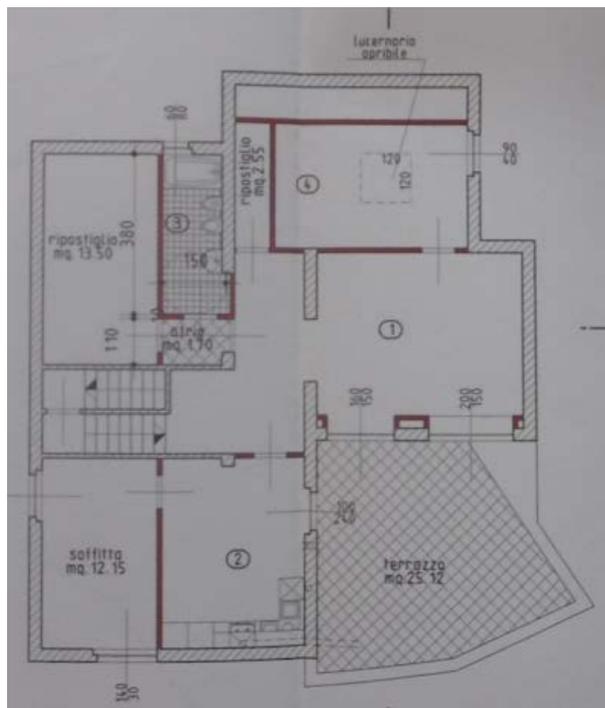
Sì: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 5.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

STATO DI FATTO



STATO AUTORIZZATO



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario delle unità staggite in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita del 13/02/2002 a firma del notaio Calini Gerolamo, repertorio n. 96218, trascritto a Brescia in data 25/02/2002 ai n.ri rp 5455 - rg 8460;
- Verbale di assemblea a firma del Notaio de Vanna Gianfranco di Gardone Val Trompia (BS) in data 18/04/2019, n. 6493 di rep. – 3890 di racc., registrato a Brescia 2 in data 24/04/2019 al n. 18319 serie 1T, trascritto a Salò (BS) in data 24/04/2019 ai n.ri 2697 rg – 1938 rp, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri 18928 rg – 11835 rp: con questo atto il comparente Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] dichiarava che la società suindicata era piena proprietaria delle due u.i. staggite.

Condizioni limitanti

- | | | | | | |
|--------------------------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|-------|
| <input type="checkbox"/> | Servitù | <input type="checkbox"/> | Vincoli | <input type="checkbox"/> | Oneri |
| <input type="checkbox"/> | Pesi | <input type="checkbox"/> | Gravami | | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le due u.i. staggite non fanno parte di un condominio formalmente costituito.

All'esterno del fabbricato non è presente alcuna targa di indicazione dell'Amministratore.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Trascrizione del 23/09/2014 – r.p. 20234 - r.g. 30377

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 12300 del 11/08/2014;

A favore: UBI LEASING S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/11 Particella 106 Sub. 21 e 22;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/34 Particella 113 Sub. 3; Foglio NCT/36 Particella 262 Sub. 16 – 33; Foglio NCT/23 Particella 22 Sub. 4; Foglio NCT/12 Particella 206 Sub. 5 – 6; Foglio NCT/32 Particella 242; Foglio NCT/32 Particella 244 Sub. 27

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni; Foglio 16 Particelle 726 – 727 e 729

Iscrizione del 07/02/2020 – r.p. 846 – r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di **CORTE FRANCA (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub.55 – 56 – 68 e 70; **foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22;** foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub.9 e 10;



Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di **CORTE FRANCA (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub.55 – 56 – 68 e 70; **foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22**; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub.55 – 56 – 68 e 70; **foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22**; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub.9 e 10;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Localizzazione immobili di confronto

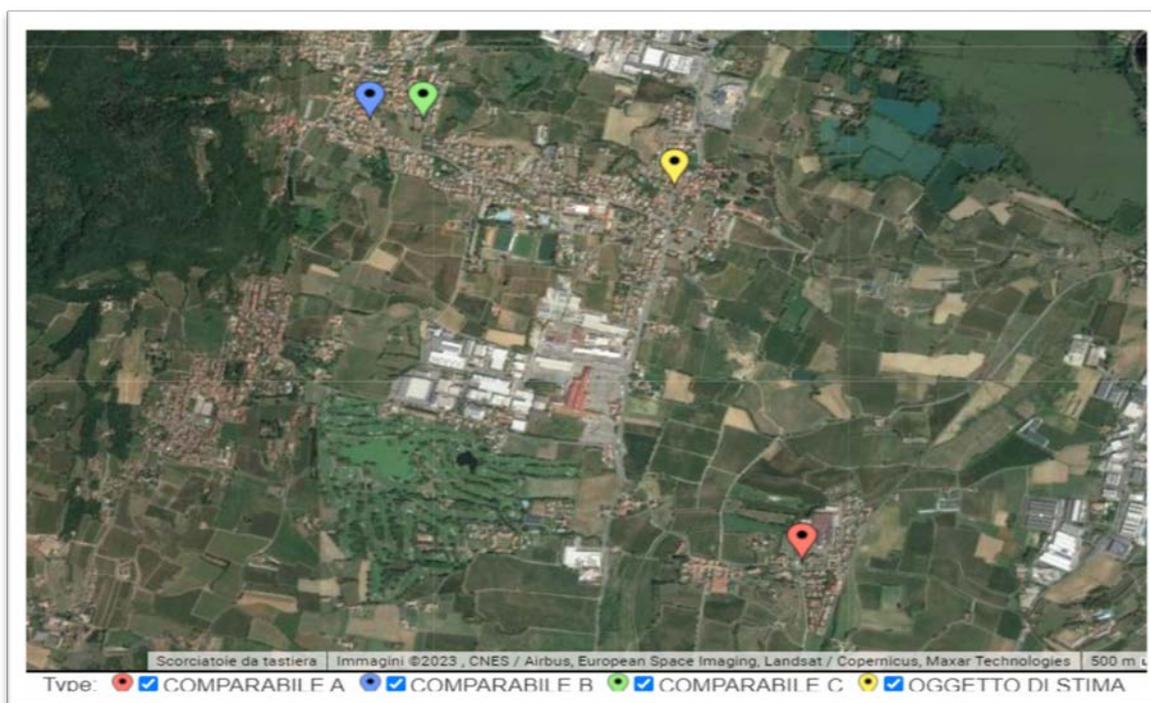


TABELLA DATI IMMOBILIARI
Esecuzione Imm. 444/2022

 data della stima **01/09/2023**

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima	
Natura del dato immobiliare	Offerta	Offerta	Offerta		
Trascrizione	nn.			***	
	data				
Comune	CORTE FRANCA (BS)				
Indirizzo	Borgonato	Via Martiri della Libertà	Via Don Minzoni	Via Roma, 38	
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Usato	
Prezzo d'offerta (euro)	€ 149.000,00	€ 118.000,00	€ 138.000,00		
Trattativa	10,00%	10,00%	10,00%		
Prezzo contrattato (euro)	€ 134.100,00	€ 106.200,00	€ 124.200,00		
Data (mesi)					
Livello di piano (n)	2	0	2	1	
Superficie principale (mq)	129,00	80,00	120,00	97,00	
Superfici secondarie					
Balcone	30%			40,00	
Portico	35%			0,00	
Cantina	50%			0,00	
Box	50%			0,00	
Cavedio	30%			0,00	
Area esterna	10%			0,00	
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Migliore	Migliore di molto	Migliore	Mediocre
	Interno	Migliore	Migliore di molto	Migliore	Mediocre
Superficie commerciale	129,00	80,00	120,00	109,00	



ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione	SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1,00%
l= livello di piano	0,0%
Livello di Prezzo €/mq	850,00 €
Prezzo area esterna	10% = 85,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.300,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo	€ 134.100,00	€ 106.200,00	€ 124.200,00
Data (mesi)	1,00%	-€ 111,75	-€ 88,50	-€ 103,50
Livello di piano	0,00%	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)		€ 1.035,00	€ 1.035,00	€ 1.035,00
Balcone	30%	€ 310,50	€ 310,50	€ 310,50
Portico	35%	€ 362,25	€ 362,25	€ 362,25
Cantina	50%	€ 517,50	€ 517,50	€ 517,50
Box	50%	€ 517,50	€ 517,50	€ 517,50
Cavedio	30%	€ 310,50	€ 310,50	€ 310,50
Area esterna	10%	€ 103,50	€ 103,50	€ 103,50
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 2.024,00	€ 2.024,00	€ 2.024,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 18.218,00	€ 18.218,00	€ 18.218,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	-€ 33.120,00	€ 17.595,00	-€ 23.805,00
Balcone	€ 12.420,00	€ 12.420,00	€ 12.420,00
Portico	€ -	€ -	€ -
Cantina	€ -	€ -	€ -
Box	€ -	€ -	€ -
Cavedio	€ -	€ -	€ -
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -	€ -
Impianto			
Impianto			
Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 2.024,00	-€ 4.048,00	-€ 2.024,00
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 18.218,00	-€ 36.436,00	-€ 18.218,00
Prezzo corretto	€ 93.158,00	€ 95.731,00	€ 92.573,00
Peso comparabile (%)	30%	30%	40%
VALORE DELL'IMMOBILE			94.000,00 euro



INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
862,39 Euro/mq.	1,46%	3,41%

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			RC	CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.		Cat.	Cl.	Cons.		
3	NCT/11	106	21		A/2	3	4,5 vani	Appartamento	€ 94.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 94.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	14.100,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 80.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.		
4	NCT/11	106	22		A/2	3	5 vani	Appartamento € 113.000,00

VALORE DI MERCATO € 113.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	5.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	16.950,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) €		91.000,00



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 03

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 94.000,00 (*Euro novantaquattromila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 80.000,00 (*Euro ottantamila/00*)

LOTTO 04

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 113.000,00 (*Euro centotredicimila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 91.000,00 (*Euro novantunomila/00*)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

**RDV3 - LOTTI DAL NR. 05 AL NR.06 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI CORTE
FRANCA (BS)**



Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 05**

Descrizione sintetica	Ampia area verde destinata a bosco
Ubicazione	In comune di Corte Franca (BS), frazione Colombaro, Zona Industriale, Via dei Carretti angolo Via del Rovere
Identificativi catastali	comune di CORTE FRANCA (BS) - codice catastale D058 Foglio 2 Particella 369 Superficie: 7.528 m2 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 Foglio 2 Particella 371 Superficie: 1.948 m2 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 29.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 25.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione e della loro consistenza, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione ai soli titolari delle proprietà confinanti



LOTTO NR. 06

Descrizione sintetica	Area destinata a corte scoperta - parcheggio, collocata all'interno di complesso immobiliare a destinazione mista produttiva e commerciale
Ubicazione	In comune di Corte Franca (BS), frazione Colombaro, Zona Industriale, Via dei Carretti snc
Identificativi catastali	comune di CORTE FRANCA (BS) - codice catastale D058 Foglio 2 Particella 367 Superficie: 209 m2 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 10.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 9.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione e della sua consistenza, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a titolari delle u.i. facenti parte del medesimo complesso immobiliare a destinazione mista produttiva e commerciale del quale l'u.i. interessata è parte



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI NO
Conformità catastale SI NO
Conformità titolarità SI NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato NO SI
Spese condominiali arretrate NO SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SI se SI vedi pagina **81**
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SI

Limitazioni

Assunzioni limitative NO SI
Condizioni limitative NO SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili	71
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	74
3. Audit documentale e Due Diligence	76
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	76
3.2 Rispondenza catastale	78
3.3 Verifica della titolarità	80
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	80
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	81
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	81
6. Analisi estimativa	83
7. Riepilogo dei valori di stima	85

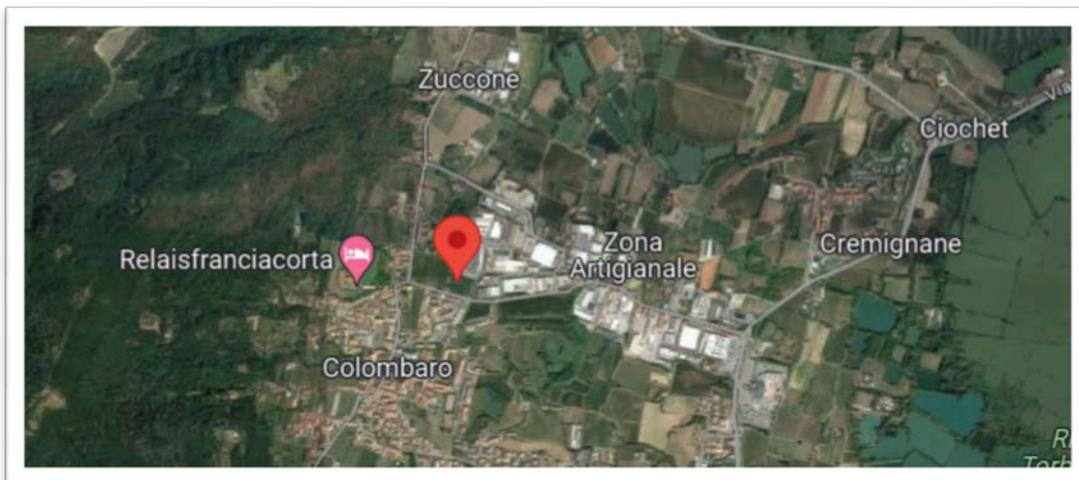


1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

Beni immobili posti in comune di Corte Franca (BS), frazione Colombaro, nella Zona Industriale collocata tra la Via dei Carretti e Via del Rovere.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



Legenda:

LOTTO NR. 05

LOTTO NR. 06

¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

LOTTO NR. 05

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Agricola
Tipologia immobiliare	Terreno
Tipologia edilizia	
Dimensioni	Grandi
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 3,00
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

LOTTO NR. 06

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Produttiva
Tipologia immobiliare	Terreno
Tipologia edilizia	Cortile



Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 50,00
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

LOTTO NR. 05 :

Trattasi di un'ampia area a destinazione agricola, posta a margine di un comparto produttivo consolidato e facente parte della Zona Industriale di Via Carretti di Colombaro.

Costituito da due particelle catastali contigue (mappali 369 - 371) ed avente sedime irregolare, al terreno, posto ai piedi di una zona collinare, si accede dal parcheggio ad uso pubblico realizzato lungo la Via dei Carretti nonché dalla Via del Rovere.

La sola porzione in lato nord-est (limitatamente a quella confinante con il parcheggio pubblico) è delimita da muro di contenimento.

L'intera area, attualmente occupata da boscaglia ed arbusti di crescita spontanea, è liberamente accessibile dall'esterno in quanto priva di recinzione di protezione.

LOTTO NR. 06:

Si tratta di una porzione di area scoperta pianeggiante (mappale 367), avente sedime irregolare, collocata all'interno del complesso immobiliare a destinazione mista produttiva e commerciale di cui al mappale 341.

L'area, come già detto, è posta all'interno della corte scoperta delimitata da recinzione ed è attualmente utilizzata come parcheggio per i dipendenti delle varie unità artigianali che costituiscono il complesso immobiliare esistente.

ACCESSI

LOTTO NR. 05: dalla Via dei Carretti e dalla Via del Rovere;

LOTTO NR. 06: dalla Via dei Carretti, mediante il parcheggio ad uso pubblico esistente;

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 05: mappale 250 - mappale 341 - mappale 368 - mappale 349 - mappale 344 - mappale 343 - mappale 372 - mappale 370 - mappale 356;

LOTTO NR. 06: mappale 341 per due lati - mappale 368 - mappale 341;

Rilievo delle consistenze:

<input type="checkbox"/>	Interno
<input type="checkbox"/>	Esterno
<input type="checkbox"/>	Diretto in loco
<input checked="" type="checkbox"/>	Desunto graficamente da: mappa catastale agli atti



Note: sopralluogo effettuato in data **29/03/2023** alla presenza di un incaricato del Custode.

Criterio di misurazione²	SEL	<input checked="" type="checkbox"/>	Superficie Esterna Lorda
	SIL	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Lorda
	SIN	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 05

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principale

Terreno di cui ai mappali 369 – 371 m² 9.476,00

Superficie commerciale³ m² 9.476,00

LOTTO NR. 06

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principale

Cortile di cui al mappale 367 m² 209,00

Superficie commerciale³ m² 209,00

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato successivo 01/09/1967**

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco
 1. Concessione edilizia gratuita n. 7/2003 – pratica edilizia PE – 56 – 2002 in ordine alla realizzazione di Piano Particolareggiato – opere di urbanizzazione – Via dei Carretti – rilasciata in data 15/01/2003;
 2. Richiesta di modifica alle opere di urbanizzazione previste dal PP, depositata in data 07/02/2008 con prot. n. 1634, approvata con deliberazione della Giunta Comunale in data 01/04/2008 con n. 072;
 3. Le opere di urbanizzazione primaria previste nel succitato PP sono state collaudate in data 11/07/2006, in data 25/11/2007 ed in data 27/10/2008;
- Documentazione visionata:
 1. Provvedimenti abilitativi suindicati;
 2. Elaborati grafici allegati.
- Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- Data verifica urbanistica: **17/05/2023**

La variante richiesta riguardava la mancata cessione dell'area corrispondente all'isola a verde produttivo della superficie di 208,37 mq. circa (nota del Valutatore: quella oggetto della presente valutazione ossia la proprietà staggita di cui al mappale 367 del NCTR), prevista all'origine nonché l'introduzione di alcune modifiche alla organizzazione dei parcheggi ed al sistema degli scarichi delle acque nere e meteoriche.

Per la mancata cessione dell'area in oggetto il DE ha versato all'AC la somma una tantum di € 2.000,00.



Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
- Convenzione Urbanistica: atto a firma del Notaio Treccani Franco di Brescia del 29/11/2002, n. 109861 di rep. - 28859 di racc., trascritto a Brescia in data 19/02/2002 ai n.ri 57059 rg - 36639 rp.
- Cessioni diritti edificatori

Estratto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal RS del Comune di Corte Franca (BS) in data 17/07/2023 - prot. n. 10146 del 17/07/2023:

Nell'azonamento del vigente strumento urbanistico comunale, i tre beni staggiti risultano così classificati:

LOTTO NR. 05:

- a) Area di cui al mappale 369: zona "ES - Aree agricole di salvaguardia", in fascia di rispetto stradale e ricadente in area di incidenza sul sito Natura 2000 (*);
- b) Area di cui al mappale 371: classificazione identica a quella suindicata.

LOTTO NR. 06:

- c) Area di cui al mappale 367: zona D1_att - Aree a destinazione artigianale/industriale prevalente in piani attuativi approvati e ricadente in area di incidenza sul sito Natura 2000 (*);

(*) Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità.

Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.

Il territorio comunale di Corte Franca è interessato dal SIC e ZPS IT2070020Torbiere d'Iseo.

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: sito Natura 2000
- Vincoli paesaggistici: nessuno



Variazione del 23/11/2004 Pratica n. BS0401596 in atti dal 23/11/2004 (n. 401596.1/2004): foglio 2, mappale 281

FRAZIONAMENTO del 23/11/2004 Pratica n. BS0401596 in atti dal 23/11/2004 (n. 401596.1/2004): foglio 2, mappale 348

FRAZIONAMENTO del 04/12/2008 Pratica n. BS0501813 in atti dal 04/12/2008 (n. 501813.1/2008): foglio 2, mappale 371

LOTTO NR. 06:

In ordine alla particella di cui al Foglio 2 Particella **367**

Impianto meccanografico del 02/01/1983: foglio 2, mappale 57

FRAZIONAMENTO del 23/11/2004 Pratica n. BS0401596 in atti dal 23/11/2004 (n. 401596.1/2004): foglio 2, mappale 352

FRAZIONAMENTO del 30/06/2008 Pratica n. BS0272952 in atti dal 30/06/2008 (n. 272952.1/2008): foglio 2, mappale 367

Elenco documentazione visionata:

1. Estratto di mappa NCTR;
2. Visura attuale per soggetto;

Data verifica catastale: **17/08/2023**

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui ai lotti **5 e 6**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati;

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario delle unità staggite in forza dei seguenti titoli:

- Atto del 27/08/1998 a firma del Notaio Mazzola Panciera Di Zoppola Bona, Repertorio n. 36402, trascritto a Brescia il 31/08/1998 ai nn. 19562 rp / 28712 rg
- Verbale di assemblea a firma del Notaio de Vanna Gianfranco di Gardone Val Trompia (BS) in data 18/04/2019, n. 6493 di rep. - 3890 di racc., registrato a Brescia 2 in data 24/04/2019 al n. 18319 serie 1T, trascritto a Salò (BS) in data 24/04/2019 ai n.ri 2697 rg - 1938 rp, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri 18928 rg - 11835 rp: con questo atto il comparente Sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] dichiarava che la società suindicata era piena proprietaria delle u.i. staggite.

Condizioni limitanti

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli | <input type="checkbox"/> Oneri |
| <input type="checkbox"/> Pesì | <input type="checkbox"/> Gravami | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo.

LOTTO NR. 05: Libero

LOTTO NR. 06: Occupato da terzi senza titolo



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.)

Le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità iscritte e/o trascritte antecedentemente al pignoramento:

Trascrizione del 19/12/2002 – r.p. 36639 - r.g. 57059

Convenzione edilizia a firma Notaio Treccani Franco rep. n. 109861 del 29/11/2002;

Trattasi della convenzione edilizia del Piano Particolareggiato di via dei Ceretti – Corte Franca;

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le u.i. staggite non fanno parte di un condominio formalmente costituito.

Limitatamente al mappale 367: sul fabbricato principale non ho rilevato la presenza di alcuna targa di indicazione dell'Amministratore.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 07/02/2020 – r.p. 846 – r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di **CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371** - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di **LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;**

Comune di **LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105**



subalterni 12 - 13 - 14 - 15 e 18; particella 106 subalterni 8 - 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 23/07/2021 - r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di **CORTE FRANCA (BS) - Catasto Terreni - Foglio 2 particelle 367 - 369 e 371** - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 - 56 - 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di LUMEZZANE (BS) - Catasto Terreni - Foglio 16 particelle 726 - 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati - foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 - 29 - 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 - 13 - 14 - 15 e 18; particella 106 subalterni 8 - 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 - r.p. 38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di **CORTE FRANCA (BS) - Catasto Terreni - Foglio 2 particelle 367 - 369 e 371** - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 - 56 - 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di LUMEZZANE (BS) - Catasto Terreni - Foglio 16 particelle 726 - 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati - foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 - 29 - 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 - 13 - 14 - 15 e 18; particella 106 subalterni 8 - 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. ... comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi
- Altro (non IVS)
 - Stima monoparametrica (non IVS)
 - Altro

data l'attuale destinazione d'uso del bene, si ritiene opportuno applicare la metodologia della cd "STIMA MONOPARAMETRICA"



Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.				
5	2	369		Terreno agricolo	7528	3,00 €/mq.	€ 23.000,00
	2	371		Terreno agricolo	1948	3,00 €/mq.	€ 6.000,00
VALORE DI MERCATO							€ 29.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	4.350,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 25.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.				
6	2	367		Cortile	209	50,00 €/mq.	€ 10.000,00
VALORE DI MERCATO							€ 10.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	1.000,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 9.000,00



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 05

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 29.000,00 (*Euro ventinovemila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 25.000,00 (*Euro venticinquemila/00*)

LOTTO 06

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 10.000,00 (*Euro diecimila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 9.000,00 (*Euro novemila/00*)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

RDV4 - LOTTO NR. 07 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI GUSSAGO (BS)



Identificazione del lotto**LOTTO NR. 07**

Descrizione sintetica	Appartamento con cantina ed autorimessa, tutti posti all'interno di complesso condominiale
Ubicazione	In comune di Gussago (BS), Via G. Mazzini n. 32, Corpo A, Scala 2, all'interno del Condominio "Le Vigne"
Identificativi catastali	comune di GUSSAGO (BS) - codice catastale E271 Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 637 Subalterno 10 graffato a Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 654 Subalterno 10 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 7,5 vani Rendita: Euro 348,61 Piano 1-S1 Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 654 Subalterno 32 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 m2 Rendita: Euro 19,52 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 218.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 181.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione esauribile in un periodo medio/breve



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI NO
Conformità catastale SI NO
Conformità titolarità SI NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato SI NO
Spese condominiali arretrate NO SI se SI vedi pagina **99**
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SI

Limitazioni

Assunzioni limitative NO SI
Condizioni limitative NO SI



Indice

1. Inquadramento dell'immobile	90
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	92
3. Audit documentale e Due Diligence	95
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	95
3.2 Rispondenza catastale	96
3.3 Verifica della titolarità	97
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	98
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	99
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	100
6. Analisi estimativa	101
7. Riepilogo dei valori di stima	105



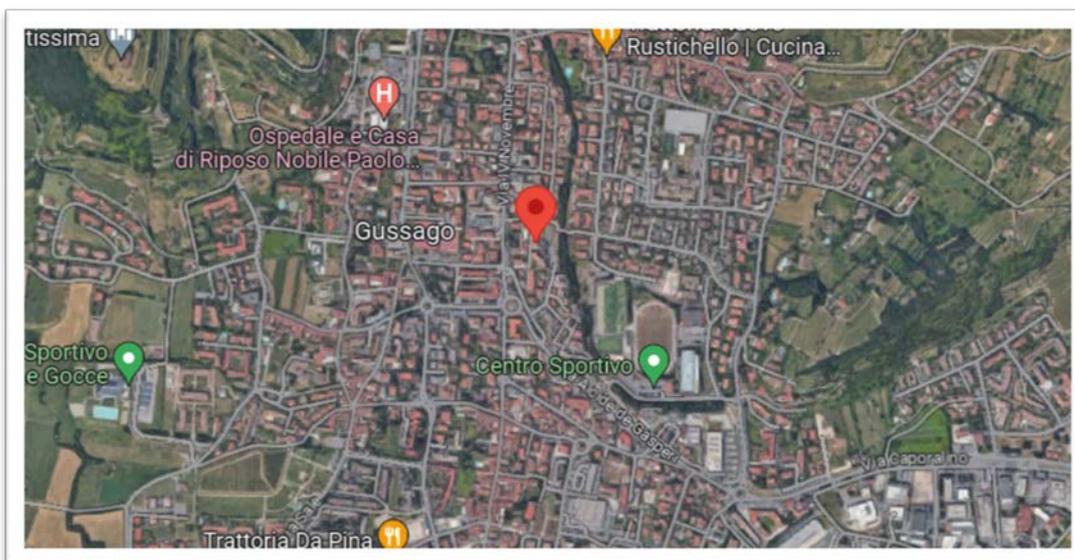
1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

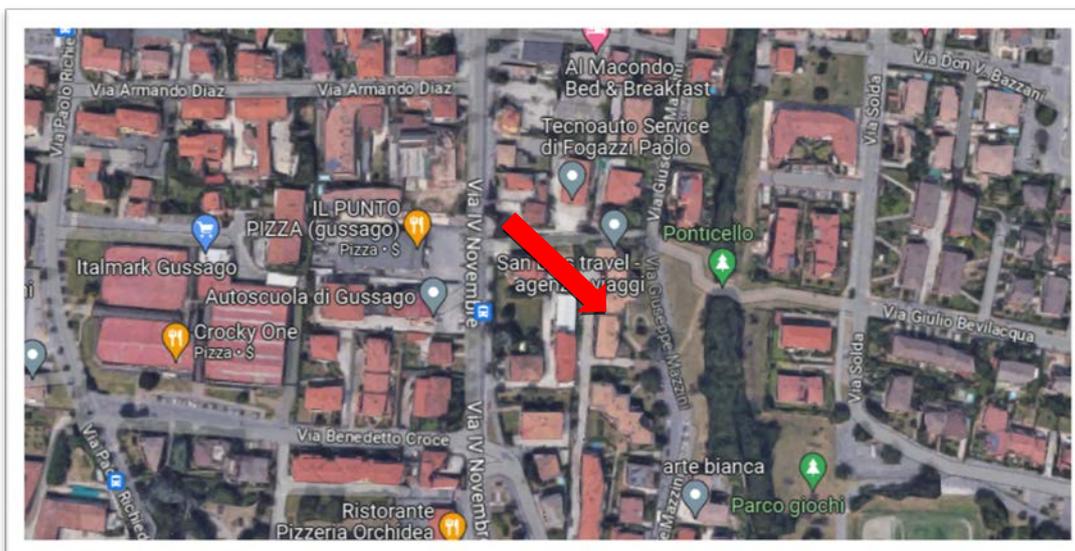
Localizzazione

Beni immobili posti in comune di Gussago (BS), Via G. Mazzini n. 32, Corpo A, Scala 2, all'interno del Condominio "Le Vigne".

Il condominio in cui sono inserite le u.i. staggite è collocato nella zona semicentrale del paese, nelle vicinanze della Via IV Novembre che conduce fino al centro storico del paese ed alla strada per la Fantasina, frazione di Cellatica, quindi a Brescia.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.500
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

Trattasi di un appartamento completo di balconi, cantina ed autorimessa, tutti posti all'interno di un fabbricato denominato Condominio "Le Vigne", Corpo A, Scala 2.

Infatti il complesso immobiliare è costituito da vari corpi di fabbrica.

Quello collocato in lato nord è il Corpo A ossia quello all'interno del quale sono insediate le u.i. staggite.

L'appartamento (mappale 637/10 graffato al mappale 654/10).

Dalla portineria (porticato seminterrato) si accede alla scala (Scala 2) di collegamento tra i vari livelli, quindi al corridoio di ingresso all'unità abitativa posta al piano primo.

Da precisare che al piano rialzato è presente un altro ingresso condominiale.

L'appartamento risulta così internamente suddiviso: atrio di ingresso-soggiorno-pranzo, bagno di servizio con antibagno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere da letto, due servizi igienici e tre balconi esterni.

Alla data del mio sopralluogo, l'appartamento risultava disabitato.

Al piano seminterrato è collocata la cantina esclusiva alla quale si accede da corridoio comune.

L'autorimessa (mappale (mappale 654/32).

Dalla rampa e dal corsello comuni si accede al box seminterrato, avente capacità di parcheggio di una sola autovettura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fondazioni: continue ed a plinto isolato, in c.a. in opera

Struttura: ossatura di spina in c.a. con pilastri e travi, travi mediane in c.a., pilastri, cordoli, scale ed aggetti in c.a., struttura interrata in c.a. in opera, muri esterni in mattoni doppio-uni, solai in laterocemento, copertura in muricci e tavelloni, gronde e velette in c.a., parapetti in parte muratura, in parte in metallo verniciato, intonaci esterni tinteggiati;

Divisori interni: in laterizio forato, intonaco al civile tinteggiato

Impianti: rispondenti alle norme dell'epoca di realizzazione; unità termoautonoma, caldaia murale alimentata a gas metano, marca Sime, modello Format, termosifoni in ghisa a piastra, impianto elettrico incassato e sottotraccia, apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, impianto citofonico;

Finiture: pavimenti e rivestimenti interni in ceramica, pavimenti esterni in gres, serramenti esterni in legno con vetro semplice ed avvolgibili in materiale plastico, portoncino di ingresso in legno, non blindato, porte interne tamburate, rivestite in legno, pavimento laminato nella sola cucina, porta di accesso alla cantina in lamiera verniciata, porta di accesso al box auto in lamiera verniciata, a due battenti, pavimenti interni dei locali seminterrati in battuto di calcestruzzo liscio.



ACCESSI

Dalla Via G. Mazzini, all'altezza del civico n. 32, mediante vialetto condominiale si raggiunge la scala comune (Scala 2), quindi l'appartamento, la cantina e l'autorimessa, questa accessibile anche da una rampa carraia comune posta a sud del Corpo A, completa anche di un corsello a cielo aperto.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

per l'appartamento di cui al mappale 637/10 graffato al mappale 654/10: piano primo: altra u.i. e vuoto su corte comune per tre lati, vano scala comune, altra u.i. e vuoto su corsello comune.

Per la cantina seminterrata pertinenziale all'unità abitativa: u.i. di altra proprietà, porticato comune, vano scala comune, corridoio comune.

Per l'autorimessa seminterrata di cui al mappale 654/32: u.i. di altra proprietà per tre lati, corsello condominiale.

Rilievo delle consistenze:

<input checked="" type="checkbox"/>	Interno
<input type="checkbox"/>	Esterno
<input checked="" type="checkbox"/>	Diretto in loco
<input type="checkbox"/>	Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **29/03/2023** alla presenza di un incaricato del Custode.

Criterio di misurazione²

SEL	<input checked="" type="checkbox"/>	Superficie Esterna Lorda
SIL	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Lorda
SIN	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Netta

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).



Calcolo superfici di proprietà**LOTTO NR. 07**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<i>Superficie principale</i>		
Abitazione (mappale 637/10)	m ² 121,00	
<i>Superfici secondarie</i>		
Balconi	m ² 32,00	30 %
Cantina	m ² 6,00	50 %
Autorimessa (mappale 654/32)	m ² 16,00	50 %
Superficie commerciale³	m ² 141,60	

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato successivo 01/09/1967**

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del complesso immobiliare in forza del quale sono state realizzate le u.i. staggate:

1. Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie n. 4685/3579 pg – 121/78 ut – rilasciata in data 02/06/1978, in ordine alla variazione di concessione edilizia per la costruzione di n. 2 nuovi fabbricati ad uso civile;
 2. La c.e. n. 121/78 è stata prorogata con nota del 19/03/1980 avente prot. n. 739;
 3. Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie n. 3726 pg – 115/79 ut – rilasciata in data 23/01/1980, in ordine ad opere in variante alla c.e. n. 121/78 del 02/06/1978;
 4. Certificato di abitabilità di cui alla pratica edilizia n. 121/78 – anno 1978 – fabbricato A, rilasciata in data 02/08/1983;
 5. Lavori di costruzione iniziati in data 29/05/1979 ed ultimati in data 05/02/1982.
- Documentazione visionata:
 1. Concessioni edilizie;
 2. Elaborati grafici allegati;
 3. Certificato di abitabilità;
 - Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
 - Data verifica urbanistica: **05/05/2023**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: nessuno
- Vincoli paesaggistici: nessuno



3.2 RISPONDERENZA CATASTALE

Le due unità immobiliari oggetto del seguente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **GUSSAGO (E271) (BS)**

Appartamento e cantina:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **23** Particella **637** Subalterno **10** graffato a Sez. Urb. **NCT** Foglio **23** Particella **654** Subalterno **10**

Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 7,5 vani Rendita: Euro 348,61

Indirizzo: VIA MAZZINI n. 32 Piano 1-S1

Dati di superficie: Totale: 131 m2 Totale escluse aree scoperte: 123 m2

Autorimessa:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **23** Particella **654** Subalterno **32**

Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 m2 Rendita: Euro 19,52

Indirizzo: VIA MAZZINI Piano S1

Dati di superficie: Totale: 14 m2

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

[REDACTED]

Diritto di: proprietà per 1000/1000

Identificazione progressa dei beni

Appartamento e cantina:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/04/2007 Pratica n. BS0195712 in atti dal 20/04/2007

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 67896.1/2007): il precedente identificativo catastale era il seguente: NCEU fg. 19 part. 8746 sub. 10 nat. A/2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. BS0414592 in atti dal 20/09/2011

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 175815.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2022 Pratica n. BS0187438 in atti dal 26/07/2022

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 187438.1/2022)

Autorimessa:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/04/2007 Pratica n. BS0195738 in atti dal 20/04/2007

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 67919.1/2007)



VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. BS0414611 in atti dal 20/09/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 175834.1/2011)

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Planimetrie catastali NCEU.

Data verifica catastale: **17/08/2023**

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui ai lotti **7**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati;
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario delle unità staggite in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita rogito notaio Antonino Faraci di Carpenedolo (BS) in data 31 maggio 1984 numero 67013 di repertorio, trascritto a Brescia il 25 giugno 1984 ai numeri rp 11819 / rg 15749, con il quale acquistava dalla società [REDACTED] [REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di GUSSAGO, Via Mazzini censiti al NCEU fg. 23 part. 8746 sub. 32 cat. C/6 cl. 1 mq. 14 piano S1 e NCEU fg. 23 part. 8746 sub. 10 cat. A/2 cl. 4 vani 7.5 piano S1-1;



Condizioni limitanti

- | | | | | | |
|--------------------------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|-------|
| <input type="checkbox"/> | Servitù | <input type="checkbox"/> | Vincoli | <input type="checkbox"/> | Oneri |
| <input type="checkbox"/> | Pesi | <input type="checkbox"/> | Gravami | | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le due u.i. staggite fanno parte del complesso immobiliare denominato condominio "Le Vigne".

Ho contattato l'Amministratore pro-tempore rilevandone nominativo e recapito sulla targhetta esposta all'esterno dell'accesso carraio su Via G. Mazzini n. 32.

Dal verbale dell'assemblea condominiale del 07/11/2022 si evince quanto segue:

- è stato approvato il rendiconto della gestione 01/01/2021-31/12/2021;
- è stato approvato il preventivo di spesa per il rifacimento del vialetto pedonale di accesso alle scale A/2 e A/3;
- è stato approvato il preventivo di spesa per la sostituzione del portoncino di ingresso della scala A/2;
- per la gestione 2022 è stato rinominato l'Amministratore uscente (Studio Associato Firmo di Brescia, nella persona del Geom. Firmo Renato);
- è stato approvato il preventivo per la gestione 01/01/2022-31/12/2022;
- è stata approvata la proposta di formazione di fondo straordinario per poter far fronte alle spese straordinarie deliberate ed elencate in precedenza (quelle di interesse del Corpo A), da versare con due rate straordinarie con scadenza 25/11/2022 e 15/12/2022.

Nella e-mail trasmessa dall'Amministratore pro-tempore in data 12/07/2023, si precisa che il bilancio consuntivo 2022 ed il preventivo 2023 non sono stati ancor'oggi (data della e-mail) presentati (e quindi approvati) in Assemblea.

Nei documenti trasmessi viene indicata la Sig.ra [REDACTED] che interviene in Assemblea ed esprime i suoi voti favorevoli e/o contrari ai podg, in rappresentanza del Sig. [REDACTED]

I millesimi complessivi della proprietà immobiliare staggita ammontano a 28,416/1.000.

La situazione dei versamenti della proprietà staggita (u.i. A/10 + box-A/8):

Sig. [REDACTED]

Esercizio ordinario 2022: rate scadute per € 219,00 + rate straordinarie scadute per € 1.852,82 quindi saldo a debito per € 2.071,82

Inquilino del Sig. [REDACTED] (uscito il 31/12/2022):

Esercizio ordinario 2022: rate scadute per € 137,29

Quindi debito complessivo al 31/12/2022: € 2.209,11

Non mi sono state trasmesse le rate preventive per l'anno 2023.

In considerazione delle spese ordinarie 2022, si ipotizza ragionevolmente un ulteriore addebito di spese condominiali preventive pari ad almeno 2.000,00.

Pertanto il debito totale (presunto) alla data del presente rdv corrisponde ad € 4.200,00 (importo arrotondato per difetto).



5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, l'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 13/03/2018 – r.p. 1613 – r.g. 10926

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/12/2016 n. 30544 emesso dal Tribunale di Milano.

A favore: COMPAGNIE FRANCAISE D'ASSURANCE POUR LE COMMERCE EXTERIEUR S.A.

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 230.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità: (*estensione dell'Ipoteca Iscrizione n. 243 del 2017*)

Comune di GUSSAGO (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/23 particella 654 sub. 10 e 32;

Comune di VILLA CARCINA (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/9 particella 447 sub. 188 e 204;

Iscrizione del 07/02/2020 – r.p. 847 – r.g. 4925

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 630.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di GUSSAGO (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/23 particella 654 sub. 10 e 32;

Comune di VILLA CARCINA (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/9 particella 447 sub. 188 e 204;

Comune di BRESCIA – (unità estranea alla procedura)

Trascrizione del 27/10/2022 – r.p. 33321 - r.g. 49607

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 7157 del 01/09/2022;

A favore: COMPAGNIE FRANCAISE D'ASSURANCE POUR LE COMMERCE EXTERIEUR S.A.

Contro: debitori esecutati;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di GUSSAGO (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/23 particella 654 sub. 10 e 32;

Comune di VILLA CARCINA (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/9 particella 447 sub. 188 e 204;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Fabbricati – foglio NCT/34 particella 106 subalterni 11 e 12;



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Localizzazione immobili di confronto

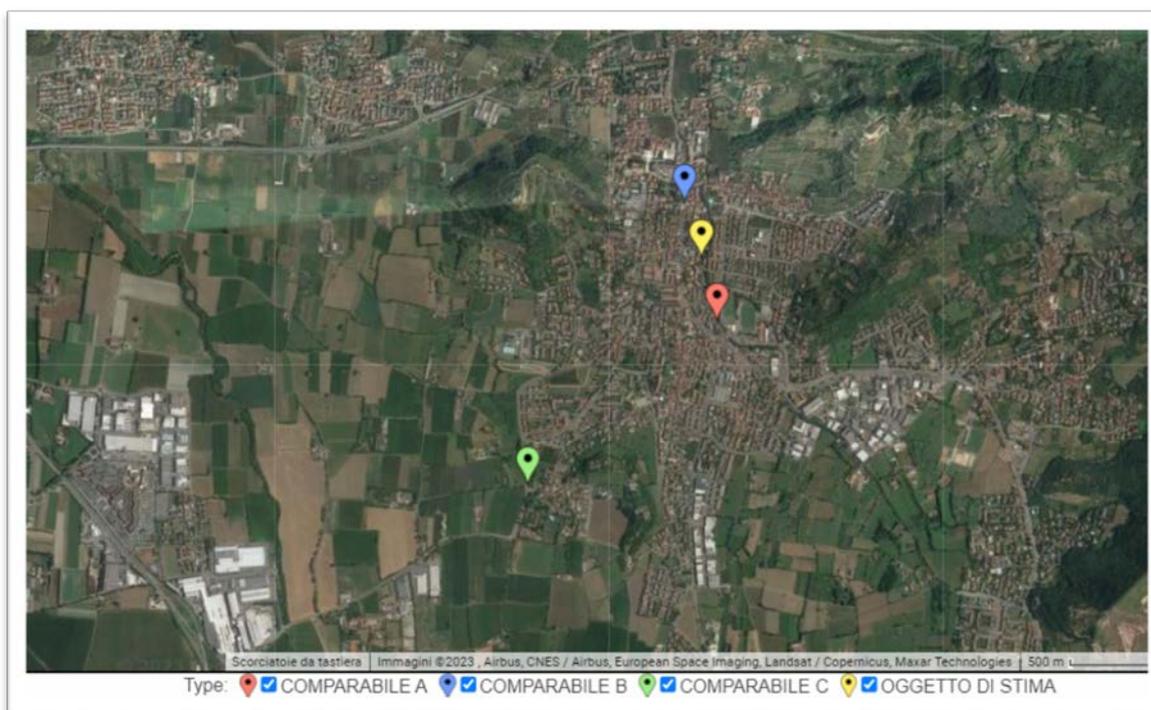


TABELLA DATI IMMOBILIARI
Esecuzione Imm. 444/2022

 data della stima **01/09/2023**

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima	
Natura del dato immobiliare	Offerta	Offerta	Offerta		
Trascrizione	nn.			***	
	data				
Comune	GUSSAGO (BS)				
Indirizzo	Via Boschette, 1	Via Garibaldi, 5	Via Sale	Via Mazzini	
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Usato	
Prezzo d'offerta (euro)	€ 280.000,00	€ 295.000,00	€ 169.000,00		
Trattativa	10,00%	10,00%	10,00%		
Prezzo contrattato (euro)	€ 252.000,00	€ 265.500,00	€ 152.100,00		
Data (mesi)					
Livello di piano (n)	2	0	1	1	
Superficie principale (mq)	143,00	131,00	102,00	121,00	
Superfici secondarie					
Balcone	30%			32,00	
Portico	35%			0,00	
Cantina	50%			6,00	
Box	50%			16,00	
Cavedio	30%			0,00	
Area esterna	10%			0,00	
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Migliore	Migliore di molto	Equivalente	Sufficiente
	Interno	Migliore	Migliore di molto	Equivalente	Sufficiente
Superficie commerciale	143,00	131,00	102,00	141,60	



ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione	SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1,00%
l= livello di piano	0,0%
Livello di Prezzo €/mq	1.500,00 €
Prezzo area esterna	10% = 150,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.400,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio >10 u.i

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo €	252.000,00 €	265.500,00 €	152.100,00 €
Data (mesi)	1,00% -€	210,00 -€	221,25 -€	126,75 -€
Livello di piano	0,00% €	- €	- €	- €
Superficie principale (mq)	€	1.491,18 €	1.491,18 €	1.491,18 €
Balcone	30% €	447,35 €	447,35 €	447,35 €
Portico	35% €	521,91 €	521,91 €	521,91 €
Cantina	50% €	745,59 €	745,59 €	745,59 €
Box	50% €	745,59 €	745,59 €	745,59 €
Cavedio	30% €	447,35 €	447,35 €	447,35 €
Area esterna	10% €	149,12 €	149,12 €	149,12 €
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	1.416,00 €	1.416,00 €	1.416,00 €
Stato di manutenzione interna (€)	€	26.904,00 €	26.904,00 €	26.904,00 €

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€	- €	- €	- €
Livello di piano	€	- €	- €	- €
Superficie principale (mq)	-€	32.805,88 -€	14.911,76 -€	28.332,35 -€
Balcone	€	14.315,29 €	14.315,29 €	14.315,29 €
Portico	€	- €	- €	- €
Cantina	€	4.473,53 €	4.473,53 €	4.473,53 €
Box	€	11.929,41 €	11.929,41 €	11.929,41 €
Cavedio	€	- €	- €	- €
Superficie esterna (mq)	€	- €	- €	- €
Impianto				
Impianto				
Stato di manutenzione edificio (€)	-€	1.416,00 -€	2.832,00 -€	- €
Stato di manutenzione interna (€)	-€	26.904,00 -€	53.808,00 -€	- €
Prezzo corretto	€	221.592,35 €	224.666,47 €	211.150,59 €
Peso comparabile (%)		30%	30%	40%

VALORE DELL'IMMOBILE 218.000,00 euro



INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
1.539,55 Euro/mq.	2,64%	6,40%

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			RC	CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.		Cat.	Cl.	Cons.		
7	NCT/23	637	10		A/2	4	7,5 vani	Appartamento	€ 205.700,00
	NCT/23	654	32		C/6	1	14 m ²	Box	€ 12.300,00

VALORE DI MERCATO € 218.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	4.200,00
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	32.700,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 181.000,00



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 07

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€218.000,00 (*Euro duecentodiciottomila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 181.000,00 (*Euro centottantunomila/00*)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

RDV5 - LOTTO NR. 08 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LODRINO (BS)



Identificazione del lotto**LOTTO NR. 08**

Descrizione sintetica	Due posti auto scoperti, collocati all'interno di complesso immobiliare
Ubicazione	In comune di Lodrino (BS), località Villa, Via Nasego snc
Identificativi catastali	comune di LODRINO (BS) - codice catastale E652 Sez. Urb. NCT Foglio 10 Particella 98 Subalterno 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 9 m2 Rendita: Euro 6,97 Piano T Sez. Urb. NCT Foglio 10 Particella 98 Subalterno 10 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 9 m2 Rendita: Euro 6,97 Piano T
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 6.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 4.000,00=
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione limitata ai proprietari del complesso immobiliare di cui fanno parte le u.i. staggite



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili.....	110
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.....	112
3. Audit documentale e Due Diligence.....	114
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	114
3.2 Rispondenza catastale.....	115
3.3 Verifica della titolarità.....	116
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	117
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell' acquirente.....	118
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	118
6. Analisi estimativa.....	120
7. Riepilogo dei valori di stima.....	122



1. Inquadramento degli immobili

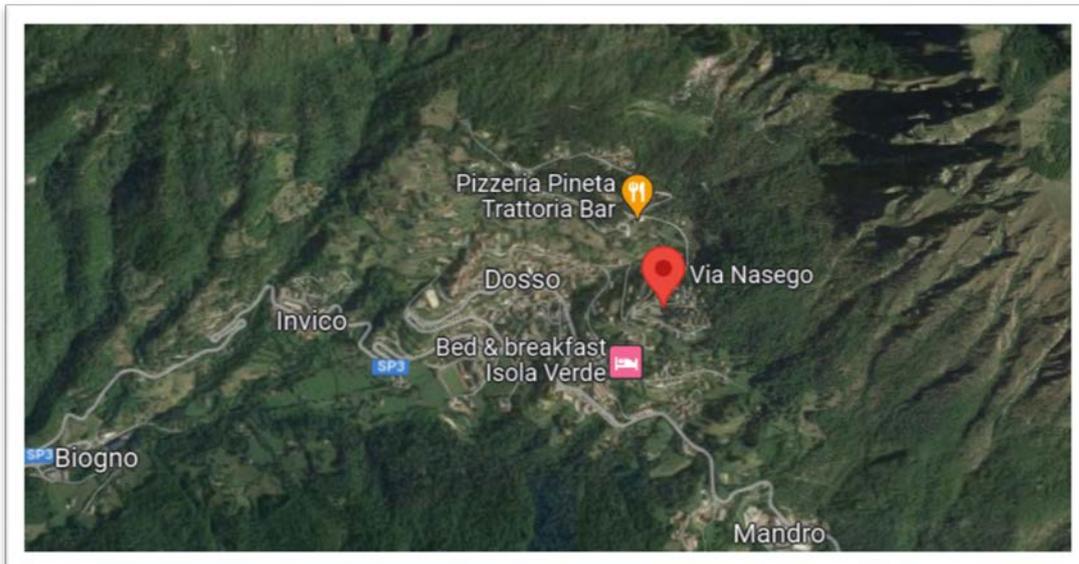
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

Beni immobili posti in comune di Lodrino (BS), località Villa, Via Nasego snc.

La località Villa è una zona pedemontana e semicentrale del paese.

Le pubbliche vie esistenti permettono l'agevole collegamento alla località Dosso, zona centrale del paese.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Posto auto scoperto
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 300
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

Trattasi di due posti auto scoperti facenti parte dell'area scoperta confinante con un complesso immobiliare costituito da unità abitative aventi tipologia di villette a schiera.

Vi si accede da una strada sterrata (consorziale) di collegamento alla pubblica Via Nasego.

Come già accennato, in lato nord-ovest della corte scoperta pertinenziale al fabbricato residenziale collocato in lato sud, è stata individuata un'area avente sedime pianeggiante, simile ad una C rovesciata, suddivisa (solo graficamente ma non in loco) in vari posti auto scoperti ed esclusivi.

I due posti all'estremità ovest della predetta fascia (quelli di minor consistenza) sono i due posti auto scoperti (mappale 98/9 e mappale 98/10).

Una recinzione prefabbricata delimita, in lato nord, l'area destinata a posti auto e costituisce il muro contro terra, di contenimento del versante posto a monte.

Si segnala che i due posti auto, in loco, sono collocati in prossimità del manufatto di contenimento dei contatori delle utenze del gas metano.

Da segnalare la vicinanza di un parcheggio ad uso pubblico, di recente realizzazione (parcheggio Via Ciclamino, prossimo al parco giochi Nasego).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Si tratta di due posti auto scoperti privi di strutture portanti, di impianti e di finiture.

Da segnalare la pavimentazione esterna costituita da asfalto in mediocre stato d'uso.

ACCESSI

Dalla strada consorziale sterrata di collegamento alla Via Nasego.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

per il primo posto auto scoperto (mappale 98/9): area verde comune, u.i. di cui al mappale 98/10, corte comune su due lati;

per il secondo posto auto scoperto (mappale 98/10): area verde comune, u.i. di altra proprietà, corte comune, u.i. di cui al mappale 98/9.

Rilievo delle consistenze:

<input type="checkbox"/>	Interno
<input checked="" type="checkbox"/>	Esterno
<input checked="" type="checkbox"/>	Diretto in loco
<input type="checkbox"/>	Desunto graficamente da: _____



Note: sopralluogo effettuato in data **07/04/2023** alla presenza di un incaricato del Custode.

Criterio di misurazione²	SEL	<input checked="" type="checkbox"/>	Superficie Esterna Lorda
	SIL	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Lorda
	SIN	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 08

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<i>Superficie principale</i>		
Posto auto scoperto – mappale 98/9	m ²	9,00
Posto auto scoperto – mappale 98/10	m ²	9,00
		—————
Superficie commerciale³	m ²	18,00

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato successivo 01/09/1967**

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del complesso immobiliare in forza del quale sono state realizzate le u.i. staggite:

1. Concessione edilizia con contributo n. 196 registro costruzioni – prot. n. 616, rilasciata in data 18/11/1980, in ordine alla nuova costruzione di casa (otto unità abitative) in località Dae;
2. I lavori sono iniziati in data 07/07/1981 ed ultimati in data 22/05/1983;
3. Certificato di abitabilità rilasciata in data 16/09/1985.

- Documentazione visionata:

1. Concessioni edilizie;
2. Elaborati grafici allegati;
3. Certificato di abitabilità;

- Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**

- Data verifica urbanistica: **25/05/2023**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT
- Convenzione Urbanistica:
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: nessuno
- Vincoli paesaggistici: nessuno



3.2 RISPONDERENZA CATASTALE

Le due unità immobiliari oggetto del seguente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **LODRINO (E652) (BS)**

Primo posto auto scoperto:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **10** Particella **98** Subalterno **9**

Indirizzo: STRADA CONSORZIALE Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 6,97 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 9 m2

Dati di superficie: Totale: 9 m2

Secondo posto auto scoperto:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **10** Particella **98** Subalterno **10**

Indirizzo: STRADA CONSORZIALE Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 6,97 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 9 m2

Dati di superficie: Totale: 8 m2

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

[REDACTED]

Diritto di: proprietà per 1000/1000

Identificazione pregressa dei beni

Impianto meccanografico del 30/06/1987: le u.i. staggite derivano dalle schede planimetriche di cui ai prot.li UTE di Brescia n.ri 2834/1983 et 2835/1983.

VARIAZIONE del 07/12/1983 in atti dal 30/11/1999 PIANO STR.98/99 IDENTIF E CLASS. (n. 2834.2/1983)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Planimetrie catastali NCEU.

Data verifica catastale: **17/08/2023**



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui al lotto **8**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati;
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario delle unità staggite in forza del seguente titolo:

- la società [REDACTED] – Società a Responsabilità Limitata, con sede in Lumezzane (BS) ha acquistato dalla società [REDACTED], con sede in Brescia la proprietà delle u.i. staggite in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Broli Alberto del 30/07/1990, n. 24984 di rep., trascritto a Brescia in data 02/08/1990 ai n.ri 23420 rg – 16347 rp. (dalle note alla visura catastale SCRITTURA PRIVATA del 30/07/1990 Pubblico ufficiale BROLI Sede BRENO (BS) Repertorio n. 24984 - UR Sede BRENO (BS) Registrazione n. 900 registrato in data 07/08/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 18384.1/1990 - Pratica n. 308147 in atti dal 31/07/2001);
- atto di fusione a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS) del 03/03/2011, n. 38666 di rep. – 19088 di racc., registrato a Gardone V.T. (BS) in data 07/03/2011 al n. 583 Serie 1T, trascritto a Brescia in data 11/03/2011 ai n.ri 10312 rg – 6175 rp: la società [REDACTED] – Società a Responsabilità Limitata, con sede in Lumezzane (BS) è stata incorporata nella società [REDACTED] con sede in Lumezzane (BS). Del compendio della società incorporando facevano parte anche i due posti auto oggetto del presente rdv (dalle note alla visura catastale Atto del 03/03/2011 Pubblico ufficiale REBUFFONI Sede LUMEZZANE (BS) Repertorio n. 38666 - UU Sede GARDONE VAL TROMPIA (BS) Registrazione n. 583 registrato in data 07/03/2011 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 6231.1/2011 - Pratica n. BS0150581 in atti dal 16/03/2011);
- Verbale di assemblea a firma del Notaio de Vanna Gianfranco di Gardone Val Trompia (BS) in data 18/04/2019, n. 6493 di rep. – 3890 di racc., registrato a Brescia 2 in data



24/04/2019 al n. 18319 serie 1T, trascritto a Salò (BS) in data 24/04/2019 ai n.ri 2697 rg - 1938 rp, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri 18928 rg - 11835 rp: con questo atto il comparente Sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED], dichiarava che la società suindicata era piena proprietaria delle due u.i. staggite.

Condizioni limitanti

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli | <input type="checkbox"/> Oneri |
| <input type="checkbox"/> Pesi | <input type="checkbox"/> Gravami | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le due u.i. staggite fanno parte di un complesso immobiliare per il quale non risulta formalmente costituito un condominio.

Non ho rilevato la presenza di alcuna targa esterna di indicazione dell'Amministratore condominiale.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastrali di controllo, l'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 07/02/2020 – r.p. 846 – r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub.55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;



Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub.55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18;particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub.55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18;particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. ... comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi
- Altro (non IVS)

Non disponendo di dati sufficienti per applicare le metodologie IVS per lo specifico segmento di mercato, si è ritenuto opportuno determinare il valore dei beni staggiti "a corpo", in funzione della loro destinazione d'uso, consistenza e collocazione.



Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE DI MERCATO		
	FG.	MAPP.	SUB.			€		
8	NCT/10	98	9	posto auto scoperto	9	€	3.000,00	
	NCT/10	98	10	posto auto scoperto	9	€	3.000,00	
							€	6.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	2.000,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 4.000,00



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 8

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€6.000,00 (Euro seimila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

**RDV6 - LOTTI DAL NR. 09 AL NR. 21 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI
MARMENTINO (BS)**



Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 09**

Descrizione sintetica	Appartamento ed autorimessa posti all'interno di un complesso residenziale denominato "Complesso Vaghezza"
Ubicazione	In comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Basso n. 13
Identificativi catastali	comune di MARMENTINO (BS) - codice catastale E961 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 1 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,0 vani Rendita: Euro 165,27 Piano T Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 22 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2 Rendita: Euro 16,73 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 88.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 75.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 10

Descrizione sintetica	Appartamento ed autorimessa posti all'interno di un complesso residenziale denominato "Complesso Vaghezza"
Ubicazione	In comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Basso n. 13
Identificativi catastali	comune di MARMENTINO (BS) - codice catastale E961 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 2 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,0 vani Rendita: Euro 165,27 Piano T Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 24 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2 Rendita: Euro 16,73 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 100.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 84.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 11

Descrizione sintetica	Appartamento ed autorimessa posti all'interno di un complesso residenziale denominato "Complesso Vaghezza"
Ubicazione	In comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Basso n. 13
Identificativi catastali	comune di MARMENTINO (BS) - codice catastale E961 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 3 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 7,0 vani Rendita: Euro 231,37 Piano S1-T-1 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 20 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2 Rendita: Euro 16,73 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 158.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 124.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 12

Descrizione sintetica	Appartamento ed autorimessa posti all'interno di un complesso residenziale denominato "Complesso Vaghezza"
Ubicazione	In comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Basso n. 13
Identificativi catastali	comune di MARMENTINO (BS) - codice catastale E961 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 4 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,5 vani Rendita: Euro 181,79 Piano S1-T Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 19 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2 Rendita: Euro 16,73 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 104.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 88.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 13

Descrizione sintetica	Appartamento ed autorimessa posti all'interno di un complesso residenziale denominato "Complesso Vaghezza"
Ubicazione	In comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Basso n. 13
Identificativi catastali	comune di MARMENTINO (BS) - codice catastale E961 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 5 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,0 vani Rendita: Euro 165,27 Piano T Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 21 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2 Rendita: Euro 16,73 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 88.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 75.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 14

Descrizione sintetica	Appartamento ed autorimessa posti all'interno di un complesso residenziale denominato "Complesso Vaghezza"
Ubicazione	In comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Basso n. 13
Identificativi catastali	comune di MARMENTINO (BS) - codice catastale E961 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 6 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 4,5 vani Rendita: Euro 148,74 Piano 1 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 25 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2 Rendita: Euro 16,73 Piano S1 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 26 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 15 m2 Rendita: Euro 13,94 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 93.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 74.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 15

Descrizione sintetica	Appartamento ed autorimessa posti all'interno di un complesso residenziale denominato "Complesso Vaghezza"
Ubicazione	In comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Basso n. 13
Identificativi catastali	comune di MARMENTINO (BS) - codice catastale E961 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 7 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 4,0 vani Rendita: Euro 132,21 Piano 1 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 27 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 20 m2 Rendita: Euro 18,59 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 93.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 74.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 16

Descrizione sintetica	Appartamento ed autorimessa posti all'interno di un complesso residenziale denominato "Complesso Vaghezza"
Ubicazione	In comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Basso n. 13
Identificativi catastali	comune di MARMENTINO (BS) - codice catastale E961 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 8 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,0 vani Rendita: Euro 165,27 Piano 1 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 18 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 16 m2 Rendita: Euro 14,87 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 89.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 71.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 17

Descrizione sintetica	Appartamento ed autorimessa posti all'interno di un complesso residenziale denominato "Complesso Vaghezza"
Ubicazione	In comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Basso n. 13
Identificativi catastali	comune di MARMENTINO (BS) - codice catastale E961 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 9 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 4,5 vani Rendita: Euro 148,74 Piano 1 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 23 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2 Rendita: Euro 16,73 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 84.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 66.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 18

Descrizione sintetica	Appartamento ed autorimesse posti all'interno di un complesso residenziale denominato "Complesso Vaghezza"
Ubicazione	In comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Alto
Identificativi catastali	comune di MARMENTINO (BS) - codice catastale E961 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 10 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 6,0 vani Rendita: Euro 198,32 Piano T-1 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 14 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 14 m2 Rendita: Euro 13,01 Piano T
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 95.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 75.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 19

Descrizione sintetica	Appartamento ed autorimesse posti all'interno di un complesso residenziale denominato "Complesso Vaghezza"
Ubicazione	In comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Alto
Identificativi catastali	comune di MARMENTINO (BS) – codice catastale E961 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 11 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 6,0 vani Rendita: Euro 198,32 Piano T-1 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 15 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 14 m2 Rendita: Euro 13,01 Piano T
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 95.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 75.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 20

Descrizione sintetica	Appartamento ed autorimesse posti all'interno di un complesso residenziale denominato "Complesso Vaghezza"
Ubicazione	In comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Alto
Identificativi catastali	comune di MARMENTINO (BS) - codice catastale E961 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 12 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 6,0 vani Rendita: Euro 198,32 Piano T-1 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 16 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 14 m2 Rendita: Euro 13,01 Piano T
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 96.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 76.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 21

Descrizione sintetica	Appartamento, autorimessa ed area urbana posti all'interno di un complesso residenziale denominato "Complesso Vaghezza"
Ubicazione	In comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Alto
Identificativi catastali	comune di MARMENTINO (BS) - codice catastale E961 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 13 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 6,0 vani Rendita: Euro 198,32 Piano T-1 Sez. Urb. NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 17 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 14 m2 Rendita: Euro 13,01 Piano T
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 88.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 69.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi medio/lunghi



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI NO se NO vedi pagina **160**
Conformità catastale SI NO se NO vedi pagina **160**
Conformità titolarità SI NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato NO SI se SI vedi pagina **166**
Spese condominiali arretrate NO SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SI se SI vedi pagina **154**

Limitazioni

Assunzioni limitative NO SI
Condizioni limitative NO SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili	139
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	141
3. Audit documentale e Due Diligence	153
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	153
3.2 Rispondenza catastale	155
3.3 Verifica della titolarità	164
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	166
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	169
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	169
6. Analisi estimativa	172
7. Riepilogo dei valori di stima	184



1. Inquadramento degli immobili

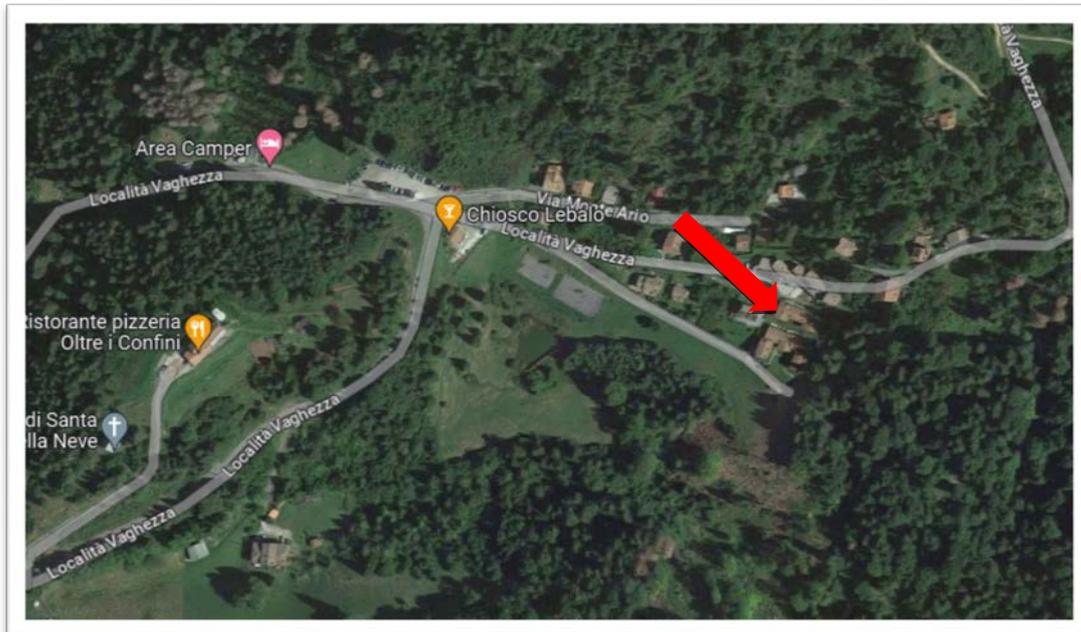
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

Beni immobili posti in comune di comune di Marmentino (BS), località Vaghezza, Via Ecolo Basso n. 13, nelle vicinanze del chiosco, dei campi sportivi (attualmente inutilizzati) e dell'area camper.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.000
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Trattasi di un complesso residenziale denominato “Complesso Vaghezza”, realizzato su un lotto di area collocato in una zona montana.

Vi si accede da due strade denominate Via Ecolo Basso, una posta a valle e di pubblico passaggio, l'altra posta a monte, costituita da un'area privata (strada di lottizzazione).

La conformazione irregolare del lotto e il suo natural declivio hanno portato il costruttore ad adottare una soluzione progettuale che ha previsto la realizzazione di due corpi di fabbrica isolati, avente sedime irregolare, simile ad una C, sostanzialmente sviluppato su due piani fuori terra.

Il piano seminterrato è costituito da tre porzioni poste rispettivamente ad ovest, ad est e a sud.

Il corpo di fabbrica a valle (mappale 79, sub.ni dal 1 al 9 e dal 18 al 27).

Dalla pubblica Via Ecolo Basso, all'altezza del civico 13 e dal lato nord-ovest del lotto si accede alla scala di accesso pedonale al corpo posto a valle.

Al piano terreno sono state realizzate cinque unità abitative (mappale 79, sub.ni 1 – 2 – 3 – 4 – 5), accessibili da vialetti esterni (mappale 79/29).

Da due porticati posti ai lati nord-ovest (mappale 79/34) e sud-est (mappale 79/36) del piano terra si accede a due scale di collegamento alle u.i. collocate al piano primo.

In lato ovest del lotto ed in fregio all'area scoperta di cui al mappale 79/28 è stato realizzato un corpo di fabbrica isolato, seminterrato, in cui sono collocate 5 autorimesse singole (mappale 79, subalterni 20 – 21 – 22 – 23 e 24).

Da segnalare che l'accesso carroia e pedonale alle varie u.i. è garantito dalla presenza di un'area urbana di cui al mappale 79/28, collegato alla Via Ecolo Basso.

Tale area urbana, in base alle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal RS comunale, è destinato in parte ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (Piano dei Servizi), in parte ad ambiti di notevole interesse ricettivo ed in parte a strada.

Su quest'area gravano notevoli vincoli ambientali e di natura antropica.

LOTTO NR. 09

mappale 79/1: trattasi di trilocale con bagno e corte scoperta esclusiva. Posto in lato sud del piano terra;

mappale 79/22: trattasi di un autorimessa posta al piano interrato avente capacità di parcheggio di una sola autovettura;

LOTTO NR. 10

mappale 79/2: trattasi di trilocale con bagno e corte scoperta esclusiva. Posto in lato sud-est del piano terra;

mappale 79/24: trattasi di un autorimessa posta al piano interrato avente capacità di parcheggio di una sola autovettura;



LOTTO NR. 11

mappale 79/3: trattasi di unità abitativa posta su due diversi livelli. Al piano terra è collocata la zona giorno, completa di bagno di servizio, con scala interna di collegamento al livello superiore e due corti scoperte esclusive. Al piano primo è stata realizzata la zona notte, completa di ampio balcone esterno. Alla predetta u.i. è stata anche assegnata una cantina seminterrata esclusiva.

mappale 79/20: trattasi di un autorimessa posta al piano interrato avente capacità di parcheggio di una sola autovettura;

LOTTO NR. 12

mappale 79/4: è l'unità abitativa speculare a quella di cui al mappale 79/2 pertanto trattasi di trilocale con bagno e corte scoperta esclusiva. Alla stessa è stata assegnata una cantina esclusiva seminterrata. Posto in lato nord-est del piano terra;

mappale 79/19: trattasi di un autorimessa posta al piano interrato avente capacità di parcheggio di una sola autovettura;

LOTTO NR. 13

mappale 79/5: trattasi di u.i. speculare a quello di cui al mappale 79/1 quindi un trilocale, posto al piano terra, con bagno e corte scoperta esclusiva. Posto in lato nord-ovest del piano terra;

mappale 79/21: trattasi di un autorimessa posta al piano interrato avente capacità di parcheggio di una sola autovettura;

LOTTO NR. 14

mappale 79/6: trattasi di trilocale mansardato, posto al piano primo, completo di bagno e ampio balcone esterno. Posto in lato sud-ovest del fabbricato;

mappale 79/25: trattasi di un autorimessa posta al piano interrato avente capacità di parcheggio di una sola autovettura;

mappale 79/26: trattasi di un autorimessa posta al piano interrato avente capacità di parcheggio di una sola autovettura;

LOTTO NR. 15

mappale 79/7: trattasi di trilocale mansardato, posto al piano primo, completo di bagno ed ampio porticato esterno esclusivo. Posto in lato sud-est del fabbricato;

mappale 79/27: trattasi di un autorimessa posta al piano interrato avente capacità di parcheggio di una sola autovettura;

LOTTO NR. 16

mappale 79/8: trattasi di trilocale mansardato, posto al piano primo, completo di bagno ed ampio porticato esterno esclusivo. E' l'u.i. speculare a quella di cui al mappale 79/7. Posto in lato nord-est del fabbricato;

mappale 79/18: trattasi di un autorimessa posta al piano interrato avente capacità di parcheggio di una sola autovettura;



LOTTO NR. 17

mappale 79/9: trattasi di trilocale mansardato, posto al piano primo, completo di bagno e ampio balcone esterno. E' l'u.i. speculare a quella di cui al mappale 79/6. Posto in lato nord-ovest del fabbricato;

mappale 79/23: trattasi di un autorimessa posta al piano interrato avente capacità di parcheggio di una sola autovettura;

Il corpo di fabbrica posto a monte (mappale 79, sub.ni dal 10 al 17).

Dal tratta di strada privata a fondo chiuso e di collegamento alla Via Ecolo Basso si può accedere al corpo posto a monte.

Gli appartamenti sono piccole villette a schiera, complete di autorimesse (da assegnare, non direttamente collegate).

Al piano terra si accede alla corte comune (m. 79/30), quindi alla zona notte delle varie u.i. e, come già accennato, alle varie autorimesse.

LOTTO NR. 18

mappale 79/10: è l'u.i. posta in lato sud-est del fabbricato. Al piano terra è collocata la zona notte e la corte scoperta esclusiva. Da una scala interna ed una esterna si può accedere al piano primo mansardato, destinato a zona giorno, completo di balcone ed ampia corte scoperta esclusiva;

mappale 79/14: trattasi di un autorimessa posta al piano terra avente capacità di parcheggio di una sola autovettura;

LOTTO NR. 19

mappale 79/11: è l'u.i. posta in lato sud-est del fabbricato. Al piano terra è collocata la zona notte. Da una scala interna si può accedere al piano primo mansardato, destinato a zona giorno, completo di balcone, porticato ed ampia corte scoperta esclusiva;

mappale 79/15: trattasi di un autorimessa posta al piano terra avente capacità di parcheggio di una sola autovettura, alla data del sopralluogo risultava libero da cose e persone;

LOTTO NR. 20

mappale 79/12: è l'u.i. posta in lato nord-est del fabbricato. Al piano terra è collocata la zona notte. Da una scala interna si può accedere al piano primo mansardato, destinato a zona giorno, completo di balcone, porticato ed ampia corte scoperta esclusiva. E' l'u.i. speculare a quella di cui al mappale 79/11;

mappale 79/16: trattasi di un autorimessa posta al piano terra avente capacità di parcheggio di una sola autovettura;

LOTTO NR. 21

mappale 79/13: è l'u.i. posta in lato nord-est del fabbricato. Al piano terra è collocata la zona notte e la corte scoperta esclusiva. Da una scala interna ed una esterna (dotata di zona sottoscala) si può accedere al piano primo mansardato, destinato a zona giorno, completo di due



balconi ed ampia corte scoperta esclusiva. L'u.i. è quella speculare a quella di cui al mappale 79/10;

mappale 79/17: trattasi di un autorimessa posta al piano terra avente capacità di parcheggio di una sola autovettura;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fondazioni continue ed a plinti isolati in c.a., muri in c.a. al piano seminterrato, pilastri, travi, cordoli, aggetti e scale in c.a., pilastri in ferro su plinti in c.a., murature in laterizio portante, copertura in legno con pacchetto di coibentazione, balconi in legno, solai in latero-cemento per i fabbricati residenziali, solaio con lastre predalles per il corpo isolato destinato ad autorimesse e per le altre due porzioni seminterrate, rivestimento di parte delle murature in c.a. a vista in pietra;

Divisori interni: in laterizio forato, intonaco al civile tinteggiato

Impianti: in buon stato d'uso e manutenzione (alcune delle u.i. non sono mai state occupate), unità termo-autonome con caldaie murali esterne alimentate a gpl, termosifoni in ghisa a piastra, apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, impianto elettrico incassato e sottotraccia, frutti e placche in materiale plastico, impianto citofonico, impianto telefonico, impianto di ricezione tv;

Finiture: pavimenti esterni in parte in porfido posato ad opus incertum, in parte in clincher, rivestimento delle scale esterne in pietra, scale interne rivestite in marmo, alcune scale interne sono costituite da struttura mista legno/acciaio, pavimenti e rivestimenti interni in ceramica, portoncini di ingresso blindati, rivestiti in legno, porte interne tamburate, rivestite in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera e antoni in legno, pavimenti locali seminterrati in calcestruzzo liscio, porte delle cantine tamburate, rivestire in legno, porte basculanti in lamiera, con apertura manuale, parapetti in metallo e legno

ACCESSI

Dalla Via Ecolo Basso. Mediante strada esistente e dalla predetta Via Ecolo Basso, mediante strada di lottizzazione a fondo chiuso.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 09

mappale 79/1: bcnc m. 79/36, altra u.i. m. 79/2, altra proprietà, vuoto su bcnc m. 79/32, bcnc m. 79/29;

mappale 79/22: terrapieno, altra u.i. m. 79/23, area urbana di cui al mappale 79/28, altra u.i. m. 79/21;



LOTTO NR. 10

mappale 79/2: bcnc m. 79/30, altra u.i. m. 79/10, altra proprietà, altra u.i. m. 79/1, bcnc m. 79/36, altra u.i. m. 79/3;

mappale 79/24: terrapieno per due lati, area urbana di cui al mappale 79/28, altra u.i. m. 79/23;

LOTTO NR. 11

mappale 79/3 – piano terra: bcnc m. 79/30, altra u.i. m. 79/2, bcnc m. 79/29, bcnc m. 79/34, altra u.i. m. 79/4;

mappale 79/3 – piano primo: vuoto su area di proprietà, altra u.i. m. 79/7, vuoto su area di proprietà, altra u.i. m. 79/8;

mappale 79/3 – piano seminterrato: terrapieno, bcnc m. 79/33 per due lati, altra u.i. m. 79/4, bcnc m. 79/31;

mappale 79/20: terrapieno su due lati, altra u.i. m. 79/21, area urbana di cui al mappale 79/28, terrapieno;

LOTTO NR. 12

mappale 79/4 - piano terra: bcnc m. 79/30, altra u.i. m. 79/3, bcnc m. 79/34, altra u.i. m. 79/5, altra proprietà;

mappale 79/4 - piano seminterrato: bcnc m. 79/31, altra u.i. m. 79/3, bcnc n 79/33, altra u.i. m. 79/18;

mappale 79/19: altra u.i. m. 79/18, bcnc m. 79/33, terrapieno per due lati, bcnc m. 79/31;

LOTTO NR. 13

mappale 79/5: altra u.i. m. 79/4, bcnc m. 79/34, bcnc m. 79/29 su due lati, bcnc m. 79/31;

mappale 79/21: terrapieno, altra u.i. m. 79/22, area urbana di cui al mappale 79/28, altra u.i. m. 79/20;

LOTTO NR. 14

mappale 79/6: bcnc m. 79/37, vuoto per tre lati;

mappale 79/25: bcnc m. 79/36, altra u.i. m. 79/26, bcnc m. 79/32 e terrapieno sui restanti lati

mappale 79/26: bcnc m. 79/36, altra u.i. m. 79/27, bcnc m. 79/32 e altra u.i. m. 79/25

LOTTO NR. 15

mappale 79/7: vuoto su due lati, bcnc m. 79/37, vuoto, altra u.i. m. 79/3;

mappale 79/27: bcnc m. 79/36, terrapieno, bcnc m. 79/32, altra u.i. m. 79/26 e bcnc m. 79/36

LOTTO NR. 16

mappale 79/8: vuoto, altra u.i. m. 79/3, vuoto, bcnc m. 79/35, vuoto;

mappale 79/18: altra u.i. m. 79/4, bcnc m. 79/33, altra u.i. m. 79/19, bcnc m. 79/31;

LOTTO NR. 17

mappale 79/9: vuoto, bcnc m. 79/35, altra u.i. m. 79/8, vuoto sui restanti lati;

mappale 79/23: terrapieno, altra u.i. m. 79/24, area urbana di cui al mappale 79/28, altra u.i. m. 79/22;



LOTTO NR. 18

mappale 79/10 – piano primo: terrapieno per due lati, vuoto su corte esclusiva, vuoto, altra u.i. m. 79/11;

mappale 79/10: piano terra: terrapieno per due lati, altra u.i. m. 79/2, bcnc m. 79/30, altra u.i. m. 79/11;

mappale 79/14: Terrapieno, altra u.i. m. 79/11, bcnc m. 79/30, altra u.i. m. 79/15;

LOTTO NR. 19

mappale 79/11 – piano primo: terrapieno, altra u.i. m. 79/10, vuoto, bcnc m. 79/38, altra u.i. m. 79/12;

mappale 79/11 – piano terra: terrapieno, altra u.i. m. 79/10, bcnc su due lati, altra u.i. m. 79/14;

mappale 79/15: terrapieno, altra u.i. m. 79/14, bcnc m. 79/30, bcnc m. 79/38;

LOTTO NR. 20

mappale 79/12 – piano primo: terrapieno, altra u.i. m. 79/11, bcnc m. 79/38, vuoto su due lati, altra u.i. m. 79/13;

mappale 79/12 – piano terra: terrapieno, altra u.i. m. 79/17, bcnc su due lati m. 79/30, altra u.i. m. 79/13;

mappale 79/16: terrapieno, bcnc m. 79/38, bcnc m. 79/30, altra u.i. m. 79/17;

LOTTO NR. 21

mappale 79/13 – piano primo: terrapieno, altra u.i. m. 79/12, vuoto per due lati e altra proprietà;

mappale 79/13 – piano terra: terrapieno, altra u.i. (mappale 79/12), bcnc per due lati m. 79/30;

mappale 79/17: terrapieno, altra u.i. m. 79/16, bcnc m. 79/30, altra u.i. m. 79/12;

Rilievo delle consistenze:

<input checked="" type="checkbox"/>	Interno
<input type="checkbox"/>	Esterno
<input checked="" type="checkbox"/>	Diretto in loco
<input type="checkbox"/>	Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **07/04/2023** e in data **03/05/2023** alla presenza del Delegato del Sig. Custode, del legale del DE Avv. Pasotti e del suo Tecnico di fiducia Geom. Di Maria.

Criterio di misurazione²

SEL	<input checked="" type="checkbox"/>	Superficie Esterna Lorda
SIL	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Lorda
SIN	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Netta

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).



Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 09

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 79/1	m ² 72,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Autorimessa mappale 79/22	m ² 21,00	50 %
<u>Superfici esterne</u>		
Area esclusiva	m ² 70,00	10 %
Superficie commerciale³	m ² 89,50	

LOTTO NR. 10

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 79/2	m ² 78,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Autorimessa mappale 79/24	m ² 22,00	50 %
<u>Superfici esterne</u>		
Area esclusiva	m ² 122,00	10 %
Superficie commerciale	m ² 101,20	

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)



LOTTO NR. 11

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 79/3	m ² 134,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balconi e terrazze	m ² 10,00	30 %
Cantina	m ² 12,00	50 %
Autorimessa mappale 79/20	m ² 22,00	50 %
<u>Superfici esterne</u>		
Area esclusiva	m ² 66,00	10 %
Superficie commerciale	m ² 160,60	

LOTTO NR. 12

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 79/4	m ² 78,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Cantina	m ² 11,00	50 %
Autorimessa mappale 79/19	m ² 22,00	50 %
<u>Superfici esterne</u>		
Area esclusiva	m ² 108,00	10 %
Superficie commerciale	m ² 105,30	



LOTTO NR. 13

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 79/5	m ² 73,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Autorimessa mappale 79/21	m ² 21,00	50 %
<u>Superfici esterne</u>		
Area esclusiva	m ² 63,00	10 %
Superficie commerciale	m ² 89,80	

LOTTO NR. 14

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 79/6	m ² 73,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balconi e terrazze	m ² 9,00	30 %
Autorimessa mappale 79/25	m ² 23,00	50 %
Autorimessa mappale 79/26	m ² 16,00	50 %
Superficie commerciale	m ² 95,20	

LOTTO NR. 15

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 79/7	m ² 78,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balconi e terrazze	m ² 17,00	30 %
Autorimessa mappale 79/27	m ² 23,00	50 %
Superficie commerciale	m ² 94,60	



LOTTO NR. 16

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 79/8	m ² 78,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balconi e terrazze	m ² 16,00	30 %
Autorimessa mappale 79/18	m ² 17,00	50 %
Superficie commerciale	m ² 91,30	

LOTTO NR. 17

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 79/9	m ² 73,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balconi e terrazze	m ² 9,00	30 %
Autorimessa mappale 79/23	m ² 21,00	50 %
Superficie commerciale	m ² 86,20	

LOTTO NR. 18

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 79/10	m ² 72,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balconi e terrazze	m ² 5,00	30 %
Autorimessa mappale 79/14	m ² 16,00	50 %
<u>Superfici esterne</u>		
Area esclusiva	m ² 146,00	10 %
Superficie commerciale	m ² 96,10	



LOTTO NR. 19

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 79/11	m ² 77,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balconi e terrazze	m ² 5,00	30 %
Portico	m ² 15,00	30 %
Autorimessa mappale 79/15	m ² 16,00	50 %
<u>Superfici esterne</u>		
Area esclusiva	m ² 58,00	10 %
Superficie commerciale	m ² 96,80	

LOTTO NR. 20

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 79/12	m ² 77,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balconi e terrazze	m ² 5,00	30 %
Portico	m ² 15,00	30 %
Autorimessa mappale 79/16	m ² 16,00	50 %
<u>Superfici esterne</u>		
Area esclusiva	m ² 60,00	10 %
Superficie commerciale	m ² 97,00	



LOTTO NR. 21

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Abitazione mappale 79/13	m ² 72,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balconi e terrazze	m ² 11,00	30 %
Autorimessa mappale 79/17	m ² 15,00	50 %
<u>Superfici esterne</u>		
Area esclusiva	m ² 62,00	10 %
Superficie commerciale	m ² 89,00	



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato successivo 01/09/1967**

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione dei due fabbricati all'interno dei quali sono collocate le u.i. staggate:

1. Permesso di costruire n. 602 per la costruzione di sei unità abitative in località Vaghezza – data rilascio 26/07/2005 – prot. n. 906/1024 – concessionario società [REDACTED] – Lumezzane (BS);
2. Inizio dei lavori deposito in data 01/07/2006 (data di inizio lavori: 20/06/2006);
3. Decreto n. 6484 della Comunità Montana della Valle Trompia – rif. Pratica n. 6569 – autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della LR n. 27/2004, emesso in data 26/07/2005 (nulla osta della Comunità Montana per vincolo idrogeologico);
4. Permesso di costruire n. 603 per la costruzione di abitazione bifamigliare in località Vaghezza – data rilascio 26/07/2005 – prot. n. 905/1023 – concessionario società [REDACTED] [REDACTED] – Lumezzane (BS);
5. Inizio dei lavori deposito in data 26/07/2006 (data di inizio lavori: 22/07/2006);
6. Decreto n. 6485 della Comunità Montana della Valle Trompia – rif. Pratica n. 6570 – autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della LR n. 27/2004, emesso in data 26/07/2005 (nulla osta della Comunità Montana per vincolo idrogeologico);
7. Permesso di costruire n. 640/06 rilasciato in data 12/06/2006;
8. Denuncia di inizio attività n. 683/07 – prot. n. 783 del 13/06/2007 – variante in corso d'opera alla p.e. n. 603/2005 – opere interne - concessionario società [REDACTED] – Lumezzane (BS);
9. Denuncia di inizio attività n. 684/07 – prot. n. 783 del 13/06/2007 – variante in corso d'opera alle p.e. n. 602/05 e p.e. n. 640/06 - concessionario società [REDACTED] – Lumezzane (BS);
10. Decreto n. 6780 della Comunità Montana della Valle Trompia – rif. Pratica n. 7117 – autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della LR n. 27/2004, emesso in data 25/10/2007 (nulla osta della Comunità Montana per vincolo idrogeologico);



11. Denuncia di inizio attività n. 772/09 – prot. n. 685 del 27/05/2009 – variante per modifica scale esterne di accesso - concessionario società ██████████ – Lumezzane (BS);
 12. Richiesta di rilascio di autorizzazione per la trasformazione d'uso del suolo nei terreni soggetti a vincolo idrogeologico e/o la trasformazione del bosco, ai sensi degli artt. 4 e 5 della LR n. 27/2004 depositata presso l'UTC in data 27/05/2009 con prot. n. 686 – richiesta rilascio autorizzazione in sub-delega;
 13. Denuncia di inizio attività n. 773/09 – prot. n. 687 del 27/05/2009 – variante per modifica pertinenze esterne, accessi e tavolati al piano interrato - concessionario società ██████████ ██████████ – Lumezzane (BS);
 14. Richiesta di rilascio di autorizzazione per la trasformazione d'uso del suolo nei terreni soggetti a vincolo idrogeologico e/o la trasformazione del bosco, ai sensi degli artt. 4 e 5 della LR n. 27/2004 depositata presso l'UTC in data 27/05/2009 con prot. n. 688 – richiesta rilascio autorizzazione in sub-delega.
- Documentazione visionata:
1. Provvedimenti abilitativi suindicati;
 2. Elaborati grafici allegati.
- Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- Data verifica urbanistica: **10/06/2023**

Presso l'archivio comunale non è stato possibile reperire le pratiche edilizie relative all'abitabilità/agibilità delle u.i. staggite (certificati rilasciati e/o richieste depositate).

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico : PGT
- Convenzione Urbanistica:
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: nessuno
- Vincoli paesaggistici: nessuno
- Vincolo idrogeologico: Legge Regionale 28/10/2004 n. 27 – tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale



3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto del seguente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **MARMENTINO (E961) (BS)**

LOTTO NR. 09

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 165,27 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,0 vani

Dati di superficie: Totale: 80 m2 Totale escluse aree scoperte: 73 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **22**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 22 m2

LOTTO NR. 10

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **2**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 165,27 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,0 vani

Dati di superficie: Totale: 88 m2 Totale escluse aree scoperte: 79 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **24**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 23 m2

LOTTO NR. 11

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **3**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1-T - 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 231,37 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 7,0 vani

Dati di superficie: Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte: 137 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **20**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 23 m2

LOTTO NR. 12

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1-T

Dati di classamento: Rendita: Euro 181,79 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale: 90 m2 Totale escluse aree scoperte: 82 m2



Sez. Urb. **NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 19**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 23 m2

LOTTO NR. 13

Sez. Urb. **NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 5**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 165,27 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,0 vani

Dati di superficie: Totale: 79 m2 Totale escluse aree scoperte: 73 m2

Sez. Urb. **NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 21**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 22 m2

LOTTO NR. 14

Sez. Urb. **NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 6**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 148,74 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 76 m2 Totale escluse aree scoperte: 73 m2

Sez. Urb. **NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 25**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 23 m2

Sez. Urb. **NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 26**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 13,94 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 15 m2

Dati di superficie: Totale: 17 m2

LOTTO NR. 15

Sez. Urb. **NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 7**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA n. SN Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 132,21 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 4,0 vani

Dati di superficie: Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte: 78 m2

Sez. Urb. **NCT Foglio 1 Particella 79 Subalterno 27**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 18,59 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 20 m2

Dati di superficie: Totale: 24 m2



LOTTO NR. 16

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **8**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 165,27 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,0 vani

Dati di superficie: Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte: 78 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **18**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 14,87 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 16 m2

Dati di superficie: Totale: 18 m2

LOTTO NR. 17

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **9**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 148,74 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 76 m2 Totale escluse aree scoperte: 73 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **23**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 22 m2

LOTTO NR. 18

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **10**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 198,32 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 6,0 vani

Dati di superficie: Totale: 81 m2 Totale escluse aree scoperte: 71 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **14**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 13,01 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 14 m2

Dati di superficie: Totale: 15 m2

LOTTO NR. 19

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **11**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 198,32 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 6,0 vani

Dati di superficie: Totale: 91 m2 Totale escluse aree scoperte: 79 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **15**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 13,01 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 14 m2

Dati di superficie: Totale: 16 m2



LOTTO NR. 20

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **12**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 198,32 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 6,0 vani

Dati di superficie: Totale: 90 m2 Totale escluse aree scoperte: 78 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **16**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 13,01 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 14 m2

Dati di superficie: Totale: 17 m2

LOTTO NR. 21

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **13**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 198,32 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 6,0 vani

Dati di superficie: Totale: 81 m2 Totale escluse aree scoperte: 72 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **17**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 13,01 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 14 m2

Dati di superficie: Totale: 15 m2

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: proprietà per 1/1

Elenco dei beni comuni non censibili (BCNC):

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **29**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB DAL 1 AL 9 (CORTE E CAMMINAMENTI)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **30**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB DAL 10 AL 17 (CORTE)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **31**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 18-19 (CORTE)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **32**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 25-26-27 (CORTE)



Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **33**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3-4 (CORRIDOIO E VANO SCALA)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **34**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3-4-8-9 (VANO SCALA E PORTICO)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **35**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano 1

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 8-9 (VANO SCALA E PIANEROTTOLO)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **36**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piani S1-T

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2-6-7 (CORRIDOIO, VANO SCALA E PORTICO)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **37**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano 1

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 6-7 (VANO SCALA E PIANEROTTOLO)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **38**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piani T-1

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 11-12 (VANO SCALA E PIANEROTTOLO)

Identificazione pregressa dei beni

FRAZIONAMENTO del 20/09/2002 Pratica n. 297605 in atti dal 20/09/2002 (n. 6833.1/2002): NCTR, foglio 1, mappale 69

Tipo Mappale del 19/12/2008 Pratica n. BS0525363 in atti dal 19/12/2008 (n. 525363.1/2008): NCTR da foglio 1, mappale 69 (bosco ceduo di ha 0.23.29) a foglio 1, mappale 79 (ente urbano di ha 0.23.29)

COSTITUZIONE del 12/06/2009 Pratica n. BS0226785 in atti dal 12/06/2009 COSTITUZIONE (n. 3772.1/2009)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2010 Pratica n. BS0188421 in atti dal 12/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21174.1/2010)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. BS0453276 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 214499.1/2011)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Elaborato planimetrico di subalternazione NCEU;
3. Planimetrie catastali NCEU.

Data verifica catastale: **17/08/2023**



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui ai lotti dal **9** al **21**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

In ordine a:

per il fabbricato posto a sud (lotti dal nr. 09 al nr. 17) si segnala una diversa conformazione del tetto posto a nord del suddetto corpo di fabbrica, contigua tra la porzione centrale e le due ali laterali, con conseguente copertura dei due vani scala di cui ai sub.ni 35 e 37

LOTTO NR. 09

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati;

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 10

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala la presenza di una tettoia realizzata sulla corte esclusiva

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: Opere di demolizione con spesa presunta a corpo ad € 1.000,00.

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i: regolarizzabile previa demolizione della suddetta tettoia.

LOTTO NR. 11

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:



Al piano terra: la mancata costruzione della finestra posta in aderenza al portoncino di accesso e la chiusura della porta di collegamento tra il disimpegno e la cucina, inoltre si segnala il mancato rispetto dei rapporti aereo-illuminanti del locale soggiorno;

Al piano primo: una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 10.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche e arredi fissi per il ripristino dei rapporti aereo-illuminanti del soggiorno)

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 12

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati;

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 13

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati;

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 14

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 5.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche)

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i



LOTTO NR. 15

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:

- una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto;
- mancata realizzazione del pergolato in legno a copertura del terrazzo esclusivo

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 5.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche)

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 16

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:

- una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto;
- mancata realizzazione del pergolato in legno a copertura del terrazzo esclusivo

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 5.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche)

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 17

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 5.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche)



la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 18

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:

- una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto;

- modifica dell'altezza interna dell'autorimessa rispetto a quella di progetto (da 2.50 mt a 2.70 mt)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 6.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche + opere di ripristino)

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 19

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:

- una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto;

- modifica dell'altezza interna dell'autorimessa rispetto a quella di progetto (da 2.50 mt a 2.70 mt)

- la mancata costruzione della finestra posta in aderenza al portoncino di accesso

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 6.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche + opere di ripristino)

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 20

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:

- una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto;

- modifica dell'altezza interna dell'autorimessa rispetto a quella di progetto (da 2.50 mt a 2.70 mt);



- formazione di vano sottoscala direttamente collegato con l' autorimessa;
- la mancata costruzione della finestra posta in aderenza al portoncino di accesso.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 6.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche + opere di ripristino)

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i: regolarizzabile previo ripristino dello stato dei luoghi.

LOTTO NR. 21

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:

- una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto;
- modifica dell'altezza interna dell' autorimessa rispetto a quella di progetto (da 2.50 mt a 2.70 mt)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 6.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche + opere di ripristino)

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario delle unità staggite in forza dei seguenti titoli:

- Atto di vendita a firma del Notaio Santosuosso Fabrizio di Gardone Val Trompia (BS) in data 06/05/2005, n. 24569 di rep. - 7373 di racc., registrato a Brescia 2 in data 21/06/2005 al n. 2048 serie 1T, trascritto a Brescia in data 22/06/2005 ai n.ri 32926 rg - 19501 rp.;
In forza di questo atto il Comune di Marmentino vendeva (previa attuazione della procedura del cd "pubblico incanto") alla società [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata, corrente in Lumezzane (BS), vendeva la piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Marmentino (BS), località Vaghezza, della superficie complessiva di 2.329 mq., censito al NCTR, foglio 1, mappale 69 (area sulla quale è stato realizzato il complesso immobiliare staggito);



Il prezzo della vendita è stato indicato in atto in € 151.385,00, somma interamente pagata e quietanzata;

- Atto di fusione in data 03/03/2011 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 38666 di rep. – 190888 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone Val Trompia (BS) in data 07/03/2011 al n. 583 serie 1T;

In forza del titolo suindicato la società [REDACTED] – società a responsabilità limitata è stata fusa ed incorporata nella società [REDACTED] (DE);

in dipendenza della fusione, la società incorporante sarebbe subentrata alla società incorporata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, dovendosi, pertanto, volturare in capo alla società incorporante tutti i beni, ivi compresi quelli non espressamente indicati nell'atto suindicato, diritti e rapporti di qualsiasi natura della società incorporata, e così in particolare le concessioni, autorizzazioni e licenze di qualsiasi natura e specie, i nomi commerciali, le insegne, i contratti di locazione, attivi e passivi, assicurazione, approvvigionamento, fornitura, gestione e somministrazione di qualsiasi genere, anche se non ancora perfezionati, i crediti, i debiti, i depositi di qualunque natura o presso chiunque costituiti, i diritti e gli impegni, le eventuali pratiche, vertenze, azioni legali, giudiziarie, amministrative, fiscali e tributarie e, più in generale, ogni entità, attività e diritto, materiale e immateriale, principale od accessorio, senza eccezioni o limitazioni di sorta, che erano o che sarebbero passati di spettanza della società incorporata;

nel compendio della società incorporando erano indicate anche le u.i. staggite;

Quanto indicato nell'elenco dei beni immobili e mobili è stato assegnato nello stato di fatto e di diritto, con pertinenze, azioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive;

Possesso e godimento di quanto suindicato sarebbero stati trasferiti a favore della società incorporante a partire dalla data in cui la presente fusione avrebbe prodotto tutti i suoi effetti giuridici ai sensi di legge, e cioè, ai sensi dell'articolo 2504-bis Codice Civile, a partire dalla data in cui sarebbe stata eseguita l'iscrizione nel Registro delle Imprese dell'atto di fusione.

- Verbale di assemblea a firma del Notaio de Vanna Gianfranco di Gardone Val Trompia (BS) in data 18/04/2019, n. 6493 di rep. – 3890 di racc., registrato a Brescia 2 in data 24/04/2019 al n. 18319 serie 1T, trascritto a Salò (BS) in data 24/04/2019 ai n.ri 2697 rg – 1938 rp, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri 18928 rg – 11835 rp: con questo atto il comparente Sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED], dichiarava che la società suindicata era piena proprietaria delle due u.i. staggite.

Condizioni limitanti

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli | <input type="checkbox"/> Oneri |
| <input type="checkbox"/> Pesì | <input type="checkbox"/> Gravami | |



NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo: alcune u.i. facenti parte del complesso residenziale realizzato dal de risultano occupate da terzi in assenza di giusto titolo ossia di un contratto di locazione registrato presso l'AdE.

Risultato dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate - DP di Brescia - UT di Brescia

Nota dell'AdE del 16/03/2023

Nota dell'AdE del 27/04/2023

Nota dell'AdE del 28/07/2023

LOTTO NR. 09: mappale 79 sub. 1 libero e sub. 22 occupato da terzi senza titolo idoneo

LOTTO NR. 10: mappale 79 sub.ni 2 e 24: occupati da terzi senza titolo idoneo

LOTTO NR. 11: mappale 79 sub.ni 3 e 20: occupati da terzi con titolo idoneo

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1141 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM721T001141000AA

STIPULATO IL 21/05/2021 E REGISTRATO IL 30/09/2021

PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 17/05/2021 AL 16/05/2025

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.000

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A

002 [REDACTED] B



(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E961 SEZ.URB: NCT FOGLIO: 1 PARTIC: 79 SUB: 3

LOTTO NR. 12: mappale 79 sub.ni 4 e 19: occupati da terzi con titolo idoneo
INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1102 SERIE 3T
CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM719T001102000NE
STIPULATO IL 01/07/2019 E REGISTRATO IL 01/08/2019
PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/07/2019 AL 30/06/2023

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.600

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A

002 [REDACTED] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E961 SEZ.URB: NCT FOGLIO: 1 PARTIC: 79 SUB: 4

LOTTO NR. 13: mappale 79 sub.ni 5 e 21: occupati da terzi in assenza di titolo idoneo

LOTTO NR. 14: mappale 79 sub.ni 6 - 25 - 26: occupati da terzi in assenza di titolo idoneo

LOTTO NR. 15: mappale 79 sub.ni 7 e 27: occupati da terzi senza titolo, si segnala la presenza di un contratto di locazione:

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 410 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM718T000410000MD

STIPULATO IL 01/03/2018 E REGISTRATO IL 06/03/2018

PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/03/2018 AL 28/02/2022

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.600

CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 28/02/2026



SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A

002 [REDACTED] B

003 [REDACTED] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E961 SEZ.URB: NCT FOGLIO: 1 PARTIC: 79 SUB: 7

LOTTO NR. 16: mappale 79 sub.ni 8: libero, si segnala la presenza di un contratto di locazione:

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1101 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM719T001101000MD

STIPULATO IL 01/07/2019 E REGISTRATO IL 01/08/2019

PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/07/2019 AL 30/06/2023

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.600

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A

002 [REDACTED] B

LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E961 SEZ.URB: NCT FOGLIO: 1 PARTIC: 79 SUB: 8

Autorimessa di cui al mappale 79 sub. 18: occupata da terzi senza titolo

LOTTO NR. 17: mappale 79 sub. 9 libero e sub. 23 occupato da terzi senza titolo idoneo

LOTTO NR. 18: mappale 79 sub.ni 10 e 14: liberi

LOTTO NR. 19: mappale 79 sub.ni 11 e 15: liberi

LOTTO NR. 20: mappale 79 sub.ni 12 e 16: liberi

LOTTO NR. 21: mappale 79 sub.ni 13 e 17: liberi

Non sono stati riscontrati in anagrafica tributaria contratti di preliminari di compravendita a nome della società incorporata (DE).



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le u.i. staggite, tutte in capo ad un solo ed unico proprietario, non fanno parte di un condominio formalmente costituito.

All'esterno del fabbricato non è presente alcuna targa dell' Amministratore.

Si precisa inoltre che il compendio è attualmente di proprietà di un unico proprietario (il DE).

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastrali di controllo, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 18/09/2006 – r.p. 11373 – r.g. 49065

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario– atto a firma del Notaio Rebuffoni Antonella, rep. n. 27039/11469 del 15/09/2006.

A favore: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Contro: ██████████ - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Somma complessiva (*originaria*): Euro 1.800.000,00– durata: 16 anni 6 mesi.

Ipoteca successivamente ANNOTATA:

- il 15/12/2008 nn. 10241/57713 - EROGAZIONE PARZIALE
- il 15/12/2008 nn. 10242/57714- PROROGA PERIODO DI PREAMMORTAMENTO

Immobili originariamente gravato: MARMENTINO (BS) - Catasto Terreni – foglio 1 particella 69;

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Iscrizione del 07/02/2020 – r.p. 846 – r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:



Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub.55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub.9 e 10;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18;particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub.55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18;particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario,rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub.55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub.9 e 10;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 –



8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Localizzazione immobili di confronto

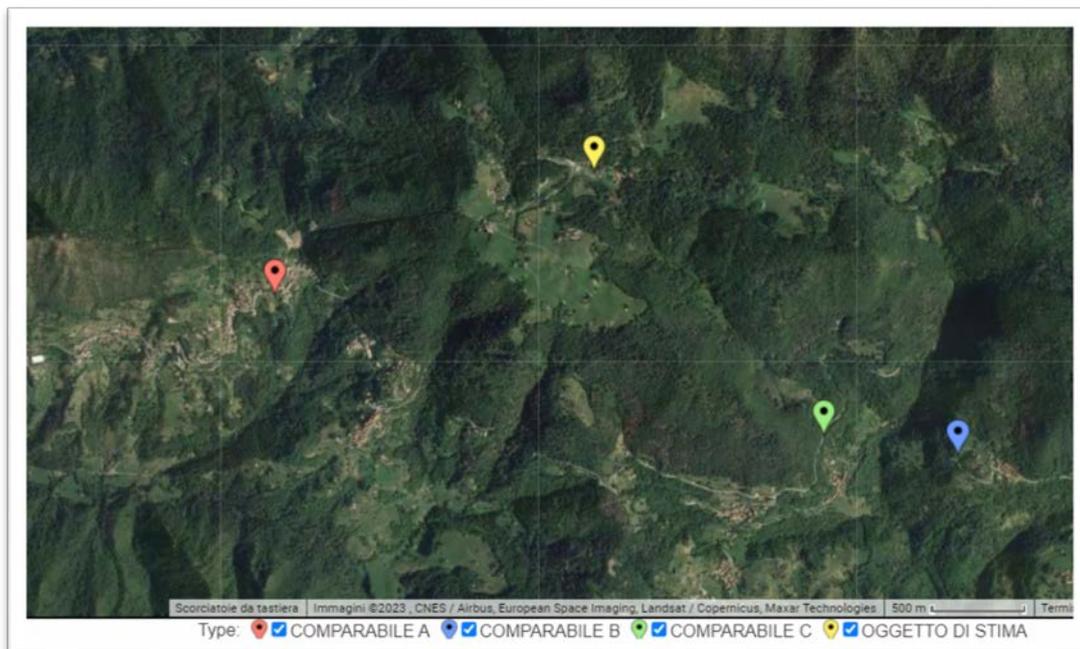


TABELLA DATI IMMOBILIARI
Esecuzione Imm. 444/2022

 data della stima **01/09/2023**

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima	
Natura del dato immobiliare	Offerta	Offerta	Offerta		
Trascrizione	nn.			***	
	data				
Comune	MARMENTINO (BS)	PERTICA ALTA (BS)	PERTICA ALTA (BS)	MARMENTINO (BS)	
Indirizzo	Via Santellone	Via Pandino di sotto	Strada Provicniale	Via Ecolo Basso	
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	
Stato dell'immobile	Seminuovo	Usato	Usato	Seminuovo	
Prezzo d'offerta (euro)	€ 110.000,00	€ 55.000,00	€ 68.000,00		
Trattativa	10,00%	10,00%	10,00%		
Prezzo contrattato (euro)	€ 99.000,00	€ 49.500,00	€ 61.200,00		
Data (mesi)					
Livello di piano (n)	1	0	0	0	
Superficie principale (mq)	102,00	70,00	80,00	72,00	
Superfici secondarie					
Balcone	30%			0,00	
Portico	35%			0,00	
Cantina	50%			0,00	
Box	50%			21,00	
Cavedio	30%			0,00	
Area esterna	10%			70,00	
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Peggioro	Peggioro di molto	Buono
	Interno	Equivalente	Peggioro di molto	Peggioro	Buono
Superficie commerciale	102,00	70,00	80,00	89,50	



ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione	SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1,00%
l= livello di piano	0,0%
Livello di Prezzo €/mq	1.000,00 €
Prezzo area esterna	10% = 100,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.200,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio >10 u.i

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo	€	99.000,00	€ 49.500,00	€ 61.200,00
Data (mesi)	1,00%	-€ 82,50	-€ 41,25	-€ 51,00
Livello di piano	0,00%	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)		€ 707,14	€ 707,14	€ 707,14
Balcone	30%	€ 212,14	€ 212,14	€ 212,14
Portico	35%	€ 247,50	€ 247,50	€ 247,50
Cantina	50%	€ 353,57	€ 353,57	€ 353,57
Box	50%	€ 353,57	€ 353,57	€ 353,57
Cavedio	30%	€ 212,14	€ 212,14	€ 212,14
Area esterna	10%	€ 70,71	€ 70,71	€ 70,71
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	707,00	€ 707,00	€ 707,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	13.435,00	€ 13.435,00	€ 13.435,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€	-	€ -	€ -
Livello di piano	€	-	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	-€	21.214,29	€ 1.414,29	-€ 5.657,14
Balcone	€	-	€ -	€ -
Portico	€	-	€ -	€ -
Cantina	€	-	€ -	€ -
Box	€	7.425,00	€ 7.425,00	€ 7.425,00
Cavedio	€	-	€ -	€ -
Superficie esterna (mq)	€	4.950,00	€ 4.950,00	€ 4.950,00
Impianto				
Impianto				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	-	€ 707,00	€ 1.414,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	-	€ 26.870,00	€ 13.435,00
Prezzo corretto	€	90.160,71	€ 90.866,29	€ 82.766,86
Peso comparabile (%)		35%	35%	30%
VALORE DELL'IMMOBILE				88.000,00 euro



INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
983,24 Euro/mq.	-1,68%	9,79%

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			RC	CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.		Cat.	Cl.	Cons.		
9	NCT/1	79	1		A/3	5	5 vani	Appartamento	€ 78.000,00
	NCT/1	79	22		C/6	4	18 m ²	Box	€ 10.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 88.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	13.200,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 75.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.			
10	NCT/1	79	2		A/3	5	5 vani	Appartamento	€	89.000,00
	NCT/1	79	24		C/6	4	18 m ²	Box	€	11.000,00
VALORE DI MERCATO									€	100.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	1.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	15.000,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 84.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.			
11	NCT/1	79	3		A/3	5	7 vani	Appartamento	€	147.000,00
	NCT/1	79	20		C/6	4	18 m ²	Box	€	11.000,00
VALORE DI MERCATO									€	158.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	10.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	23.700,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 124.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.		
12	NCT/1	79	4		A/3	5	5,5 vani	Appartamento	€ 93.000,00
	NCT/1	79	19		C/6	4	18 m ²	Box	€ 11.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 104.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	15.600,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 88.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.		
13	NCT/1	79	5		A/3	5	5 vani	Appartamento	€ 78.000,00
	NCT/1	79	21		C/6	4	18 m ²	Box	€ 10.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 88.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	13.200,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 75.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.		
	NCT/1	79	6		A/3	5	5,5 vani	Appartamento	€ 74.000,00
14	NCT/1	79	25		C/6	4	18 m ²	Box	€ 11.000,00
	NCT/1	79	26		C/6	4	15 m ²	Box	€ 8.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 93.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	5.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	13.950,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 74.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.		
	NCT/1	79	7		A/3	5	4 vani	Appartamento	€ 82.000,00
15	NCT/1	79	27		C/6	4	20 m ²	Box	€ 11.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 93.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	5.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	13.950,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 74.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.		
16	NCT/1	79	8		A/3	5	5 vani	Appartamento	€ 81.000,00
	NCT/1	79	18		C/6	4	16 m ²	Box	€ 8.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 89.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	5.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	13.350,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 71.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.		
17	NCT/1	79	9		A/3	5	4,5 vani	Appartamento	€ 74.000,00
	NCT/1	79	23		C/6	4	18 m ²	Box	€ 10.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 84.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	5.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	12.600,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 66.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO		
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.			Cons.	
18	NCT/1	79	10		A/3	5	6 vani	Appartamento	€	87.000,00
	NCT/1	79	14		C/6	4	14 m ²	Box	€	8.000,00
VALORE DI MERCATO									€	95.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	6.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	14.250,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 75.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO		
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.			Cons.	
19	NCT/1	79	11		A/3	5	6 vani	Appartamento	€	87.000,00
	NCT/1	79	15		C/6	4	14 m ²	Box	€	8.000,00
VALORE DI MERCATO									€	95.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	6.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	14.250,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 75.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.			
20	NCT/1	79	12		A/3	5	6 vani	Appartamento	€	88.000,00
	NCT/1	79	16		C/6	4	14 m ²	Box	€	8.000,00
VALORE DI MERCATO									€	96.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	6.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	14.400,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 76.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.			
21	NCT/1	79	13		A/3	5	6 vani	Appartamento	€	80.000,00
	NCT/1	79	17		C/6	4	14 m ²	Box	€	8.000,00
VALORE DI MERCATO									€	88.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	6.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	13.200,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 69.000,00



Determinazione del Valore Locativo

Nel caso in esame, il valore locativo non è altro che il reddito lordo ordinario ottenuto semplicemente moltiplicando il valore di mercato dei singoli lotti per il saggio di rendimento determinato sulla base dei dati forniti dall'OMI.

SAGGIO DI RENDIMENTO	Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)	Prezzi (sup. lorda)	min	820,00 €/mq.
	Zona B1 - 2/2022	Canoni (sup. netta) X 0,9 X12	max	1.100,00 €/mq.
			medio	960,00 €/mq.
			min	25,92 €/mq.
			max	35,64 €/mq.
		medio	30,78 €/mq.	
	Saggio di rendimento (prezzi/canoni)			3,21%

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
	FG.	MAPP.	SUB.				
11	NCT/1	79	3	Appartamento	€ 147.000,00	3,21%	€ 4.700,00
	NCT/1	79	20	Box	€ 11.000,00		€ 400,00

VALORE LOCATIVO - LOTTO 11 (arrotondato) € 5.100,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
	FG.	MAPP.	SUB.				
12	NCT/1	79	4	Appartamento	€ 93.000,00	3,21%	€ 3.000,00
	NCT/1	79	19	Box	€ 11.000,00		€ 400,00

VALORE LOCATIVO - LOTTO 12 (arrotondato) € 3.400,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
	FG.	MAPP.	SUB.				
15	NCT/1	79	7	Appartamento	€ 82.000,00	3,21%	€ 2.600,00
	NCT/1	79	27	Box	€ 11.000,00		€ 400,00

VALORE LOCATIVO - LOTTO 15 (arrotondato) € 3.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
	FG.	MAPP.	SUB.				
16	NCT/1	79	8	Appartamento	€ 81.000,00	3,21%	€ 2.600,00
	NCT/1	79	18	Box	€ 8.000,00		€ 300,00
VALORE LOCATIVO - LOTTO 16 (arrotondato)							€ 2.900,00

Per i Lotti nr. 11, 12, 15 e 16, il canone annuo pattuito tra le parti ed indicato nel contratto in essere, leggermente superiore a quello determinato dallo scrivente, pertanto il canone pattuito tra le parti risulta congruo a quello "ordinario" di mercato.



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 09

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 88.000,00 (Euro ottantottomila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00)

LOTTO 10

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 100.000,00 (Euro centomila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 84.000,00 (Euro ottantaquattromila/00)

LOTTO 11

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 158.000,00 (Euro centocinquantottomila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 124.000,00 (Euro centoventiquattromila/00)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 5.100,00 (Euro cinquemilacento/00)

LOTTO 12

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 104.000,00 (Euro centoquattromila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 88.000,00 (Euro ottantottomila/00)



Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 3.400,00 (Euro tremilaquattrocento/00)

LOTTO 13

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 88.000,00 (Euro ottantottomila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00)

LOTTO 14

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 93.000,00 (Euro novantatremila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00)

LOTTO 15

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 93.000,00 (Euro novantatremila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 3.000,00 (Euro tremila/00)

LOTTO 16

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 89.000,00 (Euro ottantanovemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 71.000,00 (Euro settantunomila/00)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 2.900,00 (Euro duemilanovecento/00)



LOTTO 17

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 84.000,00 (*Euro ottantaquattromila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 66.000,00 (*Euro sessantaseimila/00*)

LOTTO 18

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 95.000,00 (*Euro novantacinquemila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 75.000,00 (*Euro settantacinquemila/00*)

LOTTO 19

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 95.000,00 (*Euro novantacinquemila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 75.000,00 (*Euro settantacinquemila/00*)

LOTTO 20

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 96.000,00 (*Euro novantaseimila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 76.000,00 (*Euro settantaseimila/00*)

LOTTO 21

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 88.000,00 (*Euro ottantottomila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 69.000,00 (*Euro sessantanovemila/00*)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

RDV7 - LOTTO NR. 22 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI VILLA CARCINA (BS)



Identificazione del lotto**LOTTO NR. 22**

Descrizione sintetica	Appartamento, cantina ed autorimessa facenti parte di complesso condominiale denominato Complesso "Le Ville"
Ubicazione	In comune di Villa Carcina (BS), Via Guglielmo Marconi n. 81, Scala I
Identificativi catastali	comune di VILLA CARCINA (BS) - codice catastale L919 Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 441 Subalterno 102 graffato a Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 447 Subalterno 204 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 1,5 vani Rendita: Euro 96,84 Piano S1 Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 447 Subalterno 188 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 16 m2 Rendita: Euro 45,45 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	SI
Più probabile valore in libero mercato	Euro 34.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 29.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/brevi



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili	191
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	193
3. Audit documentale e Due Diligence	195
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	195
3.2 Rispondenza catastale	196
3.3 Verifica della titolarità	198
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	198
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	199
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	200
6. Analisi estimativa	201
7. Riepilogo dei valori di stima	205



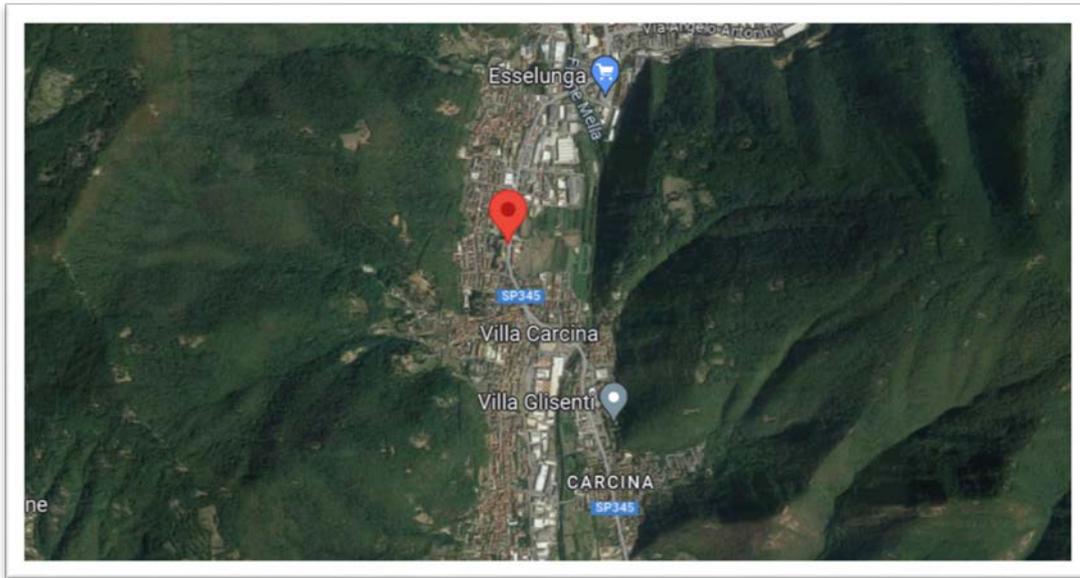
1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

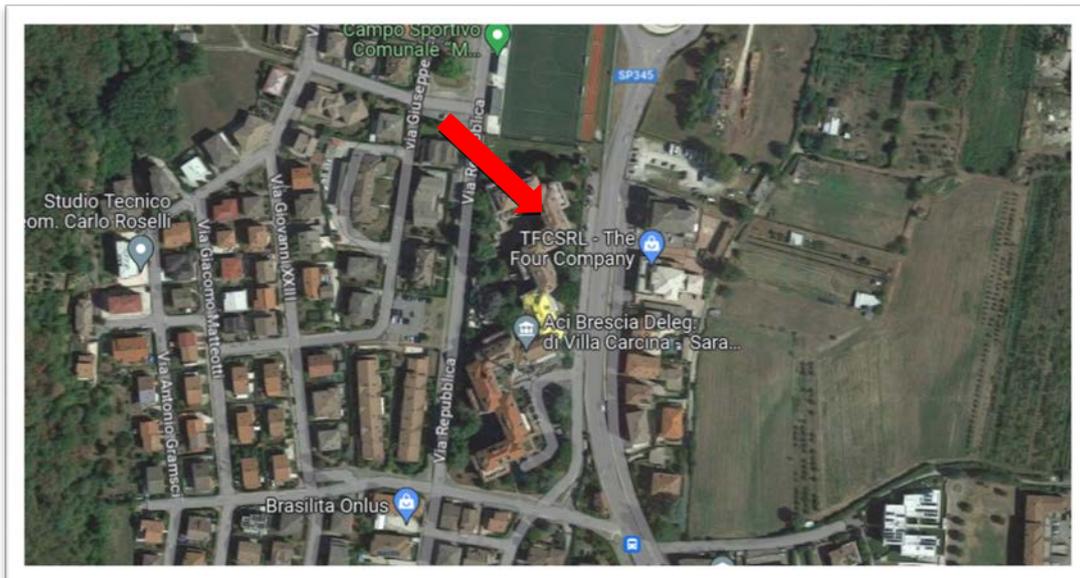
Localizzazione

Beni immobili posti in comune di Villa Carcina (BS), Via Guglielmo Marconi n. 81, Scala I del complesso condominiale denominato Complesso "Le Ville".

L'immobile è collocato nella zona semicentrale del paese, fronteggiante la SP n. 345 "Triumplina".



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.000
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

Trattasi di un appartamento di modeste dimensioni, completo di cantina ed autorimessa, facente parte del 3° lotto di un ampio complesso immobiliare a destinazione mista commerciale-direzionale e residenziale, denominato Residence "Le Ville".

Dalla Via G. Marconi, strada parallela alla SP n. 345 "Triumplina", si accede al condominio ed alla scala I, posta la civico 81 della citata pubblica via.

Dalla scala comune, completa di ascensore, si giunge fino al piano primo in cui è collocato l'appartamento staggito (mappale 441/102 graffato al mappale 447/204), costituito da un monolocale, completo di servizio igienico e balcone esterno.

Sempre dalla predetta scala comune si accede al piano seminterrato e da un corridoio, anch'esso comune, si può accedere alla cantina pertinenziale.

Dalla scala I si accede all'ampia piastra seminterrata, raggiungibile anche a mezzo di altri vani scala.

Nel blocco autorimesse posto di fronte alla porta di accesso alla scala I è collocata l'autorimessa (mappale 447/188), avente capacità di parcheggio di una sola autovettura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fondazioni continue e plinti isolati in c.a., ossatura in c.a., strutture verticali costituite da muri scala in getto, muri contro-terra e muri perimetrali in c.a. al piano interrato, pilastri, travi, cordoli, scale ed aggetti in c.a., solai in parte in c.a. ed in parte in c.a. e laterizio, murature perimetrali fuori terra in laterizio intonacato e tinteggiato, tavolati interni in laterizio forato, intonacato e tinteggiato,

Impianti: riscaldamento centralizzato, apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, frutti e placche marca Bticino, impianto telefonico, impianto di ricezione tv, video-citofono (non funzionante);

Finiture: serramenti esterni in pvc, vetri doppi, avvolgibili in alluminio coibentati, portoncino di ingresso blindato, rivestito in legno, porte interne rivestite in legno, complete di vetro, pavimenti e rivestimenti interni in ceramica, pavimento esterno in clincher, pavimento locali accessori interrati in battuto di calcestruzzo liscio, porta della cantina in lamiera, porta della basculante in lamiera ed apertura manuale.

ACCESSI

Dalla Via G. Marconi, all'altezza del civico 81, mediante la scala I (scala comune ad altre u.i.).



CONFINI

Da nord ed in senso orario:

per l'appartamento: u.i. di altra proprietà per due lati, vano scala comune (scala I), u.i. di altra proprietà e vuoto;

per la cantina: u.i. di altra proprietà, corridoio comune e u.i. di altra proprietà sui restanti lati;

per l'autorimessa: u.i. di altra proprietà su tre lati e corsello coperto comune.

Rilievo delle consistenze:

Interno

Esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **19/04/2023** alla presenza di un incaricato del Custode e dell'Amministratore pro-tempore del condominio.

Criterio di misurazione²

SEL Superficie Esterna Lorda

SIL Superficie Interna Lorda

SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Appartamento - mappale 441/102	m ² 23,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balconi	m ² 4,00	30 %
Cantina	m ² 6,00	50 %
Autorimessa - mappale 447/188	m ² 17,00	50 %
Superficie commerciale³	m ² 35,70	

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quinta edizione - capitolo 18 - par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quinta edizione - capitolo 18 - par. 2).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia - CCIAA di Brescia)



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato successivo 01/09/1967**

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del complesso immobiliare in forza del quale sono state realizzate le u.i. staggite:

1. Licenza di costruzione p.e. n. 44/73, rilasciata in data 18/12/1973, in ordine alla costruzione di nuovo complesso residenziale;
2. Esame progetto presso Comando Provinciale VVFF di Brescia – nota del 06/08/1973 – prot. n. 7633/015515 per le attività: box per automezzi, centrale termica a combustibile liquido, magazzini e negozi;
3. Licenza di costruzione p.e. n. 7/75, rilasciata in data 18/04/1975, in ordine ad opere in variante per la costruzione di nuovo complesso residenziale (1.a variante);
4. Autorizzazione all'esecuzione di varianti alla licenza edilizia n. 44/73 – prot. n. 446/74 del 08/06/1978 (2.a variante);
5. Autorizzazione all'abitabilità rilasciata in data 10/12/1981 – p.e. n. 44/1973 e succ. varianti in data 18/04/1975 e 08/06/1978 – costruzione nuovo edificio a destinazione abitazioni, uffici e negozi (2° e 3° lotto);
6. Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale VVFF di Brescia in data 13/11/1976 – prot. n. 34486 – 1° condom. – per impianto centrale di riscaldamento;
7. Esame progetto presso Comando Provinciale VVFF di Brescia – nota dell'anno 2021 – pratica n. 75039 – attività n. 75.4.C autorimessa + 74.3C centrale termica;
8. Segnalazione certificata di inizio attività del 12/05/2021 - prot. n. 8025: opere di manutenzione straordinari dell'edificio sito in Via G. Marconi n. 65: isolamento coperture, sottotetti e sottogronde, coibentazione terrazze, isolamento termico di balconi e nicchie, sostituzione pluviali e canali di gronda, isolamento termico delle facciate dell'intero immobile, coibentazione piano interrato, sostituzione ascensori, rifacimento centrale termica a livello impiantistico, compresi camini di esalazione, linea vita, ecc...;
9. Comunicazione di inizio lavori asseverata del 07/03/2021 - prot. n. 4532: opere di manutenzione straordinari dell'edificio sito in Via G. Marconi n. 65: sostituzione ascensori,



Identificazione pregressa dei beni

Appartamento e cantina:

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/01/1982, prot. n. 75

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/06/2005 Pratica n. BS0189944 in atti dal 13/06/2005

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 61230.1/2005)

Autorimessa:

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/01/1982, prot. n. 180

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/06/2005 Pratica n. BS0195155 in atti dal 16/06/2005

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 63149.1/2005)

Per le due u.i.:

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/07/1985 Pubblico ufficiale METELLI ADRIANO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 31457 - COMPRAVENDITA Voltura n. 21548.1/2009 - Pratica n. BS0296461 in atti dal 06/08/2009

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Planimetrie catastali NCEU.

Data verifica catastale: 17/08/2023

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui al lotto **22**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati;
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario delle unità staggite in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita a rogito notaio Adriano Metelli di Brescia in data 3 luglio 1985 numero 31457/13763 di repertorio, trascritto a Brescia il 12 luglio 1985 ai numeri rp 9884 / rg 13774, con il quale acquistava dai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (tutti soggetti estranei alla presente e.i.) il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di VILLA CARCINA e precisamente su appartamento al primo piano (secondo fuori terra) con cantina nel seminterrato e su autorimessa al piano seminterrato.

Condizioni limitanti

- | | | | | | |
|--------------------------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|-------|
| <input type="checkbox"/> | Servitù | <input type="checkbox"/> | Vincoli | <input type="checkbox"/> | Oneri |
| <input type="checkbox"/> | Pesi | <input type="checkbox"/> | Gravami | | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

Si segnala la sola occupazione dell'autorimessa interrata (mappale 447 sub. 188) da parte di terzi, in assenza di titolo idoneo.



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le due u.i. staggite fanno parte di un complesso immobiliare denominato Complesso "Le Ville".

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore pro-tempore, Ing. Lombardi Pietro, si evince quanto segue:

- dalla dichiarazione rilasciata dall'Amministratore in data 28/04/2023 si evince che le spese condominiali di pertinenza dell'appartamento scala I di proprietà del de, per l'esercizio 2021/2022, sono state regolarmente pagate e con il credito residuo risulta coperto anche tutto il preventivo 2022-2023;
- nella e-mail trasmessa l'Amministratore segnala anche che il Condominio non ha attualmente in corso cause;
- Le opere di cui all'ecobonus 110% sono state ultimate nel mese di febbraio 2023 e, alla data del mio sopralluogo, il Condominio era in attesa degli esiti delle verifiche da parte dell'Agenzia Entrate;
- Dalle tabelle di ripartizione delle spese condominiali predisposte dall'Amministratore si evince che alla proprietà in capo al de, per la sola scala I, per le spese generali e la manutenzione ordinaria competono 1,88/1.000, per la manutenzione delle scale 15,92/1.000, per le spese dell'ascensore 14,05/1.000 e per le spese per il riscaldamento 1,66/1.000. Le spese per l'acqua calda e fredda vengono suddivise a mc, in funzione delle letture dei consumi.



5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastrali di controllo, l'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 13/03/2018 – r.p. 1613 – r.g. 10926

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/12/2016 n. 30544 emesso dal Tribunale di Milano.

A favore: COMPAGNIE FRANCAISE D'ASSURANCE POUR LE COMMERCE EXTERIEUR S.A.

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 230.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità: (*estensione dell'Ipoteca Iscrizione n. 243 del 2017*)

Comune di GUSSAGO (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/23 particella 654 sub. 10 e 32;

Comune di VILLA CARCINA (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/9 particella 447 sub. 188 e 204;

Iscrizione del 07/02/2020 – r.p. 847 – r.g. 4925

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 630.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di GUSSAGO (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/23 particella 654 sub. 10 e 32;

Comune di VILLA CARCINA (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/9 particella 447 sub. 188 e 204;

Comune di BRESCIA – (unità estranea alla procedura)

Trascrizione del 27/10/2022 – r.p. 33321 - r.g. 49607

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 7157 del 01/09/2022;

A favore: COMPAGNIE FRANCAISE D'ASSURANCE POUR LE COMMERCE EXTERIEUR S.A.

Contro: debitori esecutati;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di GUSSAGO (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/23 particella 654 sub. 10 e 32;

Comune di VILLA CARCINA (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/9 particella 447 sub. 188 e 204;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Fabbricati – foglio NCT/34 particella 106 subalterni 11 e 12;



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Localizzazione immobili di confronto

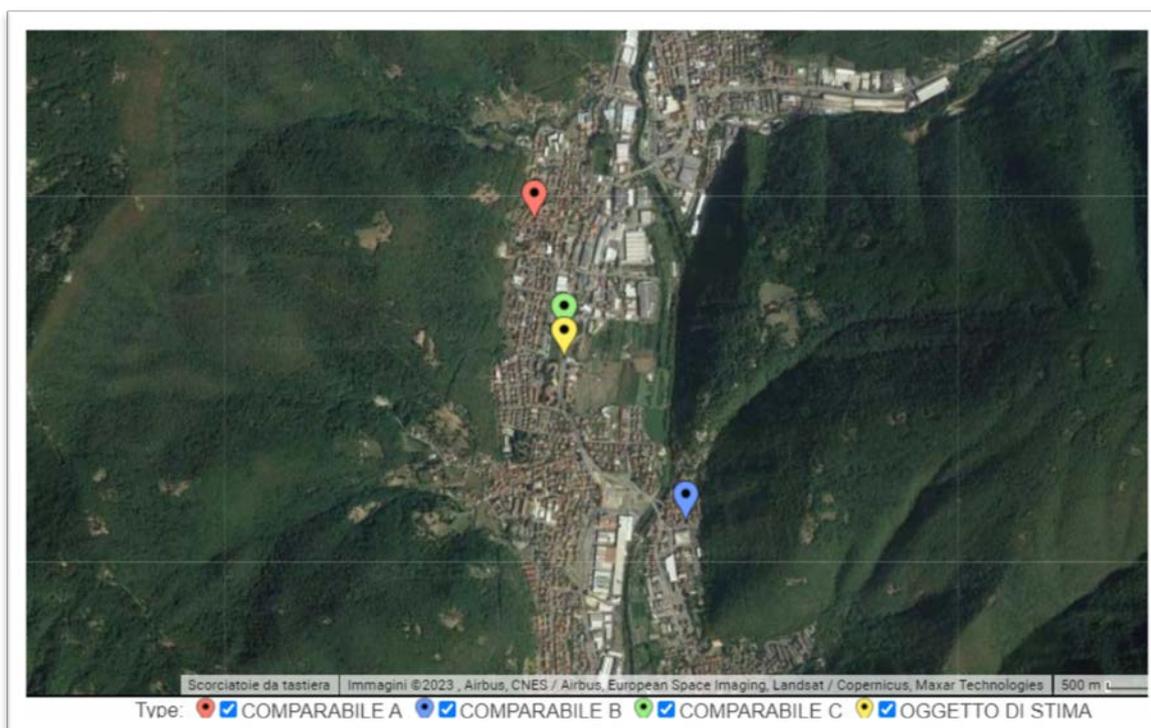


TABELLA DATI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm. 444/2022

data della stima **01/09/2023**

Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	***
Trascrizione	nn.				
	data				
Comune		VILLA CARCINA (BS)			
Indirizzo		Via Quistini	Via Ripe	Via Repubblica	Via Marconi, 81
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo d'offerta (euro)		€ 89.000,00	€ 89.000,00	€ 95.000,00	
Trattativa		10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo contrattato (euro)		€ 80.100,00	€ 80.100,00	€ 85.500,00	
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		0	2	2	1
Superficie principale (mq)		71,00	83,00	80,00	23,00
Superfici secondarie					
Balcone	30%				4,00
Portico	35%				
Cantina	50%			5,00	6,00
Box	50%			12,00	17,00
Posto auto	40%	18,00			
Area esterna	10%				
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Migliore	Equivalente	Equivalente	Buono
	Interno	Migliore	Equivalente	Equivalente	Sufficiente
Superficie commerciale		78,20	83,00	88,50	35,70



ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione	SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1,00%
l= livello di piano	1,0%
Livello di Prezzo €/mq	1.000,00 €
Prezzo area esterna	10% = 100,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.300,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo	€ 80.100,00	€ 80.100,00	€ 85.500,00
Data (mesi)	1,00%	-€ 66,75	-€ 66,75	-€ 71,25
Livello di piano	1,00%	€ 801,00	€ 801,00	€ 855,00
Superficie principale (mq)		€ 965,06	€ 965,06	€ 965,06
Balcone	30%	€ 289,52	€ 289,52	€ 289,52
Portico	35%	€ 337,77	€ 337,77	€ 337,77
Cantina	50%	€ 482,53	€ 482,53	€ 482,53
Box	50%	€ 482,53	€ 482,53	€ 482,53
Posto auto	40%	€ 386,02	€ 386,02	€ 386,02
Area esterna	10%	€ 96,51	€ 96,51	€ 96,51
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 663,00	€ 663,00	€ 663,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 5.967,00	€ 5.967,00	€ 5.967,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€	-	€	-	€	-
Livello di piano	€	801,00	-€	801,00	-€	855,00
Superficie principale (mq)	-€	46.322,89	-€	57.903,61	-€	55.008,43
Balcone	€	1.158,07	€	1.158,07	€	1.158,07
Portico	€	-	€	-	€	-
Cantina	€	2.895,18	€	2.895,18	€	482,53
Box	€	8.203,01	€	8.203,01	€	2.412,65
Posto auto	-€	6.948,43	€	-	€	-
Superficie esterna (mq)	€	-	€	-	€	-
Impianto						
Impianto						
Stato di manutenzione edificio (€)	-€	663,00	€	-	€	-
Stato di manutenzione interna (€)	-€	5.967,00	€	-	€	-
Prezzo corretto	€	33.255,94	€	33.651,65	€	33.689,82
Peso comparabile (%)		30%		30%		40%

VALORE DELL'IMMOBILE 34.000,00 euro



INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
952,38 Euro/mq.	-4,76%	1,30%

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			RC	CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.		Cat.	Cl.	Cons.		
22		441	102						
	NCT/9				A/2	3	1,5 vani	Appartamento	€ 26.000,00
		447	204						
	NCT/9	447	188		C/6	2	16 m ²	Box	€ 8.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 34.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	5.100,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 29.000,00



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 22

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 34.000,00 (*Euro trentaquattromila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 29.000,00 (*Euro ventinovemila/00*)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

RDV8 - LOTTO NR. 23 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)



Identificazione del lotto**LOTTO NR. 23**

Descrizione sintetica	Unità commerciale (bar), completa di locali accessori e pertinenze, posta all'interno di fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Don Angelo De Giacomi n. 18
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 34 Particella 221 Subalterno 6 Categoria C/1 Classe 7 Consistenza 51 m2 Rendita: Euro 1.095,72 Piano S1-T
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 72.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 55.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI NO se NO vedi pagina **216**
Conformità catastale SI NO se NO vedi pagina **216**
Conformità titolarità SI NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato SI NO
Spese condominiali arretrate NO SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SI

Limitazioni

Assunzioni limitative NO SI
Condizioni limitative NO SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili	210
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	212
3. Audit documentale e Due Diligence	214
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	214
3.2 Rispondenza catastale	215
3.3 Verifica della titolarità	217
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	217
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	218
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	218
6. Analisi estimativa	220
7. Riepilogo dei valori di stima	224



1. Inquadramento degli immobili

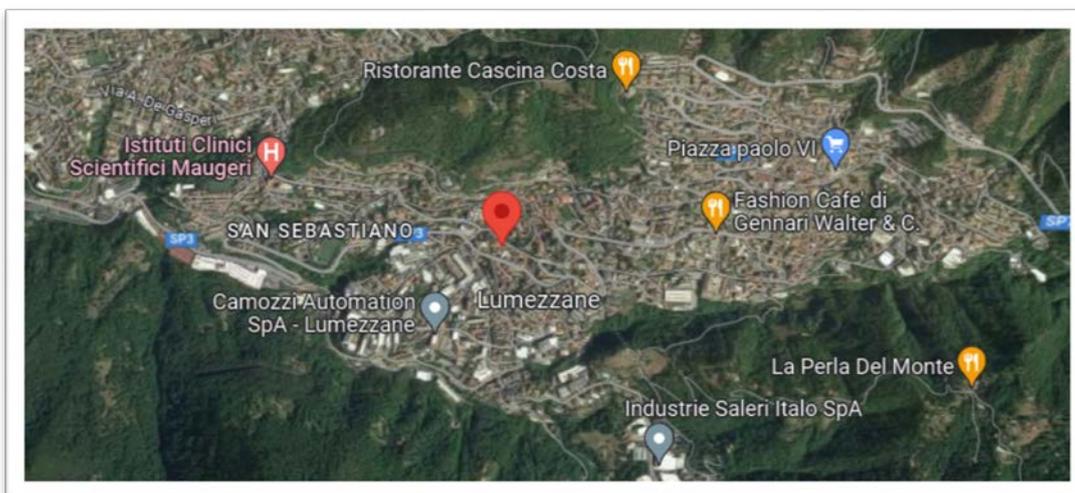
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

Bene immobile posto in comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Don Angelo De Giacomi n. 18.

Si tratta del vecchio nucleo abitato di San Sebastiano.

Il cespite è posto tra la sede del municipio, la Parrocchia di San Sebastiano e l'antistante Piazza Masneri Don Giovan Battista, a poche decine di metri dalla Via Monsuello, arteria viaria cittadina di primaria importanza.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Commerciale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Negozio
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 750
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale, collocata all'interno di un vecchio fabbricato ubicato nel nucleo abitato della frazione San Sebastiano, interposto tra il palazzo municipale e la sede Parrocchiale di San Sebastiano, nei pressi della Piazza Masneri Don Giovan Battista, a poche decine di metri dalla Via Monsuello, arteria viaria cittadina di primaria importanza.

Il fabbricato, posto in fregio alla Via Don De Giacomi, è disposto su sedime poligonale pluriplano.

Una scala interna collega tra loro i vari livelli.

L'unità interessata è posta al piano terra che occupa per tutta la sua estensione.

Vi si accede dal marciapiede antistante la sede stradale di Via Don De Giacomi, lato nord della proprietà.

L'u.i. risulta internamente suddivisa in: unico locale bar e mescita vini, due locali antibagno per accesso ai due servizi igienici.

In lato nord-ovest della proprietà è collocato un vano scala che permette il raggiungimento dei due locali posti al piano interrato, destinati a cantina (deposito materiale per l'esercizio commerciale sovrastante).

Il predetto vano scala consente anche il collegamento con le unità abitative poste al primo piano, di altra titolarità ed escluse dalla presente valutazione.

Alla data del mio sopralluogo, la proprietà risultava sfitta, presumibilmente da alcuni anni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni, muri di cantinato, scala, pilastri, travi e cordoli in c.a., murature perimetrali in laterizio, rivestimento esterno in materiale plastico tipo graffiato, solaio in laterocemento, divisori interni in laterizio forato;

Impianti: apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, termoconvettori a parete, impianto elettrico incassato e sottotraccia, impianto idro-sanitario;

Finiture: serramenti esterni del bar in alluminio con ampie vetrate, serrande avvolgibili in lamiera verniciata, serramenti dei bagni in legno con inferriate di protezione, alcuni dotati di avvolgibili in legno, pavimenti interni in parte in marmette, in parte in ceramica, rivestimenti interni in ceramica, porte interne rivestite in legno, tamburate, alcune dotate di vetro, pavimenti dei locali interrati in battuto di calcestruzzo lisciato, intonaci interni con finitura al civile e tinteggiatura.

ACCESSI

Direttamente dalla Via Don De Giacomi, all'altezza dei civici 18 e 18/A.



CONFINI

Da nord ed in senso orario:

per i locali commerciali posti al piano terra: con la Via Don De Giacomi, con aree e fabbricati di altra proprietà per gli altri tre lati;

per la cantina interrata: con aree e fabbricati di altra proprietà su due lati, terrapieno su due lati e con aree e fabbricati di altra proprietà.

- Rilievo delle consistenze:**
- Interno
 - Esterno
 - Diretto in loco
 - Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **19/04/2023** alla presenza di un incaricato del Custode.

- Criterio di misurazione²**
- SEL Superficie Esterna Lorda
 - SIL Superficie Interna Lorda
 - SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Negozi - mappale 221/6	m ² 66,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Cantina	m ² 45,00	30 %
<u>Superfici esterne</u>		
Area esclusiva	m ² 83,00	10 %
Superficie commerciale³	m² 96,80	

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967**
- Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del fabbricato in forza del quale è stata realizzata l'u.i. staggita:

1. Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 28/11/1959, n. 279/5, relativa alla costruzione di una casa di abitazione in viale nuovo della chiesa – San Sebastiano;

I lavori sono iniziati nel mese di marzo del 1960 ed ultimati nel mese di novembre del medesimo anno;

2. Certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 10/02/1961, n. 279/5;

3. Denuncia di inizio attività n. 3357 ut, depositata in data 29/04/2003 – prot. n. 16702, relativamente alla formazione di wc adatto a soggetti diversamente abili, interno al locale bar; costruzione di wc ad uso del personale; chiusura porte di collegamento al vano scala; In data 27/05/2003 con prot. n. 21467 è stata integrata la pratica edilizia suindicata; Con nota del RS comunale del 09/06/2003 – prot. n. 23364 è stata dichiarata la presa d'atto della dia suindicata relativa alla realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

- Documentazione visionata:

1. Licenza edilizia e denuncia di inizio attività;
2. Elaborati grafici allegati;
3. Certificato di abitabilità/agibilità;

- Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**

- Data verifica urbanistica: **27/04/2023**



Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Planimetria catastale NCEU.

Data verifica catastale: **17/08/2023**

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui al lotto **23**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: si segnala:

Al piano terra: formazione di un disimpegno di collegamento nel corridoio di accesso ai servizi igienici;

Al piano interrato: mancata realizzazione della latrina;

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i per le seguenti motivazioni:

Al piano terra: mancata rappresentazione del disimpegno suindicato;

Al piano interrato: mancata rappresentazione del tavolato divisorio tra i due locali cantina;

Dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria ed aggiornamento catastale, con un costo presunto pari ad € 3.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario dell'unità staggita in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita del 30/05/2002 a firma del Notaio Scutra Cristina, repertorio n. 60543, trascritto a Brescia in data 06/06/2022 ai n.ri rp 15525 – rg 24806: vendita dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] alla società [REDACTED] – Società a Responsabilità Limitata;
- Atto di fusione del 03/03/2011 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella, repertorio n. 38666, trascritto a Brescia in data 11/03/2011 ai n.ri rp 6175 – rg 10312: passaggio da società [REDACTED] – Società a Responsabilità Limitata a società [REDACTED]
- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp 11835 – rg 18928: trasferimento della sede sociale da Lumezzane (BS) a [REDACTED]

Condizioni limitanti

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli | <input type="checkbox"/> Oneri |
| <input type="checkbox"/> Pesi | <input type="checkbox"/> Gravami | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati – condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'u.i. staggita non è parte di un condominio formalmente costituito e per il quale sia stato nominato alcun Amministratore.

All'esterno del fabbricato non si rileva la presenza di alcuna targa di indicazione dell'Amministratore.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarili di provenienza e dalle ispezioni ipocatastrali di controllo, l'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 08/11/2017 - r.p. 7987 - r.g. 49344

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/12/2016 n. 30544 emesso dal Tribunale di Milano.

A favore: COMPAGNIE FRANCAISE D'ASSURANCE POUR LE COMMERCE EXTERIEUR S.A.

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 230.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità: (*estensione dell'Ipoteca Iscrizione n. 243 del 2017*)

Comune di **LUMEZZANE (BS)** - Catasto Fabbricati - foglio NCT/34 particella 105 sub. 12; particella 106 sub. 8; **particella 221 sub. 6**

Iscrizione del 07/02/2020 - r.p. 846 - r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di **CORTE FRANCA (BS)** - Catasto Terreni - Foglio 2 particelle 367 - 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 - 56 - 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di **LODRINO (BS)** - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;



Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 **particella 221 sub. 6**; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 **particella 221 sub. 6**; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 **particella 221 sub. 6**; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto**
 - MCA con nr. 3 comparabili**
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
 - Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
 - Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Localizzazione immobili di confronto



TABELLA DATI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm. 444/2022

data della stima **01/09/2023**

Prezzo e caratteristica	Immobilabile di confronto A	Immobilabile di confronto B	Immobilabile di confronto C	Immobilabile oggetto di stima	
Natura del dato immobiliare	Offerta	Offerta	Offerta		
Trascrizione	nn.			***	
	data				
Comune	LUMEZZANE (BS)				
Indirizzo	Via D'azeglio	Via Monsuello	Via Verginella	Via Don de Giacomi	
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	
Destinazione	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale	
Tipologia edilizia	Negozi	Negozi	Negozi	Negozi	
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Usato	
Prezzo d'offerta (euro)	€ 120.000,00	€ 50.000,00	€ 108.000,00		
Trattativa	10,00%	10,00%	10,00%		
Prezzo contrattato (euro)	€ 108.000,00	€ 45.000,00	€ 97.200,00		
Data (mesi)					
Livello di piano (n)	0	0	0	0	
Superficie principale (mq)	140,00	40,00	110,00	66,00	
Superfici secondarie					
Balcone	30%				
Portico	35%				
Cantina	50%	45,00		45,00	
Box	50%				
Cavedio	30%				
Area esterna	10%			83,00	
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Migliore	Equivalente	Migliore	Sufficiente
	Interno	Equivalente	Equivalente	Migliore	Sufficiente
Superficie commerciale	140,00	62,50	110,00	96,80	



ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione s=saggio annuale di variazione dei prezzi l= livello di piano Livello di Prezzo €/mq Prezzo area esterna Costo di costruzione a nuovo €/mq. Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	SEL 1,00% -1,0% 750,00 € 10% = 75,00 € 1.300,00 € condominio <10 u.i
---	--

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo	€	108.000,00	€ 45.000,00	€ 97.200,00
Data (mesi)	1,00% -€	90,00 -€	37,50 -€	81,00
Livello di piano	-1,00% -€	1.080,00 -€	450,00 -€	972,00
Superficie principale (mq)	€	720,00 €	720,00 €	720,00
Balcone	30% €	216,00 €	216,00 €	216,00
Portico	35% €	252,00 €	252,00 €	252,00
Cantina	50% €	360,00 €	360,00 €	360,00
Box	50% €	360,00 €	360,00 €	360,00
Cavedio	30% €	216,00 €	216,00 €	216,00
Area esterna	10% €	72,00 €	72,00 €	72,00
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	1.643,00 €	1.643,00 €	1.643,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	14.792,00 €	14.792,00 €	14.792,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€	-	€ -	€ -
Livello di piano	€	-	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	-€	53.280,00 €	18.720,00 -€	31.680,00
Balcone	€	-	€ -	-
Portico	€	-	€ -	-
Cantina	€	16.200,00 €	-	16.200,00
Box	€	-	€ -	-
Cavedio	€	-	€ -	-
Superficie esterna (mq)	€	5.976,00 €	5.976,00 €	5.976,00
Impianto				
Impianto				
Stato di manutenzione edificio (€)	-€	1.643,00 €	-	-€ 1.643,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	-	€ -	-€ 14.792,00
Prezzo corretto	€	75.253,00	€ 69.696,00	€ 71.261,00
Peso comparabile (%)		30%	30%	40%
VALORE DELL'IMMOBILE				72.000,00 euro



INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
743,80 Euro/mq.	-0,83%	7,97%

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			RC	CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.		Cat.	Cl.	Cons.		
23	NCT/34	221	6		C/1	7	51 mq	Negozio	€ 72.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 72.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	3.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	14.400,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 55.000,00



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del bene in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 23

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 72.000,00 (*Euro settantaduemila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 55.000,00 (*Euro cinquantacinquemila/00*)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

RDV9 - LOTTO NR. 24 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)



Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 24**

Descrizione sintetica	Autorimessa interrata posta all'interno di complesso immobiliare denominato Condominio "Pasubio"
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Pasubio n. 17
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Autorimessa: Sez. Urb. NCT Foglio 34 Particella 223 Subalterno 24 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 13 m2 Rendita: Euro 29,54 VIA PASUBIO n. 17 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 8.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 7.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI NO
Conformità catastale SI NO
Conformità titolarità SI NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato SI NO se SI vedi pagina **236**
Spese condominiali arretrate NO SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SI

Limitazioni

Assunzioni limitative NO SI
Condizioni limitative NO SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili	229
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	231
3. Audit documentale e Due Diligence	233
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	233
3.2 Rispondenza catastale	234
3.3 Verifica della titolarità	235
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	236
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	237
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	238
6. Analisi estimativa	240
7. Riepilogo dei valori di stima	242



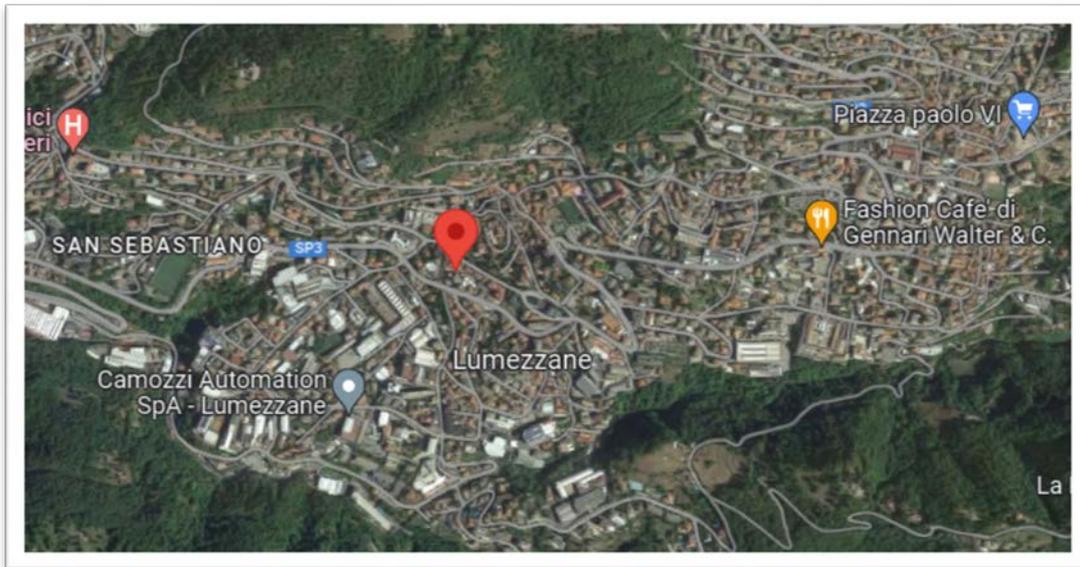
1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

Beni immobili posti in comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Pasubio n. 17 – Via Monsuello. Si tratta del vecchio nucleo abitato di San Sebastiano.

I cespiti sono collocati tra la sede del municipio, la Parrocchia di San Sebastiano e l'antistante Piazza Masneri Don Giovan Battista, a poche decine di metri dalla Via Monsuello, arteria viaria cittadina di primaria importanza.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Non residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Autorimessa
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 550
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

Trattasi di un'autorimessa posta al piano interrato di un ampio fabbricato a destinazione mista direzionale e residenziale (quella prevalente).

All'autorimessa si accede da un corsello e da un accesso carraio, direttamente dalla Via Pasubio.

C'è anche la possibilità di raggiungere l'unità mediante scala ed ascensore comuni, interne al condominio.

L'edificio si dispone su sedime simile ad una v.

L'autorimessa è collocata al suo livello interrato, nel corpo sud del piano entro terra.

L'u.i. dispone di pianta rettangolare regolare e della capacità di parcheggio di una sola autovettura.

Risulta attualmente occupata da terzi senza titolo idoneo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni, pilastri, travi, cordoli, scala e vano ascensore in c.a., solai in laterocemento, murature perimetrali fuori terra in laterizio, intonaci esterni ed interni con finitura al civile e tinteggiatura, divisori interni in laterizio forato.

Impianti: per l'autorimessa: solo impianto di illuminazione interna con canalette e plafoniere;

Finiture :pavimentazione in battuto di calcestruzzo liscio, porta basculante ad apertura manuale, in lamiera verniciata; pavimentazione dell'area urbana in gres.

ACCESSI

dalla Via Pasubio, all'altezza del civico 17, mediante accesso carraio condominiale, rampa e corsello coperto comuni.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

passaggio e scivolo comuni, con u.i. di altra proprietà, con terrapieno, con u.i. di altra proprietà.

Rilievo delle consistenze:

<input checked="" type="checkbox"/>	Interno
<input type="checkbox"/>	Esterno
<input checked="" type="checkbox"/>	Diretto in loco
<input type="checkbox"/>	Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **19/04/2023** alla presenza di un incaricato del Custode.



Criterio di misurazione ²	SEL	<input checked="" type="checkbox"/>	Superficie Esterna Lorda
	SIL	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Lorda
	SIN	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Autorimessa - mappale 223/24	m ²	15,00
<hr/>		
Superficie commerciale³	m ²	15,00

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967**
- Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla realizzazione del complesso immobiliare in forza del quale sono state realizzate le u.i. staggate:

1. Comunicazione per opere interne – ex art. 26 della L. n. 47/85 – p.e. dia n. 659-1993, depositata presso l'UTC in data 31/08/1993 con prot. n. 14366: demolizione e rifacimento di alcune tramezze interne per una più funzionale distribuzione dei locali ed adeguamento dei servizi;
 2. Concessione edilizia con contributo n. 3045 del 09/10/2000 – pratica n. 1155/2000: ristrutturazione edificio civile con recupero sottotetto ai sensi della L.R. n. 15/96 e 22/99;
 3. Concessione edilizia con contributo n. 3346 del 24/06/2002 – pratica n. 1641/2002: variante essenziale con creazione di nuova unità abitativa a ristrutturazione edificio civile di n. 14 unità abitative ed accessori;
 4. Denuncia di inizio attività n. 4052-2005, depositata in data 22/08/2005 con prot. n. 36256: varianti a concessioni edilizie già rilasciate ed in particolar modo alla c.e. n. 3346/2002.
- Documentazione visionata:
 1. Provvedimenti abilitativi su elencati;
 2. Elaborati grafici allegati;
 3. Certificato di abitabilità/agibilità;
 - Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
 - Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT
- Convenzione Urbanistica: atto a firma del Notaio Piardi Vittoria del 28/02/2000, n. 106911 di rep. – 18687 di racc., registrata presso l'AdE di Gardone Val Trompia (BS) in data 17/03/2000 al n. 475 serie 1° atti pubbl., trascritta a Brescia in data 24/03/2000 ai n.ri rp 6474 – rg 12208.
- Cessioni diritti edificatori



Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: nessuno
- Vincoli paesaggistici: nessuno

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto del seguente rapporto di valutazione risulta catastalmente identificata così come segue:

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: comune di **LUMEZZANE (E738) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **223** Subalterno **24**

Indirizzo: VIA PASUBIO n. 17 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 29,54 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 13 m2

Dati di superficie: Totale: 16 m2

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:



Diritto di: proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

VARIAZIONE del 26/07/2002 Pratica n. 279720 in atti dal 26/07/2002 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 18298.1/2002): foglio NCT/34, mappale 223/24

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2003 Pratica n. 219872 in atti dal 26/07/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24278.1/2003): foglio NCT/34, mappale 223/24

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: foglio NCT/34, mappale 223/24

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Planimetria catastale NCEU.

Data verifica catastale: **17/08/2023**



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente al bene di cui al lotto **24**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati;
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario dell'unità staggita in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 29/01/2001 a firma del Notaio Calini Gerolamo, repertorio n. 91695, trascritto a Brescia in data 02/02/2001 ai n.ri rp 2881 – rg 4262;
- Atto di fusione in data 03/03/2011 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 38666 di rep. – 190888 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone Val Trompia (BS) in data 07/03/2011 al n. 583 serie 1T, trascritto a Brescia in data 11/03/2011 ai n.ri rp 6175 – rg 10312;

In forza del titolo suindicato la società [REDACTED] – società a responsabilità limitata è stata fusa ed incorporata nella società [REDACTED] (DE);

in dipendenza della fusione, la società incorporante sarebbe subentrata alla società incorporata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, dovendosi, pertanto, volturare in capo alla società incorporante tutti i beni, ivi compresi quelli non espressamente indicati nell'atto suindicato, diritti e rapporti di qualsiasi natura della società incorporata, e così in particolare le concessioni, autorizzazioni e licenze di qualsiasi natura e specie, i nomi commerciali, le insegne, i contratti di locazione, attivi e passivi, assicurazione, approvvigionamento, fornitura, gestione e somministrazione di qualsiasi genere, anche se non ancora perfezionati, i crediti, i debiti, i depositi di qualunque natura o presso chiunque costituiti, i diritti e gli impegni, le eventuali pratiche, vertenze, azioni legali, giudiziarie, amministrative, fiscali e tributarie e, più in generale, ogni entità, attività e diritto, materiale e immateriale,



principale od accessorio, senza eccezioni o limitazioni di sorta, che erano o che sarebbero passati di spettanza della società incorporata;

nel compendio della società incorporando era indicata anche l'u.i. staggita;

Quanto indicato nell'elenco dei beni immobili e mobili è stato assegnato nello stato di fatto e di diritto, con pertinenze, azioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive;

Possesso e godimento di quanto suindicato sarebbero stati trasferiti a favore della società incorporante a partire dalla data in cui la presente fusione avrebbe prodotto tutti i suoi effetti giuridici ai sensi di legge, e cioè, ai sensi dell'articolo 2504-bis Codice Civile, a partire dalla data in cui sarebbe stata eseguita l'iscrizione nel Registro delle Imprese dell'atto di fusione;

- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp 11835 - rg 18928: trasferimento della sede sociale da Lumezzane (BS) a [REDACTED] (VV).

Condizioni limitanti

- | | | | | | |
|-------------------------------------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|-------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Servitù | <input type="checkbox"/> | Vincoli | <input type="checkbox"/> | Oneri |
| <input type="checkbox"/> | Pesi | <input type="checkbox"/> | Gravami | | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.)

L'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità iscritte e/o trascritte antecedentemente al pignoramento:

Trascrizione del 24/03/2000 – r.p. 6474 - r.g. 12208

Convenzione edilizia a firma Notaio Piardi Vittoria rep. n. 106911 del 28/02/2000;

Trattasi della convenzione edilizia per variare la normativa del piano particolareggiato inerente il proprio fabbricato sito in via Pasubio;

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le u.i. staggite, come già accennato in precedenza, fanno parte di un complesso immobiliare denominato Condominio "Pasubio" la cui gestione è stata affidata ad un Amministratore pro-tempore.

Dalla documentazione trasmessa si evince che i millesimi di competenza dell'autorimessa interrata corrispondono a 8,32/1.000.

Dalla ripartizione del consuntivo 2022 (01/01/2022 – 31/12/2022) per singola proprietà (quindi la sola u.i. in capo al DE) si evince che il saldo del debitore esecutato è pari ad € 802,54 a credito.

Le spese preventive per la gestione 2023 (01/01/2023-31/12/2023) corrispondono ad € 79,01 pertanto, per la gestione corrente (anno 2023), il DE non dovrà versare alcuna rata.

Dal sunto del verbale dell'assemblea del 26/04/2023 si evince quanto segue per il 2° podg: bilancio preventivo 2023:

- *l'Assemblea all'unanimità delibera che nessuno sconto o riduzione può essere effettuata per le spese inerenti al garage del [REDACTED];*
- *l'Amministratore evidenzia che già nei presenti bilanci non è stata conteggiata alcuna riduzione spese per nessun proprietario.*



5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastrali di controllo, l'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 07/02/2020 – r.p. 846 – r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; **particella 223 sub. 24**; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34



particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; **particella 223 sub. 24**; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; **particella 223 sub. 24**; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Non essendo disponibili dati inerenti lo specifico segmento di mercato (autorimesse), si è ritenuto opportuno determinare i valori delle u.i. staggite mediante la predisposizione di una tabella di calcolo con MCA, utilizzando comparabili relativi ad unità residenziali.

Dalla suddetta tabella di calcolo è stato possibile ottenere un valore parametrico unitario di mercato successivamente applicato all'unità interessata, al fine di determinare i valori richiesti.

La specifica tabella di calcolo è quella indicata nell' rdv n.14



Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	Cat.	Cl.	Cons.			
24	NCT/34	223	24	C/6	4	13 mq	Box	€ 1.104,17	€ 8.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 8.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	1.200,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 7.000,00



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del bene in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 24

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 8.000,00 (Euro ottomila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 7.000,00 (Euro settemila/00)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

RDV10 - LOTTO NR. 25 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)



Identificazione del lotto**LOTTO NR. 25**

Descrizione sintetica	Due unità immobiliari costituite da una cantina interrata ed un terrazzo (*), posti all'interno del Condominio "Adalisa" (*) in loco rappresentato da una porzione di copertura dell'edificio
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via massimo D'Azeglio n. 83/85
Identificativi catastali	Comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 36 Particella 262 Subalterno 16 Rendita: Euro 19,11 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 10 m2 Piano T Sez. Urb. NCT Foglio 36 Particella 262 Subalterno 33 Categoria F/5 Piano 6
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 8.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 5.000,00=
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione limitata ai condomini del fabbricato di cui fanno parte



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pagina 254
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili	247
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	249
3. Audit documentale e Due Diligence	251
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	251
3.2 Rispondenza catastale	252
3.3 Verifica della titolarità	253
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	254
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	255
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	255
6. Analisi estimativa	258
7. Riepilogo dei valori di stima	259



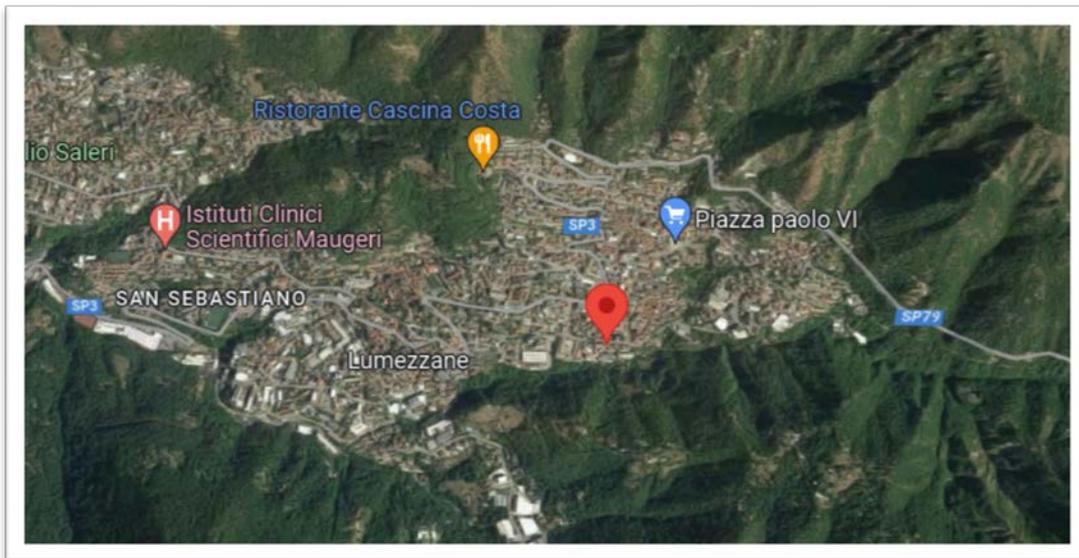
1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

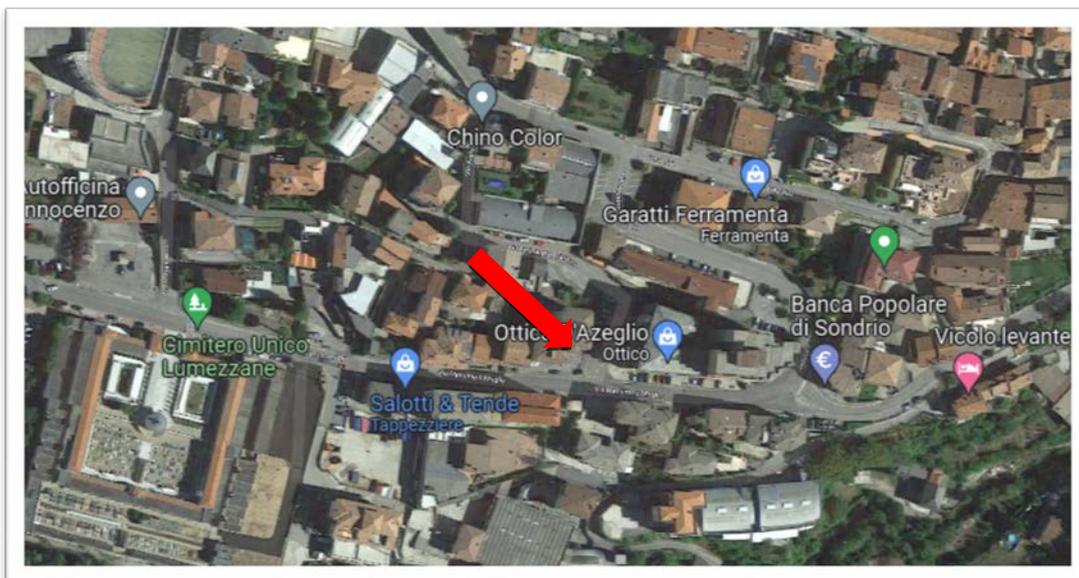
Localizzazione

Bene immobile posto in comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Massimo D'Azeglio n. 83/85, all'interno del Condominio "Adalisa".

Il cespite è posto nelle vicinanze del cimitero.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Non residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Cantina
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	nd
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

Trattasi di due unità immobiliari poste all'interno del medesimo fabbricato denominato Condominio "Adalisa", sviluppato principalmente a torre, in una zona centrale della frazione San Sebastiano.

Il condominio è costituito da un ampio corpo al piano terra con corte interna.

Come già accennato, trattandosi di un edificio sviluppato principalmente in altezza, i vari livelli sono collegati tra loro a mezzo di una scala interna circolare (a chiocciola), completa di ascensore.

Al piano interrato del fabbricato, in corrispondenza del vano scala, è collocata la cantina (mappale 262/16), di modeste dimensioni, attualmente utilizzata dai condomini quale ripostiglio e deposito di materiale vario.

Al sesto piano della torre dovrebbe essere presente un ampio terrazzo (mappale 262/33).

Utilizzo il termine "sarebbe" poiché in loco non esiste alcun terrazzo esclusivo e la porzione piana rappresentata dalla relativa scheda catastale è in realtà una porzione della copertura del fabbricato (tetto), come del resto correttamente indicata negli allegati progettuali allegati ai provvedimenti abilitativi rilasciati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni, pilastri, travi, cordoli, aggetti e vano ascensore in c.a., murature perimetrali in laterizio, rivestimento esterno con intonaco tinteggiato, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio forato intonacati e tinteggiati;

Impianti: per quanto riguarda l'u.i. staggita, solo impianto elettrico;

Finiture: per l'u.i. staggita: porta interna in metallo, pavimento in battuto di calcestruzzo liscio.

ACCESSI

Direttamente dalla Via Massimo D'Azeglio, all'altezza dei civici 83 (ingresso carraio comune) e 85 (ingresso pedonale comune).

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

per la cantina interrata (mappale 262/16): altra proprietà su due lati e vano scala comune su due lati;

per il terrazzo: vuoto, vano scala comune, altra proprietà e vuoto sui restanti lati.



- Rilievo delle consistenze:
- Interno
 - Esterno
 - Diretto in loco
 - Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **19/04/2023** alla presenza di un incaricato del Custode.

- Criterio di misurazione²
- SEL Superficie Esterna Lorda
 - SIL Superficie Interna Lorda
 - SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<i>Superficie principale</i>		
Cantina - mappale 262/16	m ² 6,00	
Terrazzo - mappale 262/33	m ² 132,00	

Superficie commerciale³	m ² 138,00	

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quinta edizione - capitolo 18 - par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quinta edizione - capitolo 18 - par. 2).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia - CCIAA di Brescia)



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del complesso immobiliare in forza del quale sono state realizzate le u.i. staggate:

1. Concessione per l'esecuzione di lavori edili pratica edilizia n. 614/13 anno 1979 – concessione n. 614/13 del 23/05/1979, in ordine alla costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione civile con negozi ed abitazioni civili;
 2. Volturazione di concessione edilizia – nota del 18/12/1979 avente prot. n. 15688/79 (dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED])
 3. Permesso di abitabilità – pratica edilizia n. 614/13 anno 1979 – concessione n. 614/13 del 23/05/1979, rilasciata dal Sindaco in data 29/11/1982.
- Documentazione visionata:
 1. Concessione edilizia;
 2. Elaborati grafici allegati;
 3. Certificato di abitabilità;
 - Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
 - Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT
- Convenzione Urbanistica:
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: nessuno
- Vincoli paesaggistici: nessuno



VARIAZIONE del 27/11/1982 Pratica n. 350218 in atti dal 02/10/2002 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO (n. 2906.1/1982): foglio NCT/36, mappale 262/31

VARIAZIONE del 01/06/1988 Pratica n. 350496 in atti dal 02/10/2002 FRAZIONAMENTO (n. 15412.1/1988): foglio NCT/34, mappale 262/33

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2018 Pratica n. BS0177180 in atti dal 04/10/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 43284.1/2018): foglio NCT/34, mappale 262/33

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Planimetrie catastali NCEU.

Data verifica catastale: **17/08/2023**

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui al lotto **25**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati;
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario delle unità staggite in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita del 25/07/1985 a firma del Notaio Broli Alberto di Breno (BS), repertorio n. 9506, registrato a Breno (BS) al n. 3923 in data 06/08/1985, trascritto a Brescia in data 08/08/1985 ai n.ri rp 11612 - rg 16123 passaggio dalla società [REDACTED] S.r.l. alla società [REDACTED]
- Atto di fusione in data 03/03/2011 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 38666 di rep. - 190888 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone Val Trompia (BS) in



data 07/03/2011 al n. 583 serie 1T, trascritto a Brescia in data 11/03/2011 ai n.ri rp 6175 - rg 10312;

- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp 11835 - rg 18928: trasferimento della sede sociale da Lumezzane (BS) a [REDACTED]

Condizioni limitanti

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli | <input type="checkbox"/> Oneri |
| <input type="checkbox"/> Pesi | <input type="checkbox"/> Gravami | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

Alla data del sopralluogo di rito si è potuto accertare che l'u.i. staggita di cui al mappale 262/16 (cantina interrata) è utilizzata da molto tempo quale ripostiglio ad uso condominiale mentre l'area di sedime del terrazzo di cui al mappale 262/33 è occupato dalla copertura del fabbricato condominiale fin dall'epoca della sua costruzione.



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le u.i. staggite fanno parte di un condominio formalmente costituito, per il quale è stato nominato ed è attualmente in carica un Amministratore pro-tempore.

Il Condominio è denominato "Adalisa".

Nella sua e-mail del 24/04/2023, l'Amministratore pro-tempore del Condominio, sinteticamente mi indica quanto segue:

- il [REDACTED] non risulta tra i proprietari de condominio;
- l'attuale gestione del condominio proviene da altro Amministratore ma nei documenti pregressi, oggetto di passaggio di consegne, e nelle precedenti gestioni non è mai comparsa l'indicazione del nominativo/condominio corrispondente al DE;
- a fronte di quanto suindicato non si dispone di riparti di spesa o altra spettanza di competenza del DE.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, l'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Trascrizione del 23/09/2014 – r.p. 20234 - r.g. 30377

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 12300 del 11/08/2014;

A favore: UBI LEASING S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/11 Particella 106 Sub. 21 e 22;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/34 Particella 113 Sub. 3; **Foglio NCT/36**

Particella 262 Sub. 16 – 33; Foglio NCT/23 Particella 22 Sub. 4; Foglio NCT/12 Particella 206 Sub. 5 – 6;

Foglio NCT/32 Particella 242; Foglio NCT/32 Particella 244 Sub. 27

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni; Foglio 16 Particelle 726 – 727 e 729



Iscrizione del 07/02/2020 – r.p. 846 – r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; **Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;**

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; **Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;**

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:



Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; **Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;**

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. ... comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi
- Altro (non IVS)

Non disponendo di dati sufficienti per applicare le metodologie IVS per lo specifico segmento di mercato, si è ritenuto opportuno determinare il valore dei beni staggiti "a corpo", in funzione della loro destinazione d'uso, consistenza e collocazione.

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE DI MERCATO		
	FG.	MAPP.	SUB.					
25	NCT/36	262	16	cantina	6	€	3.000,00	
	NCT/36	262	33	terrazzo	132	€	5.000,00	
							€	8.000,00
DECURTAZIONI AL VALORE								
a) per diritti reali e personali di terzi						€	-	
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica						€	-	
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)						€	-	
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.						-€	3.000,00	
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)							€	5.000,00



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 25

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 8.000,00 (Euro ottomila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

RDV11 - LOTTO NR. 26 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)



Identificazione del lotto**LOTTO NR. 26**

Descrizione sintetica	Unità commerciale (negoziò), posta all'interno di fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale, denominato Condominio "K2"
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione Sant'Apollonio, Via Monte Ladino n. 22
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 23 Particella 22 Subalterno 4 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 29 m2 Rendita: Euro 534,69 Piano T
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 15.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 8.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI NO se NO vedi pagina **270**
Conformità catastale SI NO
Conformità titolarità SI NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato SI NO
Spese condominiali arretrate NO SI se SI vedi pagina **272**
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SI

Limitazioni

Assunzioni limitative NO SI
Condizioni limitative NO SI se SI vedi pagina **271**



Indice

1. Inquadramento degli immobili	264
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	266
3. Audit documentale e Due Diligence	268
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	268
3.2 Rispondenza catastale	269
3.3 Verifica della titolarità	270
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	271
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	272
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	273
6. Analisi estimativa	275
7. Riepilogo dei valori di stima	279



1. Inquadramento degli immobili

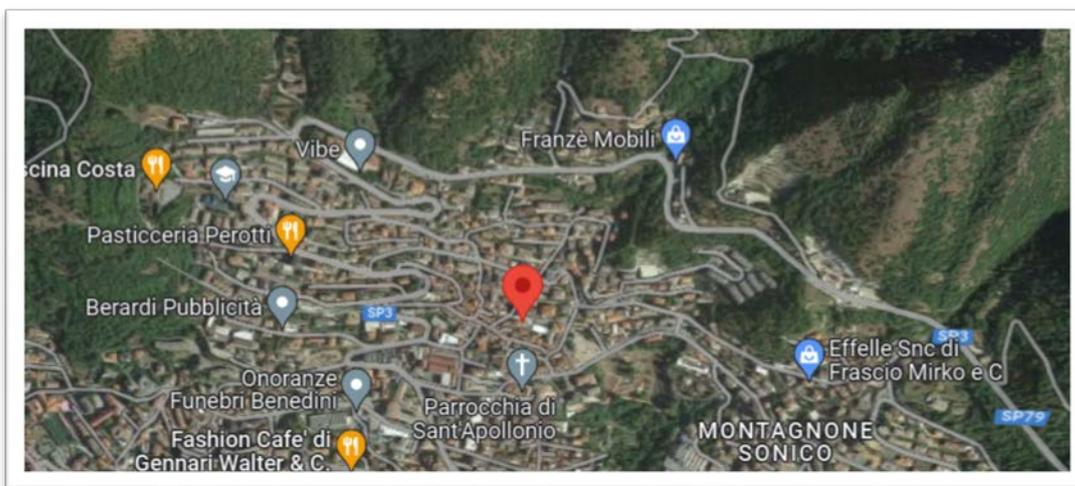
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

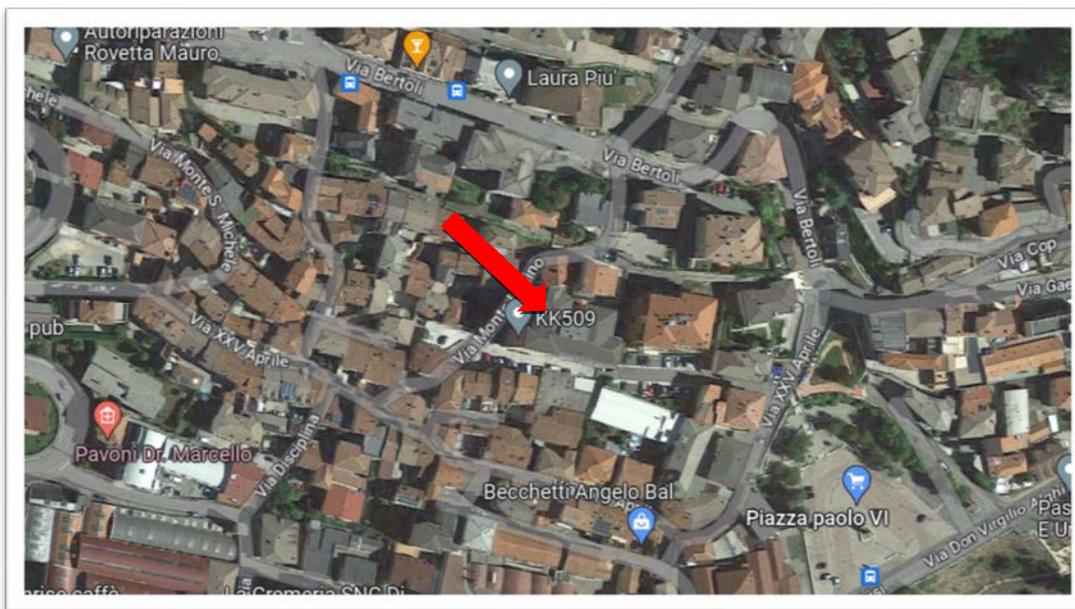
Bene immobile posto in comune di Lumezzane (BS), frazione Sant'Apollonio, Via Monte Ladino n. 22, all'interno del Condominio denominato "K2".

Si tratta del nucleo abitato di Sant'Apollonio.

Il cespite è posto nelle vicinanze della Parrocchia di Sant'Apollonio e la Via XXV Aprile, arteria viaria locale di primaria importanza.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Commerciale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Negozio
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 500
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale, collocata all'interno di un edificio condominiale pluripiano, a destinazione mista commerciale e residenziale (quella prevalente), denominato "Condominio K2".

L'unità è posta al piano terra (catastalmente indicato come seminterrato) dello stabile e vi si accede dalla corte interna (strada a fondo chiuso), traversa est di Via Monte Ladino.

La proprietà è collocata a sud del fabbricato ed è costituita da un negozio con annesso retro-bottega.

Alla data del mio sopralluogo l'unità immobiliare staggita risultava libera da cose e persone.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni, muri di cantinato, scala, pilastri, travi, cordoli ed aggetti in c.a., murature perimetrali in laterizio, rivestimento esterno in parte in lastre di marmo ed in parte intonacato e tinteggiato, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio forato;

Impianti: apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, termosifoni in ghisa a piastra, impianto elettrico incassato e sottotraccia, impianto idro-sanitario;

Finiture: serramenti esterni del bar in alluminio con ampie vetrate, serrande avvolgibili in lamiera verniciata, serramenti esterni in alluminio con vetro semplice, porta interna tamburata, rivestita in legno, con vetro, pavimenti interni in parte marmo ed in parte in ceramica.

ACCESSI

Dalla corte interna comune (tratto di strada a fondo chiuso), di collegamento alla Via Monte Ladino.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

unità immobiliari di altra proprietà per due lati, cortile comune, unità immobiliare di altra proprietà.

Rilievo delle consistenze:

<input checked="" type="checkbox"/>	Interno
<input type="checkbox"/>	Esterno
<input checked="" type="checkbox"/>	Diretto in loco
<input type="checkbox"/>	Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **19/04/2023** alla presenza di un incaricato del Custode.



Criterio di misurazione ²	SEL	<input checked="" type="checkbox"/>	Superficie Esterna Lorda
	SIL	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Lorda
	SIN	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Negoziò – mappale 22/4	m ² 23,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Retro bottega	m ² 15,00	50 %
Superficie commerciale³	m ² 30,50	

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2). Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967**
- Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione dell'immobile all'interno del quale è posta l'u.i. staggita:

1. Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 09/04/1966 con n. 643/7 – prot. n. 4083: costruzione di fabbricato a più piani in Via Monte Ladino, denominato "Condominio K2";
 2. Autorizzazione alla demolizione di un vecchio fabbricato sito in Via Monte Ladino rilasciata dall'Assessore Delegato dal Sindaco in data 11/07/1966 con prot. n. 8012 (certificato di avvenuta demolizione rilasciato in data 25/07/1966 con prot. n. 8763);
 3. Certificato di prevenzione degli incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Brescia in data 19/09/1968 con n.ri 9834/20178;
 4. Autorizzazione all'abitabilità rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 23/12/1968 con pratica edilizia n. 643/7 (lavori iniziati il 20/12/1966 ed ultimati in data 30/11/1968).
- Documentazione visionata:
1. Licenza edilizia;
 2. Elaborati grafici allegati;
 3. Certificato di abitabilità.
- Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT
- Convenzione Urbanistica:
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: nessuno
- Vincoli paesaggistici: nessuno



3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto del seguente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **LUMEZZANE (E738) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **23** Particella **22** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 534,69 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 29 m2

Dati di superficie: Totale: 31 m2

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

Società



Diritto di: Proprieta' per 1/1

Identificazione progressiva dei beni

Scheda planimetrica presentata all'UTE di Brescia in data 20/12/1968 con prot. n. 2287.

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2020 Pratica n. BS0119410 in atti dal 19/10/2020

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 39198.1/2020)

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Planimetria catastale NCEU.

Data verifica catastale: **17/08/2023**



DICHIARAZIONE DICONFORMITÀ

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente al bene di cui al lotto **26**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: spostamento del tavolato divisorio tra l'u.i. oggetto di stima e il negozio posto in lato ovest

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Sì: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario dell'unità staggita in forza del seguente titolo:

- Atto di vendita in data 18/04/2005 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 21823 di rep. - 8559 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone Val Trompia (BS) in data 26/04/2005 al n. 1340 serie 1T, trascritto a Brescia in data 27/04/2005 ai n.ri 21449 rg - 12720 rp;

In forza del titolo suindicato i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] (soggetti estranei alla presente e.i.) vendevano al DE la piena ed esclusiva proprietà dell'u.i. sita in Lumezzane (BS), collocata all'interno del condominio "K2", sito in Via Monte Ladino n. 26, censita al NCEU, foglio 26, sezione LSA, mappale 1371/4 consistente in negozio con retro al piano seminterrato, avente accesso dal cortile interno;

Nella vendita era compresa la proporzionale quota delle parti comuni condominiali;

Il prezzo della vendita è stato indicato in atto in € 23.000,00, pagato e quietanzato;

il titolo precisava che il cortile antistante il condominio è gravato da servitù di transito pedonale e carraio a favore dei fabbricati esistenti posti a sud del "K2";



il condominio è gravato da diritto di scarico di acque bianche e nere a favore della proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] (soggetti estranei alla presente e.i.) o loro aventi causa;

nell'atto di provenienza era inoltre precisato che:

il Sig. [REDACTED] (dante causa della parte venditrice - soggetto estraneo alla presente e.i.) si era riservato il diritto di costituire servitù di transito pedonale e carraio sul cortile del condominio, a favore della proprietà dei Signori [REDACTED] e altri (soggetti estranei alla presente e.i.);

la parte venditrice concedeva ai [REDACTED] (soggetti estranei alla presente e.i.) il diritto di edificare in aderenza al muro di confine che delimita le rispettive proprietà.

- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp 11835 - rg 18928: trasferimento della sede sociale da Lumezzane (BS) a [REDACTED]

Condizioni limitanti

- | | | | | | |
|-------------------------------------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|-------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Servitù | <input type="checkbox"/> | Vincoli | <input type="checkbox"/> | Oneri |
| <input type="checkbox"/> | Pesi | <input type="checkbox"/> | Gravami | | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

Alla data del sopralluogo di rito si è potuto accertare che l'u.i. staggita risultava libera da cose e persone.



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.)

Le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità iscritte e/o trascritte antecedentemente al pignoramento:

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'u.i. staggita è parte di un condominio formalmente costituito, per il quale è stato nominato ed è attualmente in carica un Amministratore pro-tempore.

Dalla documentazione trasmessa dall' Amministratore si evince quanto segue:

- I millesimi di proprietà dell'unità immobiliare staggita (unità A4 facente parte della Palazzina 1) corrispondono a 7,96/1.000;
- La situazione debitoria del DE risulta essere la seguente:
 - Consuntivo al 31/05/2021: € 805,48 a debito
 - Consuntivo al 31/05/2022 € 377,21 a debito
 - Preventivo 2022/2023 € 418,98 a debito

Per un totale di € 1.601,67 a debito

- Le spese straordinarie già deliberate dall'Assemblea sono le seguenti:
 - rifacimento della centrale termica (intervento già realizzato);
 - lavori di adeguamento per rinnovo CPI (deliberati ma non ancora iniziati a fine aprile 2023);
- L' Amministratore dichiara che non esistono cause in corso (anche se nelle note esplicative alle ultime due gestioni viene evidenziata l'esistenza di un'azione legale nei confronti di un condomino diverso dal DE);
- Il condominio non è attualmente in possesso del CPI (quello esistente è scaduto da molto tempo) ma sono stati deliberati nell'ultima assemblea del 26/10/2022 i lavori necessari per l'adeguamento (spesa prevista di circa € 20.000 + spese tecniche);
- È stato approvato l'intervento per la tinteggiatura del vano scala (spesa prevista € 5.517,16 iva inclusa).



5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, l'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Trascrizione del 23/09/2014 – r.p. 20234 - r.g. 30377

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 12300 del 11/08/2014;

A favore: UBI LEASING S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/11 Particella 106 Sub. 21 e 22;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/34 Particella 113 Sub. 3; Foglio NCT/36 Particella 262 Sub. 16 – 33; **Foglio NCT/23 Particella 22 Sub. 4**; Foglio NCT/12 Particella 206 Sub. 5 – 6;

Foglio NCT/32 Particella 242; Foglio NCT/32 Particella 244 Sub. 27

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni; Foglio 16 Particelle 726 – 727 e 729

Iscrizione del 07/02/2020 – r.p. 846 – r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio **NCT/23 particella 22 sub. 4**; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio **NCT/23 particella 22 sub. 4**; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio **NCT/23 particella 22 sub. 4**; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Localizzazione immobili di confronto



TABELLA DATI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm. 444/2022

data della stima **01/09/2023**

Prezzo e caratteristica	Immobilabile di confronto A	Immobilabile di confronto B	Immobilabile di confronto C	Immobilabile oggetto di stima	
Natura del dato immobiliare	Offerta	Offerta	Offerta		
Trascrizione	nn.			***	
	data				
Comune	LUMEZZANE (BS)				
Indirizzo	Via Monte Ladino	Via Monte Ladino	Via Undici Febbraio	Via Monte Ladino	
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	
Destinazione	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale	
Tipologia edilizia	Negozi	Negozi	Negozi	Negozi	
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Usato	
Prezzo d'offerta (euro)	€ 13.000,00	€ 26.000,00	€ 35.000,00		
Trattativa	10,00%	10,00%	10,00%		
Prezzo contrattato (euro)	€ 11.700,00	€ 23.400,00	€ 31.500,00		
Data (mesi)					
Livello di piano (n)	0	0	0	0	
Superficie principale (mq)	35,00	57,00	60,00	23,00	
Superfici secondarie					
Balcone	30%				
Portico	35%				
Cantina	50%			15,00	
Box	50%				
Cavedio	30%				
Area esterna	10%				
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Equivalente	Migliore	Sufficiente
	Interno	Peggior	Equivalente	Migliore	Sufficiente
Superficie commerciale	35,00	57,00	60,00	30,50	



ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione s=saggio annuale di variazione dei prezzi l= livello di piano Livello di Prezzo €/mq Prezzo area esterna Costo di costruzione a nuovo €/mq. Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	SEL 1,00% -1,0% 500,00 € 10% = 50,00 € 1.300,00 € condominio <10 u.i
---	--

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo	€ 11.700,00	€ 23.400,00	€ 31.500,00
Data (mesi)	1,00%	-€ 9,75	-€ 19,50	-€ 26,25
Livello di piano	-1,00%	-€ 117,00	-€ 234,00	-€ 315,00
Superficie principale (mq)		€ 334,29	€ 334,29	€ 334,29
Balcone	30%	€ 100,29	€ 100,29	€ 100,29
Portico	35%	€ 117,00	€ 117,00	€ 117,00
Cantina	50%	€ 167,14	€ 167,14	€ 167,14
Box	50%	€ 167,14	€ 167,14	€ 167,14
Cavedio	30%	€ 100,29	€ 100,29	€ 100,29
Area esterna	10%	€ 33,43	€ 33,43	€ 33,43
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 566,00	€ 566,00	€ 566,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 5.097,00	€ 5.097,00	€ 5.097,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€	-	€	-	€	-
Livello di piano	€	-	€	-	€	-
Superficie principale (mq)	-€	4.011,43	-€	11.365,71	-€	12.368,57
Balcone	€	-	€	-	€	-
Portico	€	-	€	-	€	-
Cantina	€	2.507,14	€	2.507,14	€	2.507,14
Box	€	-	€	-	€	-
Cavedio	€	-	€	-	€	-
Superficie esterna (mq)	€	-	€	-	€	-
Impianto						
Impianto						
Stato di manutenzione edificio (€)	€	-	€	-	-€	566,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	5.097,00	€	-	-€	5.097,00
Prezzo corretto	€	15.292,71	€	14.541,43	€	15.975,57
Peso comparabile (%)		30%		30%		40%

VALORE DELL'IMMOBILE 15.000,00 euro



INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
491,80 Euro/mq.	-1,64%	9,86%

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			RC	CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.		Cat.	Cl.	Cons.		
26	NCT/23	22	4		C/1	6	29 mq	Negozio	€ 15.000,00

VALORE DI MERCATO € 15.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	1.601,67
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	3.000,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) €		8.000,00



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del bene in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 26

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 15.000,00 (Euro quindicimila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 8.000,00 (Euro ottomila/00)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

RDV12 - LOTTO NR. 27 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)



Identificazione del lotto**LOTTO NR. 27**

Descrizione sintetica	Unità abitativa posta all'interno di fabbricato plurifamiliare, completa di accessori e pertinenze tra cui una cantina esclusiva
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione Pieve, Via Don Francesco Venosta n. 4
Identificativi catastali	Comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Cantina: Sez. Urb. NCT Foglio 12 Particella 206 Subalterno 5 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 11 m2 Rendita: Euro 25,00 Piano T Appartamento: Sez. Urb. NCT Foglio 12 Particella 206 Subalterno 6 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 vani Rendita: Euro 352,48 Piano 3
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 62.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 50.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI NO se NO vedi pagina **290**
Conformità catastale SI NO
Conformità titolarità SI NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato SI NO se SI vedi pagina **291**
Spese condominiali arretrate NO SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SI

Limitazioni

Assunzioni limitative NO SI
Condizioni limitative NO SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili	284
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	286
3. Audit documentale e Due Diligence	288
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	288
3.2 Rispondenza catastale	289
3.3 Verifica della titolarità	290
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	291
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	293
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	293
6. Analisi estimativa	296
7. Riepilogo dei valori di stima	301



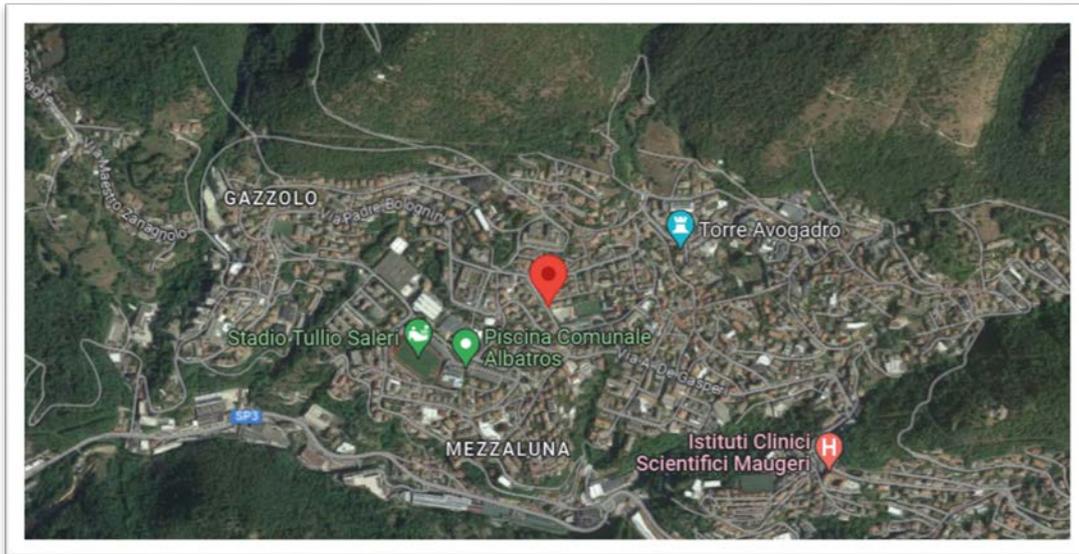
1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

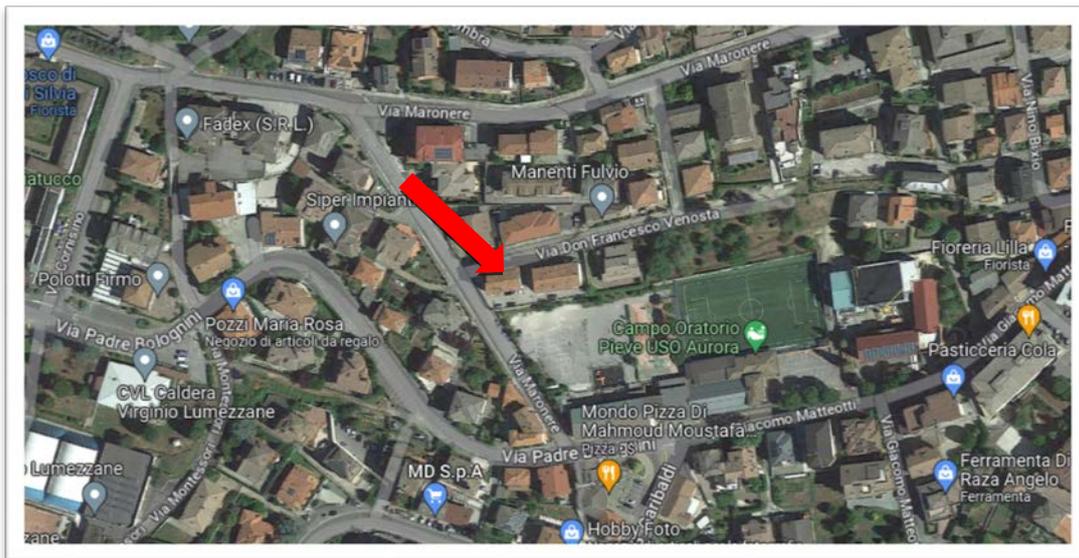
Localizzazione

Bene immobile posto in comune di Lumezzane (BS), frazione Pieve, Via Don Francesco Venosta n. 4.

Il cespite confina con l'oratorio San Filippo Neri di Pieve.



Mapa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensioni	Grandi
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 450
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

Trattasi di due unità immobiliari distinte ossia un appartamento (mappale 206/6) ed una cantina (mappale 206/5).

In realtà, quest'ultima, è pertinenziale all'unità abitativa.

Le due u.i. sono collocate all'interno di un fabbricato plurifamiliare (3 appartamenti), disposto su pianta poligonale.

Una scala comune ed interna allo stabile collega tra loro i vari livelli.

Al piano terra sono posti vari locali comuni: un porticato, un vano caldaia ed un ampio deposito, oltre alla predetta scala.

Non si rileva la presenza di porzioni interrato.

L'area scoperta è anch'essa comune alle varie u.i.

L'appartamento (mappale 206/6).

Dalla scala interna posta al piano terra si accede all'unità abitativa collocata al piano terzo, internamente suddivisa in: atrio-ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, sala, disimpegno, tre camere da letto, un bagno ed un balcone.

La cantina (mappale 206/5).

Al piano terra del fabbricato, in lato nord-est dello stesso, è collocata la cantina esclusiva.

Vi si accede dal portico e dal deposito, entrambe comuni.

Le due suindicate u.i. sono attualmente locate a terzi, occupate dal conduttore e dal suo nucleo familiare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni, pilastri, travi, cordoli ed aggetti in c.a., murature perimetrali in laterizio, divisori interni in laterizio forato;

Impianti: apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, scaldabagno murale interno marca Sylber, impianto elettrico incassato e sottotraccia, frutti e placche in materiale plastico;

Finiture: pavimenti interni in marmette, pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica, pavimento del balcone in clincher, portoncino di ingresso in legno e vetro, serramenti esterni in legno con vetro semplice, avvolgibili in materiale plastico, doppio serramento in alluminio e vetrocamera, porte interne rivestite in legno, con vetro, pavimenti interni della cantina in battuto di calcestruzzo lisciato, porta interna in legno.

ACCESSI

Direttamente dalla Via Don Francesco Venosta, all'altezza del civico 4, tramite la corte interna comune, quindi mediante scala comune (per l'appartamento) e deposito comune (per la cantina).



CONFINI

In unico corpo da nord ed in senso orario:

per l'appartamento: vuoto su tre lati e vano scala comune

per la cantina: corte comune su due lati, deposito comune e altra u.i.

- Rilievo delle consistenze:**
- Interno
- Esterno
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **19/04/2023** alla presenza di un incaricato del Custode.

- Criterio di misurazione²**
- SEL Superficie Esterna Lorda
- SIL Superficie Interna Lorda
- SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Appartamento - mappale 206/6	m ² 134,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Balconi	m ² 5,00	30 %
Cantina - mappale 206/5	m ² 14,00	50 %
Superficie commerciale³	m ² 142,50	

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quinta edizione - capitolo 18 - par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quinta edizione - capitolo 18 - par. 2).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia - CCIAA di Brescia)



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967**
- Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del fabbricato all'interno del quale sono collocate le u.i. staggite:

1. Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 23/09/1958: casa di abitazione in Via Morene (si trattava di una casa [REDACTED] - [REDACTED]);
2. Licenza edilizia n. 915/7 prot. 11082 rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 02/11/1966: costruzione muro di sostegno e di recitazione in Via Maronere.

- Documentazione visionata:

1. Licenze edilizie;
2. Elaborati grafici allegati.

- Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**

- Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT
- Convenzione Urbanistica:
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: nessuno
- Vincoli paesaggistici: nessuno



DICHIARAZIONE DICONFORMITÀ

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui al lotto **27**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni:

per l'appartamento posto al piano terzo: spostamento della porzione di tavolato della camera posta a nord-est, in corrispondenza alla porta di accesso del predetto vano; tamponamento della porta di collegamento tra la cucina ed il soggiorno;

per la cantina posta al piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni dell'interno livello.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Sì: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 3.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario delle unità staggite in forza del seguente titolo:

- Atto di permuta in data 12/10/2011 a firma del Notaio Pugliese Felice di Lumezzane (BS), n. 3723 di rep. - 3120 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone Val Trompia (BS) in data 15/10/2011 al n. 3259 serie 1T, trascritto a Brescia in data 20/10/2011 ai n.ri 43145 rg - 26820 rp e 43146 rg - 26821 rp;

In forza dell'atto suindicato la Sig.ra [REDACTED] (soggetto estraneo alla presente e.i.) trasferiva a titolo di permuta ed a favore della Sig.ra [REDACTED] (soggetto estraneo alla presente e.i.) la quota di ½ della piena proprietà dell'u.i. sita in Lumezzane (BS), Via Don Francesco Venosta n. 4 e precisamente della cantina posta al piano terra, censita al NCEU, sez. LPI, foglio 9, mappale 4167/5;

La Sig.ra [REDACTED] ha trasferito a titolo di permuta ed a favore della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] la quota di ½ della piena proprietà dell'u.i. sita in Lumezzane (BS), Via Don Francesco Venosta n. 4 e precisamente della cantina posta al piano terra, censita al NCEU, sez. LPI, foglio 9, mappale 4167/7;



Le due u.i. permutate avevano un uguale valore pari ad € 5.000,00;

- Atto di compravendita in data 26/11/2011 a firma del Notaio Pugliese Felice di Lumezzane (BS), n. 3755 di rep. - 3137 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone Val Trompia (BS) in data 02/11/2011 al n. 3421 serie 1T, trascritto a Brescia in data 03/11/2011 ai n.ri 44775 rg - 27832 rp e 44776 rg - 27833 rp;

In forza del titolo suindicato i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] (soggetti estranei alla presente e.i.) vendevano al DE la piena proprietà delle u.i. site all'interno del fabbricato posto a Lumezzane (BS), Via Don Francesco Venosta n. 4 e precisamente appartamento posto al piano terzo e cantina posta al piano terra;

L'atto suindicato precisava che in un atto di provenienza precedente (atto Notaio Mauro Barca di Brescia del 04/03/1970 n. 22916/6699 di rep.) la parte compratrice (ora venditrice) si è obbligata, per sé e per i suoi aventi causa, a non effettuare, senza il preventivo benestare della gestione, modifiche esterne all'alloggio ed al fabbricato, tali da alterare l'aspetto architettonico del fabbricato stesso nonché a mantenere inalterata la destinazione data dalla gestione alle aree di pertinenza del fabbricato stesso, fatti salvi comunque i diritti di terzi;

Il prezzo della vendita è stato indicato in atto in € 85.000,00, pagato e quietanzato.

- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp 11835 - rg 18928: trasferimento della sede sociale da Lumezzane (BS) a [REDACTED]

Condizioni limitanti

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli | <input type="checkbox"/> Oneri |
| <input type="checkbox"/> Pesi | <input type="checkbox"/> Gravami | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo



Alla data del sopralluogo di rito si è potuto accertare che le due u.i. staggite risultavano occupate da terzi in possesso di contratto di locazione.

Risultato dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate - DP di Brescia - UT di Brescia

Nota dell'AdE del 16/03/2023

Nota dell'AdE del 27/04/2023

Nota dell'AdE del 28/07/2023

Contratto di locazione disponibile in anagrafica tributaria:

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 656 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM720T000656000QH

STIPULATO IL 12/05/2020 E REGISTRATO IL 29/06/2020

PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 18/05/2020 AL 17/05/2024

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 5.400

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A

002 [REDACTED] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E738 SEZ.URB: LPI FOGLIO: 8 PARTIC: 4167 SUB: 6



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le due u.i. staggite non fanno parte di un condominio formalmente costituito e per il quale sia stato nominato alcun Amministratore.

All'esterno del fabbricato non si rileva la presenza di alcuna targhetta di indicazione dell'Amministratore.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastrali di controllo, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Trascrizione del 23/09/2014 – r.p. 20234 - r.g. 30377

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 12300 del 11/08/2014;

A favore: UBI LEASING S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/11 Particella 106 Sub. 21 e 22;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/34 Particella 113 Sub. 3; Foglio NCT/36 Particella 262 Sub. 16 – 33; Foglio NCT/23 Particella 22 Sub. 4; **Foglio NCT/12 Particella 206 Sub. 5 – 6**; Foglio NCT/32 Particella 242; Foglio NCT/32 Particella 244 Sub. 27

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni; Foglio 16 Particelle 726 – 727 e 729

Iscrizione del 07/02/2020 – r.p. 846 – r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;



Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio **NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6**; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; **foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6**; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; **foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6**; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34



particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;
Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto**
 - MCA con nr. 3 comparabili**
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
 - Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
 - Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Localizzazione immobili di confronto

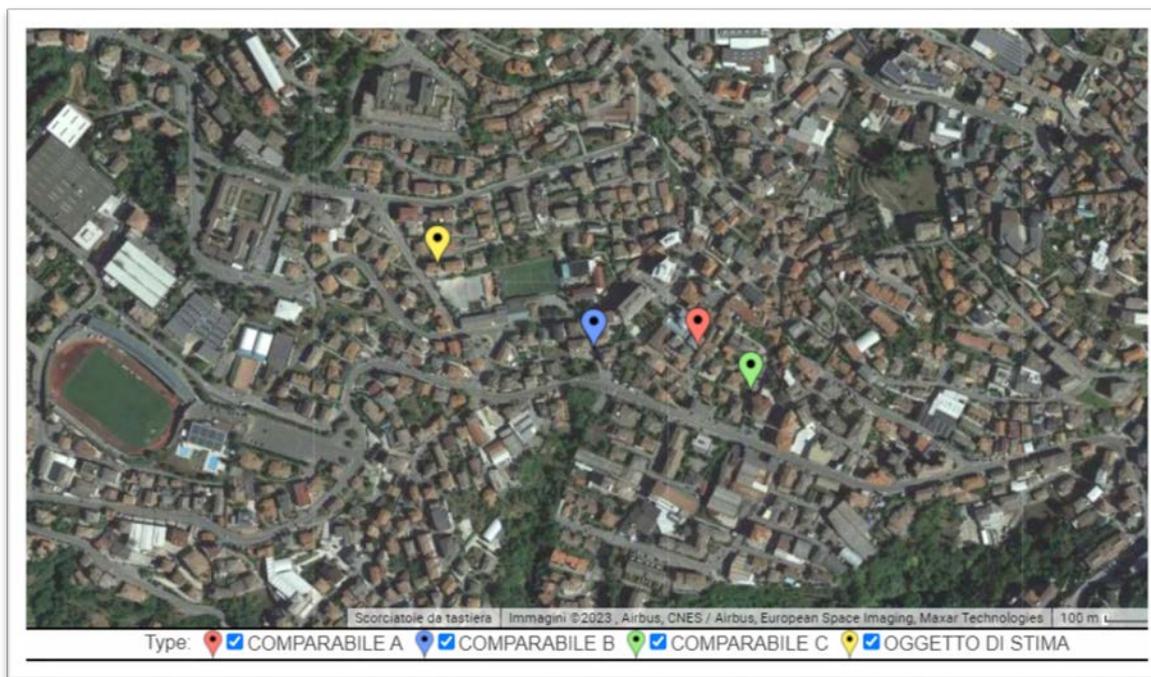


TABELLA DATI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm. 444/2022

data della stima **01/09/2023**

Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	
Trascrizione	nn.				***
	data				
Comune		LUMEZZANE (BS)			
Indirizzo		Via Monte Sabotino	Via Matteotti	Via De Gasperi	Via Don Venosta
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo d'offerta (euro)		€ 52.500,00	€ 36.000,00	€ 70.000,00	
Trattativa		5,00%	5,00%	5,00%	
Prezzo contrattato (euro)		€ 49.875,00	€ 34.200,00	€ 66.500,00	
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		5	3	1	2
Superficie principale (mq)		98,00	80,00	104,00	134,00
Superfici secondarie					
Balcone	30%				5,00
Portico	35%				0,00
Cantina	50%				14,00
Box	50%				0,00
Cavedio	30%				0,00
Area esterna	10%				0,00
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Sufficiente
	Interno	Equivalente	Equivalente	Migliore	Sufficiente
Superficie commerciale		98,00	80,00	104,00	142,50



ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

Descrizione	SEL
Criterio di misurazione	
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1,00%
l= livello di piano	2,0%
Livello di Prezzo €/mq	450,00 €
Prezzo area esterna	10% = 45,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.300,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo	€	49.875,00	€ 34.200,00	€ 66.500,00
Data (mesi)	1,00% -€	41,56	-€ 28,50	-€ 55,42
Livello di piano	2,00% €	997,50	€ 684,00	€ 1.330,00
Superficie principale (mq)	€	427,50	€ 427,50	€ 427,50
Balcone	30% €	128,25	€ 128,25	€ 128,25
Portico	35% €	149,63	€ 149,63	€ 149,63
Cantina	50% €	213,75	€ 213,75	€ 213,75
Box	50% €	213,75	€ 213,75	€ 213,75
Cavedio	30% €	128,25	€ 128,25	€ 128,25
Area esterna	10% €	42,75	€ 42,75	€ 42,75
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	2.646,00	€ 2.646,00	€ 2.646,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	23.817,00	€ 23.817,00	€ 23.817,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€	-	€ -	€ -
Livello di piano	-€	2.992,50	-€ 684,00	€ 1.330,00
Superficie principale (mq)	€	15.390,00	€ 23.085,00	€ 12.825,00
Balcone	€	641,25	€ 641,25	€ 641,25
Portico	€	-	€ -	€ -
Cantina	€	2.992,50	€ 2.992,50	€ 2.992,50
Box	€	-	€ -	€ -
Cavedio	€	-	€ -	€ -
Superficie esterna (mq)	€	-	€ -	€ -
Impianto				
Impianto				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	-	€ -	€ -
Stato di manutenzione interna (€)	€	-	€ -	€ 23.817,00
Prezzo corretto	€	65.906,25	€ 60.234,75	€ 60.471,75
Peso comparabile (%)		30%	30%	40%
VALORE DELL'IMMOBILE				62.000,00 euro



INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
435,09 Euro/mq.	-3,31%	9,42%

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			RC	CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.		Cat.	Cl.	Cons.		
27	NCT/12	206	6		A/3	3	6,5 vani	Appartamento	€ 59.000,00
	NCT/12	206	5		C/2	2	11 m ²	Cantina	€ 3.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 62.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	3.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	9.300,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 50.000,00



Determinazione del Valore Locativo

Nel caso in esame, il valore locativo non è altro che il reddito lordo ordinario ottenuto semplicemente moltiplicando il valore di mercato dei singoli lotti per il saggio di rendimento determinato sulla base dei dati di mercato (annunci per locazioni e vendita).

COMPARABILI REDDITI		
N.	SUP.	REDDITI
1	49 €	3.264,00
2	115 €	5.916,00
3		
4		
5		

COMPARABILI PREZZI		
N.	SUP.	PREZZI
A	72 €	76.500,00
B	108 €	112.500,00
C	96 €	81.000,00
D		
E		

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = \frac{\sum_{g=1}^l R_g : \sum_{g=1}^l S_g}{\sum_{j=1}^m P_j : \sum_{j=1}^m S_j} = 5,71\%$$

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
	FG.	MAPP.	SUB.				
27	NCT/12	206	6	Appartamento	€ 59.000,00	5,71%	€ 3.400,00
	NCT/12	206	5	Cantina	€ 3.000,00		€ 200,00
VALORE LOCATIVO - LOTTO 31 (arrotondato)							€ 3.400,00

Il canone annuo pattuito tra le parti ed indicato nel contratto in essere, è superiore a quello determinato dallo scrivente, pertanto il canone pattuito tra le parti risulta congruo a quello "ordinario" di mercato.



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 27

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

RDV13 - LOTTO NR. 28 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)



Identificazione del lotto**LOTTO NR. 28**

Descrizione sintetica	Autosilo per ricovero automezzi, da ultimare, completo di aree scoperte pertinenziali
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), località Cop – Montagnone - Sonico, Via Nikolajewka n. 1 - 3 – 5 e Via Virgilio Ghidini snc
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738 Catasto dei fabbricati: Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 326 Categoria F/1 Consistenza 11 m2 Piano T Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 293 Subalterno 1 Categoria F/3 Piano T Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 293 Subalterno 3 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 20 m2 Rendita: Euro 32,02 Piano 1 Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 293 Subalterno 4 Categoria C/6b Classe 2 Consistenza 14 m2 Rendita: Euro 22,41 Piano 1 Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 293 Subalterno 5 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 m2 Rendita: Euro 22,41 Piano 1 Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 293 Subalterno 6 Categoria F/3 Piano 1 Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 293 Subalterno 8 Categoria F/3 Piano 2 Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 293 Subalterno 9 Categoria F/3 Piano 3 Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 293 Subalterno 10 Categoria F/3 Piano 4 Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 293 Subalterno 11 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 16 m2 Rendita: Euro 25,62 Piano 1 Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 293 Subalterno 12 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 16 m2 Rendita: Euro 25,62 Piano 1



	Catasto dei terreni: Foglio 7 Particella 330 Particella con qualità: PASC CESPUG di classe U Superficie: 770 m ² Redditi: dominicale Euro 0,40; agrario Euro 0,20
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 1.368.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 1.021.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi lunghi



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI NO se NO vedi pagina **319**
Conformità catastale SI NO
Conformità titolarità SI NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato SI NO
Spese condominiali arretrate NO SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SI se SI vedi pagina **321**
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SI se SI vedi pagina **317**

Limitazioni

Assunzioni limitative NO SI
Condizioni limitative NO SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili	307
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	309
3. Audit documentale e Due Diligence	313
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	313
3.2 Rispondenza catastale	317
3.3 Verifica della titolarità	320
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	320
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	321
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	322
6. Analisi estimativa	324
7. Riepilogo dei valori di stima	326



1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

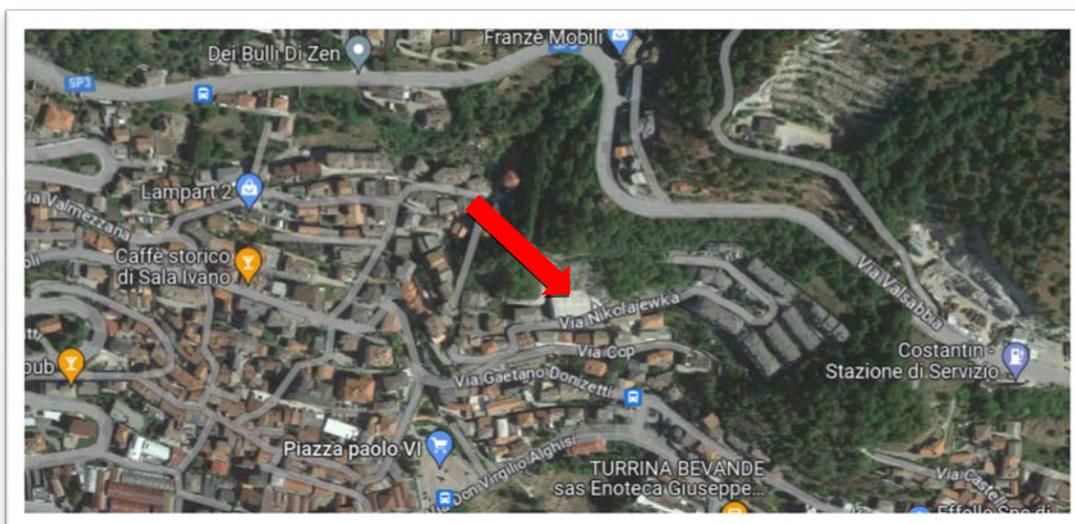
Bene immobile posto in comune di Lumezzane (BS), località Cop – Montagnone - Sonico, Via Nikolajewka n. 1 - 3 - 5 e Via Virgilio Ghidini snc

Il cespite è posto nella zona pedemontana del paese, interposto tra la Parrocchia di Sant'Apollonio e la SP 3 – Via Valsabbia, in direzione di Bione e Agnosine.

La Via Nikolajewka è una strada a fondo chiuso che collega la Via Cop al complesso immobiliare di recente realizzazione (ex Cooperativa Speranza), collocato al termine della predetta pubblica via.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Non residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Autorimessa
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/cad. 15.000,00
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

Trattasi di un autosilo per il ricovero di automezzi, da ultimare, completo di aree scoperte pertinenziali.

Premessa.

La "storia" della costruzione del manufatto ha le sue radici nell'opera di altre due precedenti società proprietarie.

La prima società ottenne l'autorizzazione alla realizzazione di un silos pluripiano da destinare ad autorimesse per autoveicoli.

A tal proposito venne anche sottoscritta una convenzione tra la società attuatrice ed il Comune di Lumezzane.

Successivamente la prima società ha ceduto ad una seconda società la proprietà dell'area interessata alla suddetta autorizzazione.

Quest'ultima iniziò i lavori che furono particolarmente onerosi e complicati a causa di frane e crolli della parete rocciosa sovrastante che venne infatti consolidata con piastre in c.a. e tiranti interni alla roccia.

Il DE intervenne nel 2006 con l'acquisto della proprietà, conseguentemente al fallimento della seconda società proprietaria.

Tutto ciò premesso:

L'autosilo è costituito da una struttura portante che partecipa attivamente al sistema di messa in sicurezza del piede della vecchia frana del 2000.

Il suo sedime è quindi irregolare, sviluppato su quattro piani fuori terra oltre ad un ulteriore livello destinato a parcheggio piano scoperto.

Ogni livello è direttamente servito dalla pubblica via pertanto sono stati realizzati cinque attacchi pedonali e carrai, ognuno ad altezze diverse, con due rampe che hanno anche lo scopo di consolidare, in seconda battuta, il piede della scarpata.

La struttura è stata adattata ed opportunamente modificata in modo da potersi appoggiare direttamente al versante della montagna ed al muro in c.a. tirantato alla roccia.

Al primo livello (PT) non è stato realizzato il riempimento originariamente previsto di 70 cm circa in modo da poter aumentare l'altezza interna utile senza modificare la quota di imposta delle altre solette e, conseguentemente, l'altezza dell'edificio.

In questo modo, al piano terra, potranno essere collocati anche dei camper nei posti auto predisposti.

Inoltre, lungo la Via Nikolajewka è stato realizzato un nuovo marciapiede.

Al piano terra (primo livello – mappale 293/1) si accede da un piazzale posto in lato ovest.

All'interno di questo livello sono stati predisposti 21 posti auto coperti, suddivisi, in vari blocchi, a mezzo di setti in c.a.



Un corsello centrale consente le manovre dei veicoli e l'accesso ai vari posti macchina.

La sua altezza utile interna è pari a 3,10 mt.

Al piano primo (secondo livello) si accede da due rampe carraie (una in entrata e una in uscita nonché da un ingresso pedonale che funge anche da uscita di sicurezza (mappale 293/7).

Al suo interno sono stati realizzati 18 box di varia consistenza, taluni già catastalmente identificati singolarmente (mappale 293, sub.ni 3 – 4 – 5 – 6 – 11 – 12).

Un corsello centrale consente le manovre dei veicoli e l'accesso ai vari box.

Da segnalare che, alla data odierna, non tutti i divisori tra i singoli box risultano realizzati.

L'altezza utile interna è pari a 2,40 mt.

Al piano secondo (terzo livello – mappale 293/8) si accede da due rampe carraie (una in entrata e una in uscita nonché da un ingresso pedonale che funge anche da uscita di sicurezza (mappale 293/8).

Al suo interno sono stati realizzati 22 box di varia consistenza di cui 2 doppi.

Un corsello centrale consente le manovre dei veicoli e l'accesso ai vari box.

L'altezza utile interna è pari a 2,40 mt.

Al piano terzo (quarto livello – mappale 293/9) si accede da un'unica rampa carraia esterna realizzata in lato sud-est nonché da un passaggio pedonale che funge anche da uscita di sicurezza.

Al suo interno sono stati realizzati 25 box di varia consistenza di cui 9 doppi.

Un corsello centrale consente le manovre dei veicoli e l'accesso ai vari box.

L'altezza utile interna è pari a 2,40 mt.

Al piano quarto (quinto livello ossia la copertura piana dell'autosilo – mappale 293/10) si accede da una rampa carraia posta in lato sud-est che, per la regolare circolazione dei veicoli in entrata ed in uscita, verrà dotata di semaforo.

Su questa piastra, che in lato nord confina con il versante roccioso della montagna, sono stati realizzati 24 posti auto scoperti.

Sempre in lato nord-est è stato realizzato un canale di scolo delle acque provenienti dalla montagna.

In lato sud-ovest della proprietà è posta l'area urbana di modestissime dimensioni (mappale 326), attualmente incorporata nel marciapiede posto in corrispondenza dell'accesso all'area di manovra antistante l'ingresso del primo livello (piano terra dell'autosilo).

Quest'area urbana è collocata in Via Virgilio Ghidini, prolungamento della Via Nikolajewka in direzione di Via Cop.

In lato nord del fabbricato è collocata l'area scoperta di proprietà corrispondente ad una porzione del versante montano (mappale 330 del foglio 7 NCTR).

Alla data del mio sopralluogo l'immobile risultava libero da cose e persone, inutilizzato dalla data di completamento dei lavori.

Si evidenzia che alcune opere di finitura e di impiantistica devono essere completate e/o oggetto di revisione/manutenzione.



In forza della convenzione urbanistica (*) sottoscritta con il Comune di Lumezzane (BS), il DE si è impegnato a destinare a vincolo di uso pubblico il piazzale ubicato al piano copertura (5° livello) avente una superficie pari a circa 901,16 mq., comprensivo di rampa.

La copertura verrà quindi destinata a parcheggio pubblico, realizzato a cura e spese del DE

Il DE si è impegnata altresì ad alienare e/o locare i posti auto ubicati al 1° livello seminterrato (PT) – circa 21 posti auto – a dei prezzi che non potranno superare gli € 20.000,00 cadauno in caso di vendita e gli €/mensili 100,00 in caso di locazione degli stessi.

I prezzi convenzionati dovevano avere una durata di anni 5 dalla data di sottoscrizione della CU, anche in caso di vendite successive alla prima.

Dopo tale termine il DE avrebbe potuto venderli a libero mercato.

(*) atto a firma del Notaio Rebuffoni Antonella del 04/07/2008 n. 32744 di rep. – n. 15318 di racc., registrata presso l'AdE di Gardone VT (BS) in data 28/07/2008 al n. 4056 serie 1T.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni dirette continue con rinforzi in corrispondenza dei pilastri affogati nei muri e nei cordoli antisismici in c.a., muri perimetrali e centrali in c.a., con rinforzo di pilastri affogati nei muri, a portare solette a lastre alleggerite con polistirolo e travi in c.a. in spessore di solaio, rampa scala esterna con nucleo in c.a. e gradini a sbalzo, muri contro terra a sostenere rampe di accesso ai vari piani, divisori interni in blocchi cavi di calcestruzzo (prismi);

Impianti: impianto elettrico con canalizzazioni e plafoniere di illuminazione, impianto antincendio con idranti a muro, completi di cassette e naspi, estintori a parete, cartellonistica di sicurezza e di emergenza, impianti di scarico delle acque piovane, impianto elettrico con bobine di sgancio;

Finiture: pavimenti costituiti da calcestruzzo liscio con spolvero al quarzo, cancelli di accesso carraio e pedonale in metallo verniciato, porte basculanti dei singoli box in lamiera verniciata, con apertura manuale, parziale rivestimento delle facciate esterne (quelle fronte strada e laterali) in lamiera stirata/forata mica perla;

ACCESSI

Direttamente dalla Via Nikolajewka, all'altezza dei civici 1 – 3 – 5.

Il civico 1 di Via Nikolajewka corrisponde all'accesso carraio che insiste sul piazzale scoperto e sull'area urbana di Via Virgilio Ghidini.

CONFINI

In unico corpo da nord ed in senso orario:

aree di altra proprietà mappali 183 – 92 – 292 – 304 – Via Nikolajewka (mappali 295 – 290 - 289),

aree di altra proprietà (mappali 93 – 246).



- Rilievo delle consistenze:**
- Interno
 - Esterno
 - Diretto in loco
 - Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **19/04/2023** alla presenza di un incaricato del Custode.

- Criterio di misurazione²**
- SEL Superficie Esterna Lorda
 - SIL Superficie Interna Lorda
 - SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Autorimesse PT – mappale 293/1	m ² 519,00	
Autorimessa P1 – mappale 293/3	m ² 23,00	
Autorimessa P1 – mappale 293/4	m ² 15,00	
Autorimessa P1 – mappale 293/5	m ² 15,00	
Autorimesse P1 – mappale 293/6	m ² 206,00	
Autorimesse P2– mappale 293/8	m ² 631,00	
Autorimesse P3 – mappale 293/9	m ² 699,00	
Autorimessa P1 – mappale 293/11	m ² 14,00	
Autorimessa P1 – mappale 293/12	m ² 14,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Rampa P3 - mappale 293/9	m ² 46,00	50 %
<u>Superfici esterne</u>		
Area esclusiva - mappale 293/1	m ² 105,00	10 %
Area esclusiva - mappale 330	m ² 770,00	1 %
Superficie commerciale³	m ² 2461,20	

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato successivo 01/09/1967**

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

Premessa.

Il RS del Comune di Lumezzane mi ha trasmesso i provvedimenti relativi al fabbricato staggito, intestati al DE.

In realtà una prima società richiese ed ottenne l'autorizzazione per la costruzione del nuovo autosilo.

Questa società cedette successivamente la proprietà ad una seconda società che iniziò materialmente le opere di costruzione del fabbricato.

A seguito di un'importante frana di una parte del versante roccioso della montagna la società titolare e costruttrice fu costretta ad eseguire importanti opere di consolidamento e messa in sicurezza del sito.

La società concessionaria fallì ed il DE acquisì la proprietà dell'immobile, completando le opere con varianti del progetto approvato.

Tutto ciò premesso, alcuni dei provvedimenti citati non sono stati materialmente reperiti dall'Esperto incaricato per la stima ma le informazioni sono state desunte dai documenti trasmessi dall'AC.

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del fabbricato all'interno del quale sono collocate le u.i. staggite:

1. Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 15/04/1999 n. 44500/10018 di rep. del Notaio Ciociola, registrato a Brescia il 04/05/1999 mod. pubblici, trascritto a Brescia in data 28/05/1999 ai n.ri 18460/12444;
2. Concessione edilizia n. 2738 del 01/07/1999 – p.e. n. 156/19;
3. Successiva variante in corso d'opera – provvedimento autorizzativo n. 1535/2001;
4. Permesso di costruire n. 169 del 16/12/2008 – pratica n. 20/2007: esecuzione di silos per ricovero automezzi (provvedimento rilasciato a favore del DE);

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)

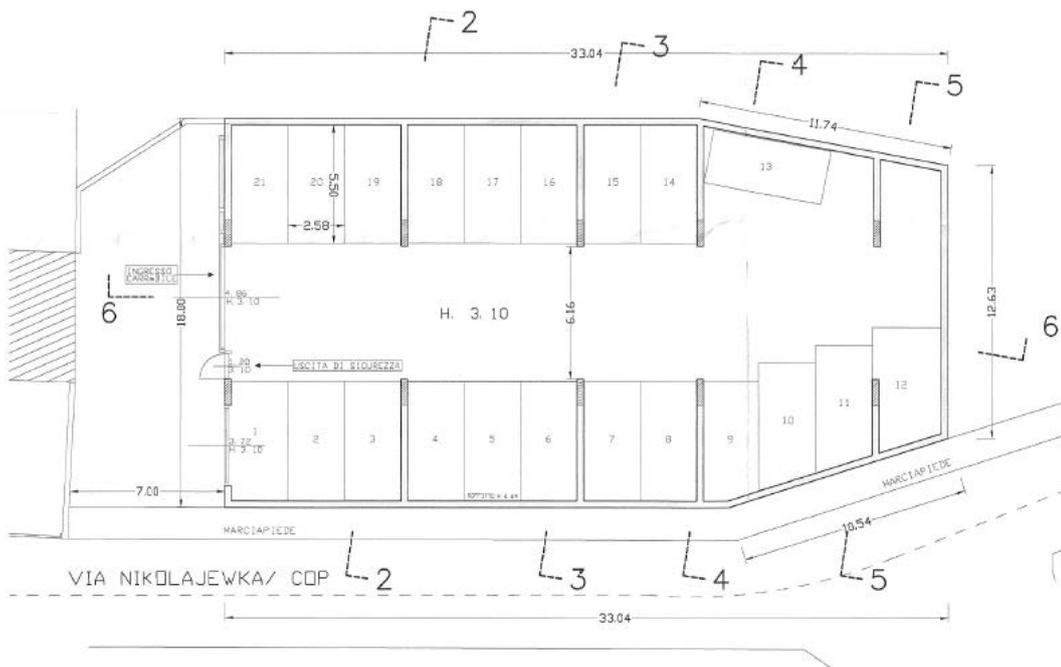


5. Decreto della Comunità Montana della Valle Trompia n. 6912 del 16/10/2008 – pratica n. 7405: autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 27/2004;
 6. Parere di conformità antincendio rilasciata dal Comando Provinciale dei VVFF di Brescia con pratica n. 65116;
 7. Dichiarazione di inizio dei lavori depositata in data 04/12/2009 con prot. n. 50584/2009: inizio lavori indicato per la data del 20/11/2009;
 8. Decreto della Comunità Montana della Valle Trompia n. 7244 del 04/03/2011 – pratica n. 8025: autorizzazione ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 31/2008;
 9. Permesso di costruire n. 459 del 23/03/2011 – pratica n. 531/2010: variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 169 del 16/12/2008 per modifica planimetrica del nuovo autosilo per ricovero automezzi con ampliamento della superficie dei piani interrati;
- Documentazione visionata:
1. Due permessi di costruire suindicati;
 2. Elaborati grafici allegati.
- Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

Estratto dal PDC N. 459 del 23/03/2011

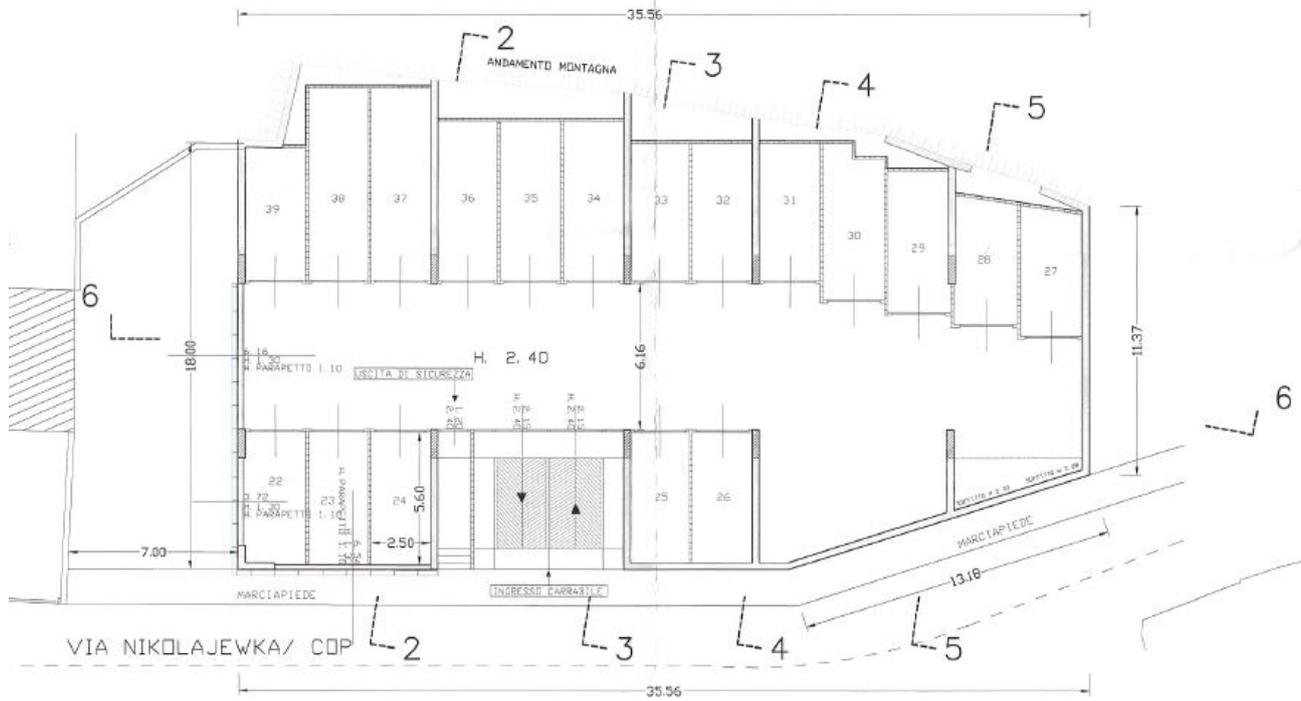
PIANO LIVELLO 1°
mq 566,13

SCALA 1: 200



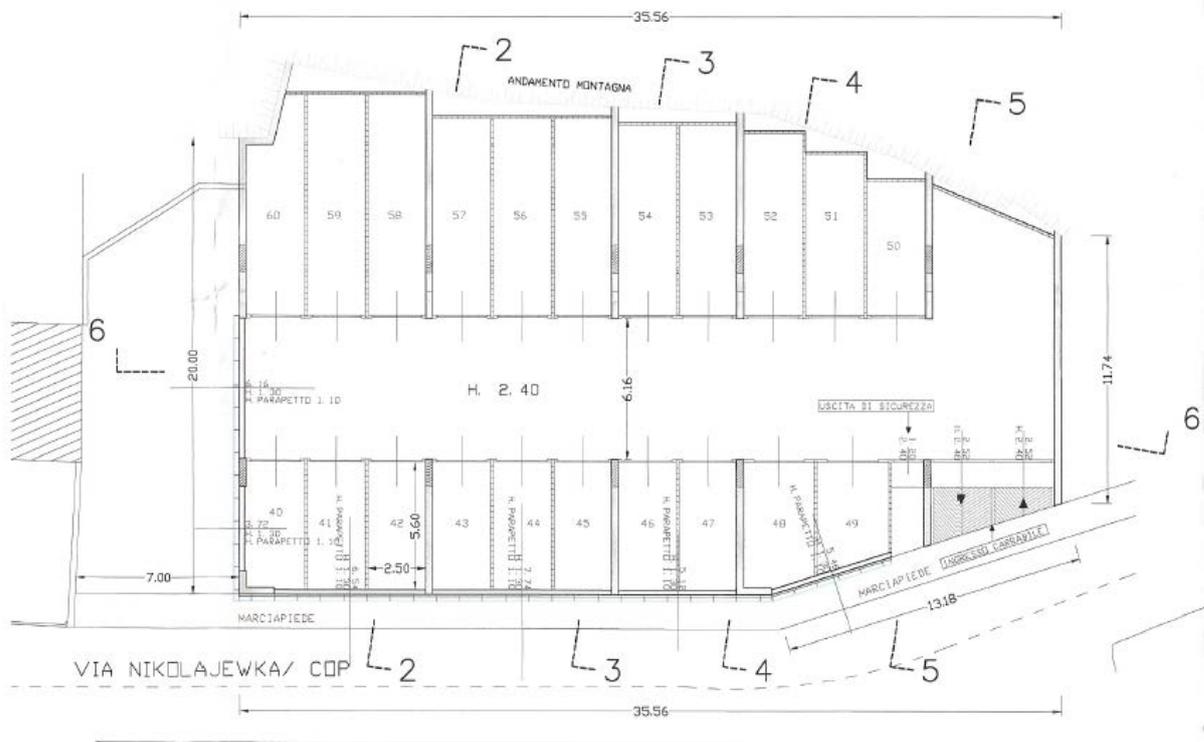
PIANO LIVELLO 2°
mq 621,09

SCALA 1: 200

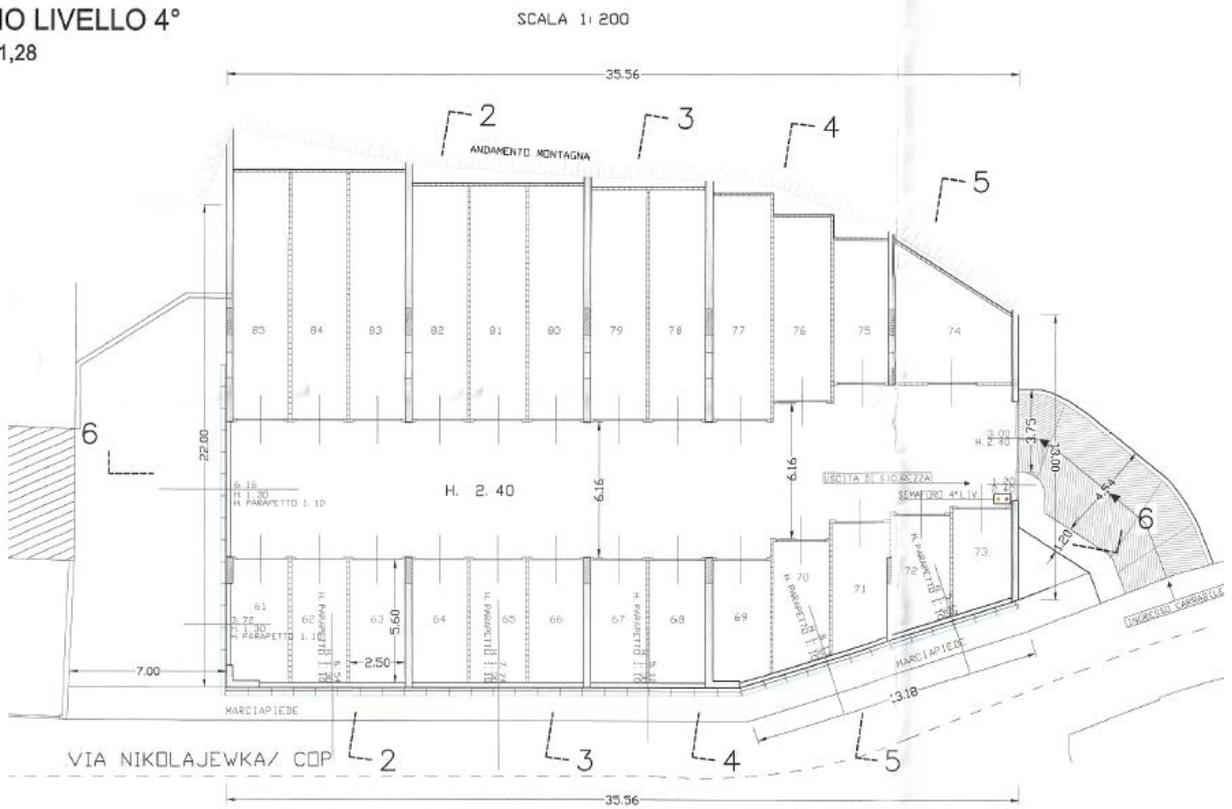


PIANO LIVELLO 3°
mq 687,76

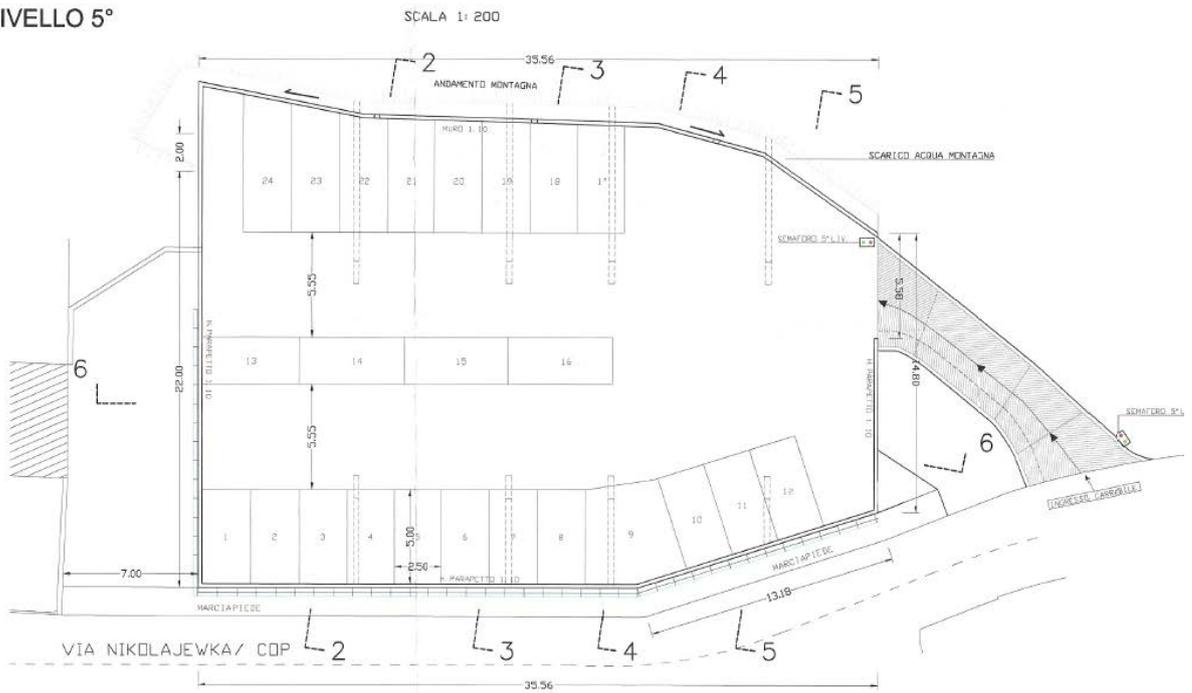
SCALA 1: 200



PIANO LIVELLO 4°
mq 761,28



PIANO LIVELLO 5°
mq 837,62



Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT
- Convenzione urbanistica a firma del Notaio Rebuffoni Antonella del 24/07/2008 n. 32744 di rep. - n. 15318 di racc., registrata presso l'AdE di Gardone VT (BS) in data 28/07/2008 al n. 4056 serie 1T, trascritta a Brescia in data 30/07/2008 ai nn. rp 22032 - rg 36156
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: nessuno
- Vincoli paesaggistici: nessuno
- Vincolo idrogeologico: Legge Regionale 05/12/2008 n. 31 - Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto del seguente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Dati identificativi: Comune di **LUMEZZANE (E738) (BS)**

Catasto Fabbricati:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **326**

Indirizzo: VIA VIRGILIO GHIDINI n. SNC Piano T

Dati di classamento: Categoria F/1 Consistenza 11 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. 1 Piano T

Dati di classamento: Categoria F/3

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **3**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. 3 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 32,02 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 20 m2

Dati di superficie: Totale: 22 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. 3 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 22,41 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 m2

Dati di superficie: Totale: 16 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **5**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. 3 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 22,41 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 m2

Dati di superficie: Totale: 16 m2



VARIAZIONE del 26/10/2010 Pratica n. BS0344497 in atti dal 26/10/2010 VARIAZIONE AREA URBANA (n. 41848.1/2010)

VARIAZIONE del 26/10/2010 Pratica n. BS0344497 in atti dal 26/10/2010 VARIAZIONE AREA URBANA (n. 41848.1/2010)

FRAZIONAMENTO del 01/06/2015 Pratica n. BS0131546 in atti dal 01/06/2015 presentato il 29/05/2015 (n. 131546.1/2015)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. BS0161543 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36728.1/2018)

Elenco documentazione visionata:

1. Estratto di mappa NCTR;
2. Visura attuale per soggetto;
3. Elaborato planimetrico di subalternazione NCEU;
4. Planimetrie catastali NCEU.

Data verifica catastale: **17/08/2023**

DICHIARAZIONE DICONFORMITÀ

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui al lotto **28**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni:

si segnala:

l'avvenuta chiusura dello spazio manovra posto in lato nord ovest del piano secondo con formazione di un'autorimessa;

la mancata formazione dei divisori tra le autorimesse di cui ai sub.ni 11, 12 e 3

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 5.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario dell'unità staggita in forza del seguente titolo:

- Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Brescia in data 30/05/2006 n. 6018 cron., registrato a Brescia il 01/06/2006 al n. 5034 atti giudiziari serie 4, trascritto a Brescia in data 02/08/2006 ai n.ri 43377 rg - 25858 rp, in forza del quale la società [REDACTED] è divenuta piena ed esclusiva proprietaria dell'area sita in Comune di Lumezzane (BS), censita al NCTR al foglio 7, mappale 294, della superficie catastale di 1.552 mq. ed al NCEU al foglio NCT/7, mappale 293, della superficie catastale di 460 mq., già di proprietà della società [REDACTED] (questa esclusa dalla presente e.i.).
- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp 11835 - rg 18928: trasferimento della sede sociale da Lumezzane (BS) a [REDACTED]

Condizioni limitanti

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli | <input type="checkbox"/> Oneri |
| <input type="checkbox"/> Pesi | <input type="checkbox"/> Gravami | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

Alla data del sopralluogo di rito si è potuto accertare che l'intera proprietà staggita risultava libera da persone.



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.)

Le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità iscritte e/o trascritte antecedentemente al pignoramento:

Trascrizione del 30/07/2008 – r.p. 22032 - r.g. 36156

Convenzione edilizia a firma Notaio Rebuffoni Antonella rep. n. 32744/15318 del 24/07/2008;

Trattasi della convenzione edilizia legata alla realizzazione del silo auto con obbligo di realizzazione delle seguenti opere:

- Sistemazione a parcheggio pubblico del piazzale posto all'estradosso della soletta di copertura del costruendo silo;
- Sistemazione a marciapiede dell'area ubicata in fregio a via Nicolajewka.

Trascrizione del 30/07/2008 – r.p. 22034 - r.g. 36158

Costituzione di vincolo a firma Notaio Rebuffoni Antonella rep. n. 32744/15318 del 24/07/2008;

La società [REDACTED] dichiarava di destinare a vincolo di uso pubblico il piazzale che risulterà ubicato al piano copertura (5 livello) avente una superficie pari a circa metri quadrati 901,16.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

La proprietà staggita non è parte di un condominio formalmente costituito e per il quale sia stato nominato alcun Amministratore.

All'esterno del fabbricato non si rileva la presenza di alcuna targhetta di indicazione dell'Amministratore.

Preciso che la proprietà è in capo ad un unico proprietario.



5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastrali di controllo, l'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 09/08/2012 - r.p. 5121 - r.g. 29557

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto a firma del Notaio Pugliese Felice, rep. n. 4282/3578 del 08/08/2012.

A favore: BANCA VALSABBINA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Contro: d.e.

Somma complessiva (*originaria*): Euro 2.700.000,00 - durata: 14 anni 6 mesi.

Ipoteca successivamente ANNOTATA:

- il 09/06/2014 nn. 2887/18226 - ATTO DI RINEGOZIAZIONE
- il 23/06/2016 nn. 5124/24633 - RESTRIZIONE DI BENI
- il 03/05/2018 nn. 3698/18810 - RESTRIZIONE DI BENI

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di LUMEZZANE (BS) - Catasto Terreni - foglio 7 particelle 330; Catasto Fabbricati - foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 subalterni 1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 e 12

Iscrizione del 07/02/2020 - r.p. 846 - r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) - Catasto Terreni - Foglio 2 particelle 367 - 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 - 56 - 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** - Catasto Terreni - Foglio 16 particelle 726 - 727 e 729; Catasto Fabbricati - **foglio NCT/7 particella 326**; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 - 13 - 14 - 15 e 18; particella 106 subalterni 8 - 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;



Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; **Foglio 7 particella 330**; Catasto Fabbricati – **foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12**; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; **Foglio 7 particella 330**; Catasto Fabbricati – **foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12**; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. ... comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi
- Altro (non IVS)

Non disponendo di dati sufficienti per applicare le metodologie IVS per lo specifico segmento di mercato, si è ritenuto opportuno determinare il valore dei beni staggiti "a corpo", in funzione della loro destinazione d'uso, consistenza e collocazione.

Ai fini prudenziali, non essendo in grado di determinare lo stato d'uso e di manutenzione degli impianti (e soprattutto se sono attivi ed ultimati), al valore di mercato è stata decurtata una quota per il completamento dei lavori, l'eventuale riattivazione degli impianti, la sistemazione del sito, la pulizia, ecc...

LOTTO	DESTINAZIONE	Piano	N. posti auto	Valore unitario (€/POSTO)	VALORE DI MERCATO AD OPERE ULTIME	opere di completamento		-€ 150.000,00		VALORE DI MERCATO ATTUALE
						sup. (m ²)	%	Importo opere di completamento		
28	posti CAMPER	T	21,00	€ 18.000,00	€ 378.000,00	519	21,46%	-€ 32.200,00	€ 345.800,00	
	Autorimesse	1	18,00	€ 15.000,00	€ 270.000,00	570	23,56%	-€ 35.300,00	€ 234.700,00	
	Autorimesse	2	24,00	€ 15.000,00	€ 360.000,00	631	26,09%	-€ 39.100,00	€ 320.900,00	
	Autorimesse	3	34,00	€ 15.000,00	€ 510.000,00	699	28,90%	-€ 43.400,00	€ 466.600,00	
						2.419	100%	VALORE ATTULE	€ 1.368.000,00	



Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	DATI CATASTALI				N. AUTORIMESSE	VALORE DI MERCATO AD OPERE ULTIME	
	FG.	MAPP.	SUB.	CAT.		€	
	NCT/7	293	1	F/3	21,00	€	305.600,00
	NCT/7	293	3	C/6	1,00	€	14.600,00
	NCT/7	293	4	C/6	1,00	€	14.600,00
	NCT/7	293	5	C/6	1,00	€	14.600,00
28	NCT/7	293	6	C/6	13,00	€	189.200,00
	NCT/7	293	8	F/3	24,00	€	349.300,00
	NCT/7	293	9	F/3	34,00	€	450.900,00
	NCT/7	293	11	F/3	1,00	€	14.600,00
	NCT/7	293	12	F/3	1,00	€	14.600,00
						€	1.368.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	5.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	342.000,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 1.021.000,00



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 28

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€1.368.000,00 (Euro unmillionetrecentosessantottomila /00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 1.021.000,00 (Euro unmilioneventunomila/00)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

**RDV14 - LOTTI DAL NR. 29 AL NR. 35 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI
LUMEZZANE (BS)**



Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 29**

Descrizione sintetica	Unità commerciale allo stato rustico, posta all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 1 - 2
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 34 Particella 105 Subalterno 12 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 38 m2 Rendita: Euro 700,63 Piano T
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 7.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 6.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 30

Descrizione sintetica	Unità commerciale posta al piano terra e deposito seminterrato, il tutto collocato all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 3 - 4 - 6
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 34 Particella 105 Subalterno 18 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 5 m2 Rendita: Euro 13,43 Piano S1 Sez. Urb. NCT Foglio 34 Particella 106 Subalterno 8 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 32 m2 Rendita: Euro 590,00 Piano T
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 23.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 18.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 31

Descrizione sintetica	Unità residenziale completa di cantina pertinenziale, posta all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 1 - 2 / Vicolo Antico 3
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 34 Particella 105 Subalterno 13 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani Rendita: Euro 209,17 Piano S1-1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 53.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 43.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 32

Descrizione sintetica	Unità residenziale completa di cantina pertinenziale, posta all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 1 - 2 / Vicolo Antico 3
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 34 Particella 105 Subalterno 14 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani Rendita: Euro 209,17 Piano S1-2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 53.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 43.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 33

Descrizione sintetica	Unità residenziale completa di cantina e sottotetto pertinenziali, posta all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 1 - 2 / Vicolo Antico 3
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 34 Particella 105 Subalterno 15 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,5 vani Rendita: Euro 244,03 Piano S1-3-4
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 65.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 53.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 34

Descrizione sintetica	Unità residenziale completa di cantina pertinenziale, posta all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 1 - 2 / Vicolo Antico 3
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 34 Particella 106 Subalterno 11 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani Rendita: Euro 209,17 Piano S1-1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 48.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 39.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 35

Descrizione sintetica	Unità residenziale completa di cantina pertinenziale, posta all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 1 - 2 / Vicolo Antico 3
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 34 Particella 106 Subalterno 12 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani Rendita: Euro 209,17 Piano S1-2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 47.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 38.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI NO se NO vedi pagina **349**
Conformità catastale SI NO
Conformità titolarità SI NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato SI NO se SI vedi pagina **352**
Spese condominiali arretrate NO SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SI

Limitazioni

Assunzioni limitative NO SI
Condizioni limitative NO SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili	337
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	340
3. Audit documentale e Due Diligence	346
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	346
3.2 Rispondenza catastale	347
3.3 Verifica della titolarità	351
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	352
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	355
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	355
6. Analisi estimativa	358
7. Riepilogo dei valori di stima	369



1. Inquadramento degli immobili

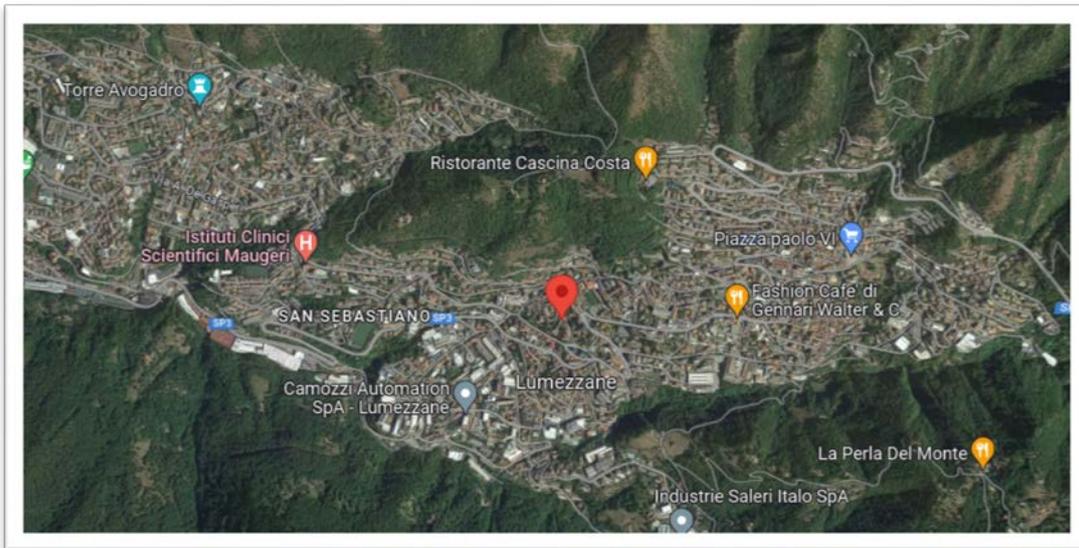
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

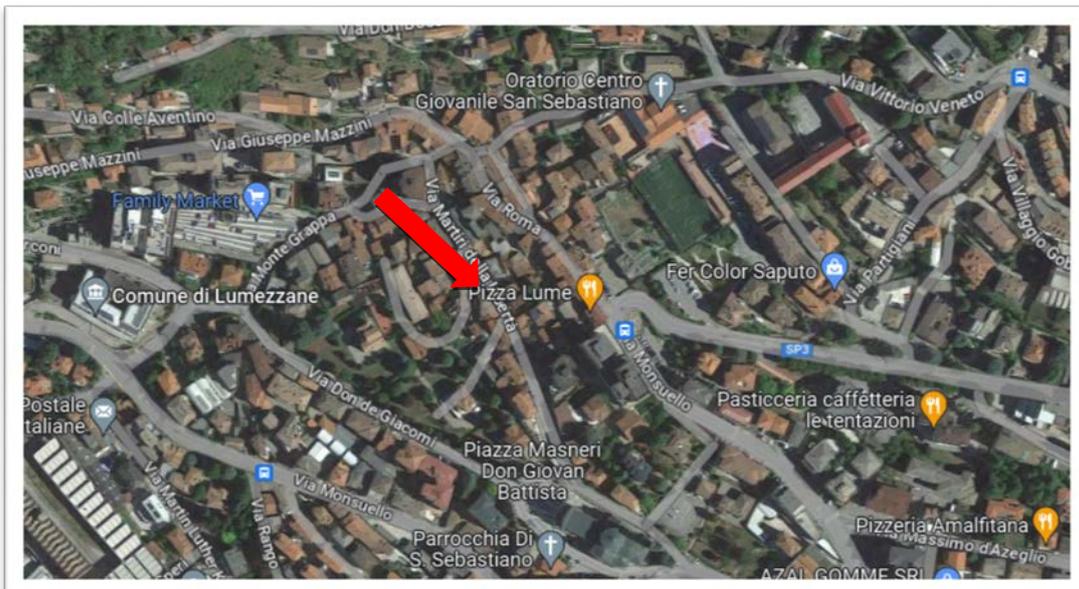
Beni immobili posti in comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 1 - 2 - 3 - 4 - 6.

Si tratta del vecchio nucleo abitato di San Sebastiano.

Il cespite è posto tra la Parrocchia, l'oratorio e la zona commerciale di San Sebastiano



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

LOTTO NR. 29:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Commerciale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Negozi
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 750
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



LOTTO NR. 30:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Commerciale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Negozi
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 500
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

LOTTO DAL NR. 31 AL NR. 35:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.100
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

Trattasi di unità immobiliari a destinazione mista commerciale e residenziale, collocate all'interno di un fabbricato ubicato nel vecchio nucleo abitato della frazione San Sebastiano, interposto tra la sede Parrocchiale, l'Oratorio e la zona commerciale di San Sebastiano.

L'edificio è collocato sull'intersezione della Via Artigiani con il Vicolo Antico.

Il fabbricato si dispone su sedime poligonale irregolare e si sviluppa su vari livelli.

Una scala comune collega tra loro i vari piani in cui sono poste le u.i. residenziali.

Lotti 29 e 30: si tratta di due u.i. a destinazione commerciale, poste al piano terra del fabbricato.

LOTTO NR. 29: mappale 105/12.

Vi si accede dal lato nord, direttamente dalla Via Artigiani.

La prima u.i. è collocata in lato ovest ed è costituita da uno spazio commerciale (negozi) allo stato rustico, attualmente inagibile, privo di impianti funzionanti e finiture.

LOTTO NR. 30: mappale 106/8 + mappale 105/18

La seconda u.i. è quella posta in lato est.

E' costituita da un unico spazio commerciale ed un servizio igienico completo di antibagno.

L'u.i. è agibile e sfitta, alla data del mio sopralluogo.

A questa u.i. è stata attribuita la pertinenza di un deposito seminterrato (mappale 105/18) al quale si accede dal Vicolo Centro n. 3.

E' posto in lato sud-ovest del fabbricato ed è accessibile mediante un piccolo corridoio comune con altri locali seminterrati.

LOTTO NR. 31: mappale 105/13.

Trattasi di appartamento posto al piano primo.

Vi si accede da una scala interna e da un ballatoio esterno comuni.

L'appartamento è costituito da: soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, camera e bagno.

Al piano seminterrato è posta una cantina pertinenziale.

Alla data del mio sopralluogo l'u.i. risultava locata a terzi.

LOTTO NR. 32: mappale 105/14.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo.

Vi si accede da una scala interna e da un ballatoio esterno comuni.

L'appartamento è costituito da: soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, camera e bagno.

Al piano seminterrato è posta una cantina pertinenziale.

Alla data del mio sopralluogo l'u.i. risultava locata a terzi.

LOTTO NR. 33: mappale 105/15.

Trattasi di appartamento posto al piano terzo.

Vi si accede da una scala interna comune e da un balcone esterno.

L'appartamento è costituito da: soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, camera e bagno.



Da una botola interna alla zona giorno è possibile accedere al solaio di pertinenza.

Al piano seminterrato è posta una cantina pertinenziale.

Alla data del mio sopralluogo l'u.i. risultava locata a terzi.

LOTTO NR. 34: mappale 106/11.

Trattasi di appartamento posto al piano primo.

Vi si accede da una scala interna e da un ballatoio esterno comuni.

L'appartamento è costituito da: soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, camera, bagno e piccolo balcone esterno.

Al piano seminterrato è posta una cantina pertinenziale.

Alla data del mio sopralluogo l'u.i. risultava locata a terzi.

LOTTO NR. 35: mappale 106/12.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo.

Vi si accede da una scala interna e da un ballatoio esterno comuni.

L'appartamento è costituito da: soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, camera, bagno e piccolo balcone esterno.

Al piano seminterrato è posta una cantina pertinenziale.

Alla data del mio sopralluogo l'u.i. risultava locata a terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: mista in c.a. e laterizio, fondazioni e plinto isolato, muri di cantinato, pilastri, travi, cordoli, scala ed aggetti in c.a., solai in laterocemento, murature perimetrali in laterizio intonacato e tinteggiato, divisori interni in laterizio forato intonacato e tinteggiato, soletta in getto pieno, profilati metallici per sostegno della parete della scala;

Unità commerciali:

Impianti: impianto elettrico, impianto idrico, impianto sanitario con apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, boiler elettrico per acqua calda;

Finiture: serramenti esterni in alluminio con vetro semplice, pavimento interno in marmette, pavimento e rivestimento interno del bagno in ceramica, serrande metalliche con apertura manuale, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera;

Unità residenziali:

Impianti: apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, impianto elettrico incassato e sottotraccia, frutti e placche in materiale plastico, caldaie murali alimentate a gas metano, marca Baxi, unità termoautonome con riscaldamento a pavimento, impianto citofonico;

Finiture: pavimenti interni in parte in ceramica ed in parte in gres porcellanato, rivestimenti interni dei bagni in ceramica, serramenti esterni in legno e vetrocamera, avvolgibili in materiale plastico, porte interne a battente, cieche, rivestite in legno, del tipo tamburato, pavimenti esterni in clincher, portoncini di ingresso del tipo blindato, rivestiti in legno, porte delle cantine in lamiera;



ACCESSI

Per le u.i. commerciali: direttamente dalla Via Artigiani;

Per le u.i. residenziali: dalla Via Artigiani e da vano scala comune;

Per le cantine ed il deposito seminterrati: dal Vicolo Antico.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 29:

Mappale 105/12: Via Artigiani, altra u.i. per due lati, Vicolo Antico, altra u.i.;

LOTTO NR. 30:

Mappale 106/8: Via Artigiani, altra u.i. per due lati, Vicolo Antico, altra u.i.;

Mappale 105/18: Via Artigiani, altra u.i., corridoio comune, Vicolo Antico;

LOTTO NR. 31:

Mappale 105/13:

piano primo: vuoto, altra u.i., bcnc e vuoto;

cantina seminterrata: corridoio comune, altra u.i., Vicolo Antico, corridoio comune;

LOTTO NR. 32:

Mappale 105/14:

piano secondo: vuoto, altra u.i., bcnc e vuoto;

cantina seminterrata: Via Artigiani, altra u.i. per due lati, corridoio comune, altra u.i.;

LOTTO NR. 33:

Mappale 105/15:

piano terzo: vuoto, altra u.i., vuoto, bcnc e vuoto;

piano sottotetto: vuoto su 4 lati;

cantina seminterrata: Via Artigiani, altra u.i., corridoio comune, altra u.i.;

LOTTO NR. 34:

Mappale 106/11:

piano primo: Via Artigiani, altra u.i. per due lati, vuoto, bcnc ed altra u.i.;

cantina seminterrata: altra u.i. per due lati, Vicolo Antico, altra u.i. e corridoio comune;

LOTTO NR. 35:

Mappale 106/12:

piano secondo: Via Artigiani, altra u.i. per due lati, bcnc ed altra u.i.;

cantina seminterrata: Via Artigiani, altra u.i., corridoio comune, altra u.i.

Rilievo delle consistenze:

- Interno
- Esterno
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da: _____



LOTTO NR. 31

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Appartamento - mappale 105/13	m ² 46,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Cantina	m ² 4,00	50 %
Superficie commerciale³	m ² 48,00	

LOTTO NR. 32

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Appartamento - mappale 105/14	m ² 46,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Cantina	m ² 4,00	50 %
Superficie commerciale³	m ² 48,00	

LOTTO NR. 33

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Appartamento - mappale 105/15	m ² 48,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Cantina	m ² 5,00	50 %
Balcone	m ² 10,00	30 %
Sottotetto	m ² 56,00	10 %
Superficie commerciale³	m ² 59,10	



LOTTO NR. 34

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Appartamento - mappale 106/11	m ² 40,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Cantina	m ² 5,00	50 %
Balcone	m ² 3,00	30 %
Superficie commerciale³	m ² 43,40	

LOTTO NR. 35

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Appartamento - mappale 106/11	m ² 40,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Cantina	m ² 5,00	50 %
Balcone	m ² 3,00	30 %
Superficie commerciale³	m ² 43,40	



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967**
- Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione dell'immobile all'interno del quale sono collocate le u.i. staggite:

1. Licenza edilizia n. 203, rilasciata dal Sindaco del Comune di Lumezzane (BS) in data 17/05/1956: ampliamento e sistemazione di casa sita in Via Artigiani;
 2. Certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Lumezzane (BS) in data 16/05/1960, n. 203/4, relativamente alla costruzione di nuova casa a destinazione abitazione e magazzino;
 3. I lavori sono iniziati nel mese di novembre 1956 ed ultimati nel mese di aprile 1958;
 4. Denuncia di inizio attività depositata in data 06/02/2006 con prot. n. 4558: opere di manutenzione straordinaria su fabbricato esistente;
- Documentazione visionata:
 1. Licenza edilizia e denuncia di inizio attività;
 2. Elaborati grafici allegati;
 3. Certificato di abitabilità/agibilità;
 - Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
 - Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT
- Convenzione Urbanistica:
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: nessuno
- Vincoli paesaggistici: nessuno



3.2 RISPONDEZA CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto del seguente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: comune di **LUMEZZANE (E738) (BS)**

LOTTO NR. 29:

Dati identificativi: Comune di LUMEZZANE (E738) (BS)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **12**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 1-2 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 700,63 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 38 m2

Dati di superficie: Totale: 45 m2

LOTTO NR. 30:

Negoziò:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **106** Subalterno **8**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 4-6 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 590,00 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 32 m2

Dati di superficie: Totale: 32 m2

Deposito:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **18**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 3-4 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 13,43 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 5 m2

Dati di superficie: Totale: 7 m2

LOTTO NR. 31:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **13**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 1-2 Piano S1-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 209,17 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 47 m2 Totale escluse aree scoperte: 47 m2

LOTTO NR. 32:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **14**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 1-2 Piano S1-2

Dati di classamento: Rendita: Euro 209,17 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 48 m2 Totale escluse aree scoperte: 48 m2

LOTTO NR. 33:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **15**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 1-2 Piano S1-3 - 4

Dati di classamento: Rendita: Euro 244,03 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,5 vani

Dati di superficie: Totale: 72 m2 Totale escluse aree scoperte: 72 m2



LOTTO NR. 34:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **106** Subalterno **11**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 1-2 Piano S1-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 209,17 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 43 m2 Totale escluse aree scoperte: 42 m2

LOTTO NR. 35:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **106** Subalterno **12**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 1-2 Piano S1-2

Dati di classamento: Rendita: Euro 209,17 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 42 m2 Totale escluse aree scoperte: 42 m2

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

Società

Diritto di: Proprietà per 1/1

Identificazione progressa dei beni

U.i. di cui al mappale 105/12: variazione di cui al prot. n. BS0243965 del 29/09/2006;

U.i. di cui al mappale 105/13: idem, come sopra indicato;

U.i. di cui al mappale 105/14: idem, come sopra indicato;

U.i. di cui al mappale 105/15: idem, come sopra indicato;

U.i. di cui al mappale 105/18: idem, come sopra indicato;

U.i. di cui al mappale 106/8: variazione di cui al prot. n. BS0044339 del 07/02/2005;

U.i. di cui al mappale 106/11: variazione di cui al prot. n. BS0243965 del 29/09/2006;

U.i. di cui al mappale 106/12: idem, come sopra indicato.

Per tutte le u.i.:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: foglio LSS/3, mappale 1821

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2020 Pratica n. BS0122669 in atti dal 19/10/2020

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 42416.1/2020): foglio NCT/34, mappali 105 e 106

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Estratto planimetrico di subalternazione NCEU;
3. Planimetrie catastali NCEU.

Data verifica catastale: **17/08/2023**



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui ai lotti **dal 29 al 35**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

LOTTO NR. 29:

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati.
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 30:

- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni:
Si segnala la formazione di un locale antibagno
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili
 - Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i per la seguente motivazione:
Mancata indicazione del tavolato divisorio in corrispondenza dell'antibagno

LOTTO NR. 31:

- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni:
Si segnala la diversa distribuzione degli spazi interni
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili
 - Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i



LOTTO NR. 32:

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni:

Si segnala la diversa distribuzione degli spazi interni

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 33:

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni:

Si segnala la diversa distribuzione degli spazi interni

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 34:

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni:

Si segnala lo spostamento della finestra della camera da letto verso ovest

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i



LOTTO NR. 35:

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni:

Si segnala lo spostamento della finestra della camera da letto verso ovest e la diversa distribuzione degli spazi interni

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario dell'unità staggita in forza del seguente titolo:

- Atto di vendita in data 22/02/2005 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 20971 di rep. - 8257 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone VT (BS) in data 07/03/2005 al n. 737 serie 1T, trascritto a Brescia in data 08/03/2005 ai n.ri 7163 rp - 11764 rg; In forza del titolo suindicato i Sigg.ri [REDACTED] (vari proprietari, esclusi dalla p.e. in oggetto) vendevano alla società [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata (ora incorporata nella società [REDACTED]) la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato sito in Lumezzane (BS), Via Artigiani 2 - 4 / Vicolo Antico 1 - 5;

Il prezzo della vendita è stato indicato in atto in € 171.000,00, pagato e quietanzato;

Alla data di stipula dell'atto di vendita risultavano trascritti due pignoramenti trascritti a Brescia in data 14/06/1963 ai n.ri 9281/6893 ed in data 26/10/1971 ai n.ri 17350/12966, formalità che la parte venditrice si è impegnata a far cancellare a sua cura e spesa entro un anno dalla data di sottoscrizione dell'atto;

- Atto di fusione del 03/03/2011 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 38666 di rep., trascritto a Brescia in data 11/03/2011 ai n.ri 6175 rp - 10312 rg: passaggio da società [REDACTED] a società [REDACTED], con sede in Lumezzane (BS)
- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp 11835 - rg 18928: trasferimento della sede sociale da Lumezzane (BS) a [REDACTED]



Condizioni limitanti

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli | <input type="checkbox"/> Oneri |
| <input type="checkbox"/> Pesì | <input type="checkbox"/> Gravami | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero (LOTTI NR. 29 E 30)
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;) (LOTTI DAL 31 AL 35)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

Risultato dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate - DP di Brescia - UT di Brescia

Nota dell'AdE del 16/03/2023

Nota dell'AdE del 27/04/2023

Nota dell'AdE del 28/07/2023

Contratti di locazione disponibili in anagrafica tributaria:

LOTTO NR. 29: Libero

LOTTO NR. 30: Libero

LOTTO NR. 31: Occupato da soggetti terzi con titolo

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 863 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM720T000863000RI

STIPULATO IL 01/07/2020 E REGISTRATO IL 05/08/2020

PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/07/2020 AL 30/06/2024

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 2.400

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A

002 [REDACTED] B



(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E738 SEZ.URB: LSS FOGLIO: 3 PARTIC: 1821 SUB: 13

LOTTO NR. 32: Occupato da soggetti terzi con titolo

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 839 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM715T000839000AA

STIPULATO IL 30/04/2015 E REGISTRATO IL 27/05/2015

PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE [REDACTED]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/05/2015 AL 30/04/2019

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.600

CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 30/04/2027

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A

002 [REDACTED] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD. CAT: E738 SEZ. URB: LSS FOGLIO: 3 PARTIC: 1821 SUB: 14

LOTTO NR. 33: Occupato da soggetti terzi con titolo

Contratto di locazione dell'appartamento posto al piano terzo + sottotetto (mappale 105/15):

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 100 SERIE 3T

CONTRATTO SCRITTO ID. TELEM: C6908T000100000YG

STIPULATO IL 01/09/2008 E REGISTRATO IL 30/09/2008

PRESSO L'UFFICIO DI GARDONE VAL TROMPIA

RELATIVO A: 02-LOCAZIONE IMMOBILI URBANI

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/09/2008 AL 31/08/2012

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.960

CONTRATTO OGGETTO DI CESSIONE

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A

AVVENUTA CESSIONE IN DATA 03/03/2011

002 [REDACTED] B



003 [REDACTED] A

SUBENTRATO IN DATA 03/03/2011

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD. CAT: E738 SEZ. URB: LSS FOGLIO: 3 PARTIC: 1821 SUB: 15

LOTTO NR. 34: Occupato da soggetti terzi con titolo

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 518 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM721T000518000DD

STIPULATO IL 01/04/2021 E REGISTRATO IL 30/04/2021

PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/04/2021 AL 31/03/2025

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.000

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A

002 [REDACTED] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E738 SEZ.URB: NCT FOGLIO: 34 PARTIC: 106 SUB: 11

LOTTO NR. 35: Occupato da soggetti terzi con titolo

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 382 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM719T000382000II

STIPULATO IL 19/02/2019 E REGISTRATO IL 07/03/2019

PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/03/2019 AL 28/02/2023

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.000

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A

002 [REDACTED] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E738 SEZ.URB: LSS FOGLIO: 3 PARTIC: 1821 SUB: 17



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le u.i. staggite non fanno parte di un condominio formalmente costituito e per il quale sia stato nominato alcun Amministratore.

All'esterno del fabbricato non si rileva la presenza di alcuna targa di indicazione dell'Amministratore.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarili di provenienza e dalle ispezioni ipocatastrali di controllo, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 17/01/2017 - r.p. 243 - r.g. 1727

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/12/2016 n. 30544 emesso dal Tribunale di Milano.

A favore: COMPAGNIE FRANCAISE D'ASSURANCE POUR LE COMMERCE EXTERIEUR S.A.

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 230.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di LUMEZZANE (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/34 particella 105 subalterni 13 - 14 e 15; particella 106 subalterni 11 e 12;

Iscrizione del 08/11/2017 - r.p. 7987 - r.g. 49344

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/12/2016 n. 30544 emesso dal Tribunale di Milano.

A favore: COMPAGNIE FRANCAISE D'ASSURANCE POUR LE COMMERCE EXTERIEUR S.A.

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 230.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità: (*estensione dell'ipoteca Iscrizione n. 243 del 2017*)

Comune di LUMEZZANE (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/34 particella 105 sub. 12; particella 106 sub. 8; particella 221 sub. 6



Iscrizione del 07/02/2020 – r.p. 846 – r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio **NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12** particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; **foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12** particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



Trascrizione del 27/10/2022 – r.p. 33321 - r.g. 49607

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 7157 del 01/09/2022;

A favore: COMPAGNIE FRANCAISE D'ASSURANCE POUR LE COMMERCE EXTERIEUR S.A.

Contro: debitori eseguiti;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di GUSSAGO (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/23 particella 654 sub. 10 e 32;

Comune di VILLA CARCINA (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/9 particella 447 sub. 188 e 204;

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Fabbricati – foglio NCT/34 particella 106 subalterni 11 e 12;

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore eseguito;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; **foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12** particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto**
 - MCA con nr. 3 comparabili**
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario**
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi**

LOTTO NR. 29:

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Al valore di mercato calcolato tramite MCA, è stata decurtata una quota per il completamento dei lavori.

LOTTO NR. 30:

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

La specifica tabella di calcolo è quella indicata nell' rdv n. 11

LOTTE DAL NR. 31 al NR. 35:

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".



Localizzazione immobili di confronto

LOTTO NR. 29



LOTTE DAL NR. 31 AL NR. 35



LOTTO NR. 29

TABELLA DATI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm. 444/2022

					data della stima	01/09/2023	
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima		
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta			
Trascrizione	nn.				***		
	data						
Comune		LUMEZZANE (BS)					
Indirizzo		Via Monte Ladino	Via Monte Ladino	Via Undici Febbraio	Via Artigiani		
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale		
Destinazione		Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale		
Tipologia edilizia		Negozi	Negozi	Negozi	Negozi		
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	Usato		
Prezzo d'offerta (euro)		€ 13.000,00	€ 26.000,00	€ 35.000,00			
Trattativa		10,00%	10,00%	10,00%			
Prezzo contrattato (euro)		€ 11.700,00	€ 23.400,00	€ 31.500,00			
Data (mesi)							
Livello di piano (n)		0	0	0	0		
Superficie principale (mq)		35,00	57,00	60,00	44,00		
Superfici secondarie							
Balcone	30%						
Portico	35%						
Cantina	50%						
Box	50%						
Cavedio	30%						
Area esterna	10%						
Impianto 1	NO						
Impianto 2	NO						
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Peggior di molto	Equivalente	Migliore	Sufficiente		
	Interno	Peggior di molto	Peggior di molto	Peggior	Ottimo		
Superficie commerciale		35,00	57,00	60,00	44,00		



ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione	SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1,00%
l= livello di piano	-1,0%
Livello di Prezzo €/mq	750,00 €
Prezzo area esterna	10% = 75,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.300,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica	Immobilabile di confronto A	Immobilabile di confronto B	Immobilabile di confronto C
Prezzo	€ 11.700,00	€ 23.400,00	€ 31.500,00
Data (mesi)	1,00% -€ 9,75	1,00% -€ 19,50	1,00% -€ 26,25
Livello di piano	-1,00% -€ 117,00	-1,00% -€ 234,00	-1,00% -€ 315,00
Superficie principale (mq)	€ 334,29	€ 334,29	€ 334,29
Balcone	30% € 100,29	30% € 100,29	30% € 100,29
Portico	35% € 117,00	35% € 117,00	35% € 117,00
Cantina	50% € 167,14	50% € 167,14	50% € 167,14
Box	50% € 167,14	50% € 167,14	50% € 167,14
Cavedio	30% € 100,29	30% € 100,29	30% € 100,29
Area esterna	10% € 33,43	10% € 33,43	10% € 33,43
Impianto 1			
Impianto 2			
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 817,00	€ 817,00	€ 817,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 7.354,00	€ 7.354,00	€ 7.354,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 3.008,57	-€ 4.345,71	-€ 5.348,57
Balcone	€ -	€ -	€ -
Portico	€ -	€ -	€ -
Cantina	€ -	€ -	€ -
Box	€ -	€ -	€ -
Cavedio	€ -	€ -	€ -
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -	€ -
Impianto			
Impianto			
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.634,00	€ -	-€ 817,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 14.708,00	€ 14.708,00	€ 7.354,00
Prezzo corretto	€ 31.050,57	€ 33.762,29	€ 32.688,43
Peso comparabile (%)	30%	30%	40%



INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
750,00 Euro/mq.	0,00%	8,73%

LOTTI DAL NR. 31 AL NR 35

TABELLA DATI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm. 444/2022

					data della stima	01/09/2023
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima	
Natura del dato immobiliare						
Trascrizione	nn.				***	
	data					
Comune		LUMEZZANE (BS)				
Indirizzo	Via Massimo D'azeglio	Via Montesuello	Via Monte Grappa	Via Artigiani		
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale		
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale		
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento		
Stato dell'immobile	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato		
Prezzo d'offerta (euro)	€ 85.000,00	€ 125.000,00	€ 90.000,00			
Trattativa	10,00%	10,00%	10,00%			
Prezzo contrattato (euro)	€ 76.500,00	€ 112.500,00	€ 81.000,00			
Data (mesi)						
Livello di piano (n)	1	2	0	1		
Superficie principale (mq)	72,00	108,00	95,50	46,00		
Superfici secondarie						
Balcone	30%					
Portico	35%					
Cantina	50%			4,00		
Box	50%					
Cavedio	30%					
Area esterna	10%					
Impianto 1	NO					
Impianto 2	NO					
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Migliore	Migliore	Peggior di molto	Buono	
	Interno	Equivalente	Migliore	Peggior	Buono	
Superficie commerciale	72,00	108,00	95,50	48,00		



ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione	SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1,00%
l= livello di piano	0,0%
Livello di Prezzo €/mq	1.100,00 €
Prezzo area esterna	10% = 110,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.300,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica	Immabile di confronto A	Immabile di confronto B	Immabile di confronto C
Prezzo	€ 76.500,00	€ 112.500,00	€ 81.000,00
Data (mesi)	1,00% -€ 63,75	1,00% -€ 93,75	1,00% -€ 67,50
Livello di piano	0,00% € -	0,00% € -	0,00% € -
Superficie principale (mq)	€ 848,17	€ 848,17	€ 848,17
Balcone	30% € 254,45	30% € 254,45	30% € 254,45
Portico	35% € 296,86	35% € 296,86	35% € 296,86
Cantina	50% € 424,08	50% € 424,08	50% € 424,08
Box	50% € 424,08	50% € 424,08	50% € 424,08
Cavedio	30% € 254,45	30% € 254,45	30% € 254,45
Area esterna	10% € 84,82	10% € 84,82	10% € 84,82
Impianto 1			
Impianto 2			
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 891,00	€ 891,00	€ 891,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 8.022,00	€ 8.022,00	€ 8.022,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 22.052,36	€ 52.586,39	€ 41.984,29
Balcone	€ -	€ -	€ -
Portico	€ -	€ -	€ -
Cantina	€ 1.696,34	€ 1.696,34	€ 1.696,34
Box	€ -	€ -	€ -
Cavedio	€ -	€ -	€ -
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -	€ -
Impianto			
Impianto			
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 891,00	€ 891,00	€ 1.782,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ -	€ 8.022,00	€ 8.022,00
Prezzo corretto	€ 55.252,98	€ 52.696,95	€ 50.516,04
Peso comparabile (%)	30%	30%	40%



INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
1.104,17 Euro/mq.	0,38%	9,38%

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE IMMOBILE ULTIMATO	COSTI DI ULTIMAZIONE	VALORE ATTUALE
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.				
29	NCT/34	105	12	C/1	6	38 mq	Negozio	€ 33.000,00	26.000,00 €	€ 7.000,00	

VALORE DI MERCATO € **7.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	1.050,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € **6.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.	Cons.			
30	NCT/34	106	8	C/1	6	32 mq	Negozio	€ 491,80	€ 21.000,00	
	NCT/34	105	18	C/2	3	5 mq	Cantina	€ 491,80	€ 2.000,00	

VALORE DI MERCATO € **23.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	3.450,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € **18.000,00**



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	Cat.	Cl.	Cons.			
31	NCT/34	105	13	A/2	1	3 vani	Appartamento	€ 1.104,17	€ 53.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 53.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	7.950,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 43.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	Cat.	Cl.	Cons.			
32	NCT/34	105	14	A/2	1	3 vani	Appartamento	€ 1.104,17	€ 53.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 53.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	7.950,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 43.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	Cat.	Cl.	Cons.			
33	NCT/34	105	15	A/2	1	3,5 vani	Appartamento	€ 1.104,17	€ 65.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 65.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	9.750,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 53.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	Cat.	Cl.	Cons.			
34	NCT/34	106	11	A/2	1	3 vani	Appartamento	€ 1.104,17	€ 48.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 48.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	7.200,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 39.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.	Cat.	Cl.	Cons.			
35	NCT/34	106	12	A/2	1	3 vani	Appartamento	€ 1.104,17	€ 47.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 47.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	7.050,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 38.000,00



Determinazione del Valore Locativo

Nel caso in esame, il valore locativo non è altro che il reddito lordo ordinario ottenuto semplicemente moltiplicando il valore di mercato dei singoli lotti per il saggio di rendimento determinato sulla base dei dati di mercato (annunci per locazioni e vendita).

COMPARABILI REDDITI		
N.	SUP.	REDDITI
1	49 €	3.264,00
2	115 €	5.916,00
3		
4		
5		

COMPARABILI PREZZI		
N.	SUP.	PREZZI
A	72 €	76.500,00
B	108 €	112.500,00
C	96 €	81.000,00
D		
E		

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = \frac{\sum_{g=1}^l R_g : \sum_{g=1}^l S_g}{\sum_{j=1}^m P_j : \sum_{j=1}^m S_j} = 5,71\%$$

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
	FG.	MAPP.	SUB.				
31	NCT/34	105	13	Appartamento	€ 53.000,00	5,71%	€ 3.000,00

VALORE LOCATIVO - LOTTO 31 (arrotondato) € 3.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
	FG.	MAPP.	SUB.				
32	NCT/34	105	14	Appartamento	€ 53.000,00	5,71%	€ 3.000,00

VALORE LOCATIVO - LOTTO 32 (arrotondato) € 3.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
	FG.	MAPP.	SUB.				
33	NCT/34	105	15	Appartamento	€ 65.000,00	5,71%	€ 3.700,00

VALORE LOCATIVO - LOTTO 33 (arrotondato) € 3.700,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
	FG.	MAPP.	SUB.				
34	NCT/34	106	11	Appartamento	€ 48.000,00	5,71%	€ 2.700,00

VALORE LOCATIVO - LOTTO 34 (arrotondato) € 2.700,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
	FG.	MAPP.	SUB.				
35	NCT/34	106	12	Appartamento	€ 47.000,00	5,71%	€ 2.700,00

VALORE LOCATIVO - LOTTO 35 (arrotondato) € 2.700,00

Per il Lotto nr. 31, il canone annuo pattuito tra le parti ed indicato nel contratto in essere, leggermente inferiore a quello determinato dallo scrivente, pertanto il canone pattuito tra le parti risulta congruo a quello "ordinario" di mercato.

Per i Lotti nr. 32, 33, 34 e 35, il canone annuo pattuito tra le parti ed indicato nel contratto in essere, leggermente superiore a quello determinato dallo scrivente, pertanto il canone pattuito tra le parti risulta congruo a quello "ordinario" di mercato.



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 29

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 7.000,00 (Euro settemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 6.000,00 (Euro seimila/00)

LOTTO 30

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 23.000,00 (Euro o ventitremila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 18.000,00 (Euro diciottomila/00)

LOTTO 31

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 3.000,00 (Euro tremila/00)

LOTTO 32

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)



Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 3.000,00 (Euro tremila/00)

LOTTO 33

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 3.700,00 (Euro tremilasettecento/00)

LOTTO 34

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 48.000,00 (Euro quarantottomila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 39.000,00 (Euro trentanovemila/00)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 2.700,00 (Euro duemilasettecento/00)

LOTTO 35

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 47.000,00 (Euro quarantasettemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 38.000,00 (Euro trentottomila/00)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 2.700,00 (Euro duemilasettecento/00)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

**RDV15 - LOTTI DAL NR. 36 AL NR. 39 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI
LUMEZZANE (BS)**



Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 36**

Descrizione sintetica	Autorimessa seminterrata, posta all'interno di fabbricato plurifamiliare denominato Condominio "Federica"
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Rossaghe n. 1/h
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 32 Particella 238 Subalterno 28 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 28 m2 Rendita: Euro 63,63 Piano S2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 7.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 3.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 37

Descrizione sintetica	Autorimessa seminterrata, posta all'interno di fabbricato plurifamiliare denominato Condominio "Federica"
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Rossaghe n. 1/h
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 32 Particella 238 Subalterno 29 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 30 m2 Rendita: Euro 68,17 Piano S2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 7.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 5.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 38

Descrizione sintetica	Autorimessa seminterrata, posta all'interno di fabbricato plurifamiliare denominato Condominio "Federica"
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Rossaghe n. 1/h
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 32 Particella 238 Subalterno 30 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 30 m2 Rendita: Euro 68,17 Piano S2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 8.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 6.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



LOTTO NR. 39

Descrizione sintetica	Deposito seminterrato, allo stato rustico, posto all'interno di fabbricato plurifamiliare denominato Condominio "Federica"
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Rossaghe n. 1/h
Identificativi catastali	comune di LUMEZZANE (BS) - codice catastale E738 Sez. Urb. NCT Foglio 32 Particella 238 Subalterno 31 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 113 m2 Rendita: Euro 256,78 Piano S2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 25.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 17.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI NO se NO vedi pagina **385**
Conformità catastale SI NO se NO vedi pagina **385**
Conformità titolarità SI NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato SI NO
Spese condominiali arretrate NO SI se SI vedi pagina **388**
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SI

Limitazioni

Assunzioni limitative NO SI
Condizioni limitative NO SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili	378
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	380
3. Audit documentale e Due Diligence	383
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	383
3.2 Rispondenza catastale	384
3.3 Verifica della titolarità	387
3.4 Stato del possesso del beni alla data della valutazione	387
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	388
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	388
6. Analisi estimativa	390
7. Riepilogo dei valori di stima	393

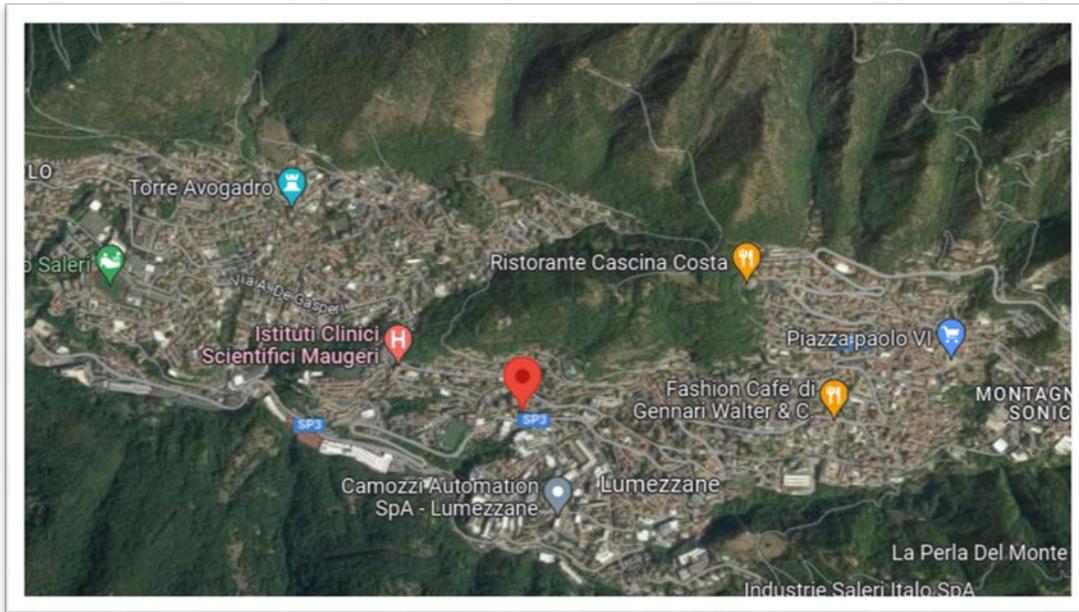


1. Inquadramento degli immobili

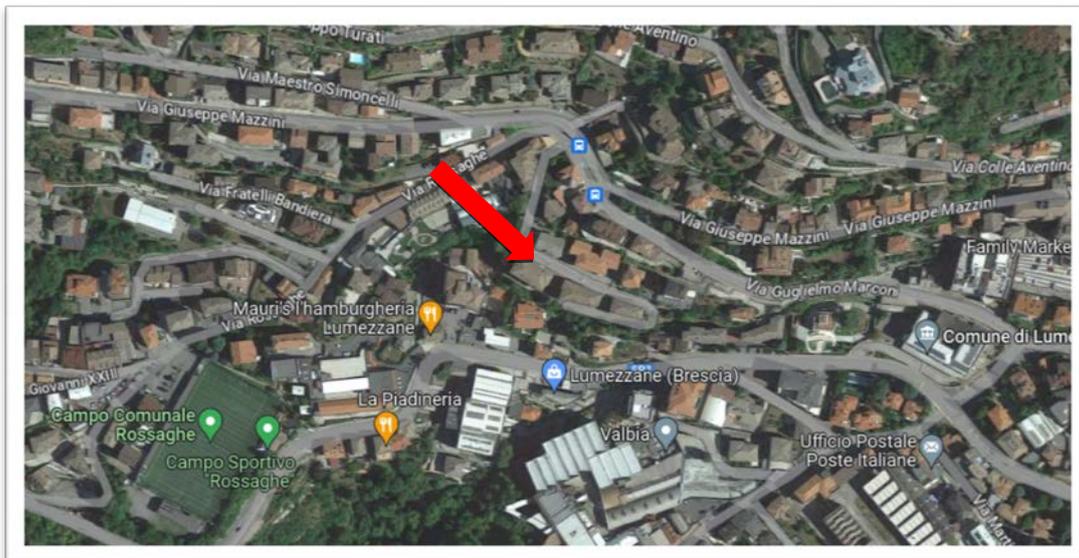
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

Bene immobile posto in comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Rosaghe n. 1/h. Il cespite è posto tra la sede del municipio, il campo sportivo “Rossaghe” e la scuola primaria “Papa Giovanni Paolo II”.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Non residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Autorimessa
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 250
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

Trattasi di unità immobiliari poste all'interno di un fabbricato plurifamiliare denominato Condominio "Federica", questi facente parte di un più ampio complesso immobiliare costituito da tre diversi corpi di fabbrica (compreso il predetto condominio), collegati tra loro a mezzo di porzioni interrate destinate ad autorimesse.

Vi si accede dalla Via Rosaghe (o Rossaghe) e, mediante una strada privata a fondo chiuso (prolungamento della predetta pubblica via), si accede ai tre vani scala dei fabbricati ed alla zona retrosante gli stessi che consente il raggiungimento delle autorimesse e le altre u.i. seminterrate.

Le u.i. sono collocate all'interno del primo dei tre fabbricati, partendo dal lato ovest e dalla Via Rosaghe, in direzione della succitata strada privata.

Lotto nr. 36: mappale 238/28: trattasi di un'autorimessa seminterrata avente capacità di parcheggio di una sola autovettura. Posta in lato sud-est del condominio, vi si accede dal passaggio scoperto retrostante l'edificio;

Lotto nr. 37 mappale 238/29: trattasi di un'autorimessa seminterrata avente capacità di parcheggio di una sola autovettura. Posta in lato sud-est del condominio (a nord e confinante con quella di cui al lotto 36), vi si accede dal passaggio scoperto retrostante l'edificio;

Lotto nr. 38: mappale 238/30: trattasi di un'autorimessa seminterrata avente capacità di parcheggio di una sola autovettura. Posta in lato sud-est del condominio (a nord e confinante con quella di cui al lotto 37), vi si accede dal passaggio scoperto retrostante l'edificio;

Lotto nr. 39: mappale 238/31: trattasi di locale di deposito seminterrato, posto a sud-est del condominio, confinante con l'autorimessa di cui al lotto 38. Vi si accede dal passaggio scoperto retrostante l'edificio;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni, muri di cantinato, scala, pilastri, travi, cordoli ed aggetti in c.a., murature perimetrali in laterizio, solaio in laterocemento, divisori interni in laterizio forato;

Impianti: nessun impianto presente;

Finiture: porte basculanti in lamiera verniciata con apertura manuale, pavimento interno in battuto di calcestruzzo liscio, serramenti in ferro verniciato con vetro semplice;

ACCESSI

Dalla Via Rosaghe (o Rossaghe), a mezzo di una strada privata a fondo chiuso ed un passaggio scoperto comune ai tre edifici condominiali.



CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 36:

mappale 238/28: altra u.i. mappale 238/29, bcnc su due lati e terrapieno;

LOTTO NR. 37:

mappale 238/29: altra u.i. mappale 238/30, bcnc, altra u.i. mappale 238/28 e terrapieno;

LOTTO NR. 38:

mappale 238/30: altra u.i. mappale 238/31, bcnc, altra u.i. mappale 238/29 e terrapieno;

LOTTO NR. 39:

mappale 238/30: bcnc su due lati, altra u.i. mappale 238/30 e terrapieno;

Rilievo delle consistenze:

<input checked="" type="checkbox"/>	Interno
<input type="checkbox"/>	Esterno
<input checked="" type="checkbox"/>	Diretto in loco
<input type="checkbox"/>	Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **19/04/2023**

Criterio di misurazione²

SEL	<input checked="" type="checkbox"/>	Superficie Esterna Lorda
SIL	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Lorda
SIN	<input type="checkbox"/>	Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 36

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Autorimessa – mappale 238/28	m ² 33,00	
<hr style="width: 10%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>		
Superficie commerciale³	m ² 33,00	

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)



LOTTO NR. 37

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principale

Autorimessa – mappale 238/29 m² 33,00

Superficie commerciale³ m² 33,00

LOTTO NR. 38

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principale

Autorimessa – mappale 238/30 m² 35,00

Superficie commerciale³ m² 35,00

LOTTO NR. 39

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principale

Cantina – mappale 238/31 m² 114,00

Superficie commerciale³ m² 114,00



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato successivo 01/09/1967**

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del quale fanno parte le u.i. staggite:

1. Concessione per l'esecuzione di lavori edili – pratica edilizia n. 716/14 anno 1984 – concessione n. 716/14 del 27/06/1984: ampliamento ad uso garage e cantine a corpo ovest, edifici civili (Edificio "A");
 2. Nulla Osta del Sindaco per varianti esecutive a progetto già approvato rilasciato il 15/07/1986 – prot. n. 9707/86.
- Documentazione visionata:
 1. Concessione edilizia e relativa variante (nulla osta sindacale);
 2. Elaborati grafici allegati.
 - Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
 - Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT
- Convenzione Urbanistica:
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: nessuno
- Vincoli paesaggistici: nessuno



VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2018 Pratica n. BS0175976 in atti dal 04/10/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 42080.1/2018): foglio
LSA/8, mappale 6234/27

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2020 Pratica n. BS0120258 in atti dal 19/10/2020
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 40041.1/2020): foglio NCT/32, mappale 244/27
U.i. di cui al NCT/32, mappale 238/28:

Impianto meccanografico del 30/06/1987: foglio LSA/8, mappale 6229/27

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario: foglio LSA/8, mappale 6229/27

FRAZIONAMENTO del 09/07/1987 Pratica n. 586215 in atti dal 27/12/2001 FRAZIONAMENTO PER
TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1195.1/1987): foglio LSA/8, mappale 6229/28

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: foglio LSA/8, mappale
6229/28

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2018 Pratica n. BS0176169 in atti dal 04/10/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 42273.1/2018): foglio
LSA/8, mappale 6229/28

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2020 Pratica n. BS0120223 in atti dal 19/10/2020
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 40007.1/2020): NCT/32, mappale 238/28

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Planimetrie catastali NCEU.

Data verifica catastale: **17/08/2023**

DICHIARAZIONE DICONFORMITÀ

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui ai lotti **dal 36 al 39**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

LOTTO NR. 36:

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni:

Si segnala l'apertura di una finestra in lato sud



Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 37:

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati.

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 38:

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati.

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

LOTTO NR. 39:

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni:

Si segnala la modifica di tutte le aperture esterne

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i: si segnala l'errata indicazione del servizio igienico, non presente in loco.

Dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria e relativo aggiornamento catastale con un costo presunto pari ad € 3.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario delle unità staggite in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita del 12/07/1984 a firma del Notaio Broli Alberto di Breno (BS), Repertorio n. 7392 - registrato presso l'UR di Breno (BS) il 26/07/1984 al n. 3364, trascritto a Brescia in data 03/08/1984 ai n.ri 16070 rp - 20797 rg: passaggio da società [REDACTED] a società [REDACTED]
- Atto di fusione del 03/03/2011 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella, repertorio n. 38666, trascritto a Brescia in data 11/03/2011 ai n.ri rp 6175 - rg 10312: passaggio da società [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata a società [REDACTED]
- SENTENZA del 09/07/2014 - CORTE D'APPELLO di BRESCIA, repertorio n. 295, non trascritta
- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp 11835 - rg 18928: trasferimento della sede sociale da Lumezzane (BS) a [REDACTED]

Condizioni limitanti

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli | <input type="checkbox"/> Oneri |
| <input type="checkbox"/> Pesi | <input type="checkbox"/> Gravami | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEI BENI ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

Alla data del sopralluogo di rito si è potuto accertare che le u.i. staggite risultavano libere da cose e persone.



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le u.i. staggite fanno parte di un condominio formalmente costituito denominato "Federica" e per il quale è stato nominato ed è attualmente in carica un Amministratore pro-tempore.

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore si evince quanto segue:

- a) nel riparto trasmesso (bilancio consuntivo 01/07/2021 – 30/06/2022) è indicata la caratura millesimale della proprietà interessata (104) rapportata ad un totale di 487 e non 1000 poiché il totale complessivo della tabella originale prevedeva la somma dei millesimi del fabbricato interessato ("Federica") con quelli del condominio posto a lato ("Marina");
- b) in base alla situazione indicata a bilancio non sono pervenuti versamenti da parte del [REDACTED];
- c) la situazione del DE a fine esercizio 2021/2022 era pari ad € 2.556,61 a debito;
- d) alla data del 26/04/2023 erano inoltre scadute le rate preventive dell'esercizio 2022/2023 (01/07/2022 – 30/06/2023) per complessivi € 939,63;
- e) pertanto, alla data di stesura del predetto rdv, il saldo del DE nei confronti del condominio è pari ad € 3.496,24 a debito;
- f) l'Amministratore mi ha informato che è stato depositato decreto ingiuntivo nei confronti di [REDACTED] per il recupero del credito suindicato;
- g) non sono state approvate spese straordinarie.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;



Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; **foglio NCT/32** particella 242; particella 244 sub. 27; **particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31**; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati; Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati; Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; **foglio NCT/32** particella 242; particella 244 sub. 27; **particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31**; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto**
 - MCA con nr. 3 comparabili**
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
 - Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
 - Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Non essendo disponibili dati inerenti lo specifico segmento di mercato (autorimesse), si è ritenuto opportuno determinare i valori delle u.i. staggite mediante la predisposizione di una tabella di calcolo con MCA, utilizzando comparabili relativi ad unità residenziali.

Dalla suddetta tabella di calcolo è stato possibile ottenere un valore parametrico unitario di mercato successivamente applicato all'unità interessata, al fine di determinare i valori richiesti.

La specifica tabella di calcolo è quella indicata nell' rdv n. 12



Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO	
	FG.	MAPP.	SUB.						
36	NCT/32	238	28	Box	33	435,09	50%	€	7.000,00

VALORE DI MERCATO € 7.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	536,63
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	1.050,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 3.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO	
	FG.	MAPP.	SUB.						
37	NCT/32	238	29	Box	33	435,09	50%	€	7.000,00

VALORE DI MERCATO € 7.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	536,63
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	1.050,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 5.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.					
38	NCT/32	238	30	Box	35	435,09	50%	€ 8.000,00

VALORE DI MERCATO € 8.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	569,15
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	1.200,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 6.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.					
39	NCT/32	238	31	Cantina	114	435,09	50%	€ 25.000,00

VALORE DI MERCATO € 25.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	3.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	1.553,82
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	3.750,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 17.000,00



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO NR. 36

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 7.000,00 (Euro settemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 3.000,00 (Euro tremila/00)

LOTTO NR.37

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 7.000,00 (Euro settemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

LOTTO NR. 38

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 8.000,00 (Euro ottomila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 6.000,00 (Euro seimila/00)

LOTTO NR. 39

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 17.000,00 (Euro diciassettemila/00)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

**RDV16 - LOTTI DAL NR. 40 AL NR. 49 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI
MANERBA DEL GARDA (BS)**



Identificazioni del lotti**LOTTO NR. 40**

Descrizione sintetica	Posto auto coperto e cantina collocati all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS) Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 49 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2 Rendita: Euro 26,65 Piano S1 Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 192 Categoria C/2, Classe 3 Consistenza 4 m2 Rendita: Euro 7,23 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 27.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 23.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una celere cessione a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati



LOTTO NR. 41

Descrizione sintetica	Posto auto coperto e cantina collocati all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS) Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 51 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2 Rendita: Euro 26,65 Piano S1 Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 200 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 5 m2 Rendita: Euro 9,04 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 28.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 24.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una celere cessione a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati



LOTTO NR. 42

Descrizione sintetica	Posto auto coperto e cantina collocati all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS) Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 70 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2 Rendita: Euro 26,65 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 19.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 14.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una celere cessione a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati



LOTTO NR. 43

Descrizione sintetica	Posto auto coperto e cantina collocati all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS) Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 71 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2 Rendita: Euro 26,65 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 19.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 14.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una celere cessione a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati



LOTTO NR. 44

Descrizione sintetica	Posto auto coperto e cantina collocati all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS) Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 75 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 11 m2 Rendita: Euro 24,43 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 19.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 14.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una celere cessione a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati



LOTTO NR. 45

Descrizione sintetica	Posto auto coperto collocato all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS) Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 82 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2 Rendita: Euro 26,65 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 19.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 14.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una celere cessione a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati



LOTTO NR. 46

Descrizione sintetica	Posto auto coperto collocato all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS) Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 87 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 10 m2 Rendita: Euro 22,21 Piano S1 Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 224 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 2 m2 Rendita: Euro 3,62 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 19.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 16.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una celere cessione a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati



LOTTO NR. 47

Descrizione sintetica	Posto auto scoperto collocato all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS) Foglio 3 Particella 6647 Subalterno 10 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 10 m2 Rendita: Euro 15,49 Piano T
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 15.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 11.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una celere cessione a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati



LOTTO NR. 48

Descrizione sintetica	Due cantine interratoe collocate all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS) Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 198 Categoria C/2, Classe 3 Consistenza 5 m2 Rendita: Euro 9,04 Piano S1 Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 199 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 4 m2 Rendita: Euro 7,23 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 17.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 14.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una celere cessione a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati



LOTTO NR. 49

Descrizione sintetica	Cantine interrata collocata all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS) Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 116 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 3 m2 Rendita: Euro 5,42 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 4.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 3.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una celere cessione a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI NO
Conformità catastale SI NO
Conformità titolarità SI NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato SI NO vedasi pagina **425**
Spese condominiali arretrate NO SI vedasi pagina **426**
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SI

Limitazioni

Assunzioni limitative NO SI
Condizioni limitative NO SI



Indice

1. Inquadramento degli immobili	407
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	409
3. Audit documentale e Due Diligence	415
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	415
3.2 Rispondenza catastale	418
3.3 Verifica della titolarità	422
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	425
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	426
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	427
6. Analisi estimativa	429
7. Riepilogo dei valori di stima	438



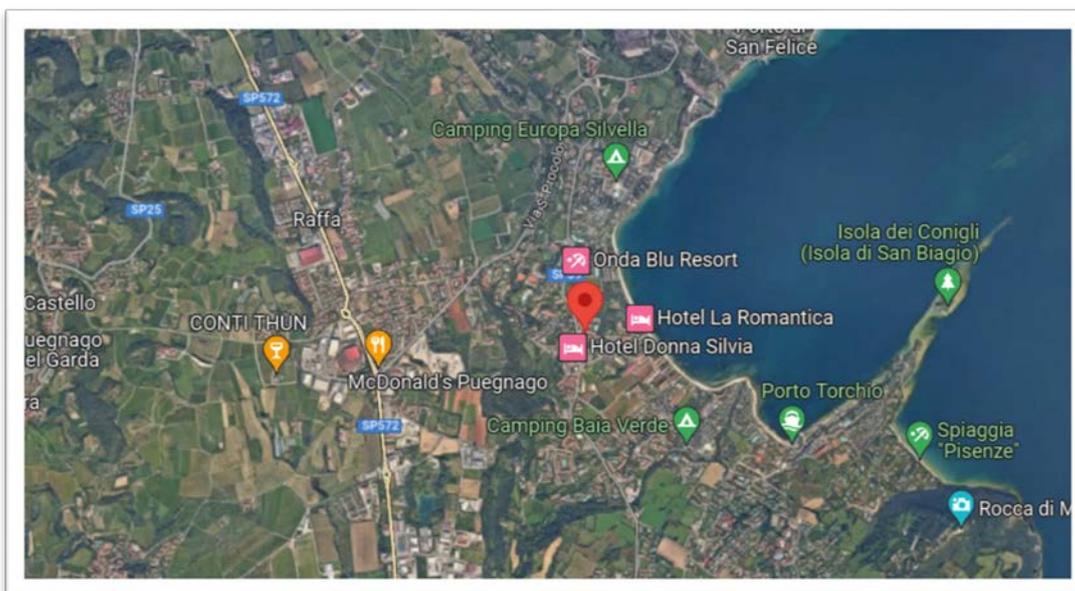
1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

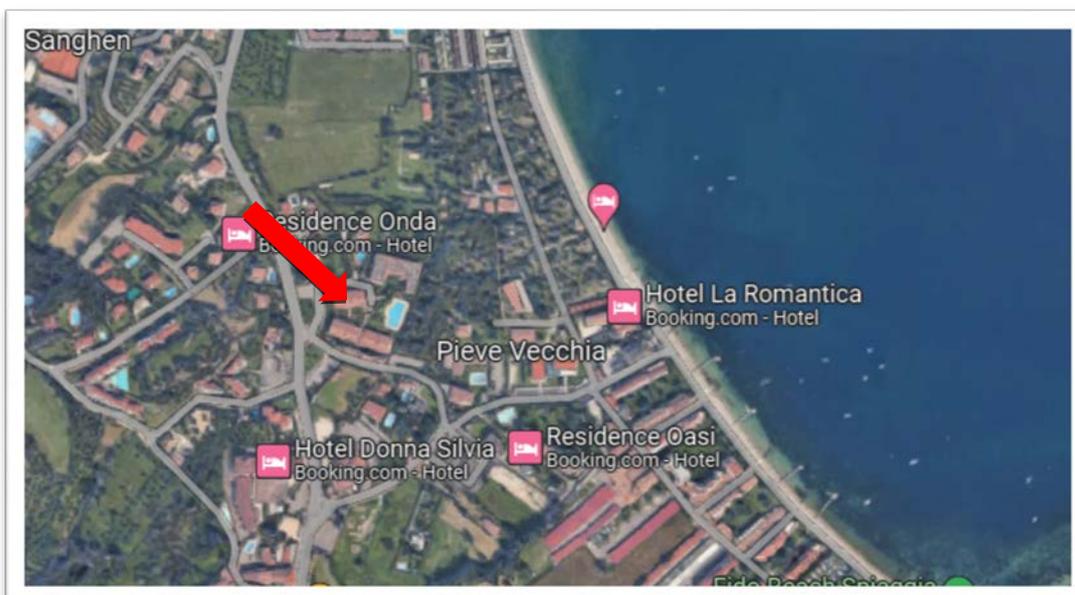
Localizzazione

Bene immobile posto in comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20.

I cespiti sono posti nella zona compresa tra il Villaggio Sanghen e la località Pieve Vecchia, a poche centinaia di metri dalla riva del lago di Garda, nella fascia caratterizzata dalla presenza di locali ricettivi e campeggi.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Non residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Posto auto coperto
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.600
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione non residenziale (posti auto e cantine), tutte collocate all'interno di un complesso immobiliare a destinazione abitativa, denominato Residence "Borgo delle Colline", sito a Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20.

Il condominio si dispone su un'ampia area avente sedime irregolare.

E' costituito da quattro diversi corpi di fabbrica isolati e da due piastre interrato che riguardano però solo tre edifici (quello posto a sud non dispone di porzioni interrato).

In realtà i due blocchi centrali costituiscono un unico corpo denominato A, quello posto a nord è il corpo B e quello a sud (quello realizzato lungo la Via Mulini) è il corpo C.

Quest'ultimo non è parte del Residence ma è autonomo.

L'area scoperta è destinata a passaggi, verde, piscina comune e posti auto scoperti esclusivi, concentrati nella zona sud-est del residence.

In lato nord-ovest ed all'esterno del complesso è stato realizzato un parcheggio ad uso pubblico, completo di zona verde.

Gran parte delle u.i. sono collocate al piano interrato della piastra posta a sud-ovest, alla quale si accede da una rampa e da un passaggio scoperto.

Si rilevano altre u.i. collocate nel piano interrato del corpo ubicato a nord-est ed al quale si accede dalla predetta rampa ed un passaggio a cielo aperto.

LOTTO NR. 40: mappale 2308 sub.ni 49 e 192: trattasi di un posto auto coperto (2308/49) della capacità di parcheggio di una sola autovettura ed una cantina (2308/192) di modeste dimensioni. La prima u.i. è collocata al piano interrato, nella piastra sud-ovest mentre la seconda in quella nord-est;

LOTTO NR. 41: mappale 2308 sub.ni 51 e 200: trattasi di un posto auto coperto (2308/51) della capacità di parcheggio di una sola autovettura ed una cantina (2308/200) di modeste dimensioni. La prima u.i. è collocata al piano interrato, nella piastra sud-ovest mentre la seconda in quella nord-est;

LOTTO NR. 42: mappale 2308 sub. 70: trattasi di un posto auto coperto (2308/70) della capacità di parcheggio di una sola autovettura, collocato al piano interrato della piastra sud-ovest;

LOTTO NR. 43: mappale 2308 sub. 71: trattasi di un posto auto coperto (2308/71) della capacità di parcheggio di una sola autovettura, collocato al piano interrato della piastra sud-ovest;

LOTTO NR. 44: mappale 2308 sub. 75: trattasi di un posto auto coperto (2308/75) della capacità di parcheggio di una sola autovettura, collocato al piano interrato della piastra sud-ovest;

LOTTO NR. 45: mappale 2308 sub. 82: trattasi di un posto auto coperto (2308/82) della capacità di parcheggio di una sola autovettura, collocato al piano interrato della piastra sud-ovest;

LOTTO NR. 46: mappale 2308 sub.ni 87 e 224: trattasi di un posto auto coperto (2308/87) ed una cantina (2308/224) di modeste dimensioni. La prima u.i. è collocata al piano interrato, nella piastra



sud-ovest mentre la seconda in quella nord-est. L'u.i. censita al sub. 87 è stata catastalmente classificata come posto auto coperto ma il suo sedime, a forma triangolare, non consente il parcheggio di autovetture, anche di piccole dimensioni pertanto il suo utilizzo è adatto per il ricovero di cicli e motocicli (come in effetti praticato fino alla data del mio sopralluogo);

LOTTO NR. 47: mappale 6647 sub.10: trattasi di posto auto scoperto, collocato nell'area sita in lato sud-est del residence. Vi si accede dalla Via dei Mulini.

LOTTO NR. 48: mappale 2308 sub.ni 198 e 199: trattasi di due cantine di modeste dimensioni, collocate al piano interrato della piastra sud-est;

LOTTO NR. 49: mappale 2308 sub.116: trattasi di una cantina di modeste dimensioni, collocata al piano interrato della piastra sud-ovest;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni, muri di cantinato, scale, setti, pilastri, travi, cordoli ed aggetti in c.a., murature perimetrali in laterizio, solai in parte in predalles (copertura piano interrato) ed in parte in laterocemento, divisori interni in parte in blocchi cavi di calcestruzzo (prismi) ed in parte in laterizio forato;

Impianti: impianto elettrico e plafoniere di illuminazione, gli altri impianti sono quelli comuni condominiali;

Finiture: pavimenti in battuto di calcestruzzo liscio, porte di accesso alle cantine in lamiera zincata.

ACCESSI

Dalla Via Catullo, all'altezza del civico 20, mediante rampa e passaggi carrai comuni ad altre u.i.

Il posto auto scoperto di cui al lotto 47 accede dalla Via dei Mulini mediante un ingresso comune ad altre u.i., dotato di sbarra radiocomandata.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 40:

mappale 2308/49: terrapieno, bcnc mappale 2308/145 per due lati, altra ui mappale 2308/50;

mappale 2308/192: bcnc mappale 2308/234, terrapieno, bcnc mappale 2308/234, altra ui mappale 2308/193;

LOTTO NR. 41:

mappale 2308/51: terrapieno, altra ui mappale 2308/50, bcnc mappale 2308/145, altra ui mappale 2308/52;

mappale 2308/200: altra ui mappale 2308/201, bcnc mappale 2308/234, terrapieno, bcnc mappale 2308/226;



LOTTO NR. 42:

mappale 2308/70: bcnc mappale 2308/145, altra ui mappale 2308/69, bcnc mappale 2308/145, altra ui mappale 2308/71;

LOTTO NR. 43:

mappale 2308/71: bcnc mappale 2308/145, altra ui mappale 2308/70, bcnc mappale 2308/145, altra ui mappale 2308/72;

LOTTO NR. 44:

mappale 2308/75: bcnc mappale 2308/145, altra ui mappale 2308/74, bcnc mappale 2308/145, altra ui mappale 2308/76;

LOTTO NR. 45:

mappale 2308/82: bcnc mappale 2308/145, altra ui mappale 2308/81, bcnc mappale 2308/145, altra ui mappale 2308/83;

LOTTO NR. 46:

mappale 2308/87: bcnc mappale 2308/145, altre ui mappale 2308 sub.ni 86 – 94 – 95 – 249 - 250, bcnc mappale 2308/145 a chiudere;
mappale 2308/224: bcnc mappale 2308/226, altra ui mappale 2308 sub.ni 223 – 222 – 225;

LOTTO NR. 47:

mappale 6647/10: bcnc mappale 6647/13, altra ui mappale 6647/9, bcnc mappale 6647 sub.ni 14 – 12;

LOTTO NR. 48:

mappale 2308/198: altra ui mappale 2308 sub.ni 197 – 196, terrapieno, altra ui mappale 2308/199, bcnc mappale 2308/234;
mappale 2308/199: altra ui mappale 2308/198, terrapieno su due lati, bcnc mappale 2308/234;

LOTTO NR. 49:

mappale 2308/116: altre ui mappale 2308 sub.ni 81 – 115, bcnc mappale 2308/111, bcnc mappale 2308/145;



- Rilievo delle consistenze:**
- Interno
 - Esterno
 - Diretto in loco
 - Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **17/03/2023**, alla presenza di un incaricato del Custode ed in data **16/05/2023**, alla presenza di un incaricato del Custode e dell' Amministratore pro-tempore del Condominio.

- Criterio di misurazione²**
- SEL Superficie Esterna Lorda
 - SIL Superficie Interna Lorda
 - SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 40

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Posto auto coperto – mappale 2038/192	m ² 12,00	
Cantina – mappale 2038/192	m ² 5,00	

Superficie commerciale³	m ² 17,00	

LOTTO NR. 41

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Posto auto coperto – mappale 2308/51	m ² 12,00	
Cantina – mappale 2308/200	m ² 6,00	

Superficie commerciale³	m ² 18,00	

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)



LOTTO NR. 42

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principale

Posto auto coperto – mappale 2308/70 m² 12,00

Superficie commerciale³ m² 12,00

LOTTO NR. 43

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principale

Posto auto coperto – mappale 2308/71 m² 12,00

Superficie commerciale³ m² 12,00

LOTTO NR. 44

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principale

Posto auto coperto – mappale 2308/75 m² 12,00

Superficie commerciale³ m² 12,00

LOTTO NR. 45

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principale

Posto auto coperto – mappale 2308/82 m² 12,00

Superficie commerciale³ m² 12,00



LOTTO NR. 46

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principalePosto auto coperto – mappale 2308/87 m² 12,00Cantina – mappale 2308/224 m² 3,00

Superficie commerciale³ m² 15,00**LOTTO NR. 47**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principalePosto auto scoperto – mappale 2308/87 m² 13,00

Superficie commerciale³ m² 13,00**LOTTO NR. 48**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principaleCantina – mappale 2308/198 m² 6,00Cantina – mappale 2308/199 m² 5,00

Superficie commerciale³ m² 13,00**LOTTO NR. 49**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principaleCantina – mappale 2308/116 m² 3,00

Superficie commerciale³ m² 3,00

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del complesso immobiliare in forza del quale sono state realizzate le u.i. staggite:

1. Concessione Edilizia Gratuita n. 60/1999 del 23 aprile 1999 – n. 2879 di prot. – n. 44/1999 pratica edilizia: esecuzione opere di urbanizzazione primaria;
2. Concessione Edilizia n. 107/2000 del 27 luglio 2000 – n. 5558 di prot. – n. 122/1999 pratica edilizia: intervento edilizio turistico-residenza-alberghiera;
3. Parere di conformità antincendio depositato presso il Comando Provincia dei VVFF di Brescia in data 17/09/2001 per il nuovo insediamento di Manerba del Garda (BS) e per attività di autorimesse;
4. Concessione Edilizia n. 131/01 del 03 ottobre 2001 – n. 63/01 Pratica Edilizia: variante in corso d'opera;
5. Concessione Edilizia n. 368/2002 del 03 aprile 2003 – n. 368/2002 Pratica Edilizia: lavori in variante in corso d'opera;
6. Permesso di Costruire n. 164/2003 del 04 agosto 2003 – n. 164/2003 Pratica Edilizia: variante alle CE n. 131/01 del 03/10/2001 – CE n. 107/00 del 27/07/2000 – CE n. 368/02 del 03/04/2003;
7. Permesso di Costruire n. 368/2003 del 30 gennaio 2004;
8. Permesso di Costruire n. 66/2004 del 12 marzo 2004 – n. 66/2004 Pratica Edilizia: lavori in variante in corso d'opera;
9. Permesso di Costruire n. 184/2004 del 27 maggio 2004 – n. 184/2004 Pratica Edilizia: lavori in variante in corso d'opera;
10. Permesso di Costruire n. 247/2004 del 02 dicembre 2004 – n. 247/2004 Pratica Edilizia: lavori di adeguamenti in corso d'opera (Decreto di Subdelega del RS del 02/12/2004);
11. Permesso di Costruire n. 221/2005 del 26 agosto 2005 – Pratica Edilizia n. 221/2005: opere in variante per adeguamenti in corso d'opera;
12. Permesso di Costruire n. 216/2005 del 05 ottobre 2006 – n. 216/2005 di Pratica Edilizia: ristrutturazione fabbricato esistente con formazione di nuovo ristorante ed appartamenti (corpo C);



13. Permesso di Costruire in Variante n. 230/2007 in data 22 dicembre 2008 – n. 216/2005 di Pratica Edilizia;
14. Piano di Recupero in variante al PdC n. 216/2005 del 05/10/2006 e all'Autorizzazione Paesistica del 05/10/2006 con prot. n. 11286 – pratica edilizia n. 230/2007 del 28/07/2008 prot. n. 10908
15. Permesso di Costruire n. 230/2007 del 22/12/2008 – pratica edilizia n. 230/2007 – prot. n. 19269: Piano di Recupero in variante al PdC n. 216/2005 del 05/10/2006 e all'Autorizzazione Paesistica del 05/10/2006 con prot. n. 11286;
16. Nulla osta idraulico del 10/05/2012 – prot. n. 5839, relativamente ad un reliquato di area demaniale posta in località Pieve Vecchia, identificata al foglio 3, mappale 11052 di 180 mq. e mappale 12638 di 361 mq. L'AC ha accertato la totale dismissione ed abbandono di un tratto di fosso accertando la totale mancanza di valenza idraulica;
17. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 196/2012 del 21 gennaio 2013 - protocollo n. 901: opere in sanatoria relative al PR 21 "Borgo delle Colline";
18. Permesso di Costruire n. 121/2012 del 25 gennaio 2013 - protocollo n. 1346: cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale ed opere interne. In forza di questo provvedimento si evince la decadenza dell'atto di vincolo ad uso turistico/ricettivo del fabbricato, trascritto a Salò in data 20 settembre 2006 ai nn. 7306/4805 di formalità (nota dell'Esperto: per il rilascio del citato provvedimento il DE avrebbe dovuto versare al Comune di Manerba del Garda un contributo pari ad € 297.148,00): immobile destinato a cabina elettrica, sito tra Via dei Mulini e Via Catullo (foglio 3, mappale 2313);
19. Autorizzazione edilizia n. 405/2018 – pratica edilizia n. 405/2018 – prot. n. 7692, rilasciata dal RS del Comune di Manerba del Garda a favore del Condominio Borgo delle Colline, relativamente alla realizzazione dell'isola ecologia al servizio del condominio da insediare tra il Viale Catullo e la Via Mulini, su area pubblica;

Agibilità:

1. Richiesta di rilascio del certificato di agibilità depositata in data 11/03/2004 con prot. n. 2174 - p.e. n. 164/2003, relativamente alle p.e. n. 107/2000 – c.e. n. 131/01 – c.e. n. 368/2002 – c.e. n. 164/2003;
 2. Richiesta di rilascio del certificato di agibilità depositata in data 17/11/2004 con prot. n. 9799 (successivamente integrata in data 03 dicembre 2004 con protocollo n. 10429): p.e. n. 107/2000: richiesta relativa ai fabbricati realizzati con p.e. n. 107/2000 e successive varianti;
 3. Richiesta di rilascio del certificato di agibilità depositata in data 02/12/2005 con prot. n. 11390, relativamente alla ce.e n. 107/2000 e successive varianti (c.e. n. 131/2001 – c.e. n. 368/2002 – pdc n. 14/2003 – pdc n. 66/2004 – pdc n. 184/2004 – pdc n. 247/2004 – pdc n. 221/2005);
 4. Segnalazione certificata per l'agibilità depositata in data 25/01/2018 con prot. n. 1349;
- Documentazione visionata:



1. Provvedimenti abilitativi suindicati;
 2. Elaborati grafici allegati;
 3. Richieste di rilascio dei certificati di agibilità.
- Fonte documentazione visionata: **Ufficio Unione Comuni della Valtenesi** con sede a Manerba del Garda (BS).
- Data verifica urbanistica: **29/05/2023**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT
- Convenzioni Urbanistiche:
1. Convenzione Urbanistica in data 17 maggio 1991, rep. n. 50539 Notaio Antonio Langella, registrata a Brescia il 6 giugno 1991 al n. 3463 e trascritta a Salò in data 10 giugno 1991 ai nn.2384/1779 di formalità: si tratta della cu originaria, che prevedeva la costruzione di un complesso immobiliare a destinazione turistico-alberghiera con realizzazione di opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Manerba del Garda, tra cui verde e parcheggi (da realizzare sull'ex mappale 2313 e per una superficie complessiva di 1.390 mq.). A garanzia della corretta e completa attuazione degli obblighi convenzionali fu costituita una garanzia fideiussoria. Le opere di urbanizzazione dovevano essere realizzate entro e non oltre cinque anni dall'autorizzazione del P.A.
 2. Convenzione Urbanistica in data 29 gennaio 2004, rep. n. 1333 del Segretario Comunale, trascritta a Salò in data 25 febbraio 2004 ai nn.1094/716 di formalità:
 3. Atto unilaterale d'obbligo a firma del Notaio Antonio Langella, n. 5083 rep. e 4016 racc., registrato a Salò il 13/09/2006 ed in forza del quale la società [REDACTED] si obbligava a realizzare un immobile ad uso turistico, un ristorante ed undici unità abitative da gestire in modo unitario (appartamenti per vacanza);
 4. Convenzione urbanistica in data 22/12/2008, rep. n. 1477 del Segretario Comunale: trattasi della cu a margine del PdR per ristrutturare/sovralzare/ampliare uno dei fabbricati esistenti posti all'interno del complesso immobiliare (solo corpo C);
 5. Atto unilaterale d'obbligo inerente il cambio di destinazione d'uso da RTA a residenza del 24/01/2013 - prot. n. 1251, approvato con delibera della GC n. 16 del 24/01/2013.

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno
- Vincoli ambientali: nessuno
- Vincoli paesaggistici:

Fascia tutelata del lago - Art. 142, c.1 I, D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42

Bellezze di insieme DM 7 gennaio 1959 - Art. 136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42



3.2 RISPONDEZA CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto del seguente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Catasto Fabbricati

comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS)

LOTTO NR. 40:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **49**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2

Dati di superficie: Totale: 12 m2

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **192**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 7,23 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 4 m2

Dati di superficie: Totale: 4 m2

LOTTO NR. 41:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **51**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2

Dati di superficie: Totale: 12 m2

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **200**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 9,04 Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 5 m2

Dati di superficie: Totale: 5 m2

LOTTO NR. 42:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **70**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2

Dati di superficie: Totale: 12 m2

LOTTO NR. 43:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **71**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2

Dati di superficie: Totale: 12 m2



LOTTO NR. 44:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **75**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 24,43 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 11 m2

Dati di superficie: Totale: 11 m2

LOTTO NR. 45:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **82**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2

Dati di superficie: Totale: 12 m2

LOTTO NR. 46:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **87**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 22,21 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 10 m2

Dati di superficie: Totale: 10 m2

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **224**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 3,62 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 2 m2

Dati di superficie: Totale: 2 m2

LOTTO NR. 47:

Foglio **3** Particella **6647** Subalterno **10**

Indirizzo: VIA DEI MULINI n. SN Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 15,49 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 10 m2

Dati di superficie: Totale: 13 m2

LOTTO NR. 48:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **198**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 9,04 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 5 m2

Dati di superficie: Totale: 5 m2

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **199**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 7,23 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 4 m2

Dati di superficie: Totale: 4 m2



LOTTO NR. 49:

Foglio 3 Particella **2308** Subalterno **116**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 5,42 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 3 m2

Dati di superficie: Totale: 3 m2

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

Società

Diritto di: Proprietà per 1/1

Elenco BCNC mappale 2308 (si evidenziano quelli di interesse delle u.i. staggite):

sub. 124: BCNC AI SUB 9-11 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 125: BCNC AI SUB 10-12-13-15 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 126: BCNC AI SUB 14-16 (PIANEROTTOLO)

sub. 127: BCNC AI SUB 33-35 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 128: BCNC AI SUB 34-36-37-39 (SCALA E PIANEROTTOLI)

sub. 129: BCNC AI SUB 38-40 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 130: BCNC AI SUB 42-44 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 131: BCNC AI SUB 28-42-44 (PIANEROTTOLO)

sub. 132: BCNC AI SUB 41-43-46-48 (SCALA E PIANEROTTOLI)

sub. 133: BCNC AI SUB 45-47 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 134: BCNC AI SUB 24-38-40 (ACCESSO)

sub. 145: BCNC AI SUB DA 1 A 120 - AI SUB DA 146 A 225 E AL MAPP. 4174 INTERO DEL FG.3 (ACCESSI E CAMMINAMENTI, CORTILI, CAVEDI, PISCINA, VASCA DI RECUPERO, LOCALI FILTRI E LOCALI DI DEPOSITO)

sub. 226: BCNC AI SUB DA 146 A 225 (ACCESSI E CAMMINAMENTI, CORTILI, CAVEDI)

sub. 227: BCNC AI SUB 160-161-162-164-169 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 228: BCNC AI SUB 170 E 171 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 229: BCNC AI SUB 163-165-166 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 230: BCNC AI SUB 153 E 167 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 231: BCNC AI SUB 155-159-168-172 (ATRIO)

sub. 232: BCNC AI SUB 168 E 172 (SCALA E PIANEROTTOLI)

sub. 233: BCNC AI SUB 163 E 165 (PIANEROTTOLO)

sub. 234: BCNC AI SUB DA 190 A 200 (CORRIDOIO)

sub. 236: BCNC AL MAPPALE 4174 AI SUB 19-20 (VANO SCALA)

sub. 238: BCNC AL MAPPALE 4174 AI SUB 17-18 (VANO SCALA)

sub. 240: BCNC AL MAPPALE 4174 AI SUB 12-13-14-15-16 (VANO SCALA)

sub. 243: BCNC AL MAPPALE 4174 AI SUB 9-10 (INGRESSO)

sub. 248: BCNC DEL MAPPALE 4174 DAL SUB 6 AL SUB. 20 (CORTE)



Elenco BCNC mappale 6647 (si evidenziano quelli di interesse delle u.i. staggite):

sub. 12: BCNC AI SUB DAL 1 AL 10 DEL MAPPALE 6647 - AI SUB DAL 6 AL 20 DEL MAPPALE 4174 - AI SUB DAL 1 AL 48 E DAL 146 AL 172 DEL MAPPALE 2308 (CORTE)

sub. 13: BCNC AI SUB DAL 1 AL 10 (SPAZIO DI MANOVRA)

Identificazione progressa dei beni

Mappali 2308 – 6647:

Tipo mappale NCTR n. 137283 del 23/04/2004

Tipo mappale NCTR n. 322038 del 20/11/2012

Mappale 2308:

Costituzione NCEU del 07/06/2004 con prot. n. BS0189543

Variatione NCEU del 11/10/2004 con prot. n. BS0349450 – modifica identificativo

Variatione NCEU del 12/10/2004 con prot. n. BS0352202 – fusione e stralcio di corte

Variatione NCEU del 13/04/2005 con prot. n. BS0118531 – modifica del classamento

Variatione NCEU del 08/07/2005 con prot. n. BS0221652

Variatione NCEU del 07/02/2013 con prot. n. BS0030672

Variatione NCEU del 02/08/2018 con prot. n. BS0144677

Mappale 6647:

Costituzione NCEU del 07/02/2013 con prot. n. BS0030672

Elenco documentazione visionata:

1. Estratto di mappa NCTR;
2. Visura attuale per soggetto;
3. Elaborato planimetrico di subalternazione NCEU;
4. Planimetria catastale NCEU.

Data verifica catastale: **17/08/2023**



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui ai **lotti dal nr. 40 al nr. 49**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati;
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario delle unità staggite in forza del seguente titolo:

- Atto di vendita in data 16/10/2002 rep. n. 98323 del Notaio Calini Gerolamo di Calvisano (BS), registrato a Montichiari (BS) in data 24/10/2002 al n. 652 serie 1V, trascritto a Salò (BS) in data 28/10/2002 ai n.ri rg 6919 - rp 5050, in forza del quale la società Borgo delle Colline Srl acquistava dal Sig. [REDACTED] le aree site in Manerba del Garda (BS), sulle quali, all'atto di acquisto, era in corso l'edificazione di alcuni fabbricati, aree censite al CT al foglio 9, mappali 2308, 6713, 6712, 6714, 2309 e 2313, edificazione poi proseguita dalla società acquirente [REDACTED]
- Atto di vendita soggetta ad IVA del 13/10/2003 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 14958 di rep. - 5440 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone Val Trompia (BS) in data 21/10/2003 al n. 1454 serie 1 atti pubblici, trascritto presso l'AdT di Salò (BS) in data 28/10/2003 ai n.ri 7660 rg - 5250 rp.;

Il titolo prevedeva la vendita della piena proprietà di immobili siti in Manerba del Garda (BS), Via Mulini tra la società [REDACTED] (società estranea alla presente e.i.) ed il DE;

Gli immobili erano costituiti da: intero fabbricato da cielo a terra, individuato al NCTR con il mappale 2305 ed al NCEU al foglio 3, mappale 4174, sub.ni 1 - 2 - 3 - 4 -5, una piccola porcilaia di pertinenza del fabbricato suindicato, mai identificata al CT o al CF, porzioni di terreno pertinenziali al fabbricato principale suindicato, identificate al NCTR al foglio 9, mappali 6647 e 2307;



Il prezzo della vendita è stato indicato in atto in € 308.000,00 oltre all'IVA, pagato e quietanzato;

- Verbale di assemblea a firma del Notaio de Vanna Gianfranco di Gardone Val Trompia (BS) in data 18/04/2019, n. 6493 di rep. - 3890 di racc., registrato a Brescia 2 in data 24/04/2019 al n. 18319 serie 1T, trascritto a Salò (BS) in data 24/04/2019 ai n.ri 2697 rg - 1938 rp, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri 18928 rg - 11835 rp: con questo atto il comparente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED], dichiarava che la società suindicata era piena proprietaria delle due u.i. staggite.

NOTE DELL'ESPERTO INCARICATO PER LA STIMA:

In ordine all'u.i. di cui al Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 116 (cantina posta al piano interrato):

Il Sig. Custode, su segnalazione dell'Amministratore pro-tempore del Residence "Borgo delle Colline", mi ha trasmesso copia del titolo attestante la vendita della piena proprietà della succitata u.i. e precisamente l'atto di compravendita di unità immobiliari soggetto ad IVA (casa, posto auto e cantina) del 15/02/2005 a firma del Notaio Langella Antonio di Salò (BS), n. 2733 di rep. - 2070 di racc., registrato a Salò (BS) il 02/03/2005 al n. 384 serie 1T, trascritto a Salò (BS) in data 02/03/2005 ai n.ri 1444 rg - 982 rp.

In forza del titolo suindicato il DE [REDACTED] vendeva ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (soggetti estranei alla presente e i.) la piena proprietà delle unità immobiliari site nel complesso residenziale "Borgo delle Colline" - corpo sud, ubicato in Manerba del Garda (BS), località Pieve Vecchia, Via Mulini n. 1 e Via Catullo n. 20 e precisamente: appartamento posto al piano terra, censito al NCEU, foglio 3, mappale 2308/22; posto auto seminterrato, censito al NCEU, foglio 3, mappale 2308/77 e **cantina seminterrata, censita al NCEU, foglio 3, mappale 2308/116 (quella interessata alla presente e i.).**

Formavano oggetto di trasferimento la quota di 24,545/1.000 + 0,249 (per la cantina) della cabina elettrica censita al NCEU, foglio 3, mappale 10994.

Il prezzo della vendita è stato indicato in atto in € 80.000,00 + IVA come di Legge, interamente pagato e quietanzato.

ATTENZIONE! NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL TITOLO SUINDICATO NON E' STATA INDICATA L'U.I. DI CUI AL MAPPALE 2308/116 (CIOE' LA CANTINA INTERRATA STAGGITA) MA SOLAMENTE QUELLE DI CUI AL MAPPALE 2308, SUB.NI 22 E 77.

L'u.i. di cui al mappale 2308/116, per le ragioni suelencate, risulta ancor'oggi in capo al DE e pertanto colpita anch'essa da altre formalità.



Condizioni limitanti

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Vincoli | <input type="checkbox"/> Oneri |
| <input type="checkbox"/> Pesi | <input type="checkbox"/> Gravami | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati - condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.



3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- Libero
- Occupato da uno degli esecutati
- Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

Alla data del sopralluogo di rito si è potuto accertare che le u.i. staggite risultavano libere da persone.

LOTTO NR. 40:

in ordine al mappale 2308 sub. 49 libero;

in ordine al mappale 2308 sub. 192 occupato da terzi senza titolo;

LOTTO NR. 41: libero

LOTTO NR. 42: libero

LOTTO NR. 43: libero

LOTTO NR. 44: libero

LOTTO NR. 45: libero

LOTTO NR. 46: libero

LOTTO NR. 47: libero

LOTTO NR. 48:

in ordine al mappale 2308 sub. 198 occupato da terzi senza titolo;

in ordine al mappale 2308 sub. 199 libero;

LOTTO NR. 49: occupata da terzi con titolo



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.)

Le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità iscritte e/o trascritte antecedentemente al pignoramento:

Trascrizione del 10/06/1991 – r.p. 2384 - r.g. 1779

Convenzione Urbanistica a firma del Notaio Langella Antonio rep. n. 50539 del 17/05/1991;

Trascrizione del 25/02/2004 – r.p. 716 - r.g. 1094

Convenzione edilizia a firma del Segretario Comunale Raineri Dr Bruno rep. n. 1333 del 29/01/2004.

Trattasi della convenzione edilizia del P.A. di via Catullo– Manerba del Garda;

Trascrizione del 20/09/2006 – r.p. 4804 - r.g. 7305

Costituzione di vincolo a firma del Notaio Langella Antonio rep. n. 5082 del 07/09/2006.

La società [REDACTED] ha vincolato gli undici posti auto, di sua proprietà, censiti al catasto fabbricati con il mappale 2308 sub. 65, 68, 70, 71, 74, 75, 76, 79, 80, 81 e 82, come pertinenza delle unità immobiliari, di proprietà della medesima società, che deriveranno dalla ristrutturazione del fabbricato "corpo c" del complesso immobiliare "BORGO DELLE COLLINE", ubicato in comune di Manerba del Garda (Brescia) località pieve Vecchia.

Trascrizione del 08/01/2009 – r.p. 109 - r.g. 156

Convenzione edilizia a firma del Segretario Comunale Raineri Dr Bruno rep. n. 1477 del 22/12/2008.

Trattasi della convenzione edilizia del Piano di Recupero denominato "BORGO DELLE COLLINE" sito in Via Mulini nel Comune di Manerba del Garda;

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le u.i. staggite sono parte di un condominio formalmente costituito denominato "Borgo delle Colline" per il quale è stato nominato ed è attualmente in carica un Amministratore pro-tempore.

Dalla consultazione dello stesso, per la proprietà staggita, è emerso quanto segue:

- a) non sono state deliberate spese straordinarie;
- b) è stata deliberata la costituzione di un fondo di accantonamento in vista dei lavori di rifacimento della pavimentazione circostante la piscina (solarium), spesa alla quale il DE non dovrà concorrere in quanto, non essendo più proprietaria di unità abitative, non ha alcun diritto sulla piscina (uso, manutenzione, ecc...);
- c) dalla situazione contabile trasmessa dall'Amministratore pro-tempore al DE in data 11/04/2023, relativamente al periodo 01/01/2022-31/12/2022, la stessa è a debito per la somma di € 321,22;



- d) nella sua lettera, l'Amministratore precisava che la somma suindicata che si tratta di un conto preventivo, pertanto soggetto a conguaglio in sede di approvazione del conto consuntivo;
- e) gli atti notarili di vendita che l'esperto incaricato per la stima ha potuto visionare per due u.i. interne al residence evidenziano l'esistenza di un regolamento condominiale e tabelle millesimali, entrambe i documenti allegati sotto la lettera C) all'atto in data 10/02/2005, rep. n. 2711 del Notaio Langella Antonio;
- f) tra i beni comuni non censibili vi è quello di cui al mappale n. 2308 sub.145 (accessi e camminamenti, cortili, cavedi, piscina, vasca di recupero, locali filtri e locali di deposito);
- g) a tal fine che:
 - tra i beni comuni la piscina e gli accessori della stessa sono comuni anche a quanto verrà in futuro eventualmente ancora edificato sul mappale n. 4174, del Foglio 3, del Catasto Fabbricati;
 - come risulta dal Regolamento di Condominio, in nessun caso la proprietà di una autorimessa o di un posto auto del complesso edilizio in oggetto, da soli, separatamente dall'abitazione, danno diritto all'uso ed al godimento della piscina, nonostante le contrarie risultanze delle planimetrie catastali che devono, per la parte de qua, ritenersi rettificata; ciò per evitare un eccessivo affollamento ed ingorgo delle zone condominiali intorno alla piscina.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, l'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 10/02/2020 – r.p. 95 – r.g. 727

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di MANERBA DEL GARDA (BS) - Catasto Terreni – foglio 9 particelle 11518 e 11519; Catasto Fabbricati – foglio 3 particella 2308 sub. 49 – 51 – 70 – 71 – 75 -82 – 87 -116 -144 – 192 – 198 – 199 – 200 – 224; particella 6647 sub. 10 e 14;



Trascrizione del 27/07/2021 – r.p. 4116 - r.g. 5573

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di MANERBA DEL GARDA (BS) - Catasto Terreni – foglio 9 particelle 11518 e 11519; Catasto Fabbricati – foglio 3 particella 2308 sub. 49 – 51 – 70 – 71 – 75 -82 – 87 -116 -144 – 192 – 198 – 199 – 200 – 224; particella 6647 sub. 10 e 14

Trascrizione del 22/12/2022 – r.p. 7070 - r.g. 9346

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di MANERBA DEL GARDA (BS) - Catasto Terreni – foglio 9 particelle 11518 e 11519; Catasto Fabbricati – foglio 3 particella 2308 sub. 49 – 51 – 70 – 71 – 75 - 82 – 87 -116 - 144 – 192 – 198 – 199 – 200 – 224; particella 6647 sub. 10 e 14;



6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto**
 - MCA con nr. 3 comparabili**
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
 - Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
 - Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Non essendo disponibili dati inerenti lo specifico segmento di mercato (posti auto), si è ritenuto opportuno determinare i valori delle u.i. staggite mediante la predisposizione di una tabella di calcolo con MCA, utilizzando comparabili relativi ad unità residenziali.

Dalla suddetta tabella di calcolo è stato possibile ottenere un valore parametrico unitario di mercato successivamente applicato alle unità interessate, al fine di determinare i valori richiesti.

Localizzazione immobili di confronto

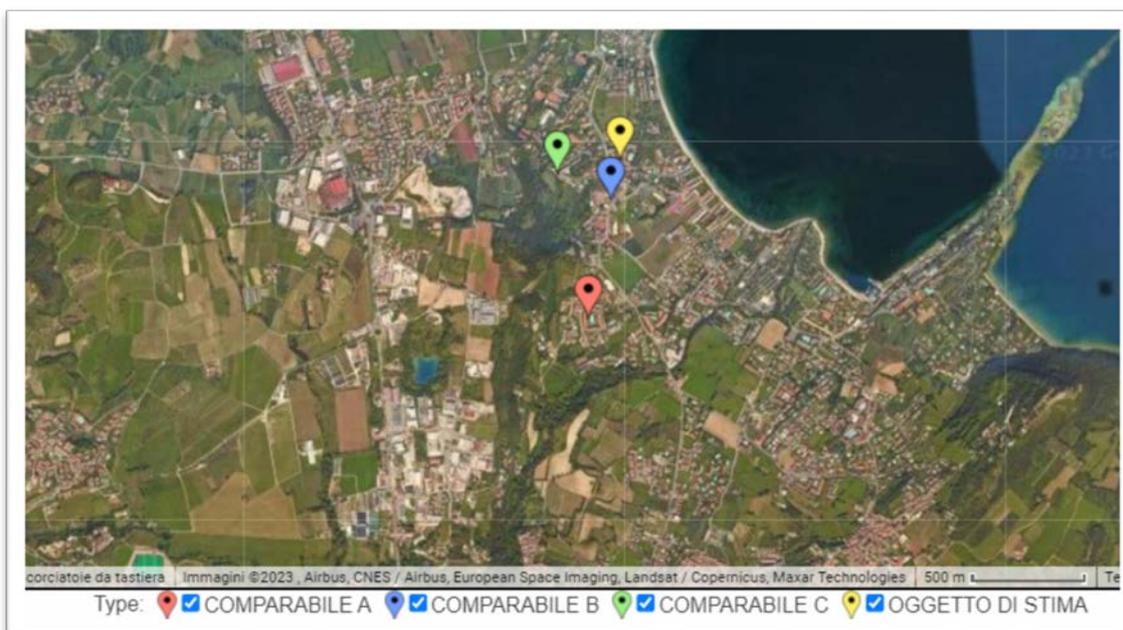


TABELLA DATI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm. 444/2022

data della stima **01/09/2023**

Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima
Natura del dato immobiliare					***
Trascrizione	nn.				
	data				
Comune		MANERBA DEL GARDA (BS)			
Indirizzo		Via della Valle	Viale Catullo	Via XX Settembre	Via Catullo
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo d'offerta (euro)		€ 435.000,00	€ 209.000,00	€ 200.000,00	
Trattativa		10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo contrattato (euro)		€ 391.500,00	€ 188.100,00	€ 180.000,00	
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		0	1	1	0
Superficie principale (mq)		100,00	46,00	46,00	100,00
Superfici secondarie					
Balcone	30%				0,00
Portico	35%				0,00
Cantina	50%				0,00
Box	50%				0,00
Cavedio	30%				0,00
Area esterna	10%				0,00
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Buono
	Interno	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Buono
Superficie commerciale		100,00	46,00	46,00	100,00



ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione s=saggio annuale di variazione dei prezzi l= livello di piano Livello di Prezzo €/mq Prezzo area esterna Costo di costruzione a nuovo €/mq. Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	SEL 1,00% 1,0% 4.000,00 € 10% - 400,00 € 1.300,00 € condominio >10 u.i
---	--

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo	€	391.500,00	€ 188.100,00	€ 180.000,00
Data (mesi)	1,00% -€	326,25	-€ 156,75	-€ 150,00
Livello di piano	1,00% €	3.915,00	€ 1.881,00	€ 1.800,00
Superficie principale (mq)	€	3.913,04	€ 3.913,04	€ 3.913,04
Balcone	30% €	1.173,91	€ 1.173,91	€ 1.173,91
Portico	35% €	1.369,57	€ 1.369,57	€ 1.369,57
Cantina	50% €	1.956,52	€ 1.956,52	€ 1.956,52
Box	50% €	1.956,52	€ 1.956,52	€ 1.956,52
Cavedio	30% €	1.173,91	€ 1.173,91	€ 1.173,91
Area esterna	10% €	391,30	€ 391,30	€ 391,30
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	928,00	€ 928,00	€ 928,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	17.642,00	€ 17.642,00	€ 17.642,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€	-	€ -	€ -
Livello di piano	€	-	-€ 1.881,00	-€ 1.800,00
Superficie principale (mq)	€	-	€ 211.304,35	€ 211.304,35
Balcone	€	-	€ -	€ -
Portico	€	-	€ -	€ -
Cantina	€	-	€ -	€ -
Box	€	-	€ -	€ -
Cavedio	€	-	€ -	€ -
Superficie esterna (mq)	€	-	€ -	€ -
Impianto				
Impianto				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	-	€ -	€ -
Stato di manutenzione interna (€)	€	-	€ -	€ -
Prezzo corretto	€	391.500,00	€ 397.523,35	€ 389.504,35
Peso comparabile (%)		30%	30%	40%



INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
3.925,00 Euro/mq.	-1,88%	2,06%

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.					
40	NCT/3	2308	49	Posto auto coperto	12	3925	40%	€ 19.000,00
	NCT/3	2308	192	Cantina	5	3925	40%	€ 8.000,00
VALORE DI MERCATO								€ 27.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	4.050,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 23.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO	
	FG.	MAPP.	SUB.						
41	NCT/3	2308	51	Posto auto coperto	12	3925	40%	€	19.000,00
	NCT/3	2308	200	Cantina	6	3925	40%	€	9.000,00
VALORE DI MERCATO								€	28.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	4.200,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 24.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO	
	FG.	MAPP.	SUB.						
42	NCT/3	2308	70	Posto auto coperto	12	3925	40%	€	19.000,00
VALORE DI MERCATO								€	19.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica, rimozione vincolo tx 4804/2006	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	2.850,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 14.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.					
43	NCT/3	2308	71	Posto auto coperto	12	3925	40%	€ 19.000,00

VALORE DI MERCATO € 19.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica, rimozione vincolo tx 4804/2006	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	2.850,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 14.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.					
44	NCT/3	2308	75	Posto auto coperto	12	3925	40%	€ 19.000,00

VALORE DI MERCATO € 19.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica, rimozione vincolo tx 4804/2006	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	2.850,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 14.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.					
45	NCT/3	2308	82	Posto auto coperto	12	3925	40%	€ 19.000,00

VALORE DI MERCATO € 19.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica, rimozione vincolo tx 4804/2006	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	2.850,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 14.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.					
46	NCT/3	2308	87	Posto auto coperto	12	3925	30%	€ 14.000,00
	NCT/3	2308	224	Cantina	3	3925	40%	€ 5.000,00

VALORE DI MERCATO € 19.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	2.850,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 16.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.					
47	NCT/3	6647	10	Posto auto scoperto	13	3925	30%	€ 15.000,00

VALORE DI MERCATO € 15.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica, rimozione vincolo tx 4804/2006	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	2.250,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 11.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.					
48	NCT/3	2308	198	Cantina	6	3925	40%	€ 9.000,00
	NCT/3	2308	199	Cantina	5	3925	40%	€ 8.000,00

VALORE DI MERCATO € 17.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	2.550,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 14.000,00



LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMENTRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.					
49	NCT/3	2308	116	Cantina	3	3925	35%	€ 4.000,00

VALORE DI MERCATO € 4.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	600,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 3.000,00



7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 40

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€27.000,00 (Euro ventisettemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 23.000,00 (Euro ventitremila/00)

LOTTO 41

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 28.000,00 (Euro ventottomila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)

LOTTO 42

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 19.000,00 (Euro diciannovemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)

LOTTO 43

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 19.000,00 (Euro diciannovemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)



LOTTO 44

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 19.000,00 (Euro diciannovemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)

LOTTO 45

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 19.000,00 (Euro diciannovemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)

LOTTO 46

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 19.000,00 (Euro diciannovemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 16.000,00 (Euro sedicimila/00)

LOTTO 47

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 15.000,00 (Euro quindicimila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 11.000,00 (Euro undicimila/00)

LOTTO 48

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 17.000,00 (Euro diciassettemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)



LOTTO 49

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 4.000,00 (*Euro quattromila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 3.000,00 (*Euro tremila/00*)



4. Riepilogo dei valori di stima

Per una migliore comprensione ed un'immediata visione dell'insieme dei beni staggiati, viene di seguito riportata la tabella riepilogativa dei valori di stima suddivisi per lotto e distinti per:

- Valore di mercato (o valore commerciale);
- Valore base d'asta.

LOTTO	DESTINAZIONE		DATI CATASTALI					VALORE DI MERCATO	VALORE DI PRONTO REALIZZO
			CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA		
CORTE FRANCA - 25040									
1	BOX	Via Bachelet	F	NCT/9	274	68	C/6	€ 11.000,00	€ 9.000,00
2	BOX	Via Bachelet	F	NCT/9	274	70	C/6	€ 12.000,00	€ 10.000,00
3	APPARTAMENTO	Via Roma, 38	F	NCT/11	106	21	A/2	€ 94.000,00	€ 80.000,00
4	APPARTAMENTO	Via Roma, 38	F	NCT/11	106	22	A/2	€ 113.000,00	€ 91.000,00
5	TERRENO AGRICOLO	Via dei Carretti	T	2	369		T	€ 23.000,00	€ 19.800,00
	TERRENO AGRICOLO	Via dei Carretti	T	2	371		T	€ 6.000,00	€ 5.200,00
TOTALE LOTTO 5								€ 29.000,00	€ 25.000,00
6	CORTILE	Via dei Carretti	T	2	367		T	€ 10.000,00	€ 9.000,00
GUSSAGO - 25064									
7	APPARTAMENTO	Via G. Mazzini n. 32	F	NCT/23	654	32	A/2	€ 205.700,00	€ 170.800,00
	BOX		F	NCT/23	654	10	C/6	€ 12.300,00	€ 10.200,00
TOTALE LOTTO 7								€ 218.000,00	€ 181.000,00
LODRINO - 25060									
8	POSTO AUTO SCOPERTO	Via Nasego	F	NCT/10	98	9	C/6	€ 3.000,00	€ 2.000,00
	POSTO AUTO SCOPERTO	Via Nasego	F	NCT/10	98	10	C/6	€ 3.000,00	€ 2.000,00
TOTALE LOTTO 8								€ 6.000,00	€ 4.000,00
MARMENTINO - 25060									
9	APPARTAMENTO	Via Ecolo Basso	F	NCT/1	79	1	A3	€ 78.000,00	€ 66.500,00
	BOX		F	NCT/1	79	22	C6	€ 10.000,00	€ 8.500,00
TOTALE LOTTO 9								€ 88.000,00	€ 75.000,00
10	APPARTAMENTO	Via Ecolo Basso	F	NCT/1	79	2	A3	€ 89.000,00	€ 74.800,00
	BOX		F	NCT/1	79	24	C6	€ 11.000,00	€ 9.200,00
TOTALE LOTTO 10								€ 100.000,00	€ 84.000,00
11	APPARTAMENTO	Via Ecolo Basso	F	NCT/1	79	3	A3	€ 147.000,00	€ 115.400,00
	BOX		F	NCT/1	79	20	C6	€ 11.000,00	€ 8.600,00
TOTALE LOTTO 11								€ 158.000,00	€ 124.000,00



12	APPARTAMENTO	Via Ecolo Basso	F	NCT/1	79	4	A3	€ 93.000,00	€ 78.700,00
	BOX		F	NCT/1	79	19	C6	€ 11.000,00	€ 9.300,00
TOTALE LOTTO 12								€ 104.000,00	€ 88.000,00
13	APPARTAMENTO	Via Ecolo Basso	F	NCT/1	79	5	A3	€ 78.000,00	€ 66.500,00
	BOX		F	NCT/1	79	21	C6	€ 10.000,00	€ 8.500,00
TOTALE LOTTO 13								€ 88.000,00	€ 75.000,00
14	APPARTAMENTO	Via Ecolo Basso	F	NCT/1	79	6	A3	€ 74.000,00	€ 58.900,00
	BOX		F	NCT/1	79	25	C6	€ 11.000,00	€ 8.800,00
	BOX		F	NCT/1	79	26	C6	€ 8.000,00	€ 6.300,00
TOTALE LOTTO 14								€ 93.000,00	€ 74.000,00
15	APPARTAMENTO	Via Ecolo Basso	F	NCT/1	79	7	A3	€ 82.000,00	€ 65.200,00
	BOX		F	NCT/1	79	27	C6	€ 11.000,00	€ 8.800,00
TOTALE LOTTO 15								€ 93.000,00	€ 74.000,00
16	APPARTAMENTO	Via Ecolo Basso	F	NCT/1	79	8	A3	€ 81.000,00	€ 64.600,00
	BOX		F	NCT/1	79	18	C6	€ 8.000,00	€ 6.400,00
TOTALE LOTTO 16								€ 89.000,00	€ 71.000,00
17	APPARTAMENTO	Via Ecolo Basso	F	NCT/1	79	9	A3	€ 74.000,00	€ 58.100,00
	BOX		F	NCT/1	79	23	C6	€ 10.000,00	€ 7.900,00
TOTALE LOTTO 17								€ 84.000,00	€ 66.000,00
18	APPARTAMENTO	Via Ecolo Alto	F	NCT/1	79	10	A3	€ 87.000,00	€ 68.700,00
	BOX		F	NCT/1	79	14	C6	€ 8.000,00	€ 6.300,00
TOTALE LOTTO 18								€ 95.000,00	€ 75.000,00
19	APPARTAMENTO	Via Ecolo Alto	F	NCT/1	79	11	A3	€ 87.000,00	€ 68.700,00
	BOX		F	NCT/1	79	15	C6	€ 8.000,00	€ 6.300,00
TOTALE LOTTO 19								€ 95.000,00	€ 75.000,00
20	APPARTAMENTO	Via Ecolo Alto	F	NCT/1	79	12	A3	€ 88.000,00	€ 69.700,00
	BOX		F	NCT/1	79	16	C6	€ 8.000,00	€ 6.300,00
TOTALE LOTTO 20								€ 96.000,00	€ 76.000,00
21	APPARTAMENTO	Via Ecolo Alto	F	NCT/1	79	13	A3	€ 80.000,00	€ 62.700,00
	BOX		F	NCT/1	79	17	C6	€ 8.000,00	€ 6.300,00
TOTALE LOTTO 21								€ 88.000,00	€ 69.000,00
VILLA CARCINA - 25069									
22	APPARTAMENTO	Via G. Marconi n. 81	F	NCT/9	441	102	A2	€ 26.000,00	€ 22.200,00
	BOX		F	NCT/9	447	204	C6	€ 8.000,00	€ 6.800,00
TOTALE LOTTO 22								€ 34.000,00	€ 29.000,00
LUMEZZANE - 25065									
23	NEGOZIO	Via Don De Giacomi n. 18	F	NCT/34	221	6	C1	€ 72.000,00	€ 55.000,00
24	BOX	Via Pasubio n. 17	F	NCT/34	223	24	C6	€ 8.000,00	€ 7.000,00
25	CANTINA	Via M. D'Azeglio n. 85	F	NCT/36	262	16	C/2	€ 3.000,00	€ 1.900,00
	LASTRICO		F	NCT/36	262	33	F/5	€ 5.000,00	€ 3.100,00
TOTALE LOTTO 25								€ 8.000,00	€ 5.000,00
26	NEGOZIO	Via Monte Ladino n. 22	F	NCT/23	22	4	C1	€ 15.000,00	€ 8.000,00
27	APPARTAMENTO	Via Don F. Venosta n. 4	F	NCT/12	206	6	A3	€ 59.000,00	€ 47.600,00
	CANTINA		F	NCT/12	206	5	C2	€ 3.000,00	€ 2.400,00
TOTALE LOTTO 27								€ 62.000,00	€ 50.000,00



28	AUTOSILO	Via Nikolajewka n. 1 - 3 - 5	F	NCT/7	326		F1	€	-	€	-
			F	NCT/7	293	1	F3	€	305.600,00	€	163.800,00
			F	NCT/7	293	3	C6	€	14.600,00	€	11.400,00
			F	NCT/7	293	4	C6	€	14.600,00	€	11.700,00
			F	NCT/7	293	5	C6	€	14.600,00	€	11.400,00
			F	NCT/7	293	6	F3	€	189.200,00	€	153.500,00
			F	NCT/7	293	8	F3	€	349.300,00	€	283.400,00
			F	NCT/7	293	9	F3	€	450.900,00	€	367.700,00
			F	NCT/7	293	10	F3	€	-	€	-
			F	NCT/7	293	11	C6	€	14.600,00	€	11.800,00
			F	NCT/7	293	12	C6	€	14.600,00	€	6.300,00
			T	7	330		T	€	-	€	-
TOTALE LOTTO 28								€ 1.368.000,00	€ 1.021.000,00		
29	NEGOZIO	Via Artigiani n. 2	F	NCT/34	105	12	C1	€	7.000,00	€	6.000,00
30	NEGOZIO	Via Artigiani n. 2	F	NCT/34	106	8	C1	€	21.000,00	€	16.400,00
	CANTINA		F	NCT/34	105	18	C2	€	2.000,00	€	1.600,00
TOTALE LOTTO 30								€ 23.000,00	€ 18.000,00		
31	APPARTAMENTO	Via Artigiani n. 2	F	NCT/34	105	13	A2	€	53.000,00	€	43.000,00
32	APPARTAMENTO	Via Artigiani n. 2	F	NCT/34	105	14	A2	€	53.000,00	€	43.000,00
33	APPARTAMENTO	Via Artigiani n. 2	F	NCT/34	105	15	A2	€	65.000,00	€	53.000,00
34	APPARTAMENTO	Via Artigiani n. 2	F	NCT/34	106	11	A2	€	48.000,00	€	39.000,00
35	APPARTAMENTO	Via Artigiani n. 2	F	NCT/34	106	12	A2	€	47.000,00	€	38.000,00
36	BOX	Via Rossaghe	F	NCT/32	238	28	C6	€	7.000,00	€	3.000,00
37	BOX	Via Rossaghe	F	NCT/32	238	29	C6	€	7.000,00	€	5.000,00
38	BOX	Via Rossaghe	F	NCT/32	238	30	C6	€	8.000,00	€	6.000,00
39	DEPOSITO	Via Rossaghe	F	NCT/32	238	31	C/2	€	25.000,00	€	17.000,00
MANERBA DEL GARDA - 25080											
40	POSTO AUTO COPERTO	Via Catullo n. 20	F	3	2308	49	C6	€	19.000,00	€	16.200,00
	CANTINA		F	3	2308	192	C2	€	8.000,00	€	6.800,00
TOTALE LOTTO 40								€ 27.000,00	€ 23.000,00		
41	POSTO AUTO COPERTO	Via Catullo n. 20	F	3	2308	51	C6	€	19.000,00	€	16.300,00
	CANTINA		F	3	2308	200	C2	€	9.000,00	€	7.700,00
TOTALE LOTTO 41								€ 28.000,00	€ 24.000,00		
42	POSTO AUTO COPERTO	Via Catullo n. 20	F	3	2308	70	C6	€	19.000,00	€	14.000,00
43	POSTO AUTO COPERTO	Via Catullo n. 20	F	3	2308	71	C6	€	19.000,00	€	14.000,00
44	POSTO AUTO COPERTO	Via Catullo n. 20	F	3	2308	75	C6	€	19.000,00	€	14.000,00
45	POSTO AUTO COPERTO	Via Catullo n. 20	F	3	2308	82	C6	€	19.000,00	€	14.000,00
46	POSTO AUTO COPERTO	Via Catullo n. 20	F	3	2308	87	C6	€	14.000,00	€	11.800,00
	CANTINA		F	3	2308	224	C2	€	5.000,00	€	4.200,00
TOTALE LOTTO 46								€ 19.000,00	€ 16.000,00		
47	POSTO AUTO SCOPERTO	Via Catullo n. 20	F	3	6647	10	C6	€	15.000,00	€	11.000,00
48	CANTINA	Via Catullo n. 20	F	3	2308	198	C2	€	9.000,00	€	7.400,00
	CANTINA		F	3	2308	199	C2	€	8.000,00	€	6.600,00
TOTALE LOTTO 48								€ 17.000,00	€ 14.000,00		
49	CANTINA	Via Catullo n. 20	F	3	2308	116	C/2	€	4.000,00	€	3.000,00



5. Dichiarazione di rispondenza

Il Valutatore incaricato dichiara:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili ai sensi della norma UNI 11558:2014;

Dichiara altresì che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni sopra riportate;
- Non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Ha ispezionato di persona l'intera proprietà;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Cologne (BS), 01/09/2023

L'Esperto incaricato per la stima:

Geometra BELLINI Luciano



6. Elenco della documentazione tecnica allegata

1. Atti di provenienza;

- 1.1 Atto di fusione a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS) del 03/03/2011, n. 38666 di rep. – 19088 di racc. (LOTTI DAL NR. 8 AL NR. 21, DAL NR. 23 AL NR. 25, DAL NR. 29 AL NR. 39)
- 1.2 Atto di vendita in data 18/04/2005 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 21823 di rep. – 8559 di racc. (LOTTO NR. 26)
- 1.3 Atto di permuta in data 12/10/2011 a firma del Notaio Pugliese Felice di Lumezzane (BS), n. 3723 di rep. – 3120 di racc. (LOTTO NR. 27)
- 1.4 Atto di compravendita in data 26/11/2011 a firma del Notaio Pugliese Felice di Lumezzane (BS), n. 3755 di rep. – 3137 di racc. (LOTTO NR. 27)
- 1.5 Atto di vendita soggetta ad IVA del 13/10/2003 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 14958 di rep. – 5440 di racc. (LOTTI DAL NR. 40 AL NR. 49)
- 1.6 Verbale di assemblea a firma del Notaio de Vanna Gianfranco data 18/04/2019, n. 6493 di rep. – 3890 di racc (LOTTI DAL NR. 1 AL NR. 6, DAL NR. 8 AL NR. 21 E DAL NR. 23 AL NR. 49)

2. Documentazione catastale:

- 2.1 Visure catastali;
- 2.2 Planimetrie catastali ed Elaborato planimetrico - LOTTI NR. 1 e NR. 2
- 2.3 Planimetrie catastali - LOTTI NR. 3 e NR. 4
- 2.4 Estratto di mappa - LOTTI NR. 5 e NR. 6
- 2.5 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 7
- 2.6 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 8
- 2.7 Planimetrie catastali ed Elaborato planimetrico - LOTTI DAL NR. 9 e AL NR. 21
- 2.8 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 22
- 2.9 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 23
- 2.10 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 24
- 2.11 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 25
- 2.12 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 26
- 2.13 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 27
- 2.14 Estratto di Mappa, Elaborato planimetrico e planimetrie catastali - LOTTO NR. 28
- 2.15 Planimetrie catastali - LOTTI DAL NR. 29 AL NR. 35
- 2.16 Planimetrie catastali - LOTTI DAL NR. 36 AL NR. 39
- 2.17 Planimetrie catastali ed Elaborato planimetrico - LOTTI DAL NR. 40 AL NR. 49

3. Documentazione fotografica:

- 3.1 LOTTI NR. 1 e NR. 2;
- 3.2 LOTTI NR. 3 e NR. 4;



- 3.3 LOTTI NR. 5 e NR. 6;
- 3.4 LOTTO NR. 7;
- 3.5 LOTTO NR. 8;
- 3.6 LOTTI DAL NR. 9 e AL NR. 21;
- 3.7 LOTTO NR. 22;
- 3.8 LOTTO NR. 23;
- 3.9 LOTTO NR. 24;
- 3.10 LOTTO NR. 25;
- 3.11 LOTTO NR. 26;
- 3.12 LOTTO NR. 27;
- 3.13 LOTTO NR. 28;
- 3.14 LOTTI DAL NR. 29 e AL NR. 35;
- 3.15 LOTTI DAL NR. 36 e AL NR. 39;
- 3.16 LOTTI DAL NR. 40 e AL NR. 49.

