

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RETTIFICA PERIZIA Es. imm. 217/2016

La seguente rettifica sostituisce la perizia inviata in data 30 dicembre 2016. Questa si è resa necessaria a causa di una equivoco documentale che ha comportato, considerata la complessità della stessa, una quantificazione globale errata.

Es. imm. 217/2016

All'ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione

Incarico di stima concernente il procedimento civile

Tra

OMISSIS

Contro

OMISSIS

PREMESSA

Con decreto di nomina del 07 settembre 2016 l'ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Brescia, Dott.ssa Vincenza Agnese, nominava il sottoscritto, ing. Antonino Librino, domiciliato in Brescia via Colle di Cadibona n. 13, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 1400 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale, esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento emarginato in epigrafe.

Nell'udienza del 19 ottobre 2016 il sottoscritto, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito.

Visti i quesiti ai punti A-B-C-D-E-F-G di cui all'art.173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto), il CTU provvede, in risposta, alla redazione della relazione di stima.

PUNTO A

VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567

Verificati:

- Atto di pignoramento immobiliare C.R. n.1945 del 05 febbraio 2016
- Istanza di vendita in data 21 marzo 2016
- Nota di deposito della nota di trascrizione del 21 marzo 2016
- Certificazione notarile ventennale del 30 marzo 2016
- Integrazione della certificazione notarile sostitutiva:
 - Copia del certificato cumulativo di residenza e stato libero della Sig.ra OMISSIS;
 - Copia dell'estratto per riassunto dei registri dell'atto di matrimonio del Sig. OMISSIS;
 - Copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Sig. OMISSIS.

PUNTO B

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Localizzazione

Provincia: Brescia
Comune: Lumezzane
Via: Padre Bolognini
Civico: n.34/E
Piani: Secondo Seminterrato
Primo Seminterrato
Rialzato
Primo
Secondo

Mappa geografica



Il complesso immobiliare è situato sulla via Padre Bolognini ed è raggiungibile dalla Strada Provinciale 3 da Sarezzo (BS) che conduce a Lumezzane (BS).

Destinazione urbanistica dell'immobile:
Tipologia immobiliare del fabbricato:

Destinazione d'uso residenziale.
Corpo di fabbrica a tre piani fuori terra e due seminterrati.

Tipologia edilizia del fabbricato:

Abitazioni di tipo civile (A/2)
Autorimesse (C/6)

Caratteristiche generali dell'immobile:

Magazzini (C/2)
Costruzione in c.a. con tetto a falde e coperture in tegole curve.

Dati Catastali**OMISSIS****Usufruttuario OMISSIS**

N.	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m2	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	11	2	6	A/2	3	6,5	Totale 143 m2 Totale escluse aree scoperte 135 m2	637,82
2	NCT	11	2	12	C/6	4	27	Totale 32 m2	61,36

- **Confini catastali SUB 6 Appartamento Piano Rialzato in senso orario**

A Nord: - Cortile comune
 A Est: - Scala comune;- Sub 5
 A Sud: - Cortile comune
 A Ovest: - Viale d'ingresso comune

- **Confini catastali SUB 12 Garage Piano primo seminterrato in senso orario**

A Nord: - Vano comune (lavanderie)
 A Est: - Sub 11
 A Sud: - Cortile comune
 A Ovest: - Sub 13

OMISSIS**Usufruttuario OMISSIS**

N.	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m ²	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	11	2	4	A/2	3	6,5	Totale 143 m ² Totale escluse aree scoperte 135 m ²	637,82
2	NCT	11	2	13	C/6	4	27	Totale 30 m ²	61,36

- **Confini catastali SUB 4 Appartamento Piano Rialzato in senso orario**

A Nord: - Cortile comune
 A Est: - Scala comune;- Sub 3
 A Sud: - Cortile comune
 A Ovest: - Viale d'ingresso comune

- **Confini catastali SUB 13 Garage Piano Primo seminterrato in senso orario**

A Nord: - Vano comune (lavanderie)
 A Est: - Sub 12

A Sud: - Cortile comune
A Ovest: - Viale d'ingresso comune

OMISSIS (Proprietà non esegutate)

Usufruttuario OMISSIS

N.	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m ²	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	11	2	5	A/2	3	6,5	Totale 143 m ² Totale escluse aree scoperte 135 m ²	637,82
2	NCT	11	2	11	C/6	4	27	Totale 32 m ²	61,36

▪ **Confini catastali SUB 5 Appartamento Piano Primo in senso orario**

A Nord: - Cortile comune
A Est: - Cortile comune
A Sud: - Cortile comune
A Ovest: - Vano scala;- Sub 6

▪ **Confini catastali SUB 11 Garage Piano Primo seminterrato in senso orario**

A Nord: - Vano comune (lavanderie)
A Est: - Sub 10
A Sud: - Cortile comune
A Ovest: - Sub 12

OMISSIS (Proprietà non esegutate)

Usufruttuario OMISSIS

N.	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m ²	Superficie catastale	Rendita
3	NCT	11	2	3	A/2	3	6,5	Totale 143 m ² Totale escluse aree scoperte 135 m ²	637,82
4	NCT	11	2	10	C/6	4	27	Totale 31 m ²	61,36

▪ **Confini catastali SUB 3 Appartamento Piano Rialzato in senso orario**

A Nord: - Cortile comune
A Est: - Cortile comune
A Sud: - Cortile comune
A Ovest: - Sub 4; - Vano scala

■ **Confini catastali SUB 10 Garage Piano Primo seminterrato in senso orario**

A Nord: - Vano comune (lavanderie)

A Est: - Cortile comune

A Sud: - Cortile comune

A Ovest: - Sub 11

OMISSIS Piena proprietà

N.	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m ²	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	11	2	8	C/2	2	76	Totale 92 m ²	172,70
2	NCT	11	2	9	C/2	2	65	Totale 75 m ²	147,71
3	NCT	11	2	17	C/2	2	445	Totale 472 m ²	1011,22
4	NCT	11	2	20	C/2	2	71	Totale 90 m ²	161,34
5	NCT	11	2	18	C/6	4	47	Totale 56 m ²	106,80
6	NCT	11	2	7	A/2	3	3,5	Totale 86 m ² Totale escluse aree scoperte 72 m ²	343,44

■ **Confini catastali SUB 8 Lavanderie e ripostigli Piano Primo seminterrato in senso orario**

A Nord: - Cortile comune

A Est: - Cortile comune

A Sud: - Sub 10-11-12-13

A Ovest: - Cantina; - Vano scala

■ **Confini catastali SUB 9 Vano comune Piano Primo seminterrato in senso orario**

A Nord: - Cortile comune

A Est: - Cantina; - Vano scala

A Sud: - Sub 8 (Lavanderie e ripostigli)

A Ovest: Viale d'ingresso comune

■ **Confini catastali SUB 17 Magazzino Piano Secondo seminterrato in senso orario**

A Nord: - Cantine comuni

A Est: - Terrapieno; - Garage

A Sud: - Cortile comune

A Ovest: Cortile comune

■ **Confini catastali SUB 20 Cantine Piano Secondo seminterrato in senso orario**

A Nord: - Terrapieno

A Est: - Terrapieno

A Sud: - Magazzino; Vano scale

A Ovest: Viale d'ingresso comune

■ **Confini catastali SUB 18 Autorimessa Piano Secondo seminterrato in senso orario**

A Nord: -Terrapieno

A Est: - Terrapieno

A Sud: - Cortile comune

A Ovest: Magazzino

■ **Confini catastali SUB 7 Cantine Piano Secondo seminterrato in senso orario**

A Nord: - Cortile comune

A Est: - Cortile comune

A Sud: - Cortile comune

A Ovest: - Viale d'ingresso comune

Catasto terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie m ²			Deduz.		Reddito
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
1	30	21		-	BOSCO CEDUO	1	05	43	Euro 0,56 L.1.086	Euro 0,17 L.326	ISTRUMENTO DEL 20/12/1993 in atti dal 05/02/1997(n.2651.1/1994)	
2	30	22			PRATO	3	11	90	Euro 3,38 L.6.545	Euro 3,07 L.5.950	ISTRUMENTO DEL 20/12/1993 in atti dal 05/02/1997(n.2651.1/1994)	
3	30	24			INCOL PROD	1	03	92	Euro 0,24 L.470	Euro 0,08 L.157	ISTRUMENTO DEL 20/12/1993 in atti dal 05/02/1997(n.2651.1/1994)	
4	30	25			BOSCO CEDUO	1	30	90	Euro 3,19 L.6.180	Euro 0,96 L.1.854	ISTRUMENTO DEL 20/12/1993 in atti dal 05/02/1997(n.2651.1/1994)	

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 del c.c.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'immobile oggetto di valutazione si sviluppa su cinque piani: secondo seminterrato, primo seminterrato, terra, primo e secondo.

1. Al secondo seminterrato sono collocati i subalterni (17 – 20 - 18). Il sub 17 a cui si attribuisce una destinazione d'uso di magazzino, si accede con accesso carraio e dal vano scala con ascensore. In adiacenza è stato ricavato un ampio locale adibito a deposito. Il sub 20, a cui si accede dal vano scala, catastalmente è denominato "cantina", dove all'interno sono presenti dei lavatoi. Lo stesso è stato suddiviso in più locali per ricavare le cantine degli appartamenti. Pertanto non risulta conformità con la pianta catastale. Al sub 18 è stata data una destinazione d'uso di autorimessa con accesso diretto dall'esterno.
2. Al primo seminterrato si evidenzia la corte comune(sub 16) ai sub 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-17-20, n.4 autorimesse sub 10-11-12-13, a cui si accede dal disimpegno del sub 8 e dall'esterno, n.5 locali adibiti a lavanderia e ripostiglio (Sub 8), a cui si accede dal vano scala, e un vano comune (Sub 9) a cui si accede dal vano scala.
3. Al piano rialzato e al piano primo sono presenti n. 4 appartamenti identificati ai sub 3-4-5-6- a cui si accede dal vano scala con ascensore.
4. Al piano secondo è presente n.1 appartamento identificato ai sub 7 a cui si accede dal vano scala con ascensore.

Consistenza

Rilievo: interno ed esterno

Data del sopralluogo: mercoledì 07 dicembre 2016

Desunto graficamente da Planimetrie:

- Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del 14/11/2016
- Accesso agli Atti Comune di Lumezzane del 29/11/2016 e ricevuti il 30/11/2016

Criterio di misurazione: SLP - Superficie Lorda Pavimento

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE PREGRESSA DEI BENI

Conformità edilizia: il piano secondo seminterrato non è conforme

Conformità catastale: il piano secondo seminterrato non è conforme.



VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Le unità immobiliari risultano essere di proprietà dei signori:

OMISSIS (C.F. DLLSRN66A17E738O) nato a Lumezzane (BS) il 17 gennaio 1966 e residente in Lumezzane(BS) via Padre Bolognini n. 34/E.

Piena proprietà Fabbricati Sub 6 e Sub 12.

Usufruttuario OMISSIS

OMISSIS (C.F. DLLMNC72C59B157Z) nata a Brescia il 19 marzo 1972 e residente in Lumezzane(BS) via Padre Bolognini n. 34/E.

Piena proprietà Fabbricati Sub 4 e Sub 13.

Usufruttuario OMISSIS

OMISSIS (C.F. DLLVTR37C31E885K) nato a Manfredonia (FG) il 31 marzo 1937 e residente in Lumezzane(BS) via Padre Bolognini n. 34/E.

Piena proprietà Fabbricati Sub 8 - Sub 9 - Sub 17 - Sub 20 - Sub 18 - Sub 7.

Piena proprietà Terreni foglio 30 Particelle 21 – 22 – 24 – 25.

Usufruttuario dei fabbricati Sub 5 - Sub 11 - Sub 3 - Sub 10.

PUNTO C

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dalla Famiglia OMISSIS

PUNTO D

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Immobile occupato.....Famiglia OMISSIS

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami.....Nessun Vincolo

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici.....Nessun Vincolo

Pendenze tributi comunali.....Nessuno

Pendenze società energetica.....Nessuno



PUNTO E**REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Anno di costruzione 1998

Titoli autorizzativi esaminati

Tipo di pratica	N.	Data di rilascio	Committente	Tipo di intervento
Concessione Edilizia	142/95		OMISSIS V.	Sanatoria Box ad uso deposito
	452/19	07/01/99	OMISSIS V.	Passerella pedonale
Variante C.E. n. 2501	333/19	24/07/98	OMISSIS V.	Trasformazione cassone fondazione in magazzino
Concessione Edilizia	496/19	02/03/99	OMISSIS V.	Concessione edilizia n.2608 Autorimassa interrata
Richiesta Concessione Edilizia	1397/01	31/05/01	OMISSIS V.	Concessione edilizia convenzionata per trasformazione cassone fondazione in magazzino
D.I.A.	2984	25/02/02	OMISSIS V.	Variante alla C.E.n.2608 del 02-03-1999
D.I.A.	2984	25/02/02	OMISSIS V.	
D.I.A.	3352	20/05/03	OMISSIS V.	Non conformità D.I.A n. 3352 del 29/04/03
Richiesta EX ART. 32	186/04	10/12/04	OMISSIS V.	Tettoia
Richiesta EX ART. 32	C73/04	09/12/04	OMISSIS V.	Nuovo locale adibito a deposito sotto scivolo carraio
Permesso A Costruire	526/05	28/11/05	OMISSIS V.	Variante
D.I.A.	534/05		OMISSIS V.	Recinzione
Richiesta EX ART. 32	C72/04	09/12/04	OMISSIS V.	Nuovo locale adibito a Cantina
D.I.A.	3892	31/03/05	OMISSIS V.	Consolidamento terre
Permesso a Costruire in Sanatoria	C72/04	25/01/06	OMISSIS V.	Richiesta di rendita e frazionamento
Permesso a Costruire	C73/04	18/04/06	OMISSIS V.	Emissione Permesso a Costruire
D.I.A.	5757	23/09/11	OMISSIS V.	Completamento Recinzione
Integrazione	186/04	12/05/12	OMISSIS V.	Documentazione fotografica
D.I.A.	5757	01/08/12	OMISSIS V.	Inizio lavori

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Piano governo del territorio

Limitazioni urbanistiche

Non esistono vincoli urbanistici

PUNTO F

FORMAZIONE DEI LOTTI

È possibile vendere gli appartamenti, le autorimesse, i magazzini e i depositi come lotti indipendenti escluso il sub 8 (lavanderie e ripostigli) ed il sub 20 (dopo aver ristabilito la conformità edilizia e catastale) che dovrebbero essere di pertinenza degli appartenenti.

Non sono oggetto di stima i sub 3 – 10 - 5 – 11 in quanto i proprietari OMISSIS e OMISSIS non sono state esegutate.

PUNTO G

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile, come già citato, di tipo civile ha una vetustà di 18 anni.

Lo stato dell'intero immobile è buono, sia per quanto concerne l'aspetto strutturale, sia negli impianti, nelle porte, negli infissi e nelle finiture.

Gli infissi esterni sono dotati di doppio vetro non selettivo, i pavimenti, come evidenziato dalle foto, sono in parquet o in gress porcellanato; le porte d'ingresso sono blindate. Gli impianti elettrici sono buoni e a norma di legge, gli impianti di riscaldamento a pavimento sono autonomi e le caldaie sono disposte in apposite nicchie all'esterno degli ambienti domestici. Tutti gli appartamenti sono dotati di termostato ambiente.

Il valore di mercato¹ per un immobile con vetustà fino a 18 anni si colloca tra un minimo di € 800,00 ed un massimo € 1.200,00 al m².

Considerata la vetustà dell'immobile di 18 anni e viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si procede alla stima del fabbricato utilizzando **un valore commerciale** di € 950,00 a cui si detrairà un 15% per il calcolo del **valore di realizzo**.

La nostra valutazione tiene conto dei locali e della loro destinazione d'uso in riferimento ai progetti depositati in comune.

¹ I dati relativi al valore di mercato sono stati forniti dal geom. Marco Manni, agente accreditato dalla Borsa Immobiliare di Brescia

OMISSIS Usufruttuario OMISSIS**Lotto 1**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
						€	€	
Abitazione	6	Primo	m ² 138,85	1	100%	m ² 138,85	950,00	131.907,50
Balcone	6	Primo	m ² 10,79	1	30%	m ² 3,23	950,00	3.068,50
Balcone	6	Primo	m ² 15,18	1	30%	m ² 4,55	950,00	4.322,50
Balcone	6	Primo	m ² 5,28	1	33%	m ² 1,74	950,00	1.653
Scala Comune	15	Primo	m ² 109,32	1	1/9x0,25	m ² 3,00	950,00	2.850,00
Accesso comune e Corte comune	16	1°seminterrato	m ² 404,19	1	1/13x0,20	m ² 6,21	950,00	5.899,50
Terrazzo di accesso comune	16	1°seminterrato	m ² 280,00	1	1/13x0,20	m ² 4,30	950,00	4.085,00
Altra Unità S.D.	23	2°seminterrato	m ² 2.126,00	1	1/13x0,20	m ² 32,70	950,00	31.065,00
Totale								184.851,00

Valore di mercato € 184.851,00**Valore di mercato * 0,85 = € 157.123,35 (Valore di realizzo)****Valore di realizzo arrotondato € 157.000,00****Valore dell'usufrutto € 39.250,00 (pari al 25% della piena proprietà)****Valore nuda proprietà € 117.750,00**

Lotto 2

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota % di parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
						€	€	
Autorimessa	12	1°seminterrato	m ² 32,00	1	60%	m ² 19,02	950,00	18.069,00
Accesso comune e Corte comune	16	1°seminterrato	m ² 404,19	1	1/13x0,20	m ² 6,21	950,00	5.899,50
Terrazzo di accesso comune	16	1°seminterrato	m ² 280,00	1	1/13x0,20	m ² 4,30	950,00	4.085,00
Totale								€.28.053,50

Valore di mercato €28.053,50

Valore di mercato * 0,85 = € 23 845,48 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 24.500,00

Valore dell'usufrutto € 6.125,00 (pari al 25% della piena proprietà)

Valore nuda proprietà € 18.375,00

OMISSIS Usufruttuario OMISSIS**Lotto 3**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
						€	€	
Abitazione	4 Rialzato	m ² 138,85	1	100%	m ² 138,85	950,00	131.907,50	
Balcone	6 Primo	m ² 10,79	1	30%	m ² 3,23	950,00	3.068,50	
Balcone	6 Primo	m ² 15,18	1	30%	m ² 4,55	950,00	4.322,5	
Balcone	6 Primo	m ² 5,28	1	33%	m ² 1,74	950,00	1.653	
Scala Comune	15 Primo	m ² 109,32	1	1/9x0,25	m ² 3,00	950,00	2.850,00	
Accesso comune e Corte comune	16 1°seminterrato	m ² 404,19	1	1/13x0,20	m ² 6,21	950,00	5.899,50	
Terrazzo di accesso comune	16 1°seminterrato	m ² 280,00	1	1/13x0,20	m ² 4,30	950,00	4.085,00	
Altra Unità S.D.	23 2°seminterrato	m ² 2.126,00	1	1/13x0,20	m ² 32,70	950,00	31.065,00	
Totale								184.851,00

Valore di mercato € 184.851,00**Valore di mercato * 0,85 = € 157.123,35 (Valore di realizzo)****Valore di realizzo arrotondato € 157.000,00****Valore dell'usufrutto € 39.250,00 (pari al 25% della piena proprietà)****Valore nuda proprietà € 117.750,00**

Lotto 4

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota % di parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
						€	€	
Autorimessa	13	1°seminterrato	m ² 30,00	1	60%	m ² 18,00	950,00	17.100,00
Accesso comune e Corte comune	16	1°seminterrato	m ² 404,19	1	1/13x0,20	m ² 6,21	950,00	5.899,50
Terrazzo di accesso comune	16	1°seminterrato	m ² 280,00	1	1/13x0,20	m ² 4,30	950,00	4.085,00
Totale								€ 27.084,5

Valore di mercato € 27.084,5

Valore di mercato * 0,85 = € 23.021,83 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 23.000,00

Valore dell'usufrutto € 5.750,00 (pari al 25% della piena proprietà)

Valore nuda proprietà € 17.250,00

USUFRUTTUARIO OMISSIS (Proprietà di OMISSIS non eseguita)**Lotto 5**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
						€	€	
Abitazione	5	Primo	m ² 138,85	1	100%	m ² 138,85	950,00	131.907,50
Balcone	6	Primo	m ² 10,79	1	30%	m ² 3,23	950,00	3.068,50
Balcone	6	Primo	m ² 15,18	1	30%	m ² 4,55	950,00	4.322,5
Balcone	6	Primo	m ² 5,28	1	33%	m ² 1,74	950,00	1.653
Scala Comune	15	Primo	m ² 109,32	1	1/9x0,25	m ² 3,00	950,00	2.850,00
Accesso comune e Corte comune	16	1°seminterrato	m ² 404,19	1	1/13x0,20	m ² 6,21	950,00	5.899,50
Terrazzo di accesso comune	16	1°seminterrato	m ² 280,00	1	1/13x0,20	m ² 4,30	950,00	4.085,00
Altra Unità S.D.	23	2°seminterrato	m ² 2.126,00	1	1/13x0,20	m ² 32,70	950,00	31.065,00
Totale								184.851,00

Valore di mercato € 184.851,00**Valore di mercato * 0,85 = € 157.123,35 (Valore di realizzo)****Valore di realizzo arrotondato € 157.000,00****Valore dell'usufrutto € 39.250,00 (pari al 25% della piena proprietà)****Valore nuda proprietà € 117.750,00**

Lotto 6

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota % di parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
						€	€	
Autorimessa	11	1°seminterrato	m ² 32,00	1	60%	m ² 19,02	950,00	18.069,00
Accesso comune e Corte comune	16	1°seminterrato	m ² 404,19	1	1/13x0,20	m ² 6,21	950,00	5.899,50
Terrazzo di accesso comune	16	1°seminterrato	m ² 280,00	1	1/13x0,20	m ² 4,30	950,00	4.085,00
Totale								28.053,50

Valore di mercato € 28.053,50

Valore di mercato * 0,85 = € 23.845,48 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 23.500,00

Valore dell'usufrutto € 5.875,00 (pari al 25% della piena proprietà)

Valore nuda proprietà € 17.625,00

USUFRUTTUARIO OMISSIS (Proprietà non esecutata OMISSIS)**Lotto 7**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
						€	€	
Abitazione	3	Rialzato	m ² 138,85	1	100%	m ² 138,85	950,00	131.907,50
Balcone	6	Primo	m ² 10,79	1	30%	m ² 3,23	950,00	3.068,50
Balcone	6	Primo	m ² 15,18	1	30%	m ² 4,55	950,00	4.322,5
Balcone	6	Primo	m ² 5,28	1	33%	m ² 1,74	950,00	1.653
Scala Comune	15	Primo	m ² 109,32	1	1/9x0,25	m ² 3,00	950,00	2.850,00
Accesso comune e Corte comune	16	1°seminterrato	m ² 404,19	1	1/13x0,20	m ² 6,21	950,00	5.899,50
Terrazzo di accesso comune	16	1°seminterrato	m ² 280,00	1	1/13x0,20	m ² 4,30	950,00	4.085,00
Altra Unità S.D.	23	2°seminterrato	m ² 2.126,00	1	1/13x0,20	m ² 32,70	950,00	31.065,00
Totale								184.851,00

Valore di mercato € 184.851,00**Valore di mercato * 0,85 = € 157.123,35 (Valore di realizzo)****Valore di realizzo arrotondato € 157.000,00****Valore dell'usufrutto € 39.250,00 (pari al 25% della piena proprietà)****Valore nuda proprietà € 117.750,00**

Lotto 8

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota % di parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
						€	€	
Autorimessa	10	1°seminterrato	m ² 31,00	1	60%	m ² 18,60	950,00	17.670,00
Accesso comune e Corte comune	16	1°seminterrato	m ² 404,19	1	1/13x0,20	m ² 6,21	950,00	5.899,50
Terrazzo di accesso comune	16	1°seminterrato	m ² 280,00	1	1/13x0,20	m ² 4,30	950,00	4.085,00
Totale								27.654,5

Valore di mercato € 27.654,50

Valore di mercato * 0,85 = € 23.506,33 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 23.500,00

Valore dell'usufrutto € 5.875,00 (pari al 25% della piena proprietà)

Valore nuda proprietà € 17.625,00

OMISSIS**Lotto 9**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale		
						€	€	
Abitazione	7	Rialzato	m ² 80,86	1	100%	m ² 80,86	950,00	76.817,00
Terrazza fino al 25% SLP	7	Rialzato	m ² 15,56	1	35%	m ² 5,44	950,00	5.168,00
Terrazza fino al 25% SLP	7	Rialzato	m ² 15,56	1	35%	m ² 5,44	950,00	5.168,00
Terrazza > dell 50% SLP	7	Rialzato	m ² 58,00	1	15%	m ² 8,70	950,00	8.265,00
Scala Comune	15	Primo	m ² 109,32	1	1/9x0,25	m ² 3,00	950,00	2.850,00
Accesso comune e Corte comune	16	1°seminterrato	m ² 404,19	1	1/13x0,20	m ² 6,21	950,00	5.899,50
Terrazzo di accesso comune	16	1°seminterrato	m ² 280,00	1	1/13x0,20	m ² 4,30	950,00	4.085,00
Altra Unità S.D.	23	2°seminterrato	m ² 2.126,00	1	1/13x0,20	m ² 32,70	950,00	31.065,00
Totale								139.317,50

Valore di mercato € 139.317,50**Valore di mercato * 0,85 = € 118.419,88 (Valore di realizzo)****Valore di realizzo arrotondato € 118.500,00****Lotto 10**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale		
						€	€	
Autorimessa	18	1°seminterrato	m ² 54,37	1	60%	m ² 32,62	950,00	30.989,00
Altra Unità S.D.	23	2°seminterrato	m ² 2.126,00	1	1/13x0,20	m ² 32,70	950,00	31.065,00
Totale								62.054,00

Valore di mercato € 62.054,00**Valore di mercato * 0,85 = € 52.745,90 (Valore di realizzo)****Valore di realizzo arrotondato € 52.500,00**

Lotto 11

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota % di parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
						€	€	
Lavand./Ripost.	8	1°seminterrato	m ² 93,00	1	25%	m ² 23,25	950,00	22.087,50
Scala Comune	15	Primo	m ² 109,32	1	1/9x0,25	m ² 3,00	950,00	2.850,00
Totale								24.937,50

Valore di mercato € 24.937,50

Valore di mercato * 0,85 = € 21.196,88 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 21.000,00

Lotto 12

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota % di parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
						€	€	
Cantina	9	1°seminterrato	m ² 72,45	1	25%	m ² 18,11	950,00	17.206,87
Scala Comune	15	Primo	m ² 109,32	1	1/9x0,25	m ² 3,00	950,00	2.850,00
Totale								20.056,87

Valore di mercato € 20.056,87

Valore di mercato * 0,85 = € 17.048,33 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 17.000,00

Lotto 13

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota % di parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
						€	€	
Magazzino	17	2°seminterrato	m ² 281,77	1	50%	m ² 140	950,00	133.000,00
Deposito	17	2°seminterrato	m ² 51,2	1	50%	m ² 25,6	950,00	24.320,00
Scala Comune	15	Primo	m ² 109,32	1	1/9x0,25	m ² 3,00	950,00	2.850,00
Altra Unità S.D.	23	2°seminterrato	m ² 2.126,00	1	1/13x0,20	m ² 32,70	950,00	31.065,00
Totale								191.235,00

Valore di mercato € 191.235,00

Valore di mercato * 0,85 = € 162.549,75 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 162.500,00

Lotto 14

Corpo	Sub Piano	S.I.P	Quota % di parte	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
						€	€	
Cantina	20	2°seminterrato	m ² 85,80	1	50%	m ² 42,90	950,00	40.775,00
Scala Comune	15	Primo	m ² 109,32	1	1/9x0,25	m ² 3,00	950,00	2.850,00
Totale								43.625,00

Valore di mercato € 43.625,00

Valore di mercato * 0,85 = € 37.081,25 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 37.000,00

TERRENI REGIONE AGRARIA 7
Montagna Della Media Val Trompia

Lotti 15 – 16 – 17 -18

N.	Foglio	Particella	Qualità	Valore Terreni (€/ha)	Superficie				Valore di mercato
					ha	are	ca	ha	€
1	30	21	BOSCO CEDUO	27.000	-	05	43	0,0543	1.466,10
2	30	22	PRATO	27.000	-	11	90	0,1190	3.826,68
3	30	24	INCOL PROD	7.000	-	03	92	0,0392	274,40
4	30	25	BOSCO CEDUO	10.000	-	30	90	0,3090	3.090,00
Totale									8.657,18

SINTESI FABBRICATI

Lotto		Proprietà	Valore di mercato	Valore di realizzo	Arrotondato	Nuda Proprietà Usufrutto
1	(SUB 6)	OMISSIS Usufruttuario OMISSIS	184.851,00	157.123,35	157.000,00	117.750,00 39.250,00
2	(SUB 12)	OMISSIS Usufruttuario OMISSIS	28.053,50	23.845,475	24.500,00	18.375,00 6.125,00
3	(SUB 4)	OMISSIS Usufruttuario OMISSIS	184.851,00	157.123,35	157.000,00	117.750,00 39.250,00
4	(SUB 13)	OMISSIS Usufruttuario OMISSIS	27.084,50	23.021,825	23.000,00	17.250,00 5.750,00
5	(SUB 5)	OMISSIS Usufruttuario OMISSIS	184.851,00	157.123,35	157.000,00	0 39.250,00
6	(SUB 11)	OMISSIS Usufruttuario OMISSIS	28.053,50	23.845,475	23.500,00	0 5.875,00
7	(SUB 3)	OMISSIS Usufruttuario OMISSIS	184.851,00	157.123,35	157.000,00	0 39.250,00
8	(SUB 10)	OMISSIS Usufruttuario OMISSIS	27.654,50	23.506,32	23.500,00	0 5.875,00
9	(SUB 7)	OMISSIS	139.317,50	118.419,875	118.500,00	118.500,00
10	(SUB 18)	OMISSIS	62.054,00	52.745,90	52.000,00	52.000,00
11	(SUB 8)	OMISSIS	24.937,50	21.196,87	21.000,00	21.000,00
12	(SUB 9)	OMISSIS	20.056,87	17.048,33	17.000,00	17.000,00
13	(SUB 17)	OMISSIS	191.235,00	162.549,75	162.500,00	162.500,00
14	(SUB 20)	OMISSIS	43.625,00	37.081,25	37.000,00	37.000,00
Totale Fabbricato			1.331.475,87	1.131.754,47	1.130.500,00	859.750,00

SINTESI TERRENI

15		OMISSIS		1.466,10	1.400,00
16		OMISSIS		3.826,68	3.800,00
17		OMISSIS		274,40	270,00
18		OMISSIS		3.090,00	3.000,00
Totale Terreni				8.657,18	8.470,00

Totale Fabbricato
Totale Terreni

859.750,00
8.470,00
Totale stima 868.220,00

In fede
Ing. Antonino Librino

Il sottoscritto ing. Antonino Librino, esperto incaricato dal Tribunale: domiciliato in Brescia via Colle di Cadibona n. 13, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 1400.

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 ne 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.

Timbro e firma



ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Elaborati Fotografici degli esterni e degli interni
2. Ispezione Ipotecaria
3. Elaborati Catastali
4. Piano Del Governo Del Territorio
5. Documenti Amministrativi Comune Di Lumezzane



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FOTO

Prospetto NORD

da Google maps

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ingresso fabbricato

Con particolare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PROPRIETÀ

OMISSIS Usufruttuario OMISSIS

AppartamentoSub 6
Sala



Cucina





Primo Piano Seminterrato Sub 16

Autorimesse

Sub 10

Sub 11

Sub 12

Sub 13



Autorimessa Sub 12





PROPRIETÀ OMISSIS Usufruttuario OMISSIS

Appartamento SUB 4

Sala





Corridoio





Cucina



Bagno





Autorimessa Sub 13



Proprietà OMISSIS Usufruttuario OMISSIS



Appartamento SUB 3

Sala





Corridoio



Autorimessa Sub 10



Proprietà OMISSIS Usufruttuario OMISSIS

Appartamento SUB 5

Sala



Cucina





Bagno





Autorimessa Sub 11





OMISSIS

Appartamento SUB 7

Sala



Angolo Cottura





Bagno





Autorimessa



Piano Primo Seminterrato Sub 8



Piano Primo Seminterrato Sub 9

Lavanderie





Piano Secondo Seminterrato Sub 17

Magazino





Piano Secondo Seminterrato Sub 20



Cantine



