

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n° 150/2018

promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione Dott. Davide FOPPA VICENZINI

Esperto nominato: Dott. Ing. Lucio Baldan.

* * *

INTEGRAZIONE DI RELAZIONE DI STIMA

DI BENI IMMOBILI CON VARIE DESTINAZIONI D'USO

SITI NEI COMUNI DI LUMEZZANE (BS) E DI CASTO (BS)

OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®
** *

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, incaricato dall'Ill.mo G.E. della stima in epigrafe, a seguito delle "Osservazioni autorizzate alla C.T.U." presentate dalla [REDACTED] in qualità di mandataria con rappresentanza della [REDACTED], in data 7/5/2021, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. in data 16/6/2021, risponde con la presente integrazione di perizia alle richieste contenute nelle suddette osservazioni.

LOTTO N° 3

VALORE DI MERCATO (*i dati che seguono sono desunti dall'Allegato I al Rapporto di valutazione a suo tempo depositato*).

La consistenza dell'appartamento (Sub. 4 - cat. A/2) che fa parte del Lotto 3, e delle sue pertinenze è la seguente:



	Superficie lorda appartamento:	147,905 m ²
	Superficie balconi scoperti a sud:	20,44 m ²
	Superficie cortile scoperto esclusivo a nord:	69,54 m ²
	Superficie terrazzo scoperto a nord:	32,75 m ²
	Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento:	
	147,905*1,00 + 20,44*0,30 + 69,54*0,30 + 32,75*0,30 = 184,72 m².	
	Al Lotto 3 appartiene anche il Sub.6 (cat. C/2) che consiste in un locale lavanderia, un deposito cantina e un servizio igienico (WC). La sua consistenza è la seguente:	
	Superficie lorda subalterno 6:	
	50,46 m ²	
	Calcolo della superficie commerciale del subalterno 6:	
	50,46*0,50 = 25,23 m².	
	Quanto sopra elencato evidenzia che per gli appartamenti e pertinenze vi sono motivi e situazioni di fatto di segno opposto che, bilanciandosi in parte, fanno tendere ad una valutazione mediana rispetto alle oscillazioni di mercato, non essendo riscontrabile una prevalenza di aspetti e di elementi positivi su quelli negativi.	
	Il sottoscritto pertanto, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, per diretta conoscenza e per interpello di esperti del settore, e sulla base degli aspetti quantitativi, qualitativi e logistici sopra elencati e descritti, ritiene che il più probabile ed equo prezzo unitario di mercato da assegnare all'unità immobiliare facente parte del Lotto 2 sia intermedio fra i valori minimi e massimi fra quelli sopra individuati da varie fonti; ne deriva che il prezzo di mercato più probabile ed attendibile può determinarsi in 1020,00	
		2
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



€/m², e che il **valore complessivo di stima dell'appartamento insieme al subalterno 6** come sopra individuati e descritti risulta:

$$(184,72 + 25,23) \text{ m}^2 * 1020,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{214.149,00 \text{ €}}$$

(diconsi **Euro duecentoquattordicimilacentoquarantanove/00**).

Il Lotto 3 contiene anche un'unità immobiliare adibita ad autorimessa (Sub. 1 - cat. C/6). La sua consistenza è la seguente:

Superficie lorda autorimessa: 63,14 m²

Calcolo della **superficie commerciale dell'autorimessa**:

$$63,14 * 1,00 = \mathbf{63,14 \text{ m}^2}.$$

Ad essa si assegna un prezzo unitario intermedio fra i valori minimi e massimi fra quelli sopra individuati da varie fonti; il prezzo di mercato più probabile ed attendibile può determinarsi in 610,00 €/m², e il **valore complessivo di stima del box autorimessa** come sopra individuato e descritto risulta:

$$63,14 \text{ m}^2 * 610,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{38.515,40 \text{ €}}$$

(diconsi **Euro trentottomilacinquecentoquindici/40**).

Complessivamente il **valore stimato per gli immobili che costituiscono il Lotto 3** è:

$$214.149,00 + 38.515,40 = \mathbf{252.664,40 \text{ €}}$$

(diconsi **Euro duecentocinquantaduemilaseicentosessantaquattro/40**).

RIEPILOGO

Sub. 4 (Appartamento in Via Padre Bolognini 59)

Valore commerciale (libero mercato): **188414,40 €**

(diconsi **Euro centottantottomilaquattrocentoquattordici/40**)

Sub. 6 (1) (Lavanderia-WC 21,28 mq in Via Padre Bolognini 59)

Valore commerciale (libero mercato): **10852,80 €**

	(diconsi Euro diecimilaottocentocinquantadue/80)	
	Sub. 6 (2) (Deposito-Cantina 29,18 mq in Via Padre Bologninini 59)	
	Valore commerciale (libero mercato): 14881,80 €	
	(diconsi Euro quattordicimilaottocentottantuno/80)	
	Sub. 1 (Autorimessa in Via Padre Bologninini 59)	
	Valore commerciale (libero mercato): 38515,40 €	
	(diconsi Euro trentottomilacinquecentoquindici/40)	
	VENDITA FORZATA (i dati che seguono sono desunti dall'Allegato II al Rapporto di valutazione a suo tempo depositato).	
	La consistenza dell'appartamento (Sub. 4 - cat. A/2) che fa parte del Lotto 3, e delle sue pertinenze è la seguente:	
	Superficie lorda appartamento:	147,905 m ²
	Superficie balconi scoperti a sud:	20,44 m ²
	Superficie cortile scoperto esclusivo a nord:	69,54 m ²
	Superficie terrazzo scoperto a nord:	32,75 m ²
	Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento :	
	$147,905 \cdot 1,00 + 20,44 \cdot 0,30 + 69,54 \cdot 0,30 + 32,75 \cdot 0,30 =$ 184,72 m² .	
	Al Lotto 3 appartiene anche il Sub.6 (cat. C/2) che consiste in un locale lavanderia, un deposito cantina e un servizio igienico (WC). La sua consistenza è la seguente:	
	Superficie lorda subalterno 6:	
	50,46 m ²	
	Calcolo della superficie commerciale del subalterno 6 :	
	$50,46 \cdot 0,50 =$ 25,23 m² .	
	Il Lotto 3 contiene anche un'unità immobiliare adibita ad autorimessa (Sub. 1	
	4	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	- cat. C/6). La sua consistenza è la seguente:	
	Superficie lorda autorimessa:	63,14 m ²
	Calcolo della superficie commerciale dell'autorimessa:	
	63,14*1,00 = 63,14 m² .	
	In considerazione delle specifiche condizioni riscontrate esaminando gli atti di	
	causa, delle assunzioni di carattere straordinario in essere trattandosi di esecu-	
	zione immobiliare, sulla base delle ricerche effettuate, della sua personale e-	
	sperienza, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale per diretta	
	conoscenza e per interpellato di esperti del settore, ritiene che i più probabili	
	prezzi unitari di mercato da assegnare in condizioni di vendita forzata agli	
	immobili facenti parte del Lotto 3 siano inferiori a quelli di libero mercato e	
	si debbano collocare in prossimità o poco al di sotto dei valori medi oggi cor-	
	renti in quell'ambito (cfr. All. 1 - Allegato I): determina quindi i prezzi unitari	
	più probabili ed attendibili in condizioni di vendita forzata come segue:	
	- all'unità immobiliare residenziale (appartamento Mapp. 82/4) si assegna	
	prezzo unitario in condizioni di vendita forzata di 850,00 €/m ² ;	
	- all'autorimessa (Mapp. 82/1) si assegna un prezzo unitario in condizioni di	
	vendita forzata di 510,00 €/m ²	
	Il valore complessivo di stima in condizioni di vendita forzata degli im-	
	mobili che costituiscono il Lotto 3 come sopra individuati e descritti risulta:	
	(184,72 + 25,23)*850,00 + 63,14*510,00 = 210.658,90 €	
	(diconsi Euro duecentodiecimilaseicentocinquantotto/90).	
	RIEPILOGO	
	Sub. 4 (Appartamento in Via Padre Bolognini 59)	
	Valore di vendita forzata: 157012,00 €	
		5
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



(diconsi **Euro centocinquantasettemiladodici/00**)

Sub. 6 (1) (Lavanderia-WC 21,28 mq in Via Padre Bologninini 59)

Valore di vendita forzata: 9044,00 €

(diconsi **Euro novemilaquarantaquattro/00**)

Sub. 6 (2) (Deposito-Cantina 29,18 mq in Via Padre Bologninini 59)

Valore di vendita forzata: **12401,50 €**

(diconsi **Euro dodicimilaquattrocentouno/50**)

Sub. 1 (Autorimessa in Via Padre Bologninini 59)

Valore di vendita forzata: **32201,40 €**

(diconsi **Euro trentaduemiladuecentouno/40**)

DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

A pag. 6 del Rapporto di valutazione a suo tempo depositato compare il capo-

verso "Divisibilità dell'immobile" che recita: *"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". L'appartamento Sub.4 si sviluppa su due piani (primo e

secondo) con zona giorno al primo piano e zona notte (collegata da scala pri-

vata interna) al secondo piano. Risulta quindi evidente che un suo fraziona-

mento in due o più unità immobiliari indipendenti comporterebbe significative

modifiche distributive che renderebbero necessario un apposito progetto di ri-

strutturazione da assoggettare ad autorizzazione edilizia. Ciò non è compito

del sottoscritto, almeno in questa fase della CTU. Quanto alle altre due unità

immobiliari (anch'esse inserite nel lotto 3 in quanto facenti parte della stessa

particella catastale) il Sub. 1 è un'autorimessa separata dall'appartamento, che

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

Firmato Da: BALDAN LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e924574b14cd786c48042ed2d3f5f9

8

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

due locali ad uso cantina. La sua consistenza è la seguente:

Superficie lorda cantine: 30,88 m²

Calcolo della **superficie commerciale del subalterno 13:**

$$30,88 \times 0,30 = \mathbf{9,26 \text{ m}^2}.$$

Anche qui il più probabile ed equo prezzo unitario di mercato da assegnare

all'unità immobiliare Sub. 13 del Lotto 4 è quello più volte indicato di

1000,00 €/m²; il **valore di stima del subalterno 13** come sopra individuato e

descritto è quindi:

$$9,26 \text{ m}^2 \times 1000,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{9.260,00 \text{ €}}$$

(diconsi **Euro novemiladuecentosessanta/00**).

La consistenza del terzo appartamento (Sub. 14 - cat. A/3) che fa parte del

Lotto 4, e delle sue pertinenze è la seguente:

Superficie lorda appartamento: 93,57 m²

Superficie balcone scoperto a sud: 13,06 m²

Calcolo della **superficie commerciale dell'appartamento:**

$$93,57 \times 1,00 + 13,06 \times 0,30 = \mathbf{97,49 \text{ m}^2}.$$

Come sopra si fissa come più probabile ed equo prezzo unitario di mercato da

assegnare all'unità immobiliare Sub. 14 del Lotto 4 quello già determinato di

1000,00 €/m²; il **valore di stima dell'appartamento Sub.14** come sopra in-

dividuato e descritto è quindi:

$$97,49 \text{ m}^2 \times 1000,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{97.490,00 \text{ €}}$$

(diconsi **Euro novantasettemilaquattrocentonovanta/00**

Anche il Sub.15 (cat. C/2) è un'ulteriore unità immobiliare del Lotto 4 che

consiste in un locale ad uso cantina. La sua consistenza è la seguente:

Superficie lorda cantina: 29,39 m²

Calcolo della **superficie commerciale del subalterno 15**:

$$29,39 \times 0,30 = \mathbf{8,82 \text{ m}^2}.$$

Di nuovo il più probabile ed equo prezzo unitario di mercato da assegnare all'unità immobiliare Sub. 15 del Lotto 4 è quello più volte indicato di 1000,00 €/m²; il **valore di stima del subalterno 15** come sopra individuato e descritto è quindi:

$$8,82 \text{ m}^2 \times 1000,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{8.820,00 \text{ €}}$$

(diconsi **Euro ottomilaottocentoventi/00**).

Complessivamente il **valore stimato per gli immobili che costituiscono il Lotto 4** è:

$$115.190,00 + 51.740,00 + 33.170,00 + 9.260,00 + 97.490,00 + 8.820,00 = \mathbf{315.670,00 \text{ €}}$$

(diconsi **Euro trecentoquindicimilaseicentosettanta/00**).

RIEPILOGO

Sub. 10 (Appartamento in Via Santello 24)

Valore commerciale (libero mercato): **115190,00 €**

(diconsi **Euro centoquindicimilacentonovanta/00**)

Sub. 11 (Appartamento in Via Santello 24)

Valore commerciale (libero mercato): **51740,00 €**

(diconsi **Euro cinquantunomilasettecentoquaranta/00**)

Sub. 12 (1) (Autorimessa 29,91 mq in Via Santello 24)

Valore commerciale (libero mercato): **17946,00 €**

(diconsi **Euro diciassettemilanovecentoquarantasei/00**)

Sub. 12 (2) (Prima cantina 31,81 mq in Via Santello 24)

Valore commerciale (libero mercato): **9543,00 €**

	(diconsi Euro novemilacinquecentoquarantatre/00)	
	Sub. 12 (3) (Seconda cantina 18,94 mq in Via Santello 24)	
	Valore commerciale (libero mercato): 5682,00 €	
	(diconsi Euro cinquemilaseicentottantadue/00)	
	Sub. 13 (Cantina in Via Santello 24)	
	Valore commerciale (libero mercato): 9260,00 €	
	(diconsi Euro novemiladuecentosessanta/00)	
	Sub. 14 (Appartamento in Via Santello 24)	
	Valore commerciale (libero mercato): 97490,00 €	
	(diconsi Euro novantasettemilaquattrocentonovanta/00)	
	Sub. 15 (Cantina in Via Santello 24)	
	Valore commerciale (libero mercato): 8820,00 €	
	(diconsi Euro ottomilaottocentoventi/00)	
	VENDITA FORZATA (<i>i dati che seguono sono desunti dall'Allegato II al</i>	
	<i>Rapporto di valutazione a suo tempo depositato).</i>	
	La consistenza del primo appartamento (Sub. 10 - cat. A/3) che fa parte del	
	Lotto 4, e delle sue pertinenze è la seguente:	
	Superficie lorda appartamento: 90,90 m ²	
	Superficie balconi scoperti a sud: 11,83 m ²	
	Superficie lorda solaio sottotetto: 82,98 m ²	
	Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento:	
	$90,90 \cdot 1,00 + 11,83 \cdot 0,30 + 82,98 \cdot 0,25 = \mathbf{115,19 \text{ m}^2}$.	
	In considerazione delle specifiche condizioni riscontrate esaminando gli atti di	
	causa, delle assunzioni di carattere straordinario in essere trattandosi di esecu-	
	zione immobiliare, sulla base delle ricerche effettuate, della sua personale e-	
	11	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	sperienza, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale per diretta	
	conoscenza e per interpello di esperti del settore, ritiene che i più probabili	
	prezzi unitari di mercato da assegnare in condizioni di vendita forzata agli	
	immobili facenti parte del Lotto 4 siano inferiori a quelli di libero mercato e	
	si debbano collocare in prossimità o poco al di sotto dei valori medi oggi cor-	
	renti in quell'ambito (cfr. All. 1 - Allegato I): determina quindi i prezzi unitari	
	più probabili ed attendibili in condizioni di vendita forzata come segue:	
	all'unità immobiliare residenziale (appartamento Mapp. 50/10) si assegna	
	prezzo unitario in condizioni di vendita forzata di 850,00 €/m ² ; questo stesso	
	prezzo unitario ridotto verrà utilizzato anche per la valutazione in condizioni	
	di vendita forzata delle altre unità immobiliari del Lotto 4 di seguito conside-	
	rate.	
	Il valore di stima in condizioni di vendita forzata dell'appartamento	
	Sub.10 come sopra individuato e descritto risulta:	
	$115,19 \text{ m}^2 * 850,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{97.911,50 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro novantasettemilanovecentoundici/50).	
	La consistenza del secondo appartamento (Sub. 11 - cat. A/3) che fa parte del	
	Lotto 4, e delle sue pertinenze è la seguente:	
	Superficie lorda appartamento: 45,03 m ²	
	Superficie lorda solaio sottotetto: 26,84 m ²	
	Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento:	
	$45,03 * 1,00 + 26,84 * 0,25 = \mathbf{51,74 \text{ m}^2}$.	
	Il valore di stima in condizioni di vendita forzata dell'appartamento	
	Sub.11 come sopra individuato e descritto risulta:	
		12
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	$51,74 \text{ m}^2 * 850,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{43.979,00 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro quarantatremilanovecentosettantanove/00).	
	Al Lotto 4 appartiene anche il Sub.12 (cat. C/6) che consiste in un'autorimessa	
	e in due locali ad uso cantina. La sua consistenza è la seguente:	
	Superficie lorda autorimessa: 29,91 m ²	
	Superficie lorda cantine: 50,75 m ²	
	Calcolo della superficie commerciale del subalterno 12:	
	$29,91 * 0,60 + 50,75 * 0,30 = \mathbf{33,17 \text{ m}^2}$.	
	Il valore di stima in condizioni di vendita forzata dell'unità immobiliare	
	Sub.12 come sopra individuata e descritta risulta:	
	$33,17 \text{ m}^2 * 850,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{28.194,50 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro ventottomilacentonovantaquattro/50).	
	Il Sub.13 (cat. C/2) è un'ulteriore unità immobiliare del Lotto 4 che consiste in	
	due locali ad uso cantina. La sua consistenza è la seguente:	
	Superficie lorda cantine: 30,88 m ²	
	Calcolo della superficie commerciale del subalterno 13:	
	$30,88 * 0,30 = \mathbf{9,26 \text{ m}^2}$.	
	Il valore di stima in condizioni di vendita forzata del subalterno 13 come	
	sopra individuato e descritto è quindi:	
	$9,26 \text{ m}^2 * 850,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{7.871,00 \text{ €}}$	
	(diconsi Euro settemilaottocentosettantuno/00).	
	La consistenza del terzo appartamento (Sub. 14 - cat. A/3) che fa parte del	
	Lotto 4 e delle sue pertinenze è la seguente:	
	Superficie lorda appartamento: 93,57 m ²	
	Superficie balcone scoperto a sud: 13,06 m ²	
		13
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



Calcolo della **superficie commerciale dell'appartamento:**

$$93,57 \times 1,00 + 13,06 \times 0,30 = \mathbf{97,49 \text{ m}^2}.$$

Il valore di stima in condizioni di vendita forzata dell'appartamento

Sub.14 come sopra individuato e descritto è quindi:

$$97,49 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{82.866,50 \text{ €}}$$

(diconsi **Euro ottantaduemilaottocentosessantasei/50**

Anche il Sub.15 (cat. C/2) è un'ulteriore unità immobiliare del Lotto 4 che consiste in un locale ad uso cantina. La sua consistenza è la seguente:

Superficie lorda cantina: 29,39 m²

Calcolo della **superficie commerciale del subalterno 13:**

$$29,39 \times 0,30 = \mathbf{8,82 \text{ m}^2}.$$

Il valore di stima in condizioni di vendita forzata del subalterno 15 come sopra individuato e descritto è quindi:

$$8,82 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{7.497,00 \text{ €}}$$

(diconsi **Euro settemilaquattrocentonovantasette/00**).

Complessivamente il **valore stimato in condizioni di vendita forzata per gli immobili che costituiscono il Lotto 4** è:

$$97.911,50 + 43.979,00 + 28.194,50 + 7.871,00 + 82.866,50 + 7.497,00 = \mathbf{268.319,50 \text{ €}}$$

(diconsi **Euro duecentosessantottomilatrecentodiciannove/50**).

RIEPILOGO

Sub. 10 (Appartamento in Via Santello 24)

Valore di vendita forzata: **97911,50 €**

(diconsi **Euro novantasettemilanovecentoundici/50**)

Sub. 11 (Appartamento in Via Santello 24)

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

terni facenti parte di un'unica particella catastale e per esso valgono le stesse considerazioni esposte per il Lotto 3 sia in merito alla frazionabilità degli appartamenti (in questo caso ancor più laboriosa e poco conveniente), sia per la commerciabilità separata delle varie pertinenze.

STATO DI POSSESSO

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

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

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

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

ISCRIZIONE IPOTECARIA

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

CONCLUSIONI

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

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

In fede.

Brescia, 17 settembre 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Lucio Baldan