

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 150/2018

Giudice delegato: **Dott. Davide FOPPA VICENZINI**

Anagrafica

Creditore procedente: < OMISSIS >

Rappresentato dall'Avvocato **Davide Giorgio Vigo**
Via Santa Eufemia 2 - 20122 Milano

Creditore intervenuto: **AQUILEIA CAPITAL SERVICES s.r.l.**
(c.f. 02338310309)
con sede legale in Tavagnacco (UD) Via Alpe Adria 6

Rappresentato dall'Avvocato **Nicola Vedovini**
Viale Italia 9/D - 25126 Brescia

Esecutato: < OMISSIS >
codice fiscale < OMISSIS >
residente a: < OMISSIS >

Esperto incaricato: **Dott. Ing. Lucio Baldan**
nato a Venezia il 4/7/1946, residente in Brescia Via Cipro 118,
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879
e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 264/95

Date

Nomina dell'esperto **19 marzo 2019**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento **26 marzo 2019**

Presentazione prima istanza di proroga **14 giugno 2019**

Presentazione seconda istanza di proroga	14 ottobre 2019
Presentazione terza istanza di proroga	15 gennaio 2020
Rinvio Udienza al 24/06/2020 per COVID 19	23 marzo 2020
Rinvio Udienza al 09/12/2020 per COVID 19	15 giugno 2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	24 novembre 2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	---

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica:

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)

Immobile 1: Fabbricato rurale non adibito ad abitazione avente superficie di 40 m².

Immobile 2: Area rurale classificata "bosco ceduo" avente superficie di 32570 m².

Immobile 3: Area rurale classificata "bosco ceduo" avente superficie di 5010 m².

Immobile 4: Area rurale classificata "bosco ceduo" avente superficie di 3500 m².

Ubicazione:

Comune di Lumezzane (BS).

Identificativi catastali:

Immobile 1: Comune di Lumezzane (codice E738) - Foglio 2 - Particella 4 - Qualità COSTR NO AB - Classe --- - Superficie 0 ha 00 a 40 ca (40 m²) - Reddito Dominicale --- Reddito Agrario ---.

Immobile 2: Comune di Lumezzane (codice E738) - Foglio 2 - Particella 5 - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 3 - Superficie 3 ha 25 a 70 ca (32570 m²) - Reddito Dominicale 23,55 € Reddito Agrario 8,41 €.

Immobile 3: Comune di Lumezzane (codice E738) - Foglio 2 - Particella 71 - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 3 - Superficie 0 ha 50 a 10 ca (5010 m²) - Reddito Dominicale 3,62 € Reddito Agrario 1,29 €.

Immobile 4: Comune di Lumezzane (codice E738) - Foglio 2 - Particella 79 - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 3 - Superficie 0 ha 35 a 00 ca (3500 m²) - Reddito Dominicale 2,53 € Reddito Agrario 0,90 €.

Quota di proprietà:

Gli immobili 1, 2, 3, 4 sono intestati a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in piena proprietà 1/1.

Diritto di proprietà:

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per gli immobili 1, 2, 3, 4.

Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 1 è costituito da n° 4 immobili rurali, di cui il primo (immobile 1) consiste in un fabbricato rurale non destinato ad abitazione avente superficie di 40 m²; gli altri tre (immobili 2, 3, 4) sono qualificati "bosco ceduo". Potenzialmente questi ultimi sono frazionabili in appezzamenti e il fabbricato rurale (non divisibile) apparterrà a quello che lo contiene. Vista la loro natura e la loro entità economica la loro suddivisione non appare conveniente, anche se praticabile.

Più probabile valore in libero mercato :

49.344,00 € (diconsi **Euro quarantanovemilatrecentoquarantaquattro/00**)

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta):

43.176,00 € (diconsi **Euro quarantatremilacentosettantasei /00**)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità degli immobili del Lotto 1 è giudicata piuttosto difficoltosa a causa della limitata estensione dei terreni e della loro qualifica. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha tenuto comunque in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per gli immobili del Lotto 1; gli importi determinati non costituiscono di per sé impedimento alla commerciabilità del bene.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☐ Si	se Si vedi pagina 40 segg.
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
-----------------------	--	-----------------------------	-------------------

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico al primo piano di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno e primo piano) con sottotetto esclusivo praticabile ma non abitabile; all'appartamento si accede con scala a due rampe indipendente; esso è costituito da ingresso-veranda, cucina abitabile, soggiorno, corridoio, due camere da letto, e bagno.

Ubicazione:

Comune di Lumezzane (BS) Via Padre Bolognini 59.

Identificativi catastali:

Unità immobiliare 1: Comune di Lumezzane (codice E738) - Sezione Urbana NCT - Foglio - Particella 61 - Sub. 1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale totale 179 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 163 m² - Rendita 379,60 €.

Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in piena proprietà 1/1.

Diritto di proprietà:

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 2 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

Più probabile valore in libero mercato :

267.240,60 € (diconsi **Euro duecentosessantasettemiladuecentoquaranta/60**)

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta):

229.449,00 € (diconsi **Euro duecentoventinovemilaquattrocentoquarantanove /00**)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità dell'immobile è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato; un elemento a sfavore è costituito dal fatto che essa risulta inserita in prossimità di altre proprietà circostanti che ne limitano alcune libertà d'uso. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha comunque tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 2; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 40 segg.
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile ai piani primo e secondo di un edificio di tre piani fuori terra (piani terreno, primo, e secondo); l'appartamento è dotato di ingresso indipendente da un cortile-terrazzo esclusivo ed è costituito al primo piano da un piccolo disbrigo di ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, antibagno e WC; una scala privata interna ubicata nel soggiorno conduce al secondo piano che contiene la zona notte con tre camere da letto (due delle quali dotate di balcone) servite da un agevole disbrigo che serve anche il bagno.

Unità immobiliare 2: Autorimessa al primo piano raggiungibile mediante rampa comune.

Unità immobiliare 3: Magazzino-deposito a piano terreno.

Ubicazione:

Comune di Lumezzane (BS) Via Padre Bolognini 59.

Identificativi catastali:

Unità immobiliare 1: Comune di Lumezzane (codice E738) - Sezione Urbana NCT - Foglio 2 - Particella 82 - Sub. 4 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 7,5 vani - Superficie catastale totale 159 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 142 m² - Rendita 871,52 €.

Unità immobiliare 2: Comune di Lumezzane (codice E738) - Sezione Urbana NCT - Foglio 2 - Particella 82 - Sub. 1 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 51 m² - Superficie catastale totale 51 m² - Rendita 81,65 €.

Unità immobiliare 3: Comune di Lumezzane (codice E738) - Sezione Urbana NCT - Foglio 2 - Particella 82 - Sub.6 - Categoria C/2 - Consistenza 40 m² - Superficie catastale totale --- m² - Rendita 107,42 €.

Quota di proprietà:

Le unità immobiliari 1, 2, 3 sono intestate a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in piena proprietà 1/1.

Diritto di proprietà:

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per le unità immobiliari 1, 2, 3.

Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 3 è costituito da n° 3 unità immobiliari; l'appartamento (unità 1) risulta funzionale e utilizzabile se mantenuto integro, quindi non se ne consiglia il frazionamento; l'autorimessa e il magazzino deposito invece possono essere posti in vendita separatamente e autonomamente.

Più probabile valore in libero mercato :

252.664,40 € (diconsi **Euro duecentocinquantaduemilaseicentosessantaquattro/40**)

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta):

210.658,90 € (diconsi **Euro duecentodiecimilaseicentocinquantotto/90**)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità degli immobili del Lotto 3 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato; anche in questo caso un elemento a sfavore è costituito dal fatto che le tre unità risultano inserite in prossimità di altre proprietà circostanti che ne limitano alcune libertà d'uso. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha comunque tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per le tre unità immobiliari del Lotto 3; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 40 segg.
Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina

LOTTO NR. 4**Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico ai piani primo e secondo di un edificio di tre piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo); l'unità è dotata di ingresso indipendente con scala d'accesso privata; l'appartamento è costituito al primo piano da soggiorno, cucina abitabile, camera con balcone, atrio-disbrigo, bagno, e ripostiglio con balcone; il secondo piano è costituito da un sottotetto-solaio praticabile ma non abitabile.

Unità immobiliare 2: Appartamento di civile abitazione di tipo economico ai piani primo e secondo di un edificio di tre piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo); l'unità è dotata di ingresso indipendente; l'appartamento è costituito al primo piano da ingresso-soggiorno, locale cottura sopraelevato, camera da letto con bagno annesso; il secondo piano è costituito da un sottotetto-solaio praticabile ma non abitabile.

Unità immobiliare 3: N° 3 locali a piano seminterrato di cui uno adibito ad autorimessa, gli altri due adibiti a cantina.

Unità immobiliare 4: N° 2 locali comunicanti a piano terreno adibiti a cantina.

Unità immobiliare 5: Appartamento di civile abitazione di tipo economico a piano terreno (sottostante all'unità immobiliare 1) di un edificio di tre piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo); l'unità è dotata di ingresso indipendente; l'appartamento è costituito al primo piano da ingresso, soggiorno-cucina, ripostiglio, due camere con balcone, disbrigo, bagno, e ripostiglio cieco.

Unità immobiliare 6: Locale a piano seminterrato adibito a cantina.

Ubicazione:

Comune di Lumezzane (BS) Via Santello 24.

Identificativi catastali:

Unità immobiliare 1: Comune di Lumezzane (codice E738) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 50 - Sub. 10 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale totale 127 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 125 m² - Rendita 278,89 €.

Unità immobiliare 2: Comune di Lumezzane (codice E738) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 50 - Sub. 11 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale totale 56 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 56 m² - Rendita 185,92 €.

Unità immobiliare 3: Comune di Lumezzane (codice E738) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 50 - Sub. 12 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 60 m² - Superficie catastale totale 61 m² - Rendita 96,06 €.

Unità immobiliare 4: Comune di Lumezzane (codice E738) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 50 - Sub. 13 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 23 m² - Superficie catastale totale 32 m² - Rendita 61,77 €.

Unità immobiliare 5: Comune di Lumezzane (codice E738) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 50 - Sub. 14 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale totale 103 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 99 m² - Rendita 255,65 €.

Unità immobiliare 6: Comune di Lumezzane (codice E738) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 50 - Sub. 15 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 22 m² - Superficie catastale totale 29 m² - Rendita 59,08 €.

Quota di proprietà:

Le unità immobiliari 1, 2, 3, 4, 5, 6 sono intestate a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in piena proprietà 1/1.

Diritto di proprietà:

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per le unità immobiliari 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 4 è costituito da n° 6 unità immobiliari; gli appartamenti (unità 1, 2, 5) risultano funzionali e utilizzabili se mantenuti integri, quindi non se ne consiglia il frazionamento in parti; le autorimesse e le cantine invece possono essere gestite autonomamente e poste in vendita separatamente.

Più probabile valore in libero mercato :

315.670,00 € (diconsi **Euro trecentoquindicimilaseicentosettanta/00**)

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta):

268.319,50 € (diconsi **Euro duecentosessantottomilatrecentodiciannove/50**)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità degli immobili del Lotto 4 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per le tre unità immobiliari del Lotto 4; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità catastale

☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 42

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

LOTTO NR. 5

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Magazzino-deposito a piano terreno.

Ubicazione:

Comune di Casto (BS) Località Roccolo di Puria.

Identificativi catastali:

Unità immobiliare 1: Comune di Casto (codice C330) - Sezione Urbana ALO - Foglio 5 - Particella 958 - Sub. --- - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 50 m² - Superficie catastale totale 57 m² - Rendita 17,56 €.

Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a < OMISSIS >, nata a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in nuda proprietà 1/1, e a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in usufrutto 1/1.

Diritto di proprietà:

Nuda proprietà di < OMISSIS > come sopra indicata e identificata per l'unità immobiliare 1.
Usufrutto a < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per la stessa unità immobiliare 1.

Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 5 è costituito da un solo fabbricato urbano contenuto in un appezzamento di terreno rurale (v. Lotto 6 Mappale 944 Bosco ceduo) e di per sé risulta non divisibile. Il terreno che lo contiene potenzialmente potrebbe essere frazionato: in tal caso il fabbricato del Lotto 5 resterà interno alla parte di terreno che lo contiene.

Più probabile valore in libero mercato :

0,00 € (diconsi **Euro zero/00**)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

0,00 € (diconsi **Euro zero/00**)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità dell'immobile è giudicata piuttosto difficoltosa a causa del fatto che esso è isolato, lontano da altri fabbricati, e sostanzialmente, pur essendo censito nel catasto fabbricati, di fatto va considerato alla stregua di "fabbricato rurale". Pertanto la sua commerciabilità è strettamente vincolata a quella dei terreni che costituiscono il Lotto 6, le cui caratteristiche sono esposte in dettaglio al punto successivo.

La situazione degli immobili dei Lotti 5 e 6, di cui l'esecutato è titolare del solo usufrutto mentre la nuda proprietà fa capo ad altro soggetto, implica, a parere del sottoscritto un ulteriore ostacolo all'alienazione degli immobili degli ultimi due lotti: nelle già difficili condizioni di vendita forzata potrebbero verificarsi notevoli difficoltà a trovare acquirenti.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☐ Si	se Si vedi pagina 40 segg.
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
-----------------------	--	-----------------------------	-------------------

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

LOTTO NR. 6

Descrizione sintetica:

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Casto (BS)

Immobile 1: Area rurale classificata "bosco ceduo" avente superficie di 44150 m².

Immobile 2: Area rurale classificata "incolto produttivo" avente superficie di 42192 m².

Ubicazione:

Comune di Casto (BS) Località Roccolo di Puria.

Identificativi catastali:

Immobile 1: Comune di Casto (codice C330B) - Foglio 9 - Particella 944 - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 3 - Superficie 4 ha 41 a 50 ca (44150 m²) - Reddito Dominicale 31,92 € Reddito Agrario 11,40 €.

Immobile 2: Comune di Casto (codice C330B) - Foglio 9 - Particella 1093 - Qualità INCOLT PROD - Classe 2 - Superficie 4 ha 21 a 92 ca (42192 m²) - Reddito Dominicale 19,61 € Reddito Agrario 4,36 €.

Quota di proprietà:

Gli immobili 1 e 2 sono intestati a < OMISSIS >, nata a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in nuda proprietà 1/1, e a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il 9/11/1954 (c.f. < OMISSIS >) in usufrutto 1/1.

Diritto di proprietà:

Nuda proprietà di < OMISSIS > come sopra indicata e identificata per gli immobili 1 e 2.

Usufrutto a < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per gli immobili 1 e 2.

Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 6 è costituito da n° 2 immobili rurali; l'immobile 1 è qualificato "bosco ceduo", l'immobile 2 è qualificato "incolto produttivo". Potenzialmente essi sono frazionabili in appezzamenti più piccoli. Vista però la loro natura e la loro entità economica la loro suddivisione non appare conveniente, anche se praticabile.

Più probabile valore in libero mercato :

67.412,00 € (diconsi **Euro sessantasettemilaquattrocentododici /00**)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

60.882,30 € (diconsi **Euro sessantamilaottocentottantadue/30**)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità degli immobili del Lotto 6 è giudicata difficoltosa a causa della limitata estensione dei terreni e della loro qualifica. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha tenuto comunque in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati

individuati per gli immobili del Lotto 6; gli importi determinati non costituiscono di per sé impedimento alla commerciabilità del bene.

La situazione degli immobili dei Lotti 5 e 6, di cui l'esecutato è titolare del solo usufrutto mentre la nuda proprietà fa capo ad altro soggetto, implica, a parere del sottoscritto un ulteriore ostacolo all'alienazione degli immobili degli ultimi due lotti: nelle già difficili condizioni di vendita forzata potrebbero verificarsi notevoli difficoltà a trovare acquirenti.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 40 segg.
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	14
2.	Inquadramento dell'immobile.....	15
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	23
4.	Audit documentale e Due Diligence	33
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	33
4.2	Rispondenza catastale	36
4.3	Verifica della titolarità	40
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	44
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	44
7.	Analisi estimativa.....	45
8.	Riepilogo dei valori di stima	48
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	51
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	52
11.	Bibliografia.....	53

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Sono indicate le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

26/03/2019 Udienza per conferimento incarico e giuramento presso la cancelleria E.I. del Tribunale di Brescia.

13/05/2019 Acquisizione degli atti di causa presso la cancelleria E.I. del Tribunale di Brescia.

14/06/2019 Istanza di proroga al 15/10/2019 del termine di deposito del rapporto di valutazione; proroga concessa in data 17/06/2019.

14/10/2019 Istanza di proroga al 15/01/2020 del termine di deposito del rapporto di valutazione; proroga concessa in data 23/10/2019.

15/01/2020 Istanza di proroga al 16/03/2020 del termine di deposito del rapporto di valutazione; proroga concessa in data 22/01/2020.

21/01/2020 Sopralluogo a Lumezzane in Via Santello 24 e in Via Padre Bolognini 59 presso gli immobili pignorati per tentativo di accesso alle varie unità immobiliari. L'accesso non è stato possibile per dichiarata assenza del proprietario.

03/03/2020 Richiesta di Accesso agli atti presso il Comune di Lumezzane per accertamento regolarità immobili di proprietà < OMISSIS >.

Studio atti di causa.

23/03/2020 Rinvio Udienza al 24/06/2020 per COVID 19

15/06/2020 Rinvio Udienza al 09/12/2020 per COVID 19

N° 2 sopralluoghi in data 26/06/2020 e 07/07/2020 a Lumezzane in Via Santello 24 e in Via Padre Bolognini 59 presso gli immobili pignorati per ulteriore tentativo di accesso alle varie unità immobiliari. L'accesso non è stato possibile per assenza del proprietario.

Ricerche edilizie e urbanistiche, catastali, notarili e immobiliari per il reperimento delle informazioni e dei documenti necessari alla redazione delle stime e alla stesura del Rapporto di valutazione.

Elaborazione concettuale della perizia estimativa e sua redazione materiale.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione :

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ☐ Provincia | BRESCIA |
| ☐ Comune | LUMEZZANE (Lotti 1, 2, 3, 4) |
| ☐ Comune | CASTO (Lotti 5, 6) |
| ☐ Frazione | Lumezzane PIEVE (Lotti 1, 2, 3, 4) |
| ☐ Località | Casto frazione Alone località ROCCOLO DI PURIA (Lotti 5, 6) |
| ☐ Quartiere | |
| ☐ Via/Piazza | (v. descrizioni immobili) |
| ☐ Civico n. | (v. descrizioni immobili) |

Zona:

Zone varie (v. descrizioni immobili).

Mappa geografica:



□ Destinazione urbanistica dell'immobile:

- Lotto 1** Catasto Terreni: fabbricato rurale non ad uso abitazione; terreni con qualifica "bosco ceduo"
- Lotto 2** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale
- Lotto 3** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale e accessori alla residenza
- Lotto 4** Catasto Fabbricati: n° 3 unità immobiliari residenziali e accessori alla residenza
- Lotto 5** Catasto Fabbricati: unità immobiliare ad uso rurale non residenziale interna a terreno qualificato "bosco ceduo"
- Lotto 6** Catasto Terreni: terreno con qualifica "bosco ceduo"; terreno con qualifica "incolto produttivo"

□ Tipologia immobiliare:

Terreni a bosco ceduo e incolto produttivo (Lotti 1, 6), e fabbricato rurale ad uso magazzino deposito, non rilevanti a fini edificatori (Lotto 5).

Unità immobiliari residenziali ad uso civile abitazione (Lotti 2, 3, 4) con pertinenze (autorimesse, magazzini, cantine, ecc.).

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati:**

LOTTO NR. 1

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)

Immobile 1: Fabbricato rurale non adibito ad abitazione

Immobili 2, 3, 4: Aree rurali classificate "bosco ceduo".

LOTTO NR. 2

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico.

LOTTO NR. 3

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile.

Unità immobiliare 2: Autorimessa.

Unità immobiliare 3: Magazzino deposito.

LOTTO NR. 4

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico.

Unità immobiliare 2: Appartamento di civile abitazione di tipo economico.

Unità immobiliare 3: N° 3 locali, uno adibito ad autorimessa, due adibiti a cantina.

Unità immobiliare 4: N° 2 locali adibiti a cantina.

Unità immobiliare 5: Appartamento di civile abitazione di tipo economico.

Unità immobiliare 6: Locale adibito a cantina.

LOTTO NR. 5

Unità immobiliare 1: Magazzino deposito di tipo rurale inglobato in terreno qualificato "bosco ceduo".

LOTTO NR. 6

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Casto (BS)

Immobile 1: Area rurale classificata "bosco ceduo".

Immobile 2: Area rurale classificata "incolto produttivo".

□ **Tipologia edilizia unità immobiliari:**

Lotti 2, 4: Abitazione di tipo economico e pertinenze.

Lotto 3: Abitazione di tipo civile e pertinenze.

Lotto 5: Magazzino deposito di tipo rurale.

□ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

Lotto 1: È costituito da n° 4 Particelle del catasto terreni di cui una (Mapp. 4) è un fabbricato rurale non residenziale con annessa una piccola area scoperta, circondato da un terreno qualificato "bosco ceduo" (Mapp.5); le altre due particelle (Mapp. 71 e 79) sono pure qualificate "bosco ceduo". Le immagini seguenti, tratte dal Portale Geolive.org dell'Agenzia delle Entrate, ne documentano la visione dall'alto, e le sovrapposte particelle catastali.

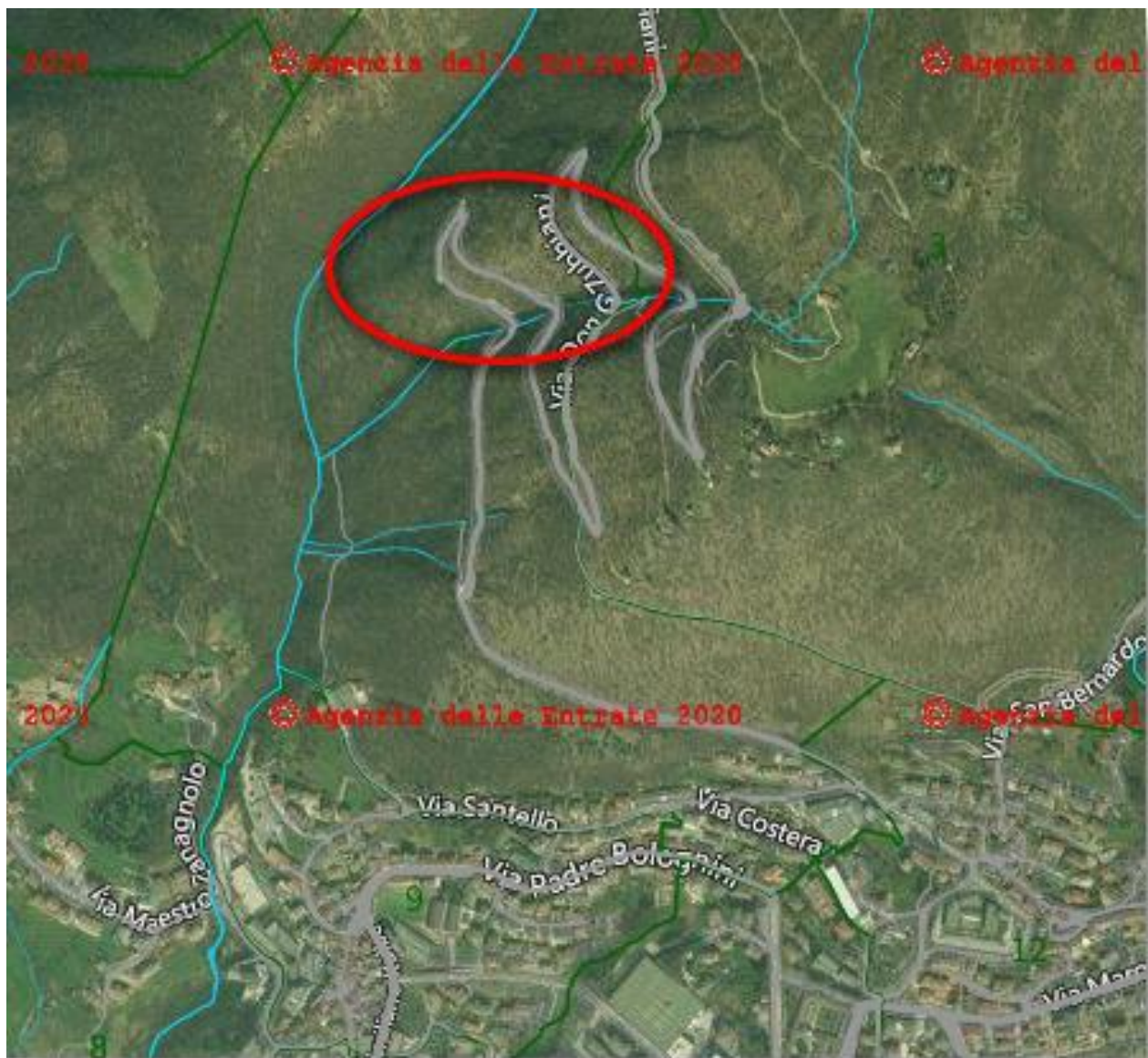
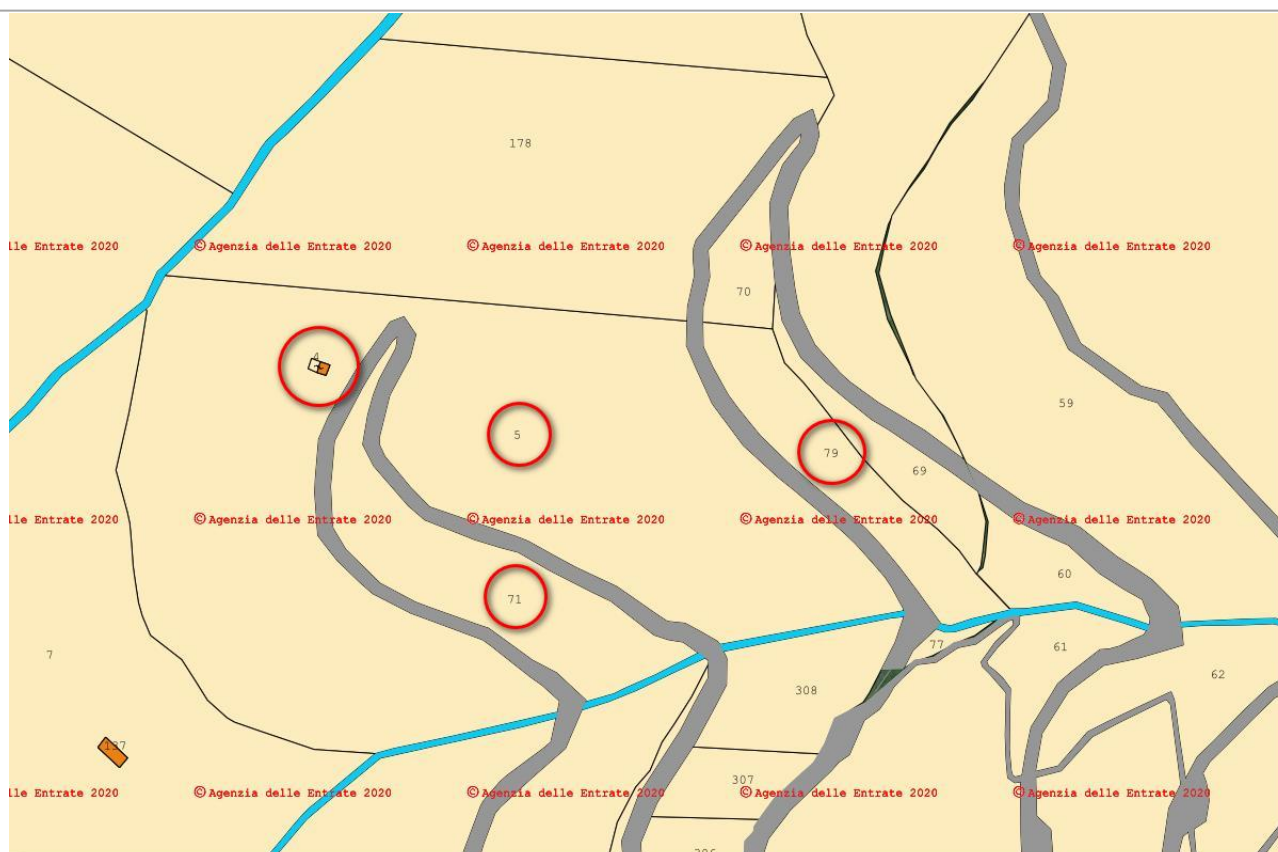


Immagine satellitare del Lotto 1



Particelle Catasto Terreni sovrapposte

- Lotto 2: È costituito da un appartamento di civile abitazione di tipo economico (A/3) di cui si è presa visione in modo parziale e solo dall'esterno per impossibilità di accesso. Le sue condizioni di conservazione e manutenzione appaiono di normale livello con finiture esterne un po' datate, di discreta qualità; stato di conservazione e di manutenzione più che sufficiente.
- Lotto 3: È costituito da un appartamento residenziale di tipo civile (A/2), da un'ampia autorimessa, da una lavanderia con annesso WC, e da un deposito cantina; anche di queste unità immobiliari si è presa visione in modo parziale e solo dall'esterno per impossibilità di accesso. Le loro condizioni di conservazione e manutenzione appaiono di normale livello con finiture esterne un po' datate, di discreta qualità; stato di conservazione e di manutenzione più che sufficiente.
- Lotto 4: È costituito da n° 3 appartamenti di civile abitazione di tipo economico (A/3), da un'ampia autorimessa dotata di due locali cantina, da una ulteriore cantina di due locali, e da un'ultima cantina in unità immobiliare separata; anche di queste unità immobiliari si è presa visione solo dall'esterno per impossibilità di accesso. Le loro condizioni di conservazione e manutenzione appaiono di normale livello con finiture esterne un po' datate, di discreta qualità; stato di conservazione e di manutenzione più che sufficiente.
- Lotto 5: Consiste in un fabbricato classificato a Catasto Fabbricati come magazzino-deposito (C/2) ma di tipo rurale, inglobato in terreno (Mapp. 944) qualificato "bosco ceduo". Le immagini a corredo del Lotto 6 che segue, tratte dal Portale Geolive.org dell'Agenzia delle Entrate, ne documentano la visione dall'alto, e le sovrapposte particelle catastali.

Lotto 6: È costituito da n° 2 Particelle del catasto terreni di cui una qualificata "bosco ceduo".(Mapp. 944 che contiene il Lotto 5), la seconda qualificata "incolto produttivo" (Mapp. 1093). Le immagini seguenti, tratte dal Portale Geolive.org dell'Agenzia delle Entrate, ne documentano la visione dall'alto, e le sovrapposte particelle catastali.

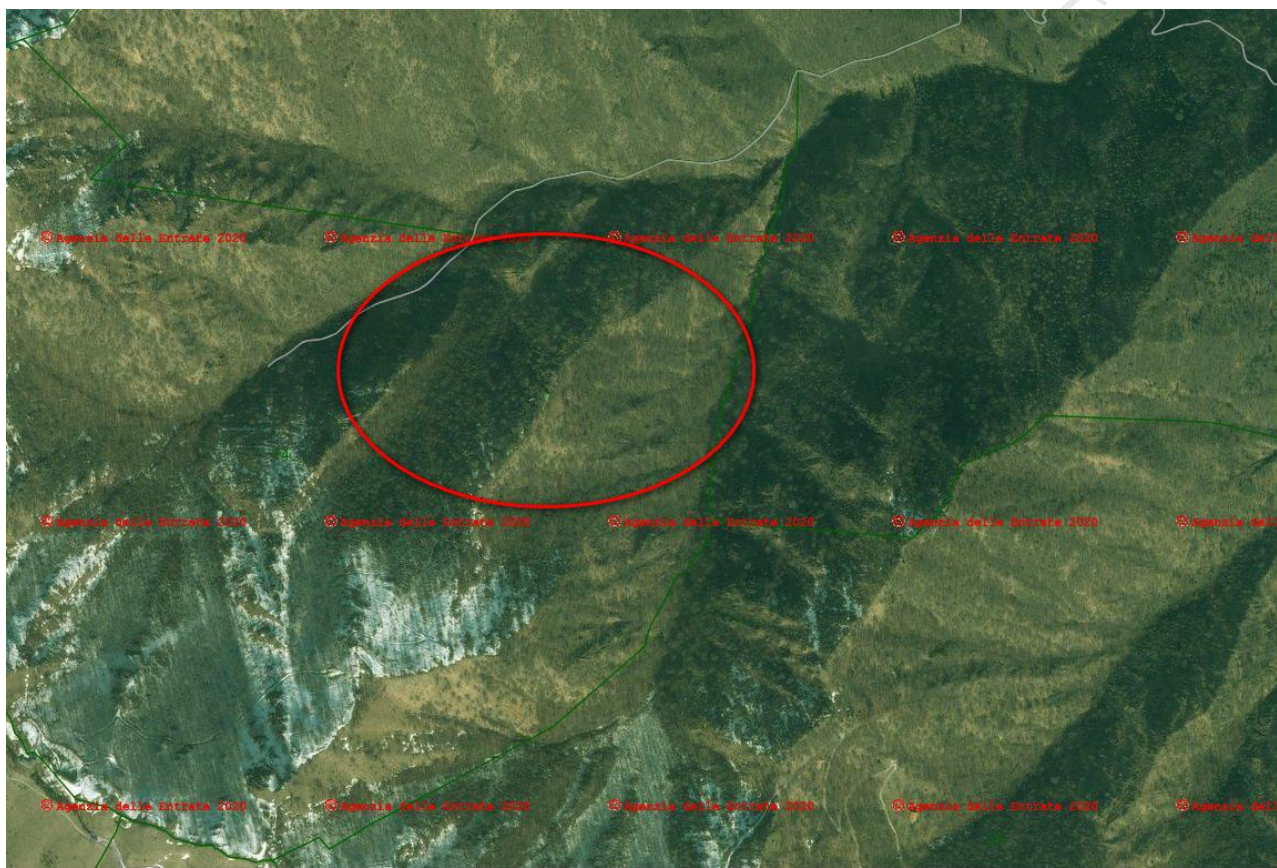
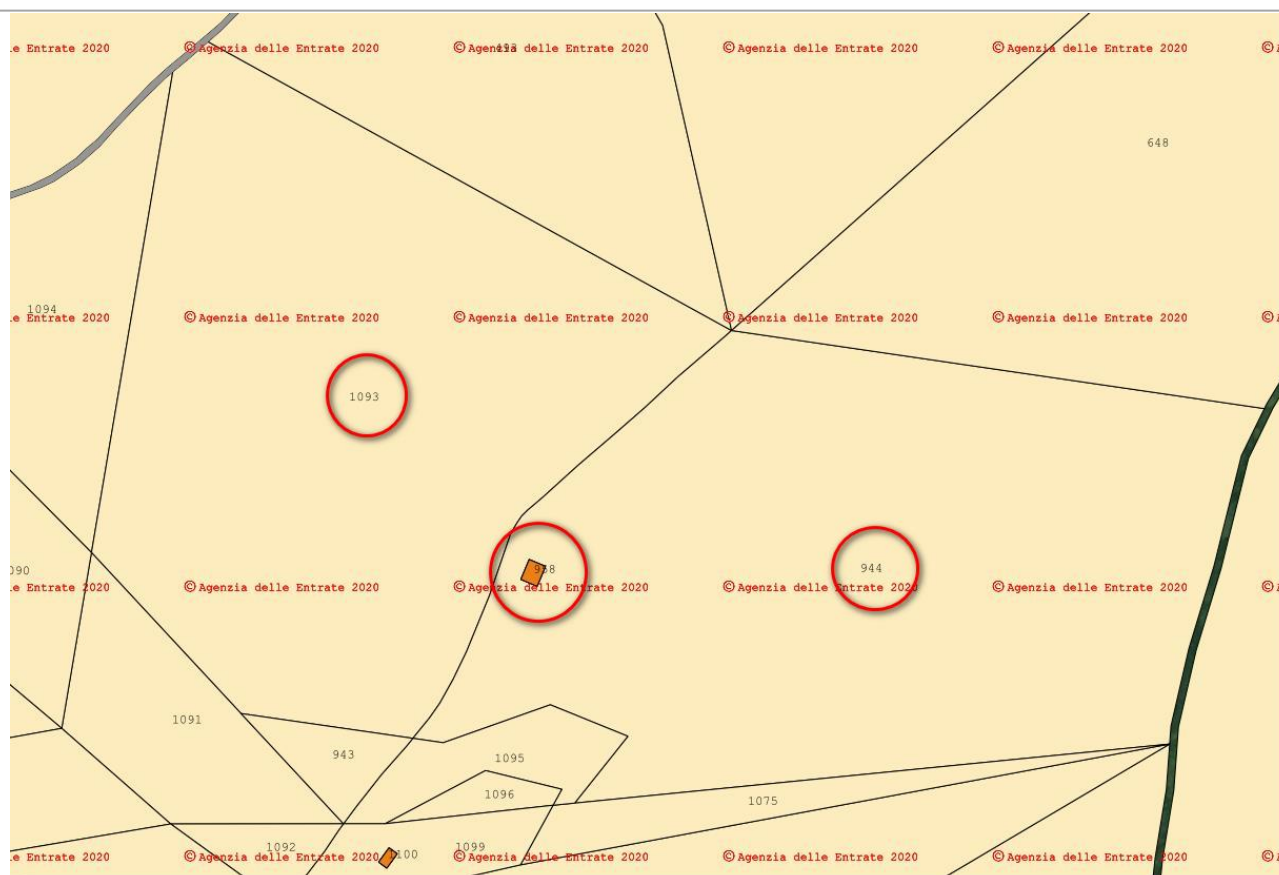


Immagine satellitare dei Lotti 5 e 6



Particelle Catasto Terreni sovrapposte

□ Dimensione:

Lotto 1:	Superficie commerciale di proprietà	m ² 41.120,00
Lotto 2:	Superficie commerciale di proprietà	m ² 269,94
	Superficie commerciale appartamento	m ² 269,94
Lotto 3:	Superficie commerciale di proprietà	m ² 209,95
	Superficie commerciale appartamento	m ² 184,72
	Superficie commerciale box autorimessa	m ² 63,14
Lotto 4:	Superficie commerciale di proprietà	m ² 315,67
	Superficie commerciale appartamenti	m ² 282,50
	Superficie commerciale box autorimessa	m ² 33,17
Lotto 5:	Superficie commerciale di proprietà	m ² 0,00
Lotto 6:	Superficie commerciale di proprietà	m ² 86399,00
	Superficie "bosco ceduo"	m ² 44207,00
	Superficie "incolto produttivo"	m ² 42192,00

☐ **Caratteri domanda e offerta:**

Prevalenza attuale di offerta

☐ **Forma di mercato:**

Libero

☐ **Filtering:**

Assente

☐ **Fase del mercato immobiliare:**

Leggermente ascendente o praticamente statica

☐ **Altro:**

Fotografie

FAC-SIMILE

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica:

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Lumezzane (BS)

Immobile 1: Fabbricato rurale non adibito ad abitazione avente superficie di 40 m².

Immobile 2: Area rurale classificata "bosco ceduo" avente superficie di 32570 m².

Immobile 3: Area rurale classificata "bosco ceduo" avente superficie di 5010 m².

Immobile 4: Area rurale classificata "bosco ceduo" avente superficie di 3500 m².

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| ☐ Nord | Mappale 178 Foglio 2 |
| ☐ Est | Mappali 69, 60 Foglio 2 |
| ☐ Sud | Mappali 215, 72, 308, 77 Foglio 2 |
| ☐ Ovest | Mappale 7 Foglio 24 |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le visure storiche per immobile allegate.

Consistenza

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| ☐ Rilievo | ☐ Interno |
| | ☐ Solo esterno |

☐ Diretto in loco

Collaboratore: nessuno

☐ Data del sopralluogo

☒ Controllato graficamente da: ,

- | |
|--|
| ☐ Planimetria catastale in scala |
| ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| ☒ Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda |
| ☐ SIL - Superficie Interna Lorda |
| ☐ SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

PIENA PROPRIETÀ**Immobile 1:** Fabbricato rurale non residenziale

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
fabbricato rurale	m ² 40,00	100 %

Superficie commerciale	m ² 40,00
Superficie di proprietà	m ² 40,00

Immobile 2: Area rurale classificata "bosco ceduo"

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
area a bosco ceduo	m ² 32470,00	100 %

Superficie commerciale	m ² 32570,00
Superficie di proprietà	m ² 32570,00

Immobile 3: Area rurale classificata "bosco ceduo"

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
area a bosco ceduo	m ² 5010,00	100 %

Superficie commerciale	m ² 5010,00
Superficie di proprietà	m ² 5010,00

Immobile 4: Area rurale classificata "bosco ceduo"

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
area a bosco ceduo	m ² 3500,00	100 %

Superficie commerciale	m ² 3500,00
Superficie di proprietà	m ² 3500,00

Superficie commerciale totale	m ² 41120,00
Superficie di proprietà totale	m ² 41120,00

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

LOTTO NR. 2**Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico al primo piano di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno e primo piano) con sottotetto esclusivo praticabile ma non abitabile; all'appartamento si accede con scala a due rampe indipendente; esso è costituito da ingresso-veranda, cucina abitabile, soggiorno, corridoio, due camere da letto, e bagno.

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| ☐ Nord | Proprietà < OMISSIS > |
| ☐ Est | Proprietà < OMISSIS > |
| ☐ Sud | Proprietà < OMISSIS > |
| ☐ Ovest | Proprietà < OMISSIS > |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

Consistenza

- | | |
|--|--|
| ☐ Rilievo | ☐ Interno |
| | ☐ Solo esterno |
| ☐ Diretto in loco | Collaboratore: nessuno |
| ☐ Data del sopralluogo | |
| ☒ Controllato graficamente da: , | ☒ Planimetria catastale in scala |
| | ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | ☐ Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda |
| ☒ SIL - Superficie Interna Lorda |
| ☐ SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà*PIENA PROPRIETÀ*Unità immobiliare 1: appartamento

Destinazione
appartamento

Superficie
m² 269,94

Indice mercantile
100 %

Superficie commerciale
Superficie di proprietà

m ²	269,94
m ²	269,94

Superficie commerciale totale
Superficie di proprietà totale

m ²	269,94
m ²	269,94

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile ai piani primo e secondo di un edificio di tre piani fuori terra (piani terreno, primo, e secondo); l'appartamento è dotato di ingresso indipendente da un cortile-terrazzo esclusivo ed è costituito al primo piano da un piccolo disbrigo di ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, antibagno e WC; una scala privata interna ubicata nel soggiorno conduce al secondo piano che contiene la zona notte con tre camere da letto (due delle quali dotate di balcone) servite da un agevole disbrigo che serve anche il bagno.

Unità immobiliare 2: Autorimessa al primo piano raggiungibile mediante rampa comune.

Unità immobiliare 3: Magazzino-deposito a piano terreno.

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| ☐ Nord | Proprietà < OMISSIS >; < OMISSIS > |
| ☐ Est | Proprietà Gerelli Enzo |
| ☐ Sud | Proprietà < OMISSIS > |
| ☐ Ovest | Proprietà < OMISSIS > |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

Consistenza

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| ☐ Rilievo | ☐ Interno |
| | ☐ Solo esterno |

☒ Diretto in loco

Collaboratore: nessuno

☐ Data del sopralluogo

☒ Controllato graficamente da: ,

- ☒ Planimetria catastale in scala
- ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☒ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà**PIENA PROPRIETÀ**Unità immobiliare 1: appartamento

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
appartamento	m ² 184,72	100 %

Superficie commerciale	m ² 184,72
Superficie di proprietà	m ² 184,72

Unità immobiliare 2: autorimessa

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
autorimessa	m ² 63,14	60 %

Superficie commerciale	m ² 37,88
Superficie di proprietà	m ² 37,88

Unità immobiliare 3: lavanderia WC deposito

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
lavanderia WC deposito	m ² 50,46	50 %

Superficie commerciale	m ² 25,23
Superficie di proprietà	m ² 25,23

Superficie commerciale totale	m ² 247,83
Superficie di proprietà totale	m ² 247,83

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

LOTTO NR. 4**Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico ai piani primo e secondo di un edificio di tre piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo); l'unità è dotata di ingresso indipendente con scala d'accesso privata; l'appartamento è costituito al primo piano da soggiorno, cucina abitabile, camera con balcone, atrio-disbrigo, bagno, e ripostiglio con balcone; il secondo piano è costituito da un sottotetto-solaio praticabile ma non abitabile.

Unità immobiliare 2: Appartamento di civile abitazione di tipo economico ai piani primo e secondo di un edificio di tre piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo); l'unità è dotata di ingresso indipendente; l'appartamento è costituito al primo piano da ingresso-soggiorno, locale cottura sopraelevato, camera da letto con bagno annesso; il secondo piano è costituito da un sottotetto-solaio praticabile ma non abitabile.

Unità immobiliare 3: N° 3 locali a piano seminterrato di cui uno adibito ad autorimessa, gli altri due adibiti a cantina.

Unità immobiliare 4: N° 2 locali comunicanti a piano terreno adibiti a cantina.

Unità immobiliare 5: Appartamento di civile abitazione di tipo economico a piano terreno (sotto-stante all'unità immobiliare 1) di un edificio di tre piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo); l'unità è dotata di ingresso indipendente; l'appartamento è costituito al primo piano da ingresso, soggiorno-cucina, ripostiglio, due camere con balcone, disbrigo, bagno, e ripostiglio cieco.

Unità immobiliare 6: Locale a piano seminterrato adibito a cantina.

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| ☐ Nord | Via Santello |
| ☐ Est | Mappale 43 Foglio 2 |
| ☐ Sud | Mappale 61 Foglio 2 |
| ☐ Ovest | Mappale 213 Foglio 2 |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

Consistenza

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| ☐ Rilievo | ☐ Interno |
| | ☐ Solo esterno |

☒ Diretto in loco

Collaboratore: nessuno

☐ Data del sopralluogo

☒ Controllato graficamente da: ,

- ☒ Planimetria catastale in scala
- ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☒ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

PIENA PROPRIETÀ

Unità immobiliare 1: appartamento sub.10

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
appartamento	m ² 115,19	100 %

Superficie commerciale
Superficie di proprietà

m ²	115,19
m ²	115,19

Unità immobiliare 2: appartamento sub. 11

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
appartamento	m ² 51,74	100 %

Superficie commerciale
Superficie di proprietà

m ²	51,74
m ²	51,74

Unità immobiliare 3: autorimessa cantine sub. 12

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
autorimessa	m ² 29,91	60 %
cantina 1	m ² 31,81	30 %
cantina 2	m ² 18,94	30 %

Superficie commerciale
Superficie di proprietà

m ²	33,17
m ²	33,17

Unità immobiliare 4: cantina sub. 13

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
cantina	m ² 30,88	30 %

Superficie commerciale
Superficie di proprietà

m ²	9,26
m ²	9,26

Unità immobiliare 5: appartamento sub. 14

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
appartamento	m ² 97,49	100 %

Superficie commerciale
Superficie di proprietà

m ²	97,49
m ²	97,49

Unità immobiliare 6: cantina sub. 15

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
cantina	m ² 29,39	30 %

Superficie commerciale
Superficie di proprietà

m ²	8,82
m ²	8,82

Superficie commerciale totale
Superficie di proprietà totale

m ²	315,67
m ²	315,67

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

LOTTO NR. 5

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Magazzino deposito con caratteristiche di fabbricato rurale inglobato nella Particella 944 del Foglio 5 del Catasto Terreni.

Confini

Indicare i confini catastali

☐ Nord	Mappale 944 Foglio 5
☐ Est	Mappale 944 Foglio 5
☐ Sud	Mappale 944 Foglio 5
☐ Ovest	Mappale 944 Foglio 5

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

Consistenza

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| ☐ Rilievo | ☐ Interno |
| | ☐ Solo esterno |

☐ Diretto in loco Collaboratore: nessuno

☐ Data del sopralluogo

☒ Controllato graficamente da: ,

- ☐ Planimetria catastale in scala
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☒ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- ☐ SEL- Superficie Esterna Lorda
☒ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

NUDA PROPRIETÀ a < OMISSIS > per 1/1

USUFRUTTO a < OMISSIS > per 1/1

Unità immobiliare 1: magazzino deposito

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
magazzino deposito rurale	m ² 57,00	100 %

Superficie commerciale
Superficie di proprietà
Superficie di usufrutto

m ²	57,00
m ²	0,00
m ²	57,00

Superficie commerciale totale
Superficie di proprietà totale
Superficie di usufrutto totale

m ²	57,00
m ²	0,00
m ²	57,00

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

LOTTO NR. 6**Descrizione sintetica:**Immobile 1: Area rurale classificata "bosco ceduo" avente superficie di 44150 m².Immobile 2: Area rurale classificata "incolto produttivo" avente superficie di 42192 m²..**Confini**

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|---|
| ☐ Nord | Mappali 493 e 648 Foglio 5 |
| ☐ Est | Mappale 487 Foglio 5 |
| ☐ Sud | Mappali 1091, 943, 1095 e 1075 Foglio 5 |
| ☐ Ovest | Mappale 1094 Foglio 5 |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

Consistenza

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| ☐ Rilievo | ☐ Interno |
| | ☐ Solo esterno |

☐ Diretto in loco

Collaboratore: nessuno

☐ Data del sopralluogo☒ Controllato graficamente da: ,

- | |
|---|
| ☐ Planimetria catastale in scala |
| ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |

x Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- x SEL - Superficie Esterna Lorda
 □ SIL - Superficie Interna Lorda
 □ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

NUDA PROPRIETÀ a < OMISSIS > per 1/1

USUFRUTTO a < OMISSIS > per 1/1

Immobile 1: a Area rurale classificata "bosco ceduo"

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
area rurale a "bosco ceduo"	m ² 44150,00	100 %
Superficie commerciale	m ² 44150,00	
Superficie di proprietà	m ² 0,00	
Superficie di usufrutto	m ² 44150,00	

Immobile 2: Area rurale classificata "incolto produttivo"

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
area rurale a "incolto produttivo"	m ² 35,67	100 %
Superficie commerciale	m ² 42192,00	
Superficie di proprietà	m ² 0,00	
Superficie di usufrutto	m ² 42192,00	

Superficie commerciale totale	m ² 86342,00
Superficie di proprietà totale	m ² 0,00
Superficie di usufrutto totale	m ² 86342,00

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967 (data non conosciuta)
- ☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi rilasciati

I numerosissimi immobili assoggettati a pignoramento hanno richiesto articolate ricerche d'archivio presso il Comune di Lumezzane mediante apposita richiesta di Accesso agli Atti (v. Allegato n° 3). Si allega al presente Rapporto di valutazione, oltre all'elenco dei documenti rilasciati dal Comune di Lumezzane (v. Allegato n° 4a), la tabella riassuntiva sintetica fornita dal Comune a corredo ed esplicazione degli Atti reperiti (v. Allegato n° 4b). In considerazione della notevole mole di tali atti, il sottoscritto si dichiara disponibile, in caso di necessità, a fornirli integralmente di persona (le loro dimensioni non ne consentono l'invio telematico) su eventuale richiesta del G.E. e/o dei creditori,

- ☐ Elenco:
(v. Allegato n° 4a)

Lotti 1, 2, 3, 4,

- ☐ Indicare la documentazione visionata:
Accesso agli atti presso il Comune di Lumezzane (v. Allegato n° 3)
- ☐ Fonte documentazione visionata: Comune di Lumezzane
- ☐ Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa) 03/03/2020

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico P.G.T.
- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici
- ☐ Vincoli ambientali
- ☐ Vincoli paesaggistici

Altro

FAC-SIMILE

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della sua edificazione.
- ☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- ☐ No, perché
- ☐ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

Note

4.2 Rispondenza catastale

Lotto 1

Immobile 1: Fabbricato rurale non adibito ad abitazione

Catasto Terreni - Comune di Lumezzane E738 - Foglio 2 - Particella 4 - Qualità COSTR NO AB - Classe --- - Superficie 0 ha 00 a 40 ca - Reddito Dominicale --- Reddito Agrario ---

Immobile 2: Area rurale classificata "bosco ceduo"

Catasto Terreni - Comune di Lumezzane E738 - Foglio 2 - Particella 5 - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 3 - Superficie 3 ha 25 a 70 ca - Reddito Dominicale 23,55 € Reddito Agrario 8,41 €

Immobile 3: Area rurale classificata "bosco ceduo"

Catasto Terreni - Comune di Lumezzane E738 - Foglio 2 - Particella 71 - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 3 - Superficie 0 ha 50 a 10 ca - Reddito Dominicale 3,62 € Reddito Agrario 1,29 €

Immobile 4: Area rurale classificata "bosco ceduo"

Catasto Terreni - Comune di Lumezzane E738 - Foglio 2 - Particella 79 - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 3 - Superficie 0 ha 35 a 00 ca - Reddito Dominicale 2,53 € Reddito Agrario 0,90 €

Lotto 2

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico

Comune di Lumezzane E738 - Sezione Urbana NCT - Foglio 2 - Particella 61 - Sub. 1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale totale 179 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 163 m² - Rendita 379,60 €

Lotto 3

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile

Comune di Lumezzane E738 - Sezione Urbana NCT - Foglio 2 - Particella 82 - Sub. 4 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 7,5 vani - Superficie catastale totale 159 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 142 m² - Rendita 871,52 €

Unità immobiliare 2: Autorimessa

Comune di Lumezzane (codice E738) - Sezione Urbana NCT - Foglio 2 - Particella 82 - Sub. 1 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 51 m² - Superficie catastale totale 51 m² - Rendita 81,65 €

Unità immobiliare 3: Magazzino deposito

Comune di Lumezzane (codice E738) - Sezione Urbana NCT - Foglio 2 - Particella 82 - Sub.6 - Categoria C/2 - Consistenza 40 m² - Superficie catastale totale --- m² - Rendita 107,42 €

Lotto 4

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo economico

Comune di Lumezzane E738 - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 50 - Sub. 10 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale totale 127 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 125 m² - Rendita 278,89 €

Unità immobiliare 2: Appartamento di civile abitazione di tipo economico

Comune di Lumezzane E738 - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 50 - Sub. 11 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale totale 56 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 56 m² - Rendita 185,92 €

Unità immobiliare 3: Autorimessa e cantine

Comune di Lumezzane E738 - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 50 - Sub. 12 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 60 m² - Superficie catastale totale 61 m² - Rendita 96,06 €

Unità immobiliare 4: Cantine

Comune di Lumezzane E738 - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 50 - Sub. 13 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 23 m² - Superficie catastale totale 32 m² - Rendita 61,77 €

Unità immobiliare 5: Appartamento di civile abitazione di tipo economico

Comune di Lumezzane E738 - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 50 - Sub. 14 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale totale 103 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 99 m² - Rendita 255,65 €

Unità immobiliare 6: Cantina

Comune di Lumezzane E738 - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 50 - Sub. 15 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 22 m² - Superficie catastale totale 29 m² - Rendita 59,08 €

Lotto 5

Unità immobiliare 1: Magazzino deposito

Comune di Casto C330 - Sezione Urbana ALO - Foglio 5 - Particella 958 - Sub. --- - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 50 m² - Superficie catastale totale 57 m² - Rendita 17,56 €

Lotto 6

Immobile 1: Area rurale classificata "bosco ceduo"

Catasto Terreni - Comune di Casto C330B - Foglio 9 - Particella 944 - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 3 - Superficie 4 ha 41 a 50 ca - Reddito Dominicale 31,92 € Reddito Agrario 11,40 €

Immobile 2: Area rurale classificata "incolto produttivo"

Catasto Terreni - Comune di Casto C330B - Foglio 9 - Particella 1093 - Qualità INCOLT PROD - Classe 2 - Superficie 4 ha 21 a 92 ca (42192 m²) - Reddito Dominicale 19,61 € Reddito Agrario 4,36 €

Note

Dalle ricerche catastali iniziali effettuate è emerso che il codice fiscale del debitore Sig. < OMISSIS > era stato erroneamente attribuito a < OMISSIS > per gli immobili in Lumezzane (quelli in comune di Casto erano invece correttamente intestati a < OMISSIS >). Per rendere possibile l'accesso alla documentazione catastale dell'esecutato si è reso quindi necessario richiedere agli uffici catastali una variazione del nome e del codice fiscale dell'intestatario dei beni pignorati. Le relative istanze presentate all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate sono allegate al presente Rapporto di Valutazione (All. 13-a, 13-b).

Elenco documentazione reperita e visionata

Comune di Lumezzane

Estratto mappa Foglio 2 centro abitato (v- All. 10-a)

Estratto mappa Foglio 2 terreni (v- All. 10-b)

Estratto mappa Foglio 8 fabbricati (v- All. 10-c)

N° 17 visure catastali storiche per immobile (v- All. 9-a, 9-b, 9-c, 9-d, 9-e, 9-f, 9-g, 9-h, 9-i, 9-j, 9-k, 9-l, 9-m, 9-n)

N° 10 planimetrie catastali (v- All. 10)

Comune di Casto

Estratto mappa Foglio 5 terreni (v- All. 12)

N° 3 visure catastali storiche per immobile (v- All. 9-o, 9-p, 9-q)

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa) 11/06/2019 - 03/03/2020 - 23/04/2020 - 23/11/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☒ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- ☐ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : €

Note

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Lotto 1

Titolo di provenienza

Atto di donazione divisione 07/12/1995 Rep. n° 81630 stipulato davanti al Notaio Vittoria Piardi di Lumezzane.

☐ Quota di proprietà:

Gli immobili 1, 2, 3, 4 sono intestati a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMIS-SIS > (c.f. < OMISSIS >) in piena proprietà 1/1.

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Non conosciuto.

☒ In formale possesso del proprietario Sig. < OMISSIS >.

Lotto 2

Titolo di provenienza

Atto di donazione divisione compravendita 07/12/1995 Rep. n° 81630 stipulato davanti al Notaio Vittoria Piardi di Lumezzane.

☐ Quota di proprietà:

L'unità immobiliari 1 è intestata a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in piena proprietà 1/1.

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Non conosciuto.
- ☒ In formale possesso del proprietario Sig. < OMISSIS > ma, per quanto si è accertato in occasione dei sopralluoghi effettuati, non è stato possibile accertare se è abitato.

Lotto 3

Titolo di provenienza

Atto di donazione divisione compravendita 07/12/1995 Rep. n° 81630 stipulato davanti al Notaio Vittoria Piardi di Lumezzane.

- ☐ Quota di proprietà:

Le unità immobiliari 1, 2, 3 sono intestate a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in piena proprietà 1/1.

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Non conosciuto.

- ☒ In formale possesso del proprietario Sig. < OMISSIS > ma, per quanto si è accertato in occasione dei sopralluoghi effettuati, non è stato possibile accertare se è abitato.

Lotto 4

Titolo di provenienza

Unità immobiliari 1, 2: Divisione fusione n° 5380.1/2008.
Unità immobiliari 3, 4, 5: Divisione fusione n° 11567.1/2010.
Unità immobiliare 6: Costituzione n° 1467.1/2010.

- ☐ Quota di proprietà:

Le unità immobiliari 1, 2, 3, 4, 5, 6 sono intestate a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in piena proprietà 1/1.

- ☐ Usufrutto
☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
☐ Vincoli
☐ Oneri
☐ Pesi
☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Occupato dal proprietario.
- ☒ In formale possesso del proprietario Sig. < OMISSIS > e, per quanto si è accertato in occasione dei sopralluoghi effettuati, occupato dallo stesso proprietario e/o da suoi familiari.

Lotto 5

Titolo di provenienza

Atto di compravendita 20/11/2002 Rep. n° 11135 stipulato davanti al Notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane.

- ☐ Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a < OMISSIS > nata a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in nuda proprietà 1/1, e a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in usufrutto 1/1.

☐ Usufrutto < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) 1/1

☐ Nuda proprietà < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) 1/1

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Non conosciuto.

☒ In formale possesso dell'usufruttuario Sig. < OMISSIS >.

Lotto 6

Titolo di provenienza

Atto di compravendita 20/11/2002 Rep. n° 11135 stipulato davanti al Notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane.

☐ Quota di proprietà:

Gli immobili 1, 2 sono intestati a < OMISSIS > nata a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in nuda proprietà 1/1, e a < OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) in usufrutto 1/1.

☐ Usufrutto < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) 1/1

☐ Nuda proprietà < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) 1/1

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Non conosciuto.

☒ In formale possesso dell'usufruttuario Sig. < OMISSIS >.

5. 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.

Non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincolo od onere anche di natura condominiale gravante sui beni che risulterebbe o potrebbe risultare a carico dell'acquirente.

6. 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.

Non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincolo od onere anche di natura condominiale gravante sui beni non opponibile all'acquirente.

Risulta peraltro un ulteriore debito dell'esecutato di 247.217,10 € nei confronti della Ditta AQUILEIA CAPITAL SERVICES s.r.l. di Tavagnacco (UD), intervenuta nell'Esecuzione Immobiliare con Ricorso del 20/03/2020.

7. 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 delle procedure esecutive.

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 (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 11/2018 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“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 alcuna costrizione.”

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.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 11/2018 - Appendice A.1.4.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.”

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

L'individuazione del corretto valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima dovrà tener conto nella fattispecie, ai fini di un attendibile giudizio di stima, della situazione di fatto (nei suoi aspetti favorevoli o deteriori) che può riassumersi nei punti seguenti:

- a) gli appartamenti e le rispettive pertinenze sono ubicati in edifici che contengono altre unità immobiliari, anche di destinazione non residenziale, intestate a terzi, e molte delle pertinenze di proprietà esclusiva spesso non sono situate in posizioni vicine;
- b) gli edifici che contengono le unità immobiliari pignorate sono di costruzione non recente, pur mostrando all'esterno condizioni di conservazione e manutenzione di sufficiente livello e un grado di finitura discreto;
- c) gli edifici sono ubicati nella frazione Pieve del comune di Lumezzane, densamente edificata nonostante i dislivelli dovuti alla pendenza del terreno, decisamente collinare; il quartiere è semiperiferico e non contiene molti servizi pubblici e privati agevolmente accessibili;
- d) gli appartamenti giacciono ai piani primo e secondo di edifici residenziali solo in parte: spesso a piano terreno sono ubicati magazzini e laboratori operativi; un solo appartamento giace a piano terreno, comunque in un contesto non esclusivamente residenziale, bensì misto;
- e) tutte le unità immobiliari risultano in possesso del proprietario debitore ma, per i modesti accertamenti che si sono potuti effettuare in occasione dei sopralluoghi, non è stato possibile individuare se gli appartamenti siano o meno occupati, ad eccezione di quelli di Via Santello 24;
- f) i servizi sociali e logistici pubblici o privati che devono essere garantiti ai residenti per la normale gestione della vita familiare e comunitaria risultano raggiungibili e disponibili, sippure con qualche difficoltà vista la conformazione in pendenza del quartiere in cui giacciono le unità immobiliari in esame;
- g) gli appartamenti sono dotati di finiture esterne di sufficiente grado di conservazione e non sembrano richiedere interventi urgenti di manutenzione ordinaria (tinteggiatura, rappezzi di fessure e intonaci, ecc.);
- h) fra le proprietà pignorate vi sono anche dei terreni e dei fabbricati rurali: i terreni siti in comune di Lumezzane sono abbastanza vicini alla frazione Pieve, mentre quelli ubicati in comune di Casto sono molto decentrati non solo rispetto a Lumezzane Pieve, molto lontana e raggiungibile con difficoltà, ma anche dalla stessa frazione Alone di Casto nel cui ambito catastale sono inseriti.

Quanto sopra elencato evidenzia che vi sono motivi e situazioni di fatto di segno opposto che devono essere tenuti in debita considerazione onde pervenire ad una corretta e attendibile valutazione di mercato rispetto alla norma.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna limitazione all'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore 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

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne gli immobili identificati al Catasto Terreni in Comune di Lumezzane E738 - Foglio 2:

Immobile 1: Particella 4 - Qualità COSTR NO AB - Classe --- - Superficie 0 ha 00 a 40 ca - Reddito Dominicale --- Reddito Agrario ---,

Immobile 2: Particella 5 - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 3 - Superficie 3 ha 25 a 70 ca (32570 m²) - Reddito Dominicale 23,55 € Reddito Agrario 8,41 €,

Immobile 3: Particella 71 - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 3 - Superficie 0 ha 50 a 10 ca (5010 m²) - Reddito Dominicale 3,62 € Reddito Agrario 1,29 €,

Immobile 4: Particella 79 - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 3 - Superficie 0 ha 35 a 00 ca (3500 m²) - Reddito Dominicale 2,53 € Reddito Agrario 0,90 €,

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **49.344,00** diconsi **Euro quarantanovemilatrecentoquarantaquattro/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **43.176,00** diconsi **Euro quarantatremilacentosettantasei/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 2

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati in Comune di Lumezzane E738 - Sezione Urbana NCT - Foglio 2:

Unità immobiliare 1: Particella 61 - Sub. 1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale totale 179 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 163 m² - Rendita 379,60 €;

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **267.240,60** diconsi **Euro duecentosessantasettemiladuecentoquaranta/60** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **229.449,00** diconsi **Euro duecentoventinovemilaquattrocentoquarantanove/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 3

Per quanto concerne le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati in Comune di Lumezzane E738 - Sezione Urbana NCT - Foglio 2:

Unità immobiliare 1: Particella 82 - Sub. 4 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 7,5 vani - Superficie catastale totale 159 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 142 m² - Rendita 871,52 €;

Unità immobiliare 2: Particella 82 - Sub. 1 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 51 m² - Superficie catastale totale 51 m² - Rendita 81,65 €;

Unità immobiliare 3: Particella 82 - Sub.6 - Categoria C/2 - Consistenza 40 m² - Superficie catastale totale --- m² - Rendita 107,42 €,

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 252.664,40** diconsi **Euro duecentocinquantaduemilaseicentossantaquattro/40** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 210.658,90** diconsi **Euro duecentodiecimilaseicentocinquantotto/90** (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 4

Per quanto concerne le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati in Comune di Lumezzane E738 - Sezione Urbana NCT - Foglio 9:

Unità immobiliare 1: Particella 50 - Sub. 10 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale totale 127 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 125 m² - Rendita 278,89 €;

Unità immobiliare 2: Particella 50 - Sub. 11 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale totale 56 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 56 m² - Rendita 185,92 €;

Unità immobiliare 3: Particella 50 - Sub. 12 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 60 m² - Superficie catastale totale 61 m² - Rendita 96,06 €,

Unità immobiliare 4: Particella 50 - Sub. 13 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 23 m² - Superficie catastale totale 32 m² - Rendita 61,77 €,

Unità immobiliare 5: Particella 50 - Sub. 14 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale totale 103 m² Sup. cat. escluse aree scoperte 99 m² - Rendita 255,65 €,

Unità immobiliare 6: Particella 50 - Sub. 15 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 22 m² - Superficie catastale totale 29 m² - Rendita 59,08 €,

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 315.670,00** diconsi **Euro trecentoquindicimilaseicentossanta/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 268.319,50** diconsi **Euro duecentosessantottomilatrecentodiciannove/50** (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 5

Per quanto concerne le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati in Comune di Casto C330 - Sezione Urbana ALO - Foglio 5:

Unità immobiliare 1: Particella 958 - Sub. --- - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 50 m² - Superficie catastale totale 57 m² - Rendita 17,56 €;

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **0,00** diconsi **Euro zero/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **0,00** diconsi **Euro zero/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 6

Per quanto concerne gli immobili identificati al Catasto Terreni in Comune di Casto C330B - Foglio 9:

Immobile 1: Particella 944 - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 3 - Superficie 4 ha 41 a 50 ca (44150 m²) - Reddito Dominicale 31,92 € Reddito Agrario 11,40 €,

Immobile 2: Particella 1093 - Qualità INCOLT PROD - Classe 2 - Superficie 4 ha 21 a 92 ca (42192 m²) - Reddito Dominicale 19,61 € Reddito Agrario 4,36 €,

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **67.412,00** diconsi **Euro sessantasettemilaquattrocentododici/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **60.882,30** diconsi **Euro sessantamilaottocentottantadue/30** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Il **valore di usufrutto in libero mercato** è quantificato in € **33.706,00** diconsi **Euro trentatremila-settecentosei/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il **valore di usufrutto in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **30.441,15** diconsi **Euro trentamilaquattrocentoquarantuno/15** (vedasi analisi estimativa allegato II).

9. Dichiarazione di rispondenza
--

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 879

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

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.
- ☐ 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 riportate.
- ☐ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☐ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☐ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☐ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☐ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☐ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: **24 novembre 2020**

Timbro e firma

Il C.T.U.

Dott. Ing. Lucio Baldan

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione
--

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Lumezzane
4. Elenco dei documenti d'archivi (All. 4-a) o forniti dal Comune di Lumezzane e tabella riassuntiva esplicativa sintetica (All. 4-b) rilasciata dallo stesso Comune in esito alla richiesta di Accesso agli Atti di cui all'allegato 3
5. Estratto dal Listino Immobiliare n° 1/2015 della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia per il comune di Lumezzane
6. Estratto attuale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel sito Internet dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Lumezzane nella zona comprendente le Vie Santello e Padre Bolognini ove giacciono gli immobili oggetto di stima
7. Estratto da Valori Agricoli Medi 2018 per la Provincia di Brescia rilasciati dall'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate per le zone agricole n° 5 e n° 7 comprendenti i Comuni di Casto e di Lumezzane
8. Estratto da Valori Agricoli Medi 2018/19 e 2019/20 per la Provincia di Brescia forniti dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia
9. N° 17 Visure catastali storiche per immobile (All. 9-a, 9-b, 9-c, 9-d, 9-e, 9-f, 9-g, 9-h, 9-i, 9-j, 9-k, 9-l, 9-m, 9-n, 9-o, 9-p, 9-q)
10. N° 10 Planimetrie catastali (All. 10-a, 10-b, 10-c, 10-d, 10-e, 10-f, 10-g, 10-h, 10-i, 10-j)
11. Estratti mappa Catasto Terreni del Comune di Lumezzane località Pieve Foglio 2 centro abitato (All. 11-a), Foglio 2 terreni (All. 11-b), e Foglio 8 del Catasto Fabbricati (All. 11-c)
12. Estratti mappa del Comune di Casto località Alone Foglio 5 terreni
13. Istanze di variazione codice fiscale errato di < OMISSIS > (All. 13-a, 13-b)

11. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Manuale di best practice - CCS-B01 - CCS-B02

Manuale di buona pratica - ENIC

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti