RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

Giudice delegato: **Dr. MELANI Andrea Giovanni**

Anagrafica

Creditore procedente:	**Compagnie Francaise d'Assurance pour le Commerce Extérieur S.A. – Rappresentanza Generale per l'Italia** – C.F. e P.IVA: 09448210154, in persona del suo preposto e legale rappresentante in Italia Sig. Ernesto De Martinis, corrente in Milano, Via Lorenteggio n. 240
Rappresentata da:	**Avv. MORASCHI Renato** (C.F.: MRSRNT77R14B157M - posta elettronica certificata renato.moraschi@milano.pecavvocati.it - telefax 030/7833067, con studio in Brescia, Via San Bartolomeo n. 9) che la rappresenta e la difende, in forza di dichiarazione di nomina contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare, in via congiunta con l'**Avv. SCOFONE Lorenzo** (C.F.: SCFLNZ83E30D969N - posta elettronica certificata lorenzo.scofone@ordineavvgenova.it - telefax 010/8391536 – con studio in Genova, Via Assarotti n. 36/8)
Creditore procedente:	**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**, con sede legale in Napoli, Via Santa Brigida n. 39, avente C.F., P. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli: 03828300638, che agisce per il tramite e per conto del Patrimonio Destinato denominato "Gruppo Vicenza", in persona del legale rappresentante e, per esso, del procuratore Dr. Giuseppe Buffaro
Rappresentato da:	**Avv. PIACENTINI Davide**, con studio in Milano, Via S. Gregorio n.49 - tel. 02/67382752 - fax 02/67384217, pec: davide.piacentini@app-avvocati.it, C.F.: PCN DVD 65H12 F205D

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Creditore intervenuto:	**Avec Neprix S.p.A., già Neprix S.r.l.**, con sede in Milano (MI), Via Soperga n. 9, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 10130330961, società appartenente al Gruppo IVA Illimity 12020720962, in persona della procuratrice speciale Dott.ssa Francesca Galli, società che agisce non in proprio ma in nome e per conto di **IREC SPV S.r.l.**, società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 05345320260, rappresentata e difesa dall'**Avv. VERDI Marco** del Foro di Milano, C.F.: VRD MRC 62P08 I441M, pec marco.verdi@milano.pecavvocati.it, con studio in Milano, Via Fontana n. 14.
Debitori esecutati:	[redacted] e [redacted]
Esperto incaricato per la stima:	**Geometra BELLINI LUCIANO** (C.F.: BLLLCN73E22H598Y) Con studio in Cologne (BS), Via Roma n. 11 tel. 030/7157126 - fax 030/7059917 PEC luciano.bellini@geopec.it C.F. e P. IVA: 02293530982, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4470 iscritto al registro del CTU del Tribunale di Brescia al 271 – VII Categoria Industriale Valutatore immobiliare certificato base - norma UNI 11558:2014 da TÜV Thüringen Italia S.r.l.: N: 01-IT-6011600002 Valutatore immobiliare certificato avanzato - norma UNI 11558:2014 da TÜV Thüringen Italia S.r.l.: N: 01-IT-6011600051
Custode giudiziario dei beni pignorati:	**Dott.ssa MOGGIA Viviana**, domiciliata presso lo Studio Barbi e Associati, con sede in Brescia, Via Stazione n. 11, tel. 030/2400295, fax 030/294996, e-mail v.moggia@studiobarbi.it

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Date

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

Formazione dei lotti.

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

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

In base a quest'ultimo principio, per alcuni beni (per esempio quelli collocati a Manerba del Garda), ai posti auto, laddove possibile, è stato associato una cantina, al fine di limitare il numero dei lotti e per aumentarne l'appetibilità, accoppiando due diversi locali accessori, verosimilmente di maggior utilità per i proprietari delle unità abitative interne al residence.
Ragionamento del tutto simile è stato seguito per la costruzione dei lotti relativi ai beni posti a Marmentino (BS).
Dato il separato accatastamento delle u.i. accoppiate, nulla impedirà, in sede d'asta, di frazionare ulteriormente i lotti costituiti con il seguente rapporto peritale.
Particolare attenzione è stata prestata per l'autosilo di Lumezzane, località Cop.
Trattasi di un bene che, per sua natura e consistenza, dovrà essere proposto "in blocco" ad un unico investitore potenziale acquirente.
Seppur si tratti di un immobile facilmente divisibile, ricordo che dovrà essere oggetto di totale revisione e/o completamento per quanto concerne gli impianti tecnologici e dovranno essere assolti dei "vecchi" obblighi convenzionali per i quali è auspicabile almeno un gestione iniziale unitaria.
Anche alcuni posti auto siti a Manerba del Garda sono stati collocati all'interno di lotti autonomi in virtù della loro situazione di diritto.
Gli stessi sono infatti soggetti ad un vincolo costituito dal DE e sono stati "trasformati" in pertinenze delle unità immobiliari, di proprietà della medesima società, che sono state oggetto di ristrutturazione del fabbricato Corpo "C" del complesso immobiliare "Borgo delle Colline" (Trascrizione del 20/09/2006 presso Adt di Sirmione [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Infine, è doveroso segnalare che alcuni beni, per le loro caratteristiche di fatto e di diritto, non dispongono di un reale valore commerciale o sono praticamente "invendibili" a terzi.
Questi beni sono stati infatti esclusi dalla valutazione.
Di seguito saranno precisate le motivazioni di questa scelta dell'Esperto.

Identificazione dei lotti

RDV	Lotto	Comune	Indirizzo	Destinazione
1	DA L NR. 01 A L NR. 02	Corte Franca (BS)	Via Bachelet	due autorimesse
2	DA L NR. 03 A L NR. 04		Via Roma n. 38	due appartamenti
3	DA L NR. 05 A L NR. 06		Via dei Ciametti	un area agricola e un area destinata a parcheggio
4	07	Gussago (BS)	Via G. Mazzini, n. 32	appartamento ed autorimessa
5	08	Lodrino (BS)	Via Navego	due posti auto
6	DA L NR. 09 A L NR. 21	Marmentino (BS)	Via Ecolo Alto Via Ecolo Basso	13 appartamenti 14 autorimesse
7	22	Villa Carcina (BS)	Via G. Marconi, n. 81	appartamento con autorimessa
8	23	Lumezzane (BS)	Via Don De Giacomi n. 18	locale commerciale
9	24		Via Pasubio	autorimessa
10	25		Via M. D'A zeglio, n. 66	cantina e terrazzo
11	26		Via Monte Lodrino, n. 22	negozio
12	27		Via Don R. Venosta, n. 4	appartamento con cantina
13	28		Via Nikolajewka, n. 1-3-5	autosilo
14	DA L NR. 29 A L NR. 35		Via Artigiani, n. 2	due negozi un deposito 5 appartamenti
15	DA L NR. 36 A L NR. 39		Via Rossaghe	tre autorimesse un deposito
16	DA L NR. 40 A L NR 49	Manerba del Garda (BS)	Via Catullo, n. 20	8 posti auto 6 cantine

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Beni esclusi dalla quantificazione del valore di mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato [illegible] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: [illegible]

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 10

2. Andamento del mercato immobiliare 13

3. Analisi estimativa 18

RDV1 - LOTTI DAL NR. 01 AL NR. 02 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI CORTE FRANCA (BS) 21

RDV2 - LOTTI DAL NR. 03 AL NR. 04 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI CORTE FRANCA (BS) 43

RDV3 - LOTTI DAL NR. 05 AL NR. 06 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI CORTE FRANCA (BS) 66

RDV4 - LOTTO NR. 07 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI GUSSAGO (BS) 86

RDV5 - LOTTO NR. 08 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LODRINO (BS) 106

RDV6 - LOTTI DAL NR. 09 AL NR. 21 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI MARMENTINO (BS) 123

RDV7 - LOTTO NR. 22 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI VILLA CARCINA (BS) 187

RDV8 - LOTTO NR. 23 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS) 206

RDV9 - LOTTO NR. 24 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS) 225

RDV10 - LOTTO NR. 25 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS) 243

RDV11 - LOTTO NR. 26 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS) 260

RDV12 - LOTTO NR. 27 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS) 280

RDV13 - LOTTO NR. 28 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS) 302

RDV14 - LOTTI DAL NR. 29 AL NR. 35 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS) 327

RDV15 - LOTTI DAL NR. 36 AL NR. 39 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS) 371

RDV16 - LOTTI DAL NR. 40 AL NR. 49 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI MANERBA DEL GARDA (BS) 394

4. Riepilogo dei valori di stima 441

5. Dichiarazione di rispondenza 444

6. Elenco della documentazione tecnica allegata 445

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: BELLINI ROSALVO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: [illegible]

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

2. Andamento del mercato immobiliare

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:

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

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

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

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

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

Tabella 1: NTN e variazione per macroaree provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2021 / 2022	Quota NTN per provincia
Franciacorta e Lago d'Iseo	2.311	2,78%	12,09%
Hinterland	2.197	-5,67%	11,49%
Lago di Garda e Valtenesi	3.487	3,26%	18,24%
Pianura Bresciana	4.362	-0,02%	22,82%
Valle Camonica	1891	8,74%	9,89%
Valle Sabbia	805	4,95%	4,21%
Valle Trompia	834	1,09%	4,36%
Brescia capoluogo	3.231	-0,34%	16,90%
Intera PROVINCIA	**19.118**	**1,18%**	**100,00%**

Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) per macroarea provinciale.

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroarea provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2021 / 2022
Franciacorta e Lago d'Iseo	1.370	0,07%
Hinterland	1.467	0,27%
Lago di Garda e Valtenesi	2.081	0,63%
Pianura Bresciana	1.106	0,09%
Valle Camonica	1.072	0,28%
Valle Sabbia	1.035	0,00%
Valle Trompia	1.070	-0,65%
Brescia capoluogo	1.971	-0,45%
Intera PROVINCIA	**1.260**	**0,24%**

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

Comune	NTN 2022	NTN Variazione % 2021 / 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2021 / 2022
ADRO	83	16,39%	1.325	0,00%
CAPRIOLO	117	-14,29%	1.188	0,13%
CAZZAGO SAN MARTINO	120	32,58%	1.301	0,14%
COCCAGLIO	113	-6,00%	1.268	0,12%
COLOGNE	99	7,80%	1.188	0,21%
CORTE FRANCA	114	-8,85%	1.312	0,13%

Tabella 4: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea Hinterland

Comune	NTN 2022	NTN Variazione % 2021 / 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2021 / 2022
BORGOSATOLLO	123	38,08%	1.274	0,00%
BOTTICINO	131	-11,71%	1.548	0,00%
BOVEZZO	105	3,98%	1.653	0,00%
CASTEGNATO	114	-9,45%	1.356	0,00%
CASTEL MELLA	172	5,64%	1.647	3,20%
CASTENEDOLO	132	-27,63%	1.306	0,00%
CELLATICA	51	-25,52%	1.800	0,00%
COLLEBEATO	25	-49,80%	1.606	0,00%
CONCESIO	237	7,98%	1.386	0,00%
FLERO	101	-18,69%	1.513	0,00%
GUSSAGO	341	11,42%	1.7[illegible]	[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Comune	NTN 2022	NTN Variazione % 2021/2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2021 / 2022
BOVEGNO	26	11,58%	938	-0,42%
BRIONE	18	-20,60%	925	-0,38%
CAINO	28	-23,63%	1.348	-0,08%
TAVERNOLE SUL MELLA	23	206,67%	977	-0,34%
COLLIO	36	6,94%	1.063	-0,23%
GARDONE VAL TROMPIA	137	19,89%	1.163	-0,11%
IRMA	2	-15,25%	982	-0,34%
LODRINO	27	74,13%	998	-0,33%
LUMEZZANE	210	7,39%	1.248	-0,12%
MARCHENO	48	-46,34%	1.043	-0,28%
MARMENTINO	10	145,00%	880	-0,48%
PEZZAZE	8	-34,08%	988	-0,34%
POLAVENO	24	-20,07%	1.088	-0,19%
SAREZZO	128	-9,84%	1.257	-5,01%
VILLA CARCINA	113	-27,30%	1.174	-0,11%
MACROAREA VALLE TROMPIA	**834**	**1,08%**	**1.070**	**-0,65%**

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

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

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

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

Cespiti posti in GUSSAGO - LOTTO NR. 07

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Cespiti posti in LODRINO - LOTTO NR. 08

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

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

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

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

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

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

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

Cespiti posti in VILLA CARCINA - LOTTO NR. 22

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

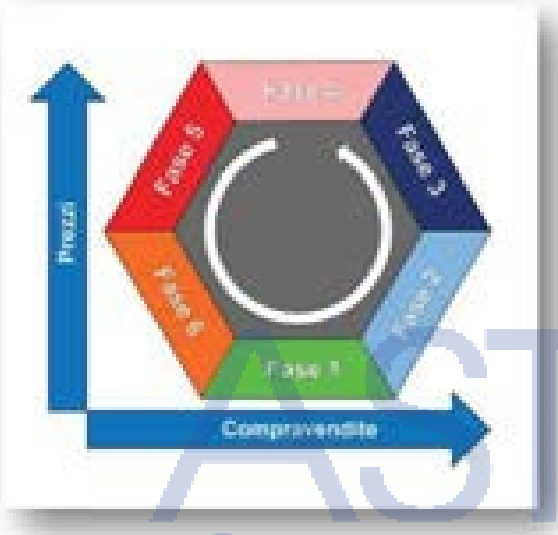
Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Manerba del Garda ha raggiunto il suo massimo nel mese di maggio 2023, con un valore di € 3.184 al metro quadro.

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

INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO:

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

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



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

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

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

Quindi: CA = Vm x r

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Dove:

Vm è il valore di mercato determinato con la metodologia del confronto di mercato

ed r è il saggio di capitalizzazione.

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

Assunzioni limitative

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

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

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

Condizioni limitative

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

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

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

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

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

☒ Sì

☐ No

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Criteri di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

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

- **Confronto di mercato:** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.
  Generalmente si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima ("prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche").
  Con l'ausilio della banca dati catastale sono state ricercate le transazioni che hanno interessato gli immobili presenti nel medesimo segmento di mercato.
  Il numero di transazioni rilevato non si ritiene purtroppo sufficientemente adatto ai fini dell'applicazione del metodo.
  Pertanto, non essendo stato possibile reperire dati comparabili da recenti transazioni (atti), in applicazione dell'art 4.1 comma 2 della norma UNI 11612:2015 (*) (stima del valore di mercato degli immobili), nell'analisi estimativa sono stati presi in considerazione beni immobili simili, per i quali sono noti il prezzo offerto e le principali caratteristiche quantitative.
  Si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione percentuale ai prezzi offerti che tenga conto della trattativa che normalmente intercorre tra il proponente ed il cliente finale.
  (*) *"al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui un periodo recente siano avvenute **insufficienti**, non rilevabili e/o **inattendibili** transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)…omissis, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (askingprice)"*
- **Stima monoparametrica:** pur non essendo un criterio IVS, è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.
  Viene utilizzato in particolari situazioni e per determinate destinazioni d'uso dei beni in particolar modo per quelli agricoli.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

Giudice delegato: **Dr. MELANI Andrea Giovanni**

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

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 02

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ SI	☐ NO
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ NO	☐ SI
Condizioni limitative	☒ NO	☐ SI

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: BELLINI FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b0177bd03bed3b0b4f99b62089b0e0

Indice

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

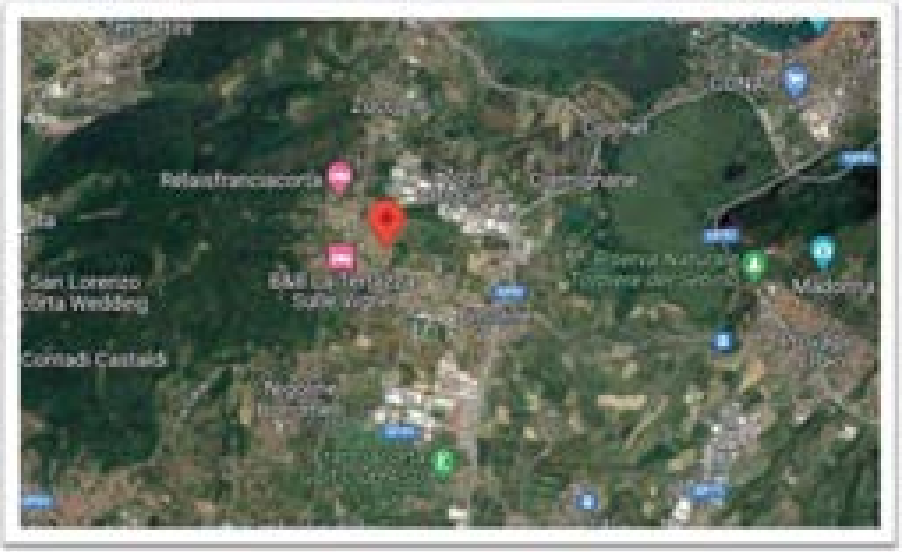
ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione

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



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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

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

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

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

LOTTO NR. 02

Autorimessa di cui al mappale 274/70.

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

LOTTO NR. 01

Autorimessa di cui al mappale 274/68.

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fondazioni: continue in c.a. in opera

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

Divisori interni: in laterizio forato, intonaco al civile tinteggiato

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

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

ACCESSI

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 01

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

LOTTO NR. 02

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

Rilievo delle consistenze:

- ☒ Interno
- ☐ Esterno
- ☒ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da: _____

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

Criterio di misurazione[2]

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

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 01

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Autorimessa interrata (mappale 274/68)	m²	16.00	
Superfici secondarie			
Balcone	m²	0.00	30 %
Superfici esterne			
Area esclusiva	m²	0.00	10 %
Superficie commerciale[3]	m²	16.00	

[2] *SEL: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;
SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).
[3] *Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da quella delle superfici secondarie dell'immobile* (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione rispondenti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 02

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Autorimessa interrata (mappale 274/70)	m²	17,00	
Superfici secondarie			
Balcone	m²	0,00	30 %
Superfici esterne			
Area esclusiva	m²	0,00	10 %
Superficie commerciale[1]	m²	17,00	

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

☒ **Fabbricato successivo 01/09/1967**

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

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

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

☒ Documentazione visionata:

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

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

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

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

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

☒ Convenzione Urbanistica: in data 07/02/1990 n. 629 di rep. del Segretario Comunale trascritta a Brescia in data 21/03/1990 ai n.ri di formalità 8892/6288

☐ Cessioni diritti edificatori

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Limitazioni urbanistiche

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

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

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

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

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

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

Catasto Fabbricati

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

LOTTO NR. 01:

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

Indirizzo: VIA VITTORIO BACHELET Piano S1

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

Dati di superficie: Totale: 16 m2

LOTTO NR. 02:

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

Indirizzo: VIA VITTORIO BACHELET Piano S1

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

Dati di superficie: Totale: 17 m2

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

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

Società [redacted]

Diritto di: proprietà per 1/1

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione pregressa dei beni

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

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

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

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

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

Elenco documentazione visionata:

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

Data verifica catastale: 17/08/2023

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

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

DICHIARA

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

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

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

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

- Atto di compravendita per scrittura privata del 37/12/1995 a firma del Notaio Calini Gerolamo di Brescia, n. 69867/32376 di rep., registrato a Brescia in data 20/01/1996 al n. [redacted] in forza del quale la [redacted] con sede in Brescia vendeva alla società [redacted] con sede in Brescia [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

urbana sita in Corte Franca (BS), frazione Colombaro, Via Don Minzoni facente parte del complesso residenziale "Borgo delle Colline".
La superficie catastale dell'area urbana è stata indicata in atto in 3.850 mq.
Il prezzo di vendita è stato indicato in Lire 600.000.000, interamente pagato e quietanzato.
L'atto precisava che, per quanto riguarda le strade di PL (che interessavano tre lotti), alla data della vendita le stesse non erano state oggetto di collaudo da parte dell'AC.
La parte venditrice si è impegnata a completare la rete viaria del PL ed attuare quanto prescritto dalla CU non appena completata la costruzione del terzo lotto, presentando successivamente la domanda di collaudo in presenza di tutti i presupposti tecnico-giuridici necessari per ottenerlo, dandone immediata notizia alla parte acquirente;

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

Condizioni limitanti

☐	Servitù	☐	Vincoli	☐	Oneri
☐	Pesi	☐	Gravami		

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

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

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

LOTTO NR. 01: Libero
LOTTO NR. 02: Occupato da terzi in assenza di titolo

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

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

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

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

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

I due box in capo al DE. nel complesso quotano 4,185/1000 per le spese generali e 32.920/1.000 per le spese riservate ai soli box.

Per l'ultimo esercizio approvato (01/03/2021 – 28/02/2022), il saldo complessivo delle due u.i. staggite è pari ad € 22.06 a debito.

Le spese per l'esercizio ordinario in corso (01/03/2022 – 28/02/2023) corrispondono ad € 65.09.

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b017f0e0d8ed3b0b4f99b4c0b8c490

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

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

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

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

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

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

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

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

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

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

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p 26077 - r.g. 36159

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

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

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

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

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 228 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

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

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

6. Analisi estimativa

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

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

☒ **Metodo del confronto**

- ☒ **MCA con nr. 3 comparabili**
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario

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

☐ Dei costi

Nota del Valutatore:

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

TABELLA DATI IMMOBILIARI — Esecuzione Imm. 444/2022

				data della stima	01/09/2023
Prezzo e caratteristica		**Immobile di confronto A**	**Immobile di confronto B**	**Immobile di confronto C**	**Immobile oggetto di stima**
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	***
Trascrizione	rn.				
	data				
Comune		CORTE FRANCA (BS)			
Indirizzo		Via Bancelet	Via Martiri della Libertà	Via Seradina	Via Bachelet
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo d'offerta (euro)		€ 130.000,00	€ 118.000,00	€ 180.000,00	
Trattativa		10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo contrattato (euro)		€ 117.000,00	€ 106.200,00	€ 162.000,00	
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		0	0	2	0
Superficie principale (mq)		82,00	80,00	100,00	100,00
Superfici secondarie					
Balcone	30%				
Portico	35%				
Cantina	50%				
Box	50%				
Cavedio	30%				
Area esterna	10%				
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Equivalente	Migliore	Buono
	Interno	Equivalente	Equivalente	Migliore	Buono
Superficie commerciale		82,00	80,00	100,00	100,00

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

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

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo		€ 117.000,00	€ 104.200,00	€ 162.000,00
Data (mesi)	1,00%	€ 97,50	€ 88,50	€ 135,00
Livello di piano	1,00%	€ 1.170,00	€ 1.062,00	€ 1.620,00
Superficie principale (mq)		€ 1.327,50	€ 1.327,50	€ 1.327,50
Superfici secondarie: Balcone	30%	€ 398,25	€ 398,25	€ 398,25
Superfici secondarie: Portico	35%	€ 464,63	€ 464,63	€ 464,63
Superfici secondarie: Cantina	50%	€ 663,75	€ 663,75	€ 663,75
Superfici secondarie: Box	50%	€ 663,75	€ 663,75	€ 663,75
Superfici secondarie: Cavedio	30%	€ 398,25	€ 398,25	€ 398,25
Superfici secondarie: Area esterna	10%	€ 132,75	€ 132,75	€ 132,75
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 928,00	€ 928,00	€ 928,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 17.642,00	€ 17.642,00	€ 17.642,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

INDICATORI DI CONTROLLO

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

Decurtazioni al valore.

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

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

VALORE DI MERCATO € 11.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

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

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

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

VALORE DI MERCATO € 12.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

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

LOTTO 01

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

€ 11.000,00 *(Euro undicimila/00)*

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

€ 9.000,00 *(Euro novemila/00)*

LOTTO 02

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

€ 12.000,00 *(Euro dodicimila/00)*

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

€ 10.000,00 *(Euro diecimila/00)*

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

Giudice delegato: **Dr. MELANI Andrea Giovanni**

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 03

Descrizione sintetica	Unità abitativa posta all'interno di fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale
Ubicazione	In comune di Corte Franca (BS), frazione Timoline, Via Roma n. 38
Identificativi catastali	**comune di CORTE FRANCA (B5) – codice catastale D058** Sez. Urb. **NCT** Foglio **11** Particella **106** Subalterno **21** Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita: Euro 302,13 –Via Roma n. 38 - Piano 1-1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 94.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 80.000,00=**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi brevi/medi

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 04

Descrizione sintetica	Unità abitativa posta all'interno di fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale
Ubicazione	In comune di Corte Franca (BS), frazione Timoline, Via Roma n. 38
Identificativi catastali	**comune di CORTE FRANCA (B5) – codice catastale D058** Sez. Urb. **NCT** Foglio **11** Particella **106** Subalterno **22** Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Rendita: Euro 335,70 –Via Roma n. 38 - Piano 1-2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 113.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 91.000,00=**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi in tempi brevi/medi

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ SI	☒ NO	se NO vedi pagina **55**
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO	
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ NO	☐ SI
Condizioni limitative	☒ NO	☐ SI

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b017f0e03dbe63d00d196b62368c90

Indice

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

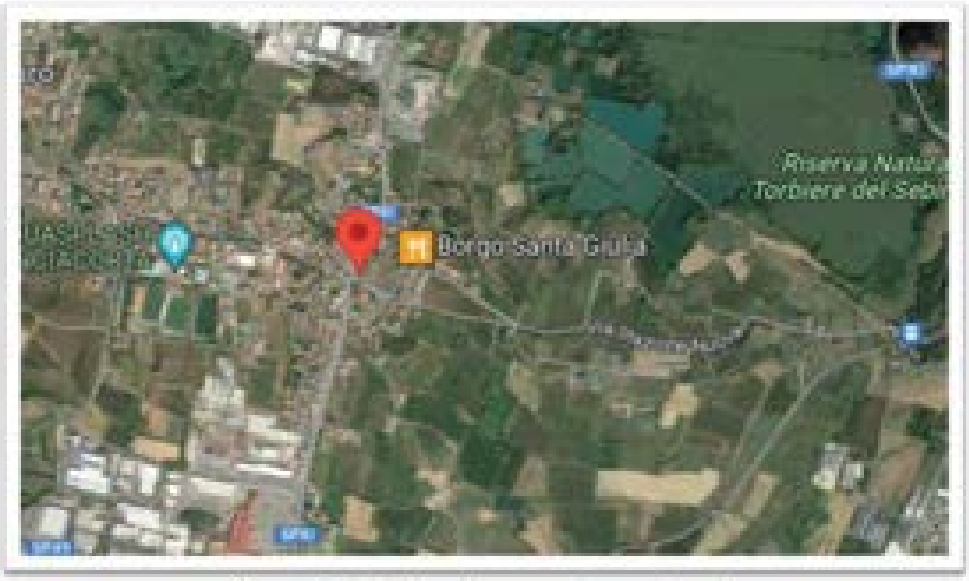
ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione

Beni immobili posti in comune di Corte Franca (BS), frazione Timoline, Via Roma n. 38, nella zona semicentrale del paese sviluppata lungo la SP91, in direzione di Iseo e di Rovato.



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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

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

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

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

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

LOTTO NR. 03

Appartamento di cui al mappale 106/21.

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

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

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

LOTTO NR. 04

Appartamento di cui al mappale 106/22.

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

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fondazioni: in c.a. in opera

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

Divisori interni: in laterizio forato, intonaco al civile tinteggiato

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ACCESSI

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

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 03

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

LOTTO NR. 04

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

Rilievo delle consistenze:

- ☒ Interno
- ☐ Esterno
- ☒ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da: _____

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

Criterio di misurazione[2]

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

[2] ***SEL**: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIL**: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro [illegible] esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIN**: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri [illegible] per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Co[illegible] – par. 4).*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 03

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 106/21	m²	97,00	
Superfici secondarie			
Balconi e terrazze	m²	40,00	30 %
Superficie commerciale[1]	m²	109,00	

LOTTO NR. 04

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 106/22	m²	123,00	
Superfici secondarie			
Balconi e terrazze	m²	28,00	30 %
Superficie commerciale[1]	m²	131,40	

ASTE GIUDIZIARIE

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Elenco
  1. Pratica edilizia n. 17/1962 relativa alla costruzione di fabbricato sito in Via Roma (pratica non presente nell'archivio comunale ma nel solo archivio telematico dell'UTC);
  2. P.e n. 61/1964 relativa alla costruzione di una scaletta esterna del fabbricato di Via Roma – rilasciata in data 31/08/1964;
  3. Concessione edilizia n. 69/87 – p.e. n. 13/86: domanda di sanatoria Legge n. 47/85 – abuso edilizio n. 26 – cambiamento di destinazione d'uso con opere edilizie – rilasciata in data 08/04/1987;
  4. Autorizzazione edilizia n. 138/91 – pratica edilizia n. 114/91: costruzione accesso in Via Roma – rilasciata in data 23/09/1991;
  5. Concessione edilizia n. 008/92 – pratica edilizia n. 002/92: opere edilizie interne ed esterne al fabbricato esistente in Via Roma n. 34 in frazione Timoline – rilasciata in data 03/02/1992;
  6. Autorizzazione edilizia n. 93/94 – pratica edilizia n. 69/94: opere edilizie interne ed esterne al fabbricato di civile abitazione esistente in Via Roma in frazione Timoline – rilasciata in data 19/07/1994;
  7. Denuncia di inizio attività depositata in data 12/12/2001 con prot. n. 11241 – pratica edilizia n. 184/2001: recupero del piano sottotetto ai sensi della LR n. 22/99: formazione di tavolati interni per la realizzazione di nuovi locali ad uso cucina, soggiorno, camera e bagno aventi un'altezza media ponderata di 2.40 mt.;
  8. Permesso di costruire n. 60/2014 – pratica edilizia pe – 119 – 2014 – prot. n. 14899 del 10/12/2014: ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato esistente – rilasciato in data 10/12/2014: **opere NON realizzate**.
- ☒ Documentazione visionata:
  1. Provvedimenti abilitativi suindicati;
  2. Elaborati grafici allegati.
- ☒ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- ☒ Data verifica urbanistica: **17/05/2023**

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Situazione urbanistica

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

Limitazioni urbanistiche

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

Il territorio comunale di Corte Franca è compreso nella perimetrazione del sito denominato Natura 2000 che è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità.
Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.
Il territorio comunale di Corte Franca è interessato dal SIC e ZPS IT2070020 Torbiere d'Iseo.

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

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

Catasto Fabbricati

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

LOTTO NR. 03:

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

Indirizzo: VIA ROMA n. 38 Piano T-1

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

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

LOTTO NR. 04:

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

Indirizzo: VIA ROMA n. 38 Piano T-2

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

Dati di superficie: Totale: 130 m2 - Totale esclu[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Società [redacted]

Diritto di: proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

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

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

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

Elenco documentazione visionata:

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

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

DICHIARAZIONE DICONFORMITÀ

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

DICHIARA

LOTTO NR. 03:

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

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

LOTTO NR. 04:

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato BELLINI Fabio Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: [illegible]

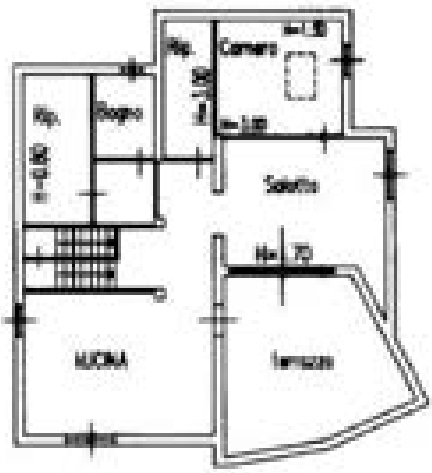
con prot. n. 11241 – pratica edilizia n. 184/2001: recupero del piano sottotetto ai sensi della LR n. 22/99; trattasi di diversa disposizione dei tavolati interni.

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

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

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

STATO DI FATTO



STATO AUTORIZZATO

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

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

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Condizioni limitanti

☐	Servitù	☐	Vincoli	☐	Oneri
☐	Pesi	☐	Gravami		

NOTA:

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

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Digitalmente [illegible] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: [illegible]

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

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

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

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

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

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

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

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

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

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

A favore: UBI LEASING S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

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

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

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

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

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

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

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

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

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

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

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

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

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

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

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

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

6. Analisi estimativa

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

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

☒ **Metodo del confronto**

- ☒ **MCA con nr. 3 comparabili**
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

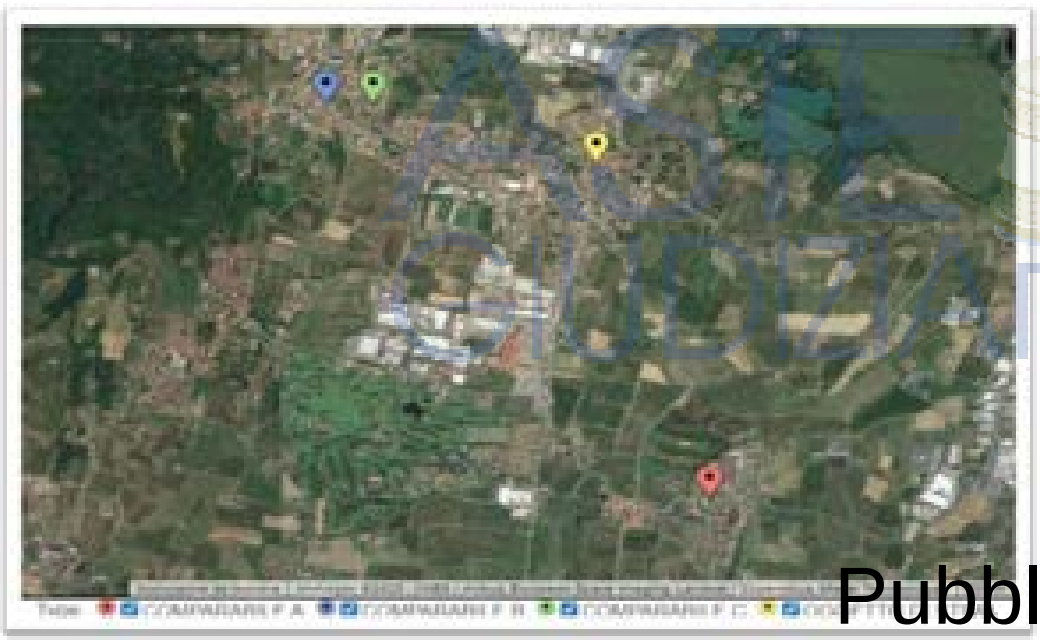
☐ Finanziario

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

☐ Dei costi

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

Localizzazione immobili di confronto



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

TABELLA DATI IMMOBILIARI — Esecuzione Imm. 444/2022

				data della stima	01/09/2023
Prezzo e caratteristica		**Immobile di confronto A**	**Immobile di confronto B**	**Immobile di confronto C**	**Immobile oggetto di stima**
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	***
Trascrizione	rin.				
	data				
Comune		**CORTE FRANCA (BS)**			
Indirizzo		Borgonato	Via Martiri della Libertà	Via Don Minzoni	Via Roma, 38
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo d'offerta (euro)		€ 149.000,00	€ 116.000,00	€ 138.000,00	
Trattativa		10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo contrattato (euro)		€ 134.100,00	€ 106.200,00	€ 124.200,00	
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		2	0	2	1
Superficie principale (mq)		129,00	80,00	120,00	97,00
Superfici secondarie					
Balcone	30%				40,00
Portico	35%				0,00
Cantina	50%				0,00
Box	50%				0,00
Cavedio	30%				0,00
Area esterna	10%				0,00
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Migliore	Migliore di molto	Migliore	Mediocre
	Interno	Migliore	Migliore di molto	Migliore	Mediocre
Superficie commerciale		129,00	80,00	120,00	109,00

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASSUNZIONI — Esecuzione Imm. 444/2022

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

TABELLA PREZZI MARGINALI — Esecuzione Imm. 444/2022

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

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI — Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 30.120,00	€ 17.595,00	€ 28.905,00
Superfici secondarie: Balconi	€ 12.420,00	€ 12.420,00	€ 12.420,00
Superfici secondarie: Portico	€ -	€ -	€ -
Superfici secondarie: Cantina	€ -	€ -	€ -
Superfici secondarie: Box	€ -	€ -	€ -
Superfici secondarie: Cavedio	€ -	€ -	€ -
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -	€ -
Impianto 1			
Impianto 2			
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 2.024,00	€ 4.048,00	€ 2.024,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 18.218,00	€ 36.436,00	€ 18.218,00
Prezzo corretto	**€ 93.158,00**	**€ 95.731,00**	**€ 92.573,00**
Peso comparabile (%)	30%	30%	40%

VALORE DELL'IMMOBILE = **94.000,00 euro**

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
842,39 Euro/mq.	**1,46%**	**3,41%**

De-curtazioni al valore.

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

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

VALORE DI MERCATO € 94.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

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

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 80.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

VALORE DI MERCATO € 113.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

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

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 91.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

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

LOTTO 03

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

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

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

€ 80.000,00 *(Euro ottantamila/00)*

LOTTO 04

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

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

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

€ 91.000,00 *(Euro novantunomila/00)*

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Digitalmente da: ARUSA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b0177b6b58ee53c0c94f9f6b52b69c

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

Giudice delegato: **Dr. MELANI Andrea Giovanni**

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 05

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

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firma qualificata [illegible] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: [illegible]

LOTTO NR. 06

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ SI	☐ NO
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ NO	☐ SI
Condizioni limitative	☒ NO	☐ SI

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Indice

1. Inquadramento degli immobili 71

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 74

3. Audit documentale e Due Diligence 76

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 76

3.2 Rispondenza catastale 78

3.3 Verifica della titolarità 80

3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione 80

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 81

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 81

6. Analisi estimativa 83

7. Riepilogo dei valori di stima 85

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

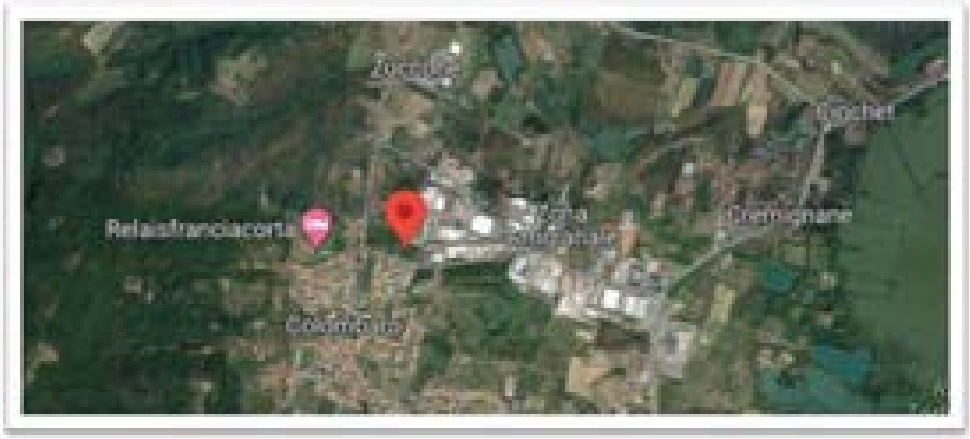
Firmato Digitalmente Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b0177b6b58ad53c0b4f9b9d2388c90

1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione

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



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

Legenda:

LOTTO NR. 05
LOTTO NR. 06

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

LOTTO NR. 05

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

LOTTO NR. 06

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

LOTTO NR. 05 :

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

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

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

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

LOTTO NR. 06:

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

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

ACCESSI

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

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

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 05: mappale 350 – mappale 341 – mappale 368 – mappale 349 – mappale 344 – mappale 343 – mappale 372 – mappale 370 – mappale 356;

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

Rilievo delle consistenze:

- ☐ Interno
- ☐ Esterno
- ☐ Diretto in loco
- ☒ Desunto graficamente da: mappa catastale [illegible] atti

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Criterio di misurazione[2]	SEL	☒	Superficie Esterna Lorda
	SIL	☐	Superficie Interna Lorda
	SIN	☐	Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 05

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Terreno di cui ai mappali 369 – 371	m²	9.476,00	
Superficie commerciale[1]	m²	9.476,00	

LOTTO NR. 06

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Cortile di cui al mappale 367	m²	209,00	
Superficie commerciale[1]	m²	209,00	

ASTE GIUDIZIARIE

[2] **SEL**: *per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
SIL: *per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
SIN: *per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento.* (**Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4**).
[1] *Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da quelle delle pertinenze secondarie dell'immobile* (**Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2**).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

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

La variante richiesta riguardava la mancata cessione dell'area corrispondente all'isola a verde produttivo della superficie di 208.37 mq. circa (nota del Valutatore: quella oggetto della presente valutazione ossia la proprietà staggita di cui al mappale 367 del NCTR), prevista all'origine nonché l'introduzione di alcune modifiche alla organizzazione dei parcheggi ed al sistema degli scarichi delle acque nere e meteoriche.
Per la mancata cessione dell'area in oggetto il DE ha versato all'AC la somma una tantum di € 2.000,00.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

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

☐ Cessioni diritti edificatori

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

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

LOTTO NR. 05:

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

LOTTO NR. 06:

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

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

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

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

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici: nessuno

☒ Vincoli ambientali: sito Natura 2000

☐ Vincoli paesaggistici: nessuno

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

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

Catasto Fabbricati

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

LOTTO NR. 05 :

Catasto Terreni:

Foglio **2** Particella **369**

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 60,26; agrario Euro 62,21

Superficie: 7.528 m2 - Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Foglio **2** Particella **371**

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 15,59; agrario Euro 16,10

Superficie: 1.948 m2 - Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

LOTTO NR. 06:

Catasto Terreni:

Foglio **2** Particella **367**

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,67; agrario Euro 1,73

Superficie: 209 m2 - Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

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

Società [redacted]

Diritto di: proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

LOTTO NR. 05

In ordine alla particella di cui al Foglio **2** Particella **369**

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

FRAZIONAMENTO del 23/11/2004 Pratica n. BS0401596 in atti dal 23/11/2004 (n. 401596.1/2004): foglio 2, mappale 351

FRAZIONAMENTO del 04/12/2008 Pratica n. BS0501813 in atti dal 04/12/2008 (n. 501813.1/2008): foglio 2, mappale 369

In ordine alla particella di cui al Foglio **2** Particella **371**

Impianto meccanografico del 02/01/1983: foglio 2, mappale 58

FRAZIONAMENTO in atti dal 31/08/1990 (n. 3557): foglio 2, mappale 58

FRAZIONAMENTO del 14/06/1995 in atti dal 16/06/1995 (n. 2813.1/1995)

FRAZIONAMENTO del 14/06/1995 in atti dal [illegible] mappale 28[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Variazione del 23/11/2004 Pratica n. BS0401596 in atti dal 23/11/2004 (n. 401596.1/2004): foglio 2, mappale 281
FRAZIONAMENTO del 23/11/2004 Pratica n. BS0401596 in atti dal 23/11/2004 (n. 401596.1/2004): foglio 2, mappale 348
FRAZIONAMENTO del 04/12/2008 Pratica n. BS0501813 in atti dal 04/12/2008 (n. 501813.1/2008): foglio 2, mappale 371

LOTTO NR. 06:
In ordine alla particella di cui al foglio **2** Particella **367**
Impianto meccanografico del 02/01/1983: foglio 2, mappale 57
FRAZIONAMENTO del 23/11/2004 Pratica n. BS0401596 in atti dal 23/11/2004 (n. 401596.1/2004): foglio 2, mappale 352
FRAZIONAMENTO del 30/06/2008 Pratica n. BS0272952 in atti dal 30/06/2008 (n. 272952.1/2008): foglio 2, mappale 367

Elenco documentazione visionata:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

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

DICHIARA

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

☒ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi dell'art. 19 del D.L. convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

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

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

Condizioni limitanti

☐	Servitù	☐	Vincoli	☐	Oneri
☐	Pesi	☐	Gravami		

NOTA:

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

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

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

LOTTO NR. 05: Libero

LOTTO NR. 06: Occupato da terzi senza titolo

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

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

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

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

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

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

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

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

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

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

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

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – [illegible] – Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particelle [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;
Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

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

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;
A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)
Contro: debitore esecutato;
Il pignoramento grava sulle seguenti unità:
Comune di **CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371** - Catasto Fabbricati: Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;
Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati: Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;
Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;
Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

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

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;
A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro: debitore esecutato;
Il pignoramento grava sulle seguenti unità:
Comune di **CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371** - Catasto Fabbricati: Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;
Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati: Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;
Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;
Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

6. Analisi estimativa

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

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Decurtazioni al valore.

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

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

DECURTAZIONI AL VALORE

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

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

DECURTAZIONI AL VALORE

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

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

LOTTO 05

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

€ 29.000,00 *(Euro ventinovemila/00)*

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

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

LOTTO 06

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

€ 10.000,00 *(Euro diecimila/00)*

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

€ 9.000,00 *(Euro novemila/00)*

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: BELLINI FULVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

Giudice delegato: **Dr. MELANI Andrea Giovanni**

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione del lotto

LOTTO NR. 07

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ SI	☐ NO
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ NO	☐ SI
Condizioni limitative	☒ NO	☐ SI

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: BELLINI [illegible] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: [illegible]

Indice

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

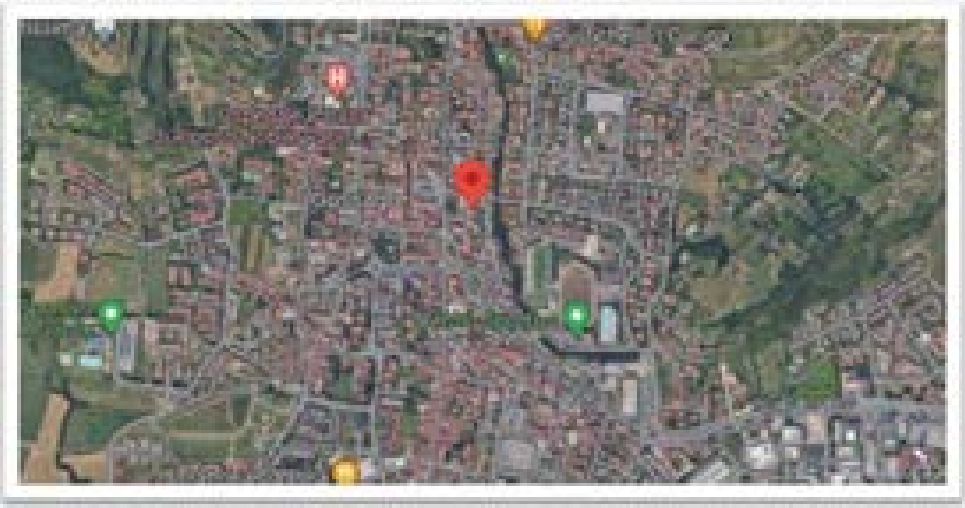
1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

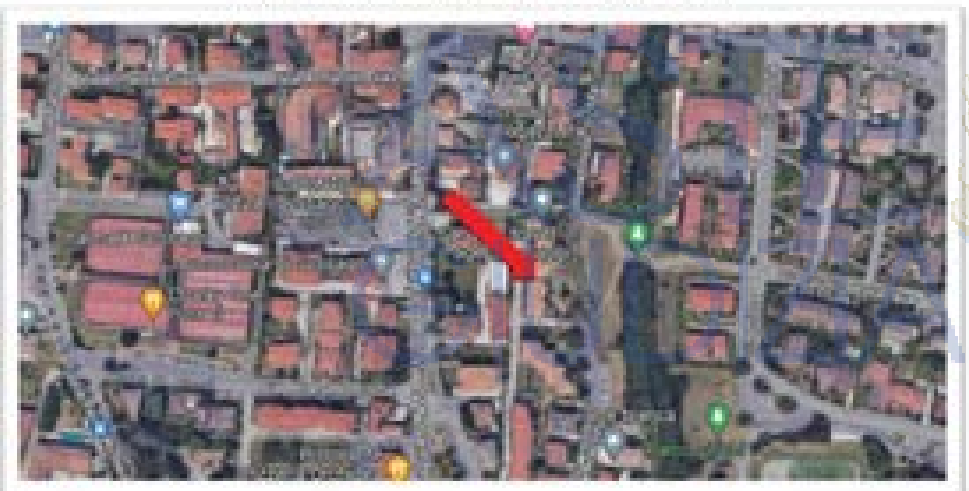
Localizzazione

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

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



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



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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

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

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

Divisori interni: in laterizio forato, intonaco al civile tinteggiato

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ACCESSI

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

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

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

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

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

Rilievo delle consistenze:

- ☒ Interno
- ☐ Esterno
- ☒ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da: _____

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

Criterio di misurazione[2]

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

ASTE GIUDIZIARIE

[2] ***SEL**: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIL**: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro [illegible] esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIN**: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri [illegible] per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice [illegible] – par. 4).*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 07

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione (mappale 637/10)	m²	121.00	
Superfici secondarie			
Balconi	m²	32.00	30 %
Cantina	m²	6.00	50 %
Autorimessa (mappale 654/32)	m²	16.00	50 %
Superficie commerciale[1]	m²	141.60	

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Elenco

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

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

- ☒ Documentazione visionata:
  1. Concessioni edilizie;
  2. Elaborati grafici allegati;
  3. Certificato di abitabilità;
- ☒ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- ☒ Data verifica urbanistica: **05/05/2023**

Situazione urbanistica

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

Limitazioni urbanistiche

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

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

Catasto Fabbricati

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

Appartamento e cantina:

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

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

Indirizzo: VIA MAZZINI n. 32 Piano 1-S1

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

Autorimessa:

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

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

Indirizzo: VIA MAZZINI Piano S1

Dati di superficie: Totale: 14 m2

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

[redacted]

Diritto di: proprietà per 1000/1000

Identificazione pregressa dei beni

Appartamento e cantina:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

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

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

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. BS0414592 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 175815.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2022 Pratica n. BS0187438 in atti dal 26/07/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 187438.1/2022)

Autorimessa:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

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

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 67919.1/2007)

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Elenco documentazione visionata:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

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

DICHIARA

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

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

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

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

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Condizioni limitanti

☐ Servitù	☐ Vincoli	☐ Oneri
☐ Pesi	☐ Gravami	

NOTA:

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

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

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

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

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

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

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

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

I millesimi complessivi della proprietà immobiliare staggita ammontano a 28.416/1.000.

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

Sig. [redacted]

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

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

Esercizio ordinario 2022: rate scadute per € 137,29

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

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

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 230.000,00.

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

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

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

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

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

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 630.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

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

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

Comune di BRESCIA – (unità estranea alla procedura)

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

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

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

Contro: debitori esecutati;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

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

Comune di VILLA CARCINA (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/9 particella [illegible] sub. 188 e 20[illegible]

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Fabbricati – foglio NCT/34 particella 10[illegible] subalterni 11 e 12

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

6. Analisi estimativa

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

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

☒ **Metodo del confronto**

- ☒ **MCA con nr. 3 comparabili**
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

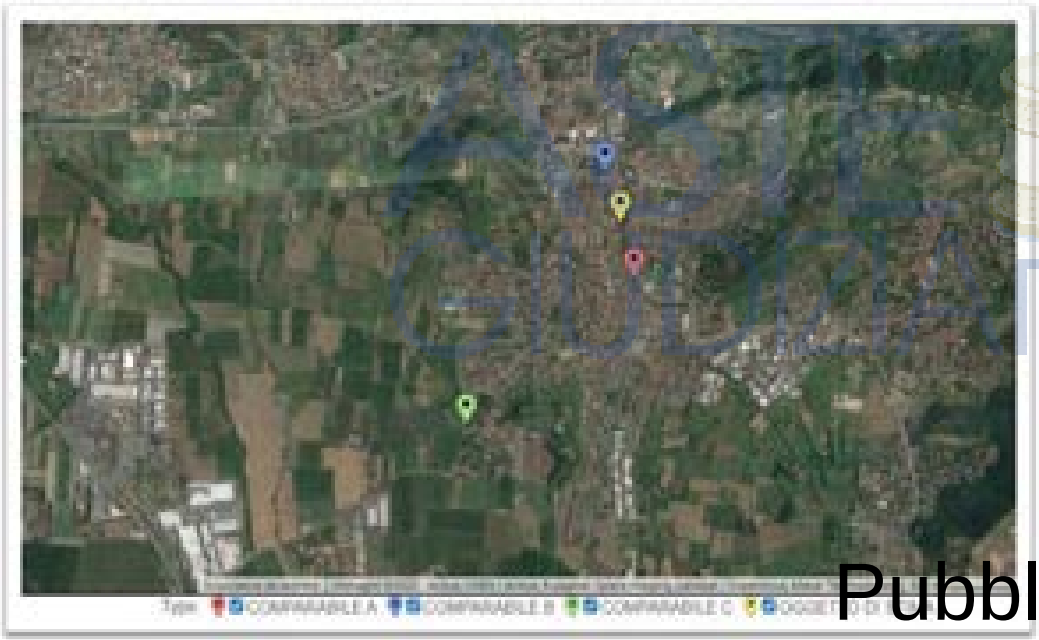
☐ Finanziario

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

☐ Dei costi

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

Localizzazione immobili di confronto



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

TABELLA DATI IMMOBILIARI — Esecuzione Imm. 444/2022

				data della stima	01/09/2023
Prezzo e caratteristica		**Immobile di confronto A**	**Immobile di confronto B**	**Immobile di confronto C**	**Immobile oggetto di stima**
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	***
Trascrizione	rn.				
	data				
Comune		GUSSAGO (BS)			
Indirizzo		Via Boschette, 1	Via Garibaldi, 5	Via Sole	Via Mazzini
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo d'offerta (euro)		€ 280.000,00	€ 295.000,00	€ 169.000,00	
Trattativa		10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo contrattato (euro)		€ 252.000,00	€ 265.500,00	€ 152.100,00	
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		2	0	1	1
Superficie principale (mq)		143,00	131,00	102,00	121,00
Superfici secondarie					
Balcone	30%				30,00
Portico	35%				0,00
Cantina	50%				6,00
Box	50%				16,00
Cavedio	30%				0,00
Area esterna	10%				0,00
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Migliore	Migliore di molto	Equivalente	Sufficiente
	Interno	Migliore	Migliore di molto	Equivalente	Sufficiente
Superficie commerciale		143,00	131,00	102,00	141,60

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

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

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo		€ 252.000,00	€ 245.500,00	€ 152.100,00
Data (mesi)	1,00%	€ 210,00	€ 221,25	€ 126,75
Livello di piano	0,00%	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)		€ 1.491,18	€ 1.491,18	€ 1.491,18
Superfici secondarie: Balcone	30%	€ 447,35	€ 447,35	€ 447,35
Portico	35%	€ 521,91	€ 521,91	€ 521,91
Cantina	50%	€ 745,59	€ 745,59	€ 745,59
Box	50%	€ 745,59	€ 745,59	€ 745,59
Cavedio	30%	€ 447,35	€ 447,35	€ 447,35
Area esterna	10%	€ 149,12	€ 149,12	€ 149,12
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 1.416,00	€ 1.416,00	€ 1.416,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 26.904,00	€ 26.904,00	€ 26.904,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 32.805,88	€ 14.911,76	€ 29.302,35
Superfici secondarie: Balcone	€ 14.315,29	€ 14.315,29	€ 14.315,29
Portico	€ -	€ -	€ -
Cantina	€ 4.473,53	€ 4.473,53	€ 4.473,53
Box	€ 11.929,41	€ 11.929,41	€ 11.929,41
Cavedio	€ -	€ -	€ -
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -	€ -
Impianto			
Impianto			
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.416,00	€ 2.832,00	€ -
Stato di manutenzione interna (€)	€ 26.904,00	€ 53.808,00	€ -
Prezzo corretto	**€ 321.592,35**	**€ 324.444,47**	**€ 311.[illegible]**
Peso comparabile (%)	30%	30%	[illegible]

VALORE RIGIUDICATO € 318.[illegible],00 euro

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: BELLINI FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b017f0e03dad52a0b4f9fb42389b90

INDICATORI DI CONTROLLO

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

Decurtazioni al valore.

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

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
7	NCT/23	637	10		A/2	4	7,5 vani	Appartamento	€ 205.700,00
	NCT/23	654	32		C/6	1	14 m²	Box	€ 12.300,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 218.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	-€	4.200,00
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	32.700,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**181.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

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

LOTTO 07

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

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

Giudice delegato: **Dr. MELANI Andrea Giovanni**

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione del lotto

LOTTO NR. 08

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ SI	☐ NO
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ SI	☒ NO
Spese condominiali arretrate	☒ NO	☐ SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ NO	☐ SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ NO	☐ SI

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ NO	☐ SI
Condizioni limitative	☒ NO	☐ SI

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Indice

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Digitalmente (QUALIFICATO) Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

1. Inquadramento degli immobili

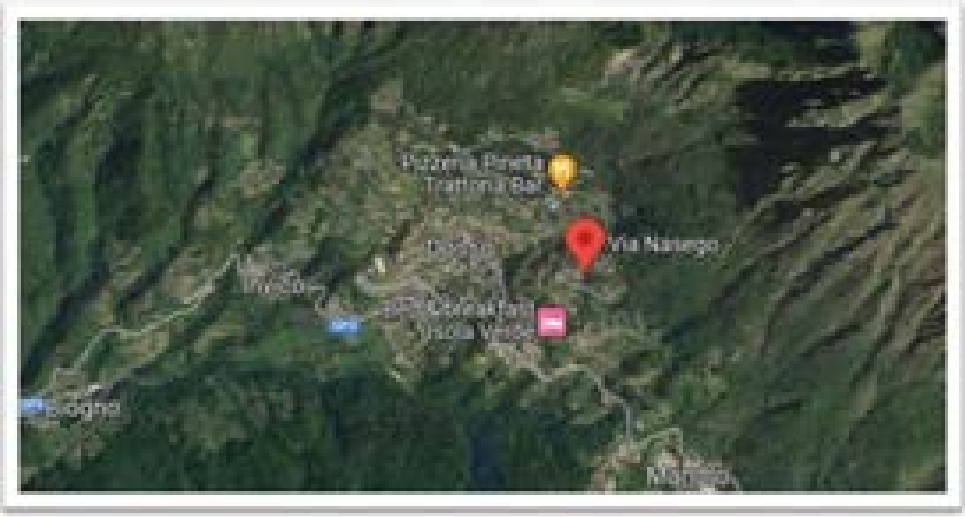
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione

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

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

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



Mappa *(Fonte: http://www.google.com/maps)*

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

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

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

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

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

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

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

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

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

ACCESSI

Dalla strada consorziale sterrata di collegamento alla Via Nasego.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

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

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

Rilievo delle consistenze:

- ☐ Interno
- ☒ Esterno
- ☒ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da: _____

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Criterio di misurazione[2]	SEL	☒	Superficie Esterna Lorda
	SIL	☐	Superficie Interna Lorda
	SIN	☐	Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 08

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Posto auto scoperto – mappale 98/9	m²	9,00	
Posto auto scoperto – mappale 98/10	m²	9,00	
Superficie commerciale[3]	m²	18,00	

ASTE GIUDIZIARIE

[2] ***SEL**: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIL**: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIN**: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento.* **(Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).**

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Elenco

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

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

- ☒ Documentazione visionata:
  1. Concessioni edilizie;
  2. Elaborati grafici allegati;
  3. Certificato di abitabilità;
- ☒ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- ☒ Data verifica urbanistica: **25/05/2023**

Situazione urbanistica

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

Limitazioni urbanistiche

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

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

Catasto Fabbricati

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

Primo posto auto scoperto:

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

Indirizzo: STRADA CONSORZIALE Piano T

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

Dati di superficie: Totale: 9 m2

Secondo posto auto scoperto:

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

Indirizzo: STRADA CONSORZIALE Piano T

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

Dati di superficie: Totale: 8 m2

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

[redacted]

Diritto di: proprietà per 1000/1000

Identificazione pregressa dei beni

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

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

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

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

Elenco documentazione visionata:

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

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

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

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

DICHIARA

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

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

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Condizioni limitanti

☐	Servitù	☐	Vincoli	☐	Oneri
☐	Pesi	☐	Gravami		

NOTA:

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

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

☒ Libero

☐ Occupato da uno degli esecutati

☐ Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione: comodato, altro)

☐ Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

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

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

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

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

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

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

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

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

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

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

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

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

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

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. [illegible]

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

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

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

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

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

<u>Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 54822</u>

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

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

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

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

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: BELLINI ELISAVO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b0177bb6d3bed3b0b4f9f6d72b8b2c4d0

6. Analisi estimativa

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

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Decurtazioni al valore.

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

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

DECURTAZIONI AL VALORE

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

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

LOTTO 8

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

€6.000,00 *(Euro seimila/00)*

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

€ 4.000,00 *(Euro quattromila/00)*

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

Giudice delegato: **Dr. MELANI Andrea Giovanni**

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 09

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 10

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 11

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 12

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 13

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 14

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 15

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 16

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 17

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 18

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 19

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 20

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 21

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ NO	☐ SI
Condizioni limitative	☒ NO	☐ SI

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b017f0e03d8ed3d00d4f9fb4528b0c90

Indice

1. Inquadramento degli immobili 139

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 141

3. Audit documentale e Due Diligence 153

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 153

3.2 Rispondenza catastale 155

3.3 Verifica della titolarità 164

3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione 166

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 169

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 169

6. Analisi estimativa 172

7. Riepilogo dei valori di stima 184

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione

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

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO NR. 09

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

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

LOTTO NR. 10

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 11

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

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

LOTTO NR. 12

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

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

LOTTO NR. 13

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

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

LOTTO NR. 14

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

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

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

LOTTO NR. 15

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

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

LOTTO NR. 16

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

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 17

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

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

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

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

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

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

LOTTO NR. 18

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

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

LOTTO NR. 19

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

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

LOTTO NR. 20

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

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

LOTTO NR. 21

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

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

Divisori interni: in laterizio forato, intonaco al civile finteggiato

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

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

ACCESSI

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

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 09

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 10

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

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

LOTTO NR. 11

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

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

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

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

LOTTO NR. 12

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

mappale 79/4 - piano seminterrato: bcnc m. 79/31, altra u.i. m. 79/3, bcnc n 79/33, altra u.i. m. 79/18;

mappale 79/19: altra u.i. m. 79/18, bcnc m. 79/33, terrapieno per due lati, bcnc m. 79/31;

LOTTO NR. 13

mappale 79/5: altra u.i. m. 79/4, bcnc m. 79/34, bcnc m. 79/29 su due lati, bcnc m. 79/31;

mappale 79/21: terrapieno, altra u.i. m. 79/22, area urbana di cui al mappale 79/28, altra u.i. m. 79/20;

LOTTO NR. 14

mappale 79/6: bcnc m. 79/37, vuoto per tre lati;

mappale 79/25: bcnc m. 79/36, altra u.i. m. 79/26, bcnc m. 79/32 e terrapieno sui restanti lati

mappale 79/26: bcnc m. 79/36, altra u.i. m. 79/27, bcnc m. 79/32 e altra u.i. m. 79/25

LOTTO NR. 15

mappale 79/7: vuoto su due lati, bcnc m. 79/37, vuoto, altra u.i. m. 79/3;

mappale 79/27: bcnc m. 79/36, terrapieno, bcnc m. 79/32, altra u.i. m. 79/26 e bcnc m. 79/36

LOTTO NR. 16

mappale 79/8: vuoto, altra u.i. m. 79/3, vuoto, bcnc m. 79/35, vuoto;

mappale 79/18: altra u.i. m. 79/4, bcnc m. 79/33, altra u.i. m. 79/19, bcnc m. 79/31;

LOTTO NR. 17

mappale 79/9: vuoto, bcnc m. 79/35, altra u.i. m. 79/8, vuoto sui restanti lati;

mappale 79/23: terrapieno, altra u.i. m. 79/24, area urbana di cui al mappale [illegible] 79/22;

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 18

mappale 79/10 – piano primo: terrapieno per due lati, vuoto su corte esclusiva, vuoto, altra u.i. m. 79/11;

mappale 79/10: piano terra: terrapieno per due lati, altra u.i. m. 79/2, bcnc m. 79/30, altra u.i. m. 79/11;

mappale 79/14: Terrapieno, altra u.i. m. 79/11, bcnc m. 79/30, altra u.i. m. 79/15;

LOTTO NR. 19

mappale 79/11 – piano primo: terrapieno, altra u.i. m. 79/10, vuoto, bcnc m. 79/38, altra u.i. m. 79/12;

mappale 79/11 – piano terra: terrapieno, altra u.i. m. 79/10, bcnc su due lati, altra u.i. m. 79/14;

mappale 79/15: terrapieno, altra u.i. m. 79/14, bcnc m. 79/30, bcnc m. 79/38;

LOTTO NR. 20

mappale 79/12 – piano primo: terrapieno, altra u.i. m. 79/11, bcnc m. 79/38, vuoto su due lati, altra u.i. m. 79/13;

mappale 79/12 – piano terra: terrapieno, altra u.i. m. 79/17, bcnc su due lati m. 79/30, altra u.i. m. 79/13;

mappale 79/16: terrapieno, bcnc m. 79/38, bcnc m. 79/30, altra u.i. m. 79/17;

LOTTO NR. 21

mappale 79/13 – piano primo: terrapieno, altra u.i. m. 79/12, vuoto per due lati e altra proprietà;

mappale 79/13 – piano terra: terrapieno, altra u.i. (mappale 79/12), bcnc per due lati m. 79/30;

mappale 79/17: terrapieno, altra u.i. m. 79/16, bcnc m. 79/30, altra u.i. m. 79/12;

Rilievo delle consistenze:

- ☒ Interno
- ☐ Esterno
- ☒ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **07/04/2023** e in data **03/05/2023** alla presenza del Delegato del Sig. Custode, del legale del DE Avv. Pasotti e del suo tecnico di fiducia Geom. Di Maria.

Criterio di misurazione[1]

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

[1] ***SEL**: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIL**: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro [illegible] esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIN**: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri [illegible] per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice [illegible] – par. 4).*

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 09

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 79/1	m²	72,00	
Superfici secondarie			
Autorimessa mappale 79/22	m²	21,00	50 %
Superfici esterne			
Area esclusiva	m²	70,00	10 %
Superficie commerciale[1]	m²	89,50	

LOTTO NR. 10

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 79/2	m²	78,00	
Superfici secondarie			
Autorimessa mappale 79/24	m²	22,00	50 %
Superfici esterne			
Area esclusiva	m²	122,00	10 %
Superficie commerciale	m²	101,20	

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 11

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 79/3	m²	134.00	
Superfici secondarie			
Balconi e terrazze	m²	10.00	30 %
Cantina	m²	12.00	50 %
Autorimessa mappale 79/20	m²	22.00	50 %
Superfici esterne			
Area esclusiva	m²	66.00	10 %
Superficie commerciale	m²	160.60	

LOTTO NR. 12

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 79/4	m²	78.00	
Superfici secondarie			
Cantina	m²	11.00	50 %
Autorimessa mappale 79/19	m²	22.00	50 %
Superfici esterne			
Area esclusiva	m²	108.00	10 %
Superficie commerciale	m²	105.30	

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato [illegible] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: [illegible]

LOTTO NR. 13

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 79/5	m²	73.00	
Superfici secondarie			
Autorimessa mappale 79/21	m²	21.00	50 %
Superfici esterne			
Area esclusiva	m²	63.00	10 %
Superficie commerciale	m²	89.80	

LOTTO NR. 14

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 79/6	m²	73.00	
Superfici secondarie			
Balconi e terrazze	m²	9.00	30 %
Autorimessa mappale 79/25	m²	23.00	50 %
Autorimessa mappale 79/26	m²	16.00	50 %
Superficie commerciale	m²	95.20	

LOTTO NR. 15

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 79/7	m²	78.00	
Superfici secondarie			
Balconi e terrazze	m²	17.00	30 %
Autorimessa mappale 79/27	m²	23.00	50 %
Superficie commerciale	m²	94.60	

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 16

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 79/8	m²	78,00	
Superfici secondarie			
Balconi e terrazze	m²	16,00	30 %
Autorimessa mappale 79/18	m²	17,00	50 %
Superficie commerciale	m²	91,30	

LOTTO NR. 17

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 79/9	m²	73,00	
Superfici secondarie			
Balconi e terrazze	m²	9,00	30 %
Autorimessa mappale 79/23	m²	21,00	50 %
Superficie commerciale	m²	86,20	

LOTTO NR. 18

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 79/10	m²	72,00	
Superfici secondarie			
Balconi e terrazze	m²	5,00	30 %
Autorimessa mappale 79/14	m²	16,00	50 %
Superfici esterne			
Area esclusiva	m²	146,00	10 %
Superficie commerciale	m²	96,10	

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 19

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 79/11	m²	77.00	
Superfici secondarie			
Balconi e terrazze	m²	5.00	30 %
Portico	m²	15.00	30 %
Autorimessa mappale 79/15	m²	16.00	50 %
Superfici esterne			
Area esclusiva	m²	58.00	10 %
Superficie commerciale	m²	96.80	

LOTTO NR. 20

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 79/12	m²	77.00	
Superfici secondarie			
Balconi e terrazze	m²	5.00	30 %
Portico	m²	15.00	30 %
Autorimessa mappale 79/16	m²	16.00	50 %
Superfici esterne			
Area esclusiva	m²	60.00	10 %
Superficie commerciale	m²	97.00	

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 21

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione mappale 79/13	m²	72,00	
Superfici secondarie			
Balconi e terrazze	m²	11,00	30 %
Autorimessa mappale 79/17	m²	15,00	50 %
Superfici esterne			
Area esclusiva	m²	62,00	10 %
Superficie commerciale	m²	89,00	

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione dei due fabbricati all'interno dei quali sono collocate le u.i. staggite:

1. Permesso di costruire n. 602 per la costruzione di sei unità abitative in località Vaghezza – data rilascio 26/07/2005 – prot. n. 906/1024 – concessionario società [redacted] – Lumezzane (BS);
2. Inizio dei lavori deposito in data 01/07/2006 (data di inizio lavori: 20/06/2006);
3. Decreto n. 6484 della Comunità Montana della Valle Trompia – rif. Pratica n. 6569 – autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della LR n. 27/2004, emesso in data 26/07/2005 (nulla osta della Comunità Montana per vincolo idrogeologico);
4. Permesso di costruire n. 603 per la costruzione di abitazione bifamigliare in località Vaghezza – data rilascio 26/07/2005 – prot. n. 905/1023 – concessionario società [redacted] – Lumezzane (BS);
5. Inizio dei lavori deposito in data 26/07/2006 (data di inizio lavori: 22/07/2006);
6. Decreto n. 6485 della Comunità Montana della Valle Trompia – rif. Pratica n. 6570 – autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della LR n. 27/2004, emesso in data 26/07/2005 (nulla osta della Comunità Montana per vincolo idrogeologico);
7. Permesso di costruire n. 640/06 rilasciato in data 12/06/2006;
8. Denuncia di inizio attività n. 683/07 – prot. n. 783 del 13/06/2007 – variante in corso d'opera alla p.e. n. 603/2005 – opere interne - concessionario società [redacted] – Lumezzane (BS);
9. Denuncia di inizio attività n. 684/07 –prot. n. 783 del 13/06/2007 – variante in corso d'opera alla p.e. n. 602/05 e p.e. n. 640/06 - concessionario società [redacted] – Lumezzane (BS);
10. Decreto n. 6780 della Comunità Montana della Valle Trompia – rif. Pratica n. 7117 – autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della LR n. 27/2004, emesso in data [illegible] (nulla osta della Comunità Montana per vincolo idrogeologico);

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

11. Denuncia di inizio attività n. 772/09 – prot. n. 685 del 27/05/2009 – variante per modifica scale esterne di accesso - concessionario società [redacted] – Lumezzane (BS);
12. Richiesta di rilascio di autorizzazione per la trasformazione d'uso del suolo nei terreni soggetti a vincolo idrogeologico e/o la trasformazione del bosco, ai sensi degli artt. 4 e 5 della LR n. 27/2004 depositata presso l'UTC in data 27/05/2009 con prot. n. 686 – richiesta rilascio autorizzazione in sub-delega;
13. Denuncia di inizio attività n. 773/09 – prot. n. 687 del 27/05/2009 – variante per modifica pertinenze esterne, accessi e tavolati al piano interrato - concessionario società [redacted] – Lumezzane (BS);
14. Richiesta di rilascio di autorizzazione per la trasformazione d'uso del suolo nei terreni soggetti a vincolo idrogeologico e/o la trasformazione del bosco, ai sensi degli artt. 4 e 5 della LR n. 27/2004 depositata presso l'UTC in data 27/05/2009 con prot. n. 688 – richiesta rilascio autorizzazione in sub-delega.

☒ Documentazione visionata:

1. Provvedimenti abilitativi suindicati;
2. Elaborati grafici allegati.

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

☒ Data verifica urbanistica: **10/06/2023**

Presso l'archivio comunale non è stato possibile reperire le pratiche edilizie relative all'abitabilità/agibilità delle u.i. staggite (certificati rilasciati e/o richieste depositate).

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico: PGT

☐ Convenzione Urbanistica:

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici: nessuno

☐ Vincoli ambientali: nessuno

☐ Vincoli paesaggistici: nessuno

☒ Vincolo idrogeologico: Legge Regionale 28/10/2004 n. 27 – tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

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

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **MARMENTINO (E961) (BS)**

LOTTO NR. 09

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 165,27 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,0 vani

Dati di superficie: Totale: 80 m2 Totale escluse aree scoperte: 73 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **22**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 22 m2

LOTTO NR. 10

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **2**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 165,27 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,0 vani

Dati di superficie: Totale: 88 m2 Totale escluse aree scoperte: 79 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **24**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 23 m2

LOTTO NR. 11

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **3**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1-T - 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 231,37 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 7,0 vani

Dati di superficie: Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte: 137 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **20**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 23 m2

LOTTO NR. 12

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1-T

Dati di classamento: Rendita: Euro 181,79 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale: 90 m2 Totale escluse aree scoperte: [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **19**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 23 m2

LOTTO NR. 13

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **5**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 165,27 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,0 vani

Dati di superficie: Totale: 79 m2 Totale escluse aree scoperte: 73 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **21**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 22 m2

LOTTO NR. 14

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 148,74 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 76 m2 Totale escluse aree scoperte: 73 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **25**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 23 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **26**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 13,94 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 15 m2

Dati di superficie: Totale: 17 m2

LOTTO NR. 15

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **7**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA n. SN Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 132,21 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 4,0 vani

Dati di superficie: Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte: 78 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **27**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 18,59 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 20 m2

Dati di superficie: Totale: 24 m2

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 16

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **8**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 165,27 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 5,0 vani

Dati di superficie: Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte: 78 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **18**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 14,87 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 16 m2

Dati di superficie: Totale: 18 m2

LOTTO NR. 17

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **9**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 148,74 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 76 m2 Totale escluse aree scoperte: 73 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **23**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 16,73 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 m2

Dati di superficie: Totale: 22 m2

LOTTO NR. 18

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **10**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 198,32 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 6,0 vani

Dati di superficie: Totale: 81 m2 Totale escluse aree scoperte: 71 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **14**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 13,01 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 14 m2

Dati di superficie: Totale: 15 m2

LOTTO NR. 19

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **11**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 198,32 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 6,0 vani

Dati di superficie: Totale: 91 m2 Totale escluse aree scoperte: 79 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **15**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 13,01 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 14 m2

Dati di superficie: Totale: 16 m2

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 20

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **12**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 198,32 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 6,0 vani

Dati di superficie: Totale: 90 m2 Totale escluse aree scoperte: 78 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **16**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 13,01 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 14 m2

Dati di superficie: Totale: 17 m2

LOTTO NR. 21

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **13**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 198,32 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 6,0 vani

Dati di superficie: Totale: 81 m2 Totale escluse aree scoperte: 72 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **17**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 13,01 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 14 m2

Dati di superficie: Totale: 15 m2

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

[redacted]

Diritto di: proprietà per 1/1

Elenco dei beni comuni non censibili (BCNC):

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **29**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB DAL 1 AL 9 (CORTE E CAMMINAMENTI)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **30**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB DAL 10 AL 17 (CORTE)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **31**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 18-19 (CORTE)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **32**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 25-26-27 (CORTE)

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **33**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano S1

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3-4 (CORRIDOIO E VANO SCALA)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **34**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano T

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3-4-8-9 (VANO SCALA E PORTICO)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **35**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano 1

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 8-9 (VANO SCALA E PIANEROTTOLO)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **36**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piani S1-T

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2-6-7 (CORRIDOIO, VANO SCALA E PORTICO)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **37**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piano 1

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 6-7 (VANO SCALA E PIANEROTTOLO)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **1** Particella **79** Subalterno **38**

Indirizzo: VIA VAGHEZZA Piani T-1

BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 11-12 (VANO SCALA E PIANEROTTOLO)

Identificazione pregressa dei beni

FRAZIONAMENTO del 20/09/2002 Pratica n. 297605 in atti dal 20/09/2002 (n. 6833.1/2002): NCTR, foglio 1, mappale 69

Tipo Mappale del 19/12/2008 Pratica n. 850525363 in atti dal 19/12/2008 (n. 525363.1/2008): NCTR da foglio 1, mappale 69 (bosco ceduo di ha 0.23.29) a foglio 1, mappale 79 (ente urbano di ha 0.23.29)

COSTITUZIONE del 12/06/2009 Pratica n. 850226785 in atti dal 12/06/2009 COSTITUZIONE (n. 3772.1/2009)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2010 Pratica n. 850188421 in atti dal 12/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21174.1/2010)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. 850453276 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 214499.1/2011)

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

Elenco documentazione visionata:

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui ai lotti dal **9** al **21**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

In ordine a:

per il fabbricato posto a sud (lotti dal nr. 09 al nr. 17) si segnala una diversa conformazione del tetto posto a nord del suddetto corpo di fabbrica, contigua tra la porzione centrale e le due ali laterali, con conseguente copertura dei due vani scala di cui al sub.ni 35 e 37

LOTTO NR. 09

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

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

LOTTO NR. 10

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala la presenza di una tettoia realizzata sulla corte esclusiva

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

☒ Si: Opere di demolizione con spesa presunta a corpo ad € 1.000,00.

☒ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i. regolarizzabile previa demolizione della suddetta tettoia.

LOTTO NR. 11

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b0177e6f34ee53e0b4f99b4c2669c90

Al piano terra: la mancata costruzione della finestra posta in aderenza al portoncino di accesso e la chiusura della porta di collegamento tra il disimpegno e la cucina, inoltre si segnala il mancato rispetto dei rapporti aereo-illuminanti del locale soggiorno;
Al piano primo: una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto.
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☒ Sì: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 10.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche e arredi fissi per il ripristino dei rapporti aereo-illuminanti del soggiorno)

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

LOTTO NR. 12

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

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

LOTTO NR. 13

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

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

LOTTO NR. 14

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

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

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 15

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:

- una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto;
- mancata realizzazione del pergolato in legno a copertura del terrazzo esclusivo

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

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

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

LOTTO NR. 16

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:

- una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto;
- mancata realizzazione del pergolato in legno a copertura del terrazzo esclusivo

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

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

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

LOTTO NR. 17

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto

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

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

LOTTO NR. 18

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:
- una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto;
- modifica dell'altezza interna dell'autorimessa rispetto a quella di progetto (da 2.50 mt a 2.70 mt)
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☒ Sì: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 6.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche + opere di ripristino)

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

LOTTO NR. 19

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:
- una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto;
- modifica dell'altezza interna dell'autorimessa rispetto a quella di progetto (da 2.50 mt a 2.70 mt)
- la mancata costruzione della finestra posta in aderenza al portoncino di accesso
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☒ Sì: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 6.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche + opere di ripristino)

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

LOTTO NR. 20

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:
- una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto;
- modifica dell'altezza interna dell'autorimessa rispetto a quella di progetto (da 2.50 mt a 2.70 mt)

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- formazione di vano sottoscala direttamente collegato con l'autorimessa;
- la mancata costruzione della finestra posta in aderenza al portoncino di accesso.

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

☒ SI: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 6.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche + opere di ripristino)

☒ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i: regolarizzabile previo ripristino dello stato dei luoghi.

LOTTO NR. 21

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: Si segnala:

- una difformità delle quote di imposta della copertura (riferite all'intradosso dei travetti in legno) rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto;
- modifica dell'altezza interna dell'autorimessa rispetto a quella di progetto (da 2,50 mt a 2,70 mt)

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

☒ SI: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 6.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche + opere di ripristino)

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

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

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

- Atto di vendita a firma del Notaio Santosuosso Fabrizio di Gardone Val Trompia (BS) in data 06/05/2005, n. 24569 di rep. – 7373 di racc., registrato a Brescia 2 in data 21/06/2005 al n. 2048 serie 1T, trascritto a Brescia in data 22/06/2005 ai n.ri 32926 rg – 19501 rp.:
  In forza di questo atto il Comune di Marmentino vendeva (previa attuazione della procedura del cd "pubblico incanto") alla società [redacted] – Società a Responsabilità Limitata, corrente in Lumezzane (BS), vendeva la piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Marmentino (BS), località Vaghezza, della superficie complessiva di 2.329 mq., censito al NCTR, foglio 1, mappale 69 (area su cui è stato realizzato il complesso immobiliare staggito);

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

il prezzo della vendita è stato indicato in atto in € 151.385,00, somma interamente pagata e quietanzata;

- Atto di fusione in data 03/03/2011 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 38666 di rep. – 190888 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone Val Trompia (BS) in data 07/03/2011 al n. 583 serie 1T;
  In forza del titolo suindicato la società [redacted] – società a responsabilità limitata è stata fusa ed incorporata nella società [redacted] (DE);
  In dipendenza della fusione, la società incorporante sarebbe subentrata alla società incorporata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, dovendosi, pertanto, voltura re in capo alla società incorporante tutti i beni, ivi compresi quelli non espressamente indicati nell'atto suindicato, diritti e rapporti di qualsiasi natura della società incorporata, e così in particolare le concessioni, autorizzazioni e licenze di qualsiasi natura e specie, i nomi commerciali, le insegne, i contratti di locazione, attivi e passivi, assicurazione, approvvigionamento, fornitura, gestione e somministrazione di qualsiasi genere, anche se non ancora perfezionati, i crediti, i debiti, i depositi di qualunque natura o presso chiunque costituiti, i diritti e gli impegni, le eventuali pratiche, vertenze, azioni legali, giudiziarie, amministrative, fiscali e tributarie e, più in generale, ogni entità, attività e diritto, materiale e immateriale, principale od accessorio, senza eccezioni o limitazioni di sorta, che erano o che sarebbero passati di spettanza della società incorporata;
  nel compendio della società incorporando erano indicate anche le u.i. staggite;
  Quanto indicato nell'elenco dei beni immobili e mobili è stato assegnato nello stato di fatto e di diritto, con pertinenze, azioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive;
  Possesso e godimento di quanto suindicato sarebbero stati trasferiti a favore della società incorporante a partire dalla data in cui la presente fusione avrebbe prodotto tutti i suoi effetti giuridici ai sensi di legge, e cioè, ai sensi dell'articolo 2504-bis Codice Civile, a partire dalla data in cui sarebbe stata eseguita l'iscrizione nel Registro delle Imprese dell'atto di fusione.
- Verbale di assemblea a firma del Notaio de Vanna Gianfranco di Gardone Val Trompia (BS) in data 18/04/2019, n. 6493 di rep. – 3890 di racc., registrato a Brescia 2 in data 24/04/2019 al n. 18319 serie 1T, trascritto a Salò (BS) in data 24/04/2019 ai n.ri 2697 rg – 1938 rp, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri 18928 rg – 11835 rp; con questo atto il comparente Sig. [redacted] in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società [redacted], dichiarava che la società suindicata era piena proprietaria delle due u.i. staggite.

Condizioni limitanti

☐	Servitù	☐	Vincoli	☐	Oneri
☐	Pesi	☐	Gravami		

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

NOTA:

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

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

☒ Libero

☐ Occupato da uno degli esecutati

☒ Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro)

☒ Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo: alcune u.i. facenti parte del complesso residenziale realizzato dal de risultano occupate da terzi in assenza di giusto titolo ossia di un contratto di locazione registrato presso l'AdE.

Risultato dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – DP di Brescia – UT di Brescia

Nota dell'AdE del 16/03/2023

Nota dell'AdE del 27/04/2023

Nota dell'AdE del 28/07/2023

LOTTO NR. 09: mappale 79 sub. 1 libero e sub. 22 occupato da terzi senza titolo idoneo

LOTTO NR. 10: mappale 79 sub.ni 2 e 24: occupati da terzi senza titolo idoneo

LOTTO NR. 11: mappale 79 sub.ni 3 e 20: occupati da terzi con titolo idoneo

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1141 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM721T001141000AA

STIPULATO IL 21/05/2021 E REGISTRATO IL 30/09/2021

PRESSO L'UFFICIO DI DP85 UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [redacted]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 17/05/2021 AL 16/05/2025

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.000

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001[redacted]A

002[redacted]B

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E961 SEZ.URB: NCT FOGLIO: 1 PARTIC: 79 SUB: 3

LOTTO NR. 12: mappale 79 sub.ni 4 e 19: occupati da terzi con titolo idoneo

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1102 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM719T001102000NE

STIPULATO IL 01/07/2019 E REGISTRATO IL 01/08/2019

PRESSO L'UFFICIO DI DP85 UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [redacted]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/07/2019 AL 30/06/2023

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.600

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [redacted] A

002 [redacted] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E961 SEZ.URB: NCT FOGLIO: 1 PARTIC: 79 SUB: 4

LOTTO NR. 13: mappale 79 sub.ni 5 e 21: occupati da terzi in assenza di titolo idoneo

LOTTO NR. 14: mappale 79 sub.ni 6 – 25 - 26: occupati da terzi in assenza di titolo idoneo

LOTTO NR. 15: mappale 79 sub.ni 7 e 27: occupati da terzi senza titolo, si segnala la presenza di un contratto di locazione:

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 410 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM718T000410000MD

STIPULATO IL 01/03/2018 E REGISTRATO IL 06/03/2018

PRESSO L'UFFICIO DI DP85 UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [redacted]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/03/2018 AL 28/02/2022

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.600

CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 28/02/2026

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001[redacted]A

002[redacted]B

003[redacted]B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E961 SEZ.URB: NCT FOGLIO: 1 PARTIC: 79 SUB: 7

LOTTO NR. 16: mappale 79 sub.ni 8: libero, si segnala la presenza di un contratto di locazione:

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1101 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM719T001101000MD

STIPULATO IL 01/07/2019 E REGISTRATO IL 01/08/2019

PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:[redacted]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/07/2019 AL 30/06/2023

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.600

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001[redacted]A

002[redacted]B

LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E961 SEZ.URB: NCT FOGLIO: 1 PARTIC: 79 SUB: 8

Autorimessa di cui al mappale 79 sub. 18: occupata da terzi senza titolo

LOTTO NR. 17: mappale 79 sub. 9 libero e sub. 23 occupato da terzi senza titolo idoneo

LOTTO NR. 18: mappale 79 sub.ni 10 e 14: liberi

LOTTO NR. 19: mappale 79 sub.ni 11 e 15: liberi

LOTTO NR. 20: mappale 79 sub.ni 12 e 16: liberi

LOTTO NR. 21: mappale 79 sub.ni 13 e 17: liberi

Non sono stati riscontrati in anagrafica tributaria contratti di preliminari di compravendita a nome della società incorporata (DE).

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le u.i. staggite, tutte in capo ad un solo ed unico proprietario, non fanno parte di un condominio formalmente costituito.

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

Si precisa inoltre che il compendio è attualmente di proprietà di un unico proprietario (Il DE).

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

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

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

Iscrizione del 18/09/2006 – r.p. 11373 – r.g. 49065

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario– atto a firma del Notaio Rebuffoni Antonella, rep. n. 27039/11469 del 15/09/2006.

A favore: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Contro: [redacted] - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Somma complessiva (originaria): Euro 1.800.000,00– durata: 16 anni 6 mesi.

Ipoteca successivamente ANNOTATA:

- Il 15/12/2008 nn. 10241/57713 - EROGAZIONE PARZIALE
- Il 15/12/2008 nn. 10242/57714- PROROGA PERIODO DI PREAMMORTAMENTO

Immobili originariamente gravati: MARMENTINO (BS) – Catasto Terreni – foglio 1 particella 69;

L'Ipoteca grava sulle seguenti unità:

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

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

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

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'Ipoteca grava sulle seguenti unità:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

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

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

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

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

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

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

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

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

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

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

Comune di LUMEZZANE (BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 –

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18;particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

6. Analisi estimativa

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

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

☒ **Metodo del confronto**

- ☒ **MCA con nr. 3 comparabili**
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

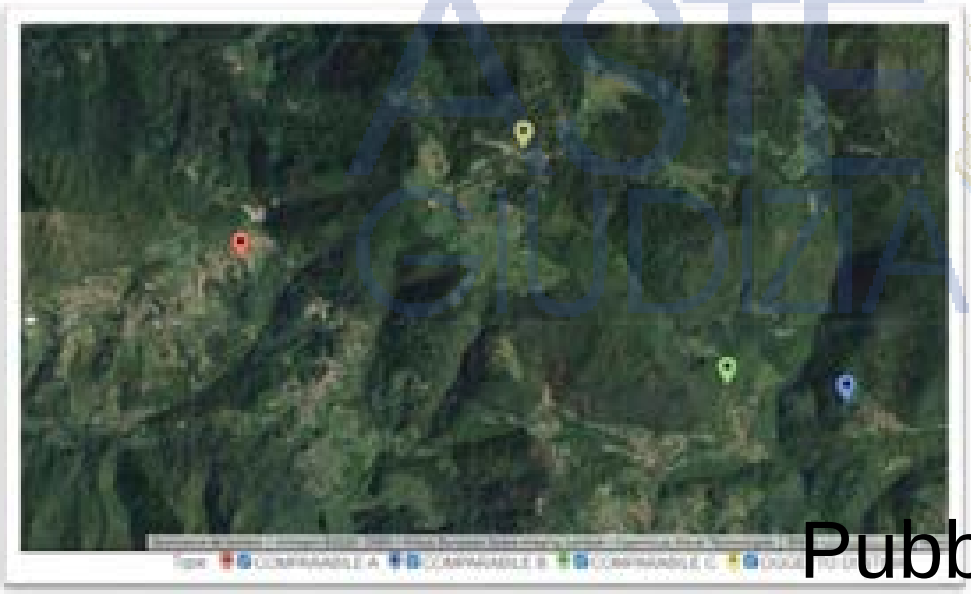
☐ Finanziario

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

☐ Dei costi

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

Localizzazione immobili di confronto



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

TABELLA DATI IMMOBILIARI — Esecuzione Imm. 444/2022

				data della stima	01/09/2023
Prezzo e caratteristica		**Immobile di confronto A**	**Immobile di confronto B**	**Immobile di confronto C**	**Immobile oggetto di stima**
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	***
Trascrizione	rm.				
	data				
Comune		MARMENTINO (BS)	PERTICA ALTA (BS)	PERTICA ALTA (BS)	MARMENTINO (BS)
Indirizzo		Via Santellone	Via Pandino di sotto	Strada Provinciale	Via Ecolo Basso
Zona		Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Seminuovo	Usato	Usato	Seminuovo
Prezzo d'offerta (euro)		€ 110.000,00	€ 55.000,00	€ 68.000,00	
Trattativa		10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo contrattato (euro)		€ 99.000,00	€ 49.500,00	€ 61.200,00	
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		1	0	0	0
Superficie principale (mq)		102,00	70,00	80,00	72,00
Superfici secondarie					
Balcone	30%				0,00
Portico	35%				0,00
Cantina	50%				0,00
Box	50%				21,00
Cavedio	30%				0,00
Area esterna	10%				20,00
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Peggiore	Peggiore di molto	Buono
	Interno	Equivalente	Peggiore di molto	Peggiore	Buono
Superficie commerciale		102,00	70,00	80,00	89,50

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASSUNZIONI	Esecuzione Imm. 444/2022
Criterio di misurazione	SEL
Saggio annuale di variazione dei prezzi	1,00%
In livello di piano	0,0%
Livello di Prezzo €/mq	1.000,00 €
Prezzo area esterna	10% = 100,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.200,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio >10 u.i

TABELLA PREZZI MARGINALI — Esecuzione Imm. 444/2022

	Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo		**€ 99.000,00**	**€ 49.500,00**	**€ 61.200,00**
	Data (mesi)	1,00%	€ 82,50	€ 41,25	€ 51,00
	Livello di piano	0,00%	€ -	€ -	€ -
	Superficie principale (mq)		€ 707,14	€ 707,14	€ 707,14
Superfici secondarie	Balcone	30%	€ 212,14	€ 212,14	€ 212,14
Superfici secondarie	Portico	35%	€ 247,50	€ 247,50	€ 247,50
Superfici secondarie	Cantina	50%	€ 353,57	€ 353,57	€ 353,57
Superfici secondarie	Box	50%	€ 353,57	€ 353,57	€ 353,57
Superfici secondarie	Cavedio	30%	€ 212,14	€ 212,14	€ 212,14
	Area esterna	10%	€ 70,71	€ 70,71	€ 70,71
	Impianto 1				
	Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)			€ 707,00	€ 707,00	€ 707,00
Stato di manutenzione interna (€)			€ 13.435,00	€ 13.435,00	€ 13.435,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI — Esecuzione Imm. 444/2022

		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
	Livello di piano	€ -	€ -	€ -
	Superficie principale (mq)	€ 21.214,29	€ 1.414,29	€ 5.657,14
Superfici secondarie	Balcone	€ -	€ -	€ -
Superfici secondarie	Portico	€ -	€ -	€ -
Superfici secondarie	Cantina	€ -	€ -	€ -
Superfici secondarie	Box	€ 7.425,00	€ 7.425,00	€ 7.425,00
Superfici secondarie	Cavedio	€ -	€ -	€ -
	Superficie esterna (mq)	€ 4.950,00	€ 4.950,00	€ 4.950,00
	Impianto			
	Impianto			
Stato di manutenzione edificio (€)		€ -	€ 707,00	€ 1.414,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ -	€ 26.870,00	€ 13.435,00
	Prezzo corretto	**€ 90.160,71**	**€ 90.864,29**	**€ [illegible]**
	Peso comparabile (%)	35%	35%	[illegible]

Valore del Bene [illegible] 88.000,00 euro

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
983,24 Euro/mq.	**-1,68%**	**9,79%**

De-curtazioni al valore.

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

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORI DI MERCATO
9	NCT/1	79	1		A/3	5	5 vani	Appartamento	€ 78.000,00
	NCT/1	79	22		C/6	4	18 m²	Box	€ 10.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 88.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	13.200,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**75.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
10	NCT/1	79	2		A/3	5	5 vani	Appartamento	€ 89.000,00
	NCT/1	79	24		C/6	4	18 m²	Box	€ 11.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 100.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	1.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	15.000,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**84.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
11	NCT/1	79	3		A/3	5	7 vani	Appartamento	€ 147.000,00
	NCT/1	79	20		C/6	4	18 m²	Box	€ 11.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 158.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	10.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	23.700,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**124.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
12	NCT/1	79	4		A/3	5	5,5 vani	Appartamento	€ 93.000,00
	NCT/1	79	19		C/6	4	18 m²	Box	€ 11.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 104.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	15.600,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**88.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
13	NCT/1	79	5		A/3	5	5 vani	Appartamento	€ 78.000,00
	NCT/1	79	21		C/6	4	18 m²	Box	€ 10.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 88.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	13.200,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**75.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
	NCT/1	79	6		A/3	5	5,5 vani	Appartamento	€ 74.000,00
14	NCT/1	79	25		C/6	4	18 m²	Box	€ 11.000,00
	NCT/1	79	26		C/6	4	15 m²	Box	€ 8.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 93.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	5.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	13.950,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**74.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
15	NCT/1	79	7		A/3	5	4 vani	Appartamento	€ 82.000,00
	NCT/1	79	27		C/6	4	20 m²	Box	€ 11.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 93.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	5.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	13.950,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**74.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
16	NCT/1	79	8		A/3	5	5 vani	Appartamento	€ 81.000,00
	NCT/1	79	18		C/6	4	16 m²	Box	€ 8.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 89.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	5.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	13.350,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**71.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
17	NCT/1	79	9		A/3	5	4,5 vani	Appartamento	€ 74.000,00
	NCT/1	79	23		C/6	4	18 m²	Box	€ 10.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 84.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	5.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	12.600,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**66.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
18	NCT/1	79	10		A/3	5	6 vani	Appartamento	€ 87.000,00
	NCT/1	79	14		C/6	4	14 m²	Box	€ 8.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 95.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	6.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	14.250,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**75.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
19	NCT/1	79	11		A/3	5	6 vani	Appartamento	€ 87.000,00
	NCT/1	79	15		C/6	4	14 m²	Box	€ 8.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 95.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	6.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	14.250,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**75.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
20	NCT/1	79	12		A/3	5	6 vani	Appartamento	€ 88.000,00
	NCT/1	79	16		C/6	4	14 m²	Box	€ 8.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 96.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	6.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	14.400,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**76.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
21	NCT/1	79	13		A/3	5	6 vani	Appartamento	€ 80.000,00
	NCT/1	79	17		C/6	4	14 m²	Box	€ 8.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 88.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	6.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	13.200,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**69.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Determinazione del Valore Locativo

Nel caso in esame, il valore locativo non è altro che il reddito lordo ordinario ottenuto semplicemente moltiplicando il valore di mercato dei singoli lotti per il saggio di rendimento determinato sulla base dei dati forniti dall'OMI.

SAGGIO DI RENDIMENTO	Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Zona B1 - 2/2022	Prezzi (sup. lorda)	min	800,00 €/mq.
			max	1.100,00 €/mq.
			medio	960,00 €/mq.
		Canoni (sup. netta) x 0,9 X12	min	25,92 €/mq.
			max	35,64 €/mq.
			medio	30,78 €/mq.
		Saggio di rendimento (prezzi/canoni)		**3,21%**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
11	NCT/1	79	3	Appartamento	€ 147.000,00	3,21%	€ 4.700,00
	NCT/1	79	20	Box	€ 11.000,00		€ 400,00
					VALORE LOCATIVO - LOTTO 11 (arrotondato)		**€ 5.100,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
12	NCT/1	79	4	Appartamento	€ 93.000,00	3,21%	€ 3.000,00
	NCT/1	79	19	Box	€ 11.000,00		€ 400,00
					VALORE LOCATIVO - LOTTO 12 (arrotondato)		**€ 3.400,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
15	NCT/1	79	7	Appartamento	€ 82.000,00	3,21%	€ 2.600,00
	NCT/1	79	27	Box	€ 11.000,00		€ 400,00
					VALORE LOCATIVO - LOTTO 15 (arrotondato)		**€ 3.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
	FG.	MAPP.	SUB.				
16	NCT/1	79	8	Appartamento	€ 81.000,00	3,21%	€ 2.600,00
	NCT/1	79	18	Box	€ 8.000,00		€ 300,00
					VALORE LOCATIVO - LOTTO 16 (arrotondato)		**€ 2.900,00**

Per i Lotti nr. 11, 12, 15 e 16, il canone annuo pattuito tra le parti ed indicato nel contratto in essere, leggermente superiore a quello determinato dallo scrivente, pertanto il canone pattuito tra le parti risulta congruo a quello "ordinario" di mercato.

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

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

LOTTO 09

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

€ 88.000,00 *(Euro ottantottomila/00)*

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

€ 75.000,00 *(Euro settantacinquemila/00)*

LOTTO 10

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

€ 100.000,00 *(Euro centomila/00)*

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

€ 84.000,00 *(Euro ottantaquattromila/00)*

LOTTO 11

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

€ 158.000,00 *(Euro centocinquantottomila/00)*

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

€ 124.000,00 *(Euro centoventiquattromila/00)*

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 5.100,00 *(Euro cinquemilacento/00)*

LOTTO 12

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

€ 104.000,00 *(Euro centoquattromila/00)*

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

€ 88.000,00 *(Euro ottantottomila/00)*

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 3.400,00 *(Euro tremilaquattrocento/00)*

LOTTO 13

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

€ 88.000,00 *(Euro ottantottomila/00)*

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

€ 75.000,00 *(Euro settantacinquemila/00)*

LOTTO 14

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

€ 93.000,00 *(Euro novantatremila/00)*

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

€ 74.000,00 *(Euro settantaquattromila/00)*

LOTTO 15

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

€ 93.000,00 *(Euro novantatremila/00)*

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

€ 74.000,00 *(Euro settantaquattromila/00)*

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 3.000,00 *(Euro tremila/00)*

LOTTO 16

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

€ 89.000,00 *(Euro ottantanovemila/00)*

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

€ 71.000,00 *(Euro settantunomila/00)*

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 2.900,00 *(Euro duemilanovecento/00)*

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO 17

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

€ 84.000,00 *(Euro ottantaquattromila/00)*

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

€ 66.000,00 *(Euro sessantaseimila/00)*

LOTTO 18

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

€ 95.000,00 *(Euro novantacinquemila/00)*

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

€ 75.000,00 *(Euro settantacinquemila/00)*

LOTTO 19

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

€ 95.000,00 *(Euro novantacinquemila/00)*

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

€ 75.000,00 *(Euro settantacinquemila/00)*

LOTTO 20

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

€ 96.000,00 *(Euro novantaseimila/00)*

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

€ 76.000,00 *(Euro settantaseimila/00)*

LOTTO 21

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

€ 88.000,00 *(Euro ottantottomila/00)*

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

€ 69.000,00 *(Euro sessantanovemila/00)*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

Giudice delegato: **Dr. MELANI Andrea Giovanni**

RDV7 - LOTTO NR. 22 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI VILLA CARCINA (BS)

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione del lotto

LOTTO NR. 22

Descrizione sintetica	Appartamento, cantina ed autorimessa facenti parte di complesso condominiale denominato Complesso "Le Ville"
Ubicazione	In comune di Villa Carcina (BS), Via Guglielmo Marconi n. 81, Scala I
Identificativi catastali	**comune di VILLA CARCINA (B5) – codice catastale L919** Sez. Urb. **NCT** Foglio **9** Particella **441** Subalterno **102** graffato a Sez. Urb. **NCT** Foglio **9** Particella **447** Subalterno **204** Categoria A/2 Classe **3** Consistenza 1,5 vani Rendita: Euro 96,84 Piano S1 Sez. Urb. **NCT** Foglio **9** Particella **447** Subalterno **188** Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 16 m2 Rendita: Euro 45,45 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	SI
Più probabile valore in libero mercato	Euro 34.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 29.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/brevi

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ SI	☐ NO
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ SI	☐ NO
Spese condominiali arretrate	☒ NO	☐ SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ NO	☐ SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ NO	☐ SI

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ NO	☐ SI
Condizioni limitative	☒ NO	☐ SI

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Indice

1. Inquadramento degli immobili 191

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 193

3. Audit documentale e Due Diligence 195

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 195

3.2 Rispondenza catastale 196

3.3 Verifica della titolarità 198

3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione 198

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 199

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 200

6. Analisi estimativa 201

7. Riepilogo dei valori di stima 205

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

1. Inquadramento degli immobili

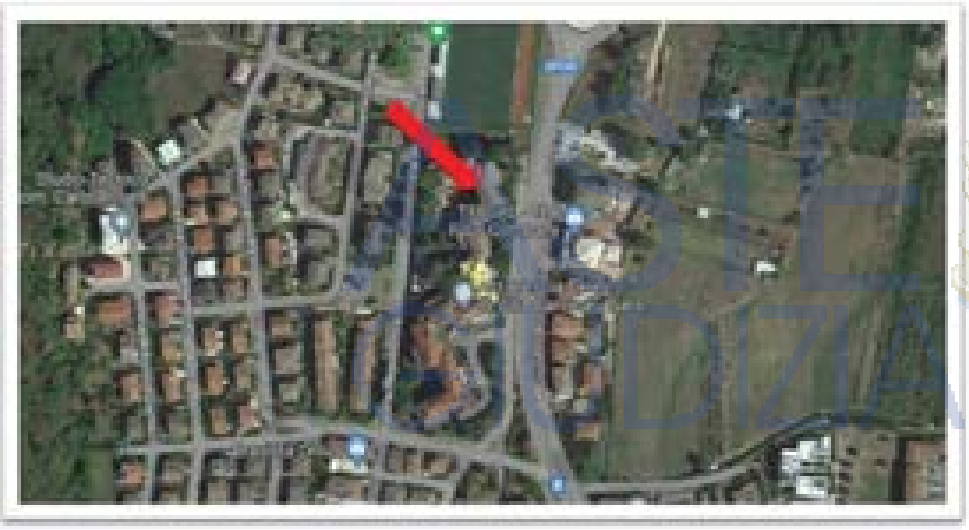
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione

Beni immobili posti in comune di Villa Carcina (BS), Via Guglielmo Marconi n. 81, Scala I del complesso condominiale denominato Complesso "Le Ville".

L'immobile è collocato nella zona semicentrale del paese, fronteggiante la SP n. 345 "Triumplina".

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



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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

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

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

Trattasi di un appartamento di modeste dimensioni, completo di cantina ed autorimessa, facente parte del 3° lotto di un ampio complesso immobiliare a destinazione mista commerciale-direzionale e residenziale, denominato Residence "Le Ville".

Dalla Via G. Marconi, strada parallela alla SP n. 345 "Triumplina", si accede al condominio ed alla scala I, posta la civico 81 della citata pubblica via.

Dalla scala comune, completa di ascensore, si giunge fino al piano primo in cui è collocato l'appartamento staggito (mappale 441/102 graffato al mappale 447/204), costituito da un monolocale, completo di servizio igienico e balcone esterno.

Sempre dalla predetta scala comune si accede al piano seminterrato e da un corridoio, anch'esso comune, si può accedere alla cantina pertinenziale.

Dalla scala I si accede all'ampia piastra seminterrata, raggiungibile anche a mezzo di altri vani scala.

Nel blocco autorimesse posto di fronte alla porta di accesso alla scala I è collocata l'autorimessa (mappale 447/188), avente capacità di parcamento di una sola autovettura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fondazioni continue e plinti isolati in c.a., ossatura in c.a., strutture verticali costituite da muri scala in getto, muri contro-terra e muri perimetrali in c.a. al piano interrato, pilastri, travi, cordoli, scale ed aggetti in c.a., solai in parte in c.a. ed in parte in c.a. e laterizio, murature perimetrali fuori terra in laterizio intonacato e finteggiato, tavolati interni in laterizio forato, intonacato e finteggiato.

Impianti: riscaldamento centralizzato, apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, frutti e placche marca Bticino, impianto telefonico, impianto di ricezione tv, video-citofono (non funzionante);

Finiture: serramenti esterni in pvc, vetri doppi, avvolgibili in alluminio coibentati, portoncino di ingresso blindato, rivestito in legno, porte interne rivestite in legno, complete di vetro, pavimenti e rivestimenti interni in ceramica, pavimento esterno in clincher, pavimento locali accessori intestati in battuto di calcestruzzo lisciato, porta della cantina in lamiera, porta della basculante in lamiera ad apertura manuale.

ACCESSI

Dalla Via G. Marconi, all'altezza del civico 81, mediante la scala I (scala comune ad altre u.i.).

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

per l'appartamento: u.i. di altra proprietà per due lati, vano scala comune (scala I), u.i. di altra proprietà e vuoto;

per la cantina: u.i. di altra proprietà, corridoio comune e u.i. di altra proprietà sui restanti lati;

per l'autorimessa: u.i. di altra proprietà su tre lati e cortile coperto comune.

Rilievo delle consistenze:

- ☒ Interno
- ☐ Esterno
- ☒ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **19/04/2023** alla presenza di un incaricato del Custode e dell'Amministratore pro-tempore del condominio.

Criterio di misurazione[2]

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

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Appartamento - mappale 441/102	m²	23.00	
Superfici secondarie			
Balconi	m²	4.00	30 %
Cantina	m²	6.00	50 %
Autorimessa - mappale 447/188	m²	17.00	50 %
Superficie commerciale[3]	m²	35.70	

[2] *SEL: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;
SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (**Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa** – [illegible] – **par. 4**).
[3] *Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile* (**Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa** – [illegible] – **capitolo 7B** – **par. 2**).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo [illegible] standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Elenco

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

1. Licenza di costruzione p.e. n. 44/73, rilasciata in data 18/12/1973, in ordine alla costruzione di nuovo complesso residenziale;
2. Esame progetto presso Comando Provinciale VVFF di Brescia – nota del 06/08/1973 – prot. n. 7633/015515 per le attività: box per automezzi, centrale termica a combustibile liquido, magazzini e negozi;
3. Licenza di costruzione p.e. n. 7/75, rilasciata in data 18/04/1975, in ordine ad opere in variante per la costruzione di nuovo complesso residenziale (1.a variante);
4. Autorizzazione all'esecuzione di varianti alla licenza edilizia n. 44/73 – prot. n. 446/74 del 08/06/1978 (2.a variante);
5. Autorizzazione all'abitabilità rilasciata in data 10/12/1981 – p.e. n. 44/1973 e succ. varianti in data 18/04/1975 e 08/06/1978 – costruzione nuova edificio a destinazione abitazioni, uffici e negozi (2° e 3° lotto);
6. Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale VVFF di Brescia in data 13/11/1976 – prot. n. 34486 – 1° condom. – per impianto centrale di riscaldamento;
7. Esame progetto presso Comando Provinciale VVFF di Brescia – nota dell'anno 2021 – pratica n. 75039 – attività n. 75.4.C autorimessa + 74.3C centrale termica;
8. Segnalazione certificata di inizio attività del 12/05/2021 - prot. n. 8025: opere di manutenzione straordinari dell'edificio sito in Via G. Marconi n. 65: isolamento copertura, sottotetti e sottogronde, coibentazione terrazze, isolamento termico di balconi e nicchie, sostituzione pluviali e canali di gronda, isolamento termico delle facciate dell'intero immobile, coibentazione piano interrato, sostituzione ascensori, rifacimento centrale termica a livello impiantistico, compresi camini di esalazione, linea vita, ecc…;
9. Comunicazione di inizio lavori asseverata del 07/03/2021 - prot. n. 4332: opere di manutenzione straordinari dell'edificio sito in Via G. Marconi n. 65: sostituzione [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

sostituzione serramenti ingresso vani scala, sostituzione porte nel accesso piano interrato, sostituzione porte cantina e tinteggiatura vani scala.

☒ Documentazione visionata:

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

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

☒ Data verifica urbanistica: 25/05/2023

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico: PGT

☐ Convenzione Urbanistica:

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici: nessuno

☐ Vincoli ambientali: nessuno

☐ Vincoli paesaggistici: nessuno

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

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

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: comune di **VILLA CARCINA (L919) (BS)**

Appartamento e cantina:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **9** Particella **441** Subalterno **102 graffato a** Sez. Urb. **NCT** Foglio **9** Particella **447** Subalterno **204**

VIA GUGLIELMO MARCONI Piano S1

Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 1,5 vani Rendita: Euro 96,84

Superficie totale: 29 m2 - Totale escluse aree scoperte: 29 m2

Autorimessa:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **9** Particella **447** Subalterno **188**

VIA REPUBBLICA Piano S1

Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 16 m2 Rendita: Euro 45,45

Superficie totale: 17 m2

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

[redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/1

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione pregressa dei beni

Appartamento e cantina:

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione08/01/1982, prot. n. 75

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/06/2005 Pratica n. 850189944 in atti dal 13/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 61230.1/2005)

Autorimessa:

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/01/1982, prot. n. 180

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/06/2005 Pratica n. 850195155 in atti dal 16/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 63149.1/2005)

Per le due u.i.:

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/07/1985 Pubblico ufficiale METELLI ADRIANO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 31457 – COMPRAVENDITA Voltura n. 21548.1/2009 - Pratica n. 850296461 in atti dal 06/08/2009

Elenco documentazione visionata:

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

Data verifica catastale: 17/08/2023

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui al lotto **22**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

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

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

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

- atto di compravendita a rogito notaio Adriano Metelli di Brescia in data 3 luglio 1985 numero 31457/13763 di repertorio, trascritto a Brescia il 12 luglio 1985 ai numeri rp 9884 / rg 13774, con il quale acquistava dai signori [redacted] (tutti soggetti estranei alla presente e.i.) il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di VILLA CARCINA e precisamente su appartamento al primo piano (secondo fuori terra) con cantina nel seminterrato e su autorimessa al piano seminterrato.

Condizioni limitanti

☐	Servitù	☐	Vincoli	☐	Oneri
☐	Pesi	☐	Gravami		

NOTA:

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

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

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

Si segnala la sola occupazione dell'autorimessa interrata (mappale 447 sub. 188) da parte di terzi, in assenza di titolo idoneo.

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato BELLINI EDVIN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: [illegible]

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

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

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le due u.i. staggite fanno parte di un complesso immobiliare denominato Complesso "Le Ville".

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore pro-tempore, Ing. Lombardi Pietro, si evince quanto segue:

- dalla dichiarazione rilasciata dall'Amministratore in data 28/04/2023 si evince che le spese condominiali di pertinenza dell'appartamento scala I di proprietà del de, per l'esercizio 2021/2022, sono state regolarmente pagate e con il credito residuo risulta coperto anche tutto il preventivo 2022-2023;
- nella e-mail trasmessa l'Amministratore segnala anche che il Condominio non ha attualmente in corso cause;
- Le opere di cui all'ecobonus 110% sono state ultimate nel mese di febbraio 2023 e, alla data del mio sopraluogo, il Condominio era in attesa degli esiti delle verifiche da parte dell'Agenzia Entrate;
- Dalle tabelle di ripartizione delle spese condominiali predisposte dall'Amministratore si evince che alla proprietà in capo al de, per la sola scala I, per le spese generali e la manutenzione ordinaria competono 1,88/1.000, per la manutenzione delle scale 15,92/1.000, per le spese dell'ascensore 14,05/1.000 e per le spese per il riscaldamento 1,66/1.000. Le spese per l'acqua calda e fredda vengono suddivise a mc. in funzione delle letture dei consumi.

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 230.000,00.

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

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

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

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

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

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 630.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

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

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

Comune di BRESCIA – (unità estranea alla procedura)

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

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

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

Contro: debitori esecutati;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

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

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

6. Analisi estimativa

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

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

☒ **Metodo del confronto**

- ☒ **MCA con nr. 3 comparabili**
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario

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

☐ Dei costi

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

Localizzazione immobili di confronto

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

TABELLA DATI IMMOBILIARI — Esecuzione Imm. 444/2022

				data della stima	01/09/2023
Prezzo e caratteristica		**Immobile di confronto A**	**Immobile di confronto B**	**Immobile di confronto C**	**Immobile oggetto di stima**
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	***
Trascrizione	rn.				
	data				
Comune		**VILLA CARCINA (BS)**			
Indirizzo		Via Guistini	Via Rive	Via Repubblica	Via Marconi, 81
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo d'offerta (euro)		€ 89.000,00	€ 89.000,00	€ 95.000,00	
Trattativa		10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo contrattato (euro)		€ 80.100,00	€ 80.100,00	€ 85.500,00	
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		0	2	2	1
Superficie principale (mq)		71,00	83,00	80,00	23,00
Superfici secondarie					
Balcone	30%				4,00
Portico	35%				
Cantina	50%			5,00	6,00
Box	50%			12,00	17,00
Posto auto	40%	18,00			
Area esterna	10%				
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Migliore	Equivalente	Equivalente	Buono
	Interno	Migliore	Equivalente	Equivalente	Sufficiente
Superficie commerciale		78,20	83,00	88,50	35,70

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASSUNZIONI Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione		SEL
Saggio annuale di variazione dei prezzi		1,00%
In livello di piano		1,0%
Livello di Prezzo €/mq		1.000,00 €
Prezzo area esterna	10% =	100,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.		1.300,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio <10 u.i

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

	Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo		€ 80.100,00	€ 80.100,00	€ 85.500,00
	Data (mesi)	1,00%	€ 66,75	€ 66,75	€ 71,25
	Livello di piano	1,00%	€ 801,00	€ 801,00	€ 855,00
	Superficie principale (mq)		€ 965,06	€ 965,06	€ 965,06
Superfici secondarie	Balcone	30%	€ 289,52	€ 289,52	€ 289,52
Superfici secondarie	Portico	35%	€ 337,77	€ 337,77	€ 337,77
Superfici secondarie	Cantina	50%	€ 482,53	€ 482,53	€ 482,53
Superfici secondarie	Box	50%	€ 482,53	€ 482,53	€ 482,53
Superfici secondarie	Posto auto	40%	€ 386,02	€ 386,02	€ 386,02
Superfici secondarie	Area esterna	10%	€ 96,51	€ 96,51	€ 96,51
Impianto 1					
Impianto 2					
Stato di manutenzione edificio (€)			€ 663,00	€ 663,00	€ 663,00
Stato di manutenzione interna (€)			€ 5.967,00	€ 5.967,00	€ 5.967,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

	Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
	Livello di piano	€ 801,00	€ 801,00	€ 855,00
	Superficie principale (mq)	€ 46.322,89	€ 57.903,61	€ 55.008,43
Superfici secondarie	Balcone	€ 1.158,07	€ 1.158,07	€ 1.158,07
Superfici secondarie	Portico	€ -	€ -	€ -
Superfici secondarie	Cantina	€ 2.895,18	€ 2.895,18	€ 482,53
Superfici secondarie	Box	€ 8.203,59	€ 8.203,59	€ 2.412,65
Superfici secondarie	Posto auto	€ 6.948,43	€ -	€ -
	Superficie esterna (mq)	€ -	€ -	€ -
Impianto				
Impianto				
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 663,00	€ -	€ -
Stato di manutenzione interna (€)		€ 5.967,00	€ -	€ -
	Prezzo corretto	**€ 33.255,94**	**€ 33.651,65**	[illegible]
	Peso comparabile (%)	30%	30%	[illegible]
	Valore [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
952,38 Euro/mq.	**-4,76%**	**1,30%**

Decurtazioni al valore.

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

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	CL	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
22	NCT/9	441	102		A/2	3	1,5 vani	Appartamento	€ 26.000,00
	NCT/9	447	204		C/6	2	16 m²	Box	€ 8.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 34.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 C.C. disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	5.100,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**29.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

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

LOTTO 22

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

€ 34.000,00 *(Euro trentaquattromila/00)*

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

€ 29.000,00 *(Euro ventinovemila/00)*

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

Giudice delegato: **Dr. MELANI Andrea Giovanni**

RDV8 - LOTTO NR. 23 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione del lotto

LOTTO NR. 23

Descrizione sintetica	Unità commerciale (bar), completa di locali accessori e pertinenze, posta all'interno di fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Don Angelo De Giacomi n. 18
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **221** Subalterno **6** Categoria C/1 Classe 7 Consistenza 51 m2 Rendita: Euro 1.095,72 Piano S1-T
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 72.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 55.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato BELLINI GIULIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: 4b0177bd63bed3b0b4f9fb82d8bc2e0c

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ SI	☒ NO	se NO vedi pagina **216**
Conformità catastale	☐ SI	☒ NO	se NO vedi pagina **216**
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ SI	☒ NO
Spese condominiali arretrate	☒ NO	☐ SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ NO	☐ SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ NO	☐ SI

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ NO	☐ SI
Condizioni limitative	☒ NO	☐ SI

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: BELLINI FLAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b017f0d03bed3d00b4f9fb4238f8c96

Indice

1. Inquadramento degli immobili 210
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 212
3. Audit documentale e Due Diligence 214
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 214
3.2 Rispondenza catastale 215
3.3 Verifica della titolarità 217
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione 217
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 218
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 218
6. Analisi estimativa 220
7. Riepilogo dei valori di stima 224

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

1. Inquadramento degli immobili

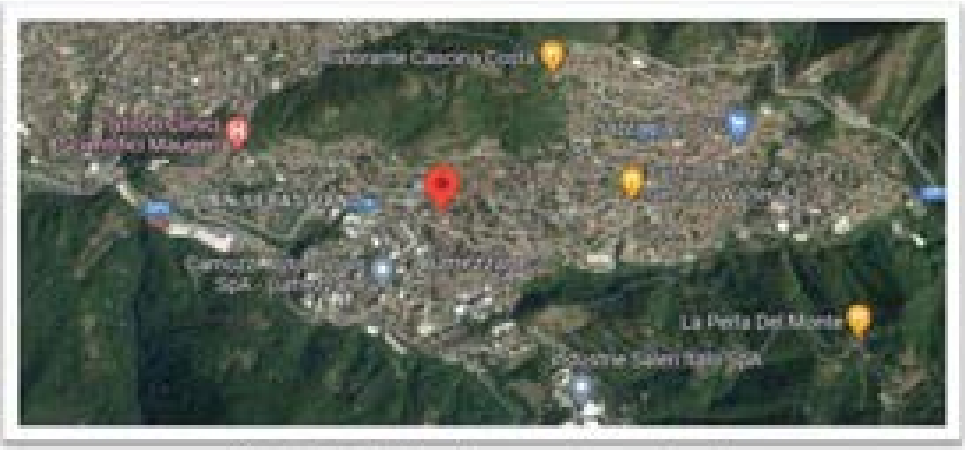
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione

Bene immobile posto in comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Don Angelo De Giacomi n. 18.

Si tratta del vecchio nucleo abitato di San Sebastiano.

Il cespite è posto tra la sede del municipio, la Parrocchia di San Sebastiano e l'antistante Piazza Misneri Don Giovan Battista, a poche decine di metri dalla Via Monsuello, arteria viaria cittadina di primaria importanza.



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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Commerciale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Negozio
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 750
Fase del mercato immobiliare	Recupero
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale, collocata all'interno di un vecchio fabbricato ubicato nel nucleo abitato della frazione San Sebastiano, interposto tra il palazzo municipale e la sede Parrocchiale di San Sebastiano, nei pressi della Piazza Masneri Don Giovan Battista, a poche decine di metri dalla Via Monsuello, arteria viaria cittadina di primaria importanza.

Il fabbricato, posto in fregio alla Via Don De Giacomi, è disposto su sedime poligonale pluripiano.

Una scala interna collega fra loro i vari livelli.

L'unità interessata è posta al piano terra che occupa per tutta la sua estensione.

Vi si accede dal marciapiede antistanti la sede stradale di Via Don De Giacomi, lato nord della proprietà.

L'u.i. risulta internamente suddivisa in: unico locale bar e mescita vini, due locali antibagno per accesso ai due servizi igienici.

In lato nord-ovest della proprietà è collocato un vano scala che permette il raggiungimento dei due locali posti al piano interrato, destinati a cantina (deposito materiale per l'esercizio commerciale sovrastante).

Il predetto vano scala consente anche il collegamento con le unità abitative poste al primo piano, di altra titolarità ed escluse dalla presente valutazione.

Alla data del mio sopralluogo, la proprietà risultava sfitta, presumibilmente da alcuni anni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni, muri di cantinato, scala , pilastri, travi e cordoli in c.a., murature perimetrali in laterizio, rivestimento esterno in materiale plastico tipo graffiato, solaio in laterocemento, divisori interni in laterizio forato;

Impianti: apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, termoconvettori a parete, impianto elettrico incassato e sottotraccia, impianto idro-sanitario;

Finiture: serramenti esterni del bar in alluminio con ampie vetrate, serande avvolgibili in lamiera verniciata, serramenti dei bagni in legno con inferriate di protezione, alcuni dotati di avvolgibili in legno, pavimenti interni in parte in marmette, in parte in ceramica; rivestimenti interni in ceramica, porte interne rivestite in legno, tamburate, alcune dotate di vetro, pavimenti dei locali interrati in battuto di calcestruzzo lisciato, intonaci interni con finitura al civile e tinteggiatura.

ACCESSI

Direttamente dalla Via Don De Giacomi, all'altezza dei civici 18 e 18/A.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

per i locali commerciali posti al piano terra: con la Via Don De Giaconi, con aree e fabbricati di altra proprietà per gli altri tre lati;

per la cantina interrata: con aree e fabbricati di altra proprietà su due lati, terrapieno su due lati e con aree e fabbricati di altra proprietà.

Rilievo delle consistenze:

- ☒ Interno
- ☐ Esterno
- ☒ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **19/04/2023** alla presenza di un incaricato del Custode.

Criterio di misurazione[2]

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

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Negozio – mappale 221/6	m²	66.00	
Superfici secondarie			
Cantina	m²	45.00	30 %
Superfici esterne			
Area esclusiva	m²	83.00	10 %
Superficie commerciale[3]	m²	96.80	

[2] *SEL: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;
SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (**Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa** – [illegible] – **par. 4**).
[3] *Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile* (**Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa** – [illegible] – **capitolo 78** – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo [illegible] standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942

☒ **Fabbricato anteriore 01/09/1967**

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del fabbricato in forza del quale è stata realizzata l'u.i. staggita:

1. Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 28/11/1959, n. 279/5, relativa alla costruzione di una casa di abitazione in viale nuovo della chiesa – San Sebastiano;
   I lavori sono iniziati nel mese di marzo del 1960 ed ultimati nel mese di novembre del medesimo anno;
2. Certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 10/02/1961, n. 279/5;
3. Denuncia di inizio attività n. 3357 ut, depositata in data 29/04/2003 – prot. n. 16702, relativamente alla formazione di wc adatto a soggetti diversamente abili, interno al locale bar; costruzione di wc ad uso del personale; chiusura porte di collegamento al vano scala;
   In data 27/05/2003 con prot. n. 21467 è stata integrata la pratica edilizia suindicata;
   Con nota del RS comunale del 09/06/2003 – prot. n. 23364 è stata dichiarata la presa d'atto della dia suindicata relativa alla realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

☒ Documentazione visionata:

1. Licenza edilizia e denuncia di inizio attività;
2. Elaborati grafici allegati;
3. Certificato di abitabilità/agibilità;

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

☒ Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Situazione urbanistica

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

Limitazioni urbanistiche

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

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto del seguente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: comune di **LUMEZZANE (E738) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **221** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA DON ANGELO DE GIACOMI n. 18 Piano S1-T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.095,72 Categoria C/1 Classe 7 Consistenza 51 m2

Dati di superficie: Totale: 82 m2

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

[redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

VARIAZIONE del 26/06/2001 Pratica n. 256603 In atti dal 26/06/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12913.1/2001): foglio NCT/34, mappale 221/6

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2002 Pratica n. 241430 In atti dal 26/06/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15331.1/2002): foglio NCT/34, mappale 221/6

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/10/2015 Pratica n. BS0263042 In atti dal 15/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 130917.1/2015): foglio NCT/34, mappale 221/6

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: foglio NCT/34, mappale 221/6

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/12/2015 Pratica n. BS0318648 In atti dal 15/12/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 156789.1/2015): foglio NCT/34, mappale 221/6

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2016 Pratica n. BS0279720 In atti dal 15/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 104028.1/2016): foglio NCT/34, mappale 221/6

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Planimetria catastale NCEU.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui al lotto **23**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni: si segnala:
Al piano terra: formazione di un disimpegno di collegamento nel corridoio di accesso ai servizi igienici;
Al piano interrato: mancata realizzazione della latrina;

☒ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i per le seguenti motivazioni:
Al piano terra: mancata rappresentazione del disimpegno suindicato;
Al piano interrato: mancata rappresentazione del tavolato divisorio tra i due locali cantina;

Dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria ed aggiornamento catastale, con un costo presunto pari ad € 3.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario dell'unità staggita in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita del 30/05/2002 a firma del Notaio Scutra Cristina, repertorio n. 60543, trascritto a Brescia in data 06/06/2002 ai n.ri rp 15525 – rg 24806: vendita dai Sigg. [redacted] e [redacted] alla società [redacted] – Società a Responsabilità Limitata;
- Atto di fusione del 03/03/2011 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella, repertorio n. 38666, trascritto a Brescia in data 11/03/2011 ai n.ri rp 6175 – rg 10312: passaggio da società [redacted] – Società a Responsabilità Limitata a società [redacted]
- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp 11835 – rg 18928: trasferimento della sede sociale da Lumezzane (BS) a [redacted]

Condizioni limitanti

☐	Servitù	☐	Vincoli	☐	Oneri
☐	Pesi	☐	Gravami		

NOTA:

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

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

☒	Libero
☐	Occupato da uno degli esecutati
☐	Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione, comodato, altro)
☐	Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria della stessa o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'u.i. staggita non è parte di un condominio formalmente costituito e per il quale sia stato nominato alcun Amministratore.

All'esterno del fabbricato non si rileva la presenza di alcuna targa di indicazione dell'Amministratore.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, l'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 08/11/2017 – r.p. 7987 – r.g. 49344

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/12/2016 n. 30544 emesso dal Tribunale di Milano.

A favore: COMPAGNIE FRANCAISE D'ASSURANCE POUR LE COMMERCE EXTERIEUR S.A.

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 230.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità: (estensione dell'ipoteca iscrizione n. 243 del 2017)

Comune di **LUMEZZANE (BS)** - Catasto Fabbricati - foglio NCT/34 particella 105 sub. 12; particella 106 sub. 8; **particella 221 sub. 6**

Iscrizione del 07/02/2020 – r.p. 846 – r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati: Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 656 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati: Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 **particella 221 sub. 6**; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati: Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati: Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 **particella 221 sub. 6**; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 54822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati: Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati: Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 **particella 221 sub. 6**; particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☒ **Metodo del confronto**

- ☒ **MCA con nr. 3 comparabili**
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario

- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Localizzazione immobili di confronto

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

TABELLA DATI IMMOBILIARI — Esecuzione Imm. 444/2022

				data della stima	01/09/2023
Prezzo e caratteristica		**Immobile di confronto A**	**Immobile di confronto B**	**Immobile di confronto C**	**Immobile oggetto di stima**
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	***
Trascrizione	rn.				
	data				
Comune		LUMEZZANE (BS)			
Indirizzo		Via D'azeglio	Via Monsuello	Via Verginella	Via Don de Giacomi
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale
Tipologia edilizia		Negozio	Negozio	Negozio	Negozio
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo d'offerta (euro)		€ 120.000,00	€ 50.000,00	€ 108.000,00	
Trattativa		10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo contrattato (euro)		€ 108.000,00	€ 45.000,00	€ 97.200,00	
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		0	0	0	0
Superficie principale (mq)		140,00	40,00	110,00	66,00
Superfici secondarie					
Balcone	30%				
Portico	35%				
Cantina	50%		45,00		45,00
Box	50%				
Cavedio	30%				
Area esterna	10%				80,00
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Migliore	Equivalente	Migliore	Sufficiente
	Interno	Equivalente	Equivalente	Migliore	Sufficiente
Superficie commerciale		140,00	62,50	110,00	96,80

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASSUNZIONI — Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione		SEL
Saggio annuale di variazione dei prezzi		1,00%
In livello di piano		-1,0%
Livello di Prezzo €/mq		750,00 €
Prezzo area esterna	10% =	75,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.		1.300,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio <10 u.i

TABELLA PREZZI MARGINALI — Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo	€ 108.000,00	€ 45.000,00	€ 97.200,00
Data (mesi)	1,00%	-€ 90,00	-€ 37,50	-€ 81,00
Livello di piano	-1,00%	-€ 1.080,00	-€ 450,00	-€ 972,00
Superficie principale (mq)		€ 720,00	€ 720,00	€ 720,00
Superfici secondarie: Balcone	30%	€ 216,00	€ 216,00	€ 216,00
Superfici secondarie: Portico	35%	€ 252,00	€ 252,00	€ 252,00
Superfici secondarie: Cantina	50%	€ 360,00	€ 360,00	€ 360,00
Superfici secondarie: Box	50%	€ 360,00	€ 360,00	€ 360,00
Superfici secondarie: Cavedio	30%	€ 216,00	€ 216,00	€ 216,00
Superfici secondarie: Area esterna	10%	€ 72,00	€ 72,00	€ 72,00
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 1.643,00	€ 1.643,00	€ 1.643,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 14.792,00	€ 14.792,00	€ 14.792,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI — Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 33.280,00	€ 18.720,00	€ 31.680,00
Superfici secondarie: Balcone	€ -	€ -	€ -
Superfici secondarie: Portico	€ -	€ -	€ -
Superfici secondarie: Cantina	€ 14.200,00	€ -	€ 14.200,00
Superfici secondarie: Box	€ -	€ -	€ -
Superfici secondarie: Cavedio	€ -	€ -	€ -
Superficie esterna (mq)	€ 5.976,00	€ 5.976,00	€ 5.976,00
Impianto			
Impianto			
Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 1.643,00	€ -	-€ 1.643,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ -	€ -	-€ 14.792,00
Prezzo corretto	**€ 75.253,00**	**€ 69.696,00**	**€ 71.341,00**
Peso comparabile (%)	30%	30%	40%

VALORE DELL'IMMOBILE : 72.000,00 euro

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
740,80 Euro/mq.	**-0,83%**	**7,97%**

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	CL	Cons.			
23	NCT/34	221	6		C/1	7	51 mq	Negozio	€	72.000,00

VALORE DI MERCATO	**€**	**72.000,00**
DECURTAZIONI AL VALORE		
a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	3.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	14.400,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**55.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del bene in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 23

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 72.000,00 (Euro settantaduemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00)

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: BELLINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b017f0e63dad3d0c84f9b62d69b0e90

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: **Dr. MELANI Andrea Giovanni**

RDV9 - LOTTO NR. 24 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 24

Descrizione sintetica	Autorimessa interrata posta all'interno di complesso immobiliare denominato Condominio "Pasubio"
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Pasubio n. 17
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Autorimessa: Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **223** Subalterno **24** Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 13 m2 Rendita: Euro 29,54 VIA PASUBIO n. 17 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 8.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 7.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esaudibile in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ SI	☐ NO
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ SI	☐ NO	se SI vedi pagina **236**
Spese condominiali arretrate	☒ NO	☐ SI	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ NO	☐ SI	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ NO	☐ SI	

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ NO	☐ SI
Condizioni limitative	☒ NO	☐ SI

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Digitalmente [illegible] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: [illegible]

Indice

1. Inquadramento degli immobili 229

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 231

3. Audit documentale e Due Diligence 233

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 233

3.2 Rispondenza catastale 234

3.3 Verifica della titolarità 235

3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione 236

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 237

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 238

6. Analisi estimativa 240

7. Riepilogo dei valori di stima 242

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione

Beni immobili posti in comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Pasubio n. 17 – Via Monsuello. Si tratta del vecchio nucleo abitato di San Sebastiano.

I cespiti sono collocati tra la sede del municipio, la Parrocchia di San Sebastiano e l'antistante Piazza Masneri Don Giovan Battista, a poche decine di metri dalla Via Monsuello, arteria viaria cittadina di primaria importanza.

Mappa *(Fonte: https://www.google.com/maps)*

[1] *Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati [illegible] pratici commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare [illegible] cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistica [illegible]*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Non residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Autorimessa
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 550
Fase del mercato immobiliare	Recupero
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

Trattasi di un'autorimessa posta al piano interrato di un ampio fabbricato a destinazione mista direzionale e residenziale (quella prevalente).

All'autorimessa si accede da un corsello e da un accesso carraio, direttamente dalla Via Pasubio.

C'è anche la possibilità di raggiungere l'unità mediante scala ed ascensore comuni, interne al condominio.

L'edificio si dispone su sedime simile ad una v.

L'autorimessa è collocata al suo livello interrato, nel corpo sud del piano entro terra.

L'u.i. dispone di pianta rettangolare regolare e della capacità di parcamento di una sola autovettura.

Risulta attualmente occupata da terzi senza titolo idoneo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni, pilastri, travi, cordoli, scala e vano ascensore in c.a., solai in laterocemento, murature perimetrali fuori terra in laterizio, intonaci esterni ed interni con finitura al civile e tinteggiatura, divisori interni in laterizio forato.

Impianti: per l'autorimessa: solo impianto di illuminazione interna con canalette e plafoniere:

Finiture :pavimentazione in battuto di calcestruzzo lisciato, porta basculante ad apertura manuale, in lamiera verniciata; pavimentazione dell'area urbana in gres.

ACCESSI

dalla Via Pasubio, all'altezza del civico 17, mediante accesso carraio condominiale, rampa e corsello coperto comuni.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

passaggio e scivolo comuni, con u.i. di altra proprietà, con terrapieno, con u.i. di altra proprietà.

Rilievo delle consistenze:

- ☒ Interno
- ☐ Esterno
- ☒ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **19/04/2023** alla presenza di un incaricato dell'Istituto.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Criterio di misurazione[2]

SEL	☒	Superficie Esterna Lorda
SIL	☐	Superficie Interna Lorda
SIN	☐	Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale		
Autorimessa - mappale 223/24	m² 15.00	
Superficie commerciale[3]	m² 15.00	

ASTE GIUDIZIARIE.

[2] ***SEL**: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIL**: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIN**: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento.* (**Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4**).
[3] *Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e dalla quota parte delle superfici secondarie dell'immobile* (**Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2**).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942

☒ **Fabbricato anteriore 01/09/1967**

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla realizzazione del complesso immobiliare in forza del quale sono state realizzate le u.i. staggite:

1. Comunicazione per opere interne – ex art. 26 della L. n. 47/85 – p.e. dia n. 659-1993, depositata presso l'UTC in data 31/08/1993 con prot. n. 14366: demolizione e rifacimento di alcune tramezze interne per una più funzionale distribuzione dei locali ed adeguamento dei servizi;
2. Concessione edilizia con contributo n. 3045 del 09/10/2000 – pratica n. 1155/2000: ristrutturazione edificio civile con recupero sottotetto ai sensi della L.R. n. 15/96 e 22/99;
3. Concessione edilizia con contributo n. 3046 del 24/06/2002 – pratica n. 1641/2002: variante essenziale con creazione di nuova unità abitativa a ristrutturazione edificio civile di n. 14 unità abitative ed accessori;
4. Denuncia di inizio attività n. 4052-2005, depositata in data 22/08/2005 con prot. n. 36256: varianti a concessioni edilizie già rilasciate ed in particolar modo alla c.e. n. 3346/2002.

☒ Documentazione visionata:

1. Provvedimenti abilitativi su elencati;
2. Elaborati grafici allegati;
3. Certificato di abitabilità/agibilità;

☒ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**

☒ Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico: PGT

☒ Convenzione Urbanistica: atto a firma del Notaio Piardi Vittoria del 28/02/2000, n. 106911 di rep. – 18687 di racc., registrata presso l'AdE di Gardone Val Trompia (BS) in data 17/03/2000 al n. 475 serie 1ª atti pubbl., trascritta a Brescia in data 24/03/2000 ai n.ri rp 6474 – rg 10248

☐ Cessioni diritti edificatori

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici: nessuno
- ☐ Vincoli ambientali: nessuno
- ☐ Vincoli paesaggistici: nessuno

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto del seguente rapporto di valutazione risulta catastalmente identificata così come segue:

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: comune di **LUMEZZANE (E738) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **223** Subalterno **24**

Indirizzo: VIA PASUBIO n. 17 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 29,54 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 13 m2

Dati di superficie: Totale: 16 m2

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

[redacted]

Diritto di: proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

VARIAZIONE del 26/07/2002 Pratica n. 279720 in atti dal 26/07/2002 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 18298.1/2002): foglio NCT/34, mappale 223/24

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2003 Pratica n. 219872 in atti dal 26/07/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24278.1/2003): foglio NCT/34, mappale 223/24

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: foglio NCT/34, mappale 223/24

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Planimetria catastale NCEU.

Data verifica catastale: **17/08/2023**

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente al bene di cui al lotto **24**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

☒ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati;

☒ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario dell'unità staggita in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 29/01/2001 a firma del Notaio Calini Gerolamo, repertorio n. 91695, trascritto a Brescia in data 02/02/2001 ai n.ri rp 2881 – rg 4262;
- Atto di fusione in data 03/03/2011 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 38666 di rep. – 190888 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone Val Trompia (BS) in data 07/03/2011 al n. 583 serie 1T, trascritto a Brescia in data 11/03/2011 ai n.ri rp 6175 – rg 10312;
  In forza del titolo suindicato la società [redacted] – società a responsabilità limitata è stata fusa ed incorporata nella società [redacted] (DE);
  In dipendenza della fusione, la società incorporante sarebbe subentrata alla società incorporata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, dovendosi, pertanto, voltura in capo alla società incorporante tutti i beni, ivi compresi quelli non espressamente indicati nell'atto suindicato, diritti e rapporti di qualsiasi natura della società incorporata, e così in particolare le concessioni, autorizzazioni e licenze di qualsiasi natura e specie, i nomi commerciali, le insegne, i contratti di locazione, attivi e passivi, assicurazione, approvvigionamento, fornitura, gestione e somministrazione di qualsiasi genere, anche se non ancora perfezionati, i crediti, i debiti, i depositi di qualunque natura o presso chiunque e i conti, i diritti e gli impegni, le eventuali pratiche, vertenze, azioni legali, giudiziarie [illegible] fiscali e tributarie e, più in generale, ogni entità, attività e diritto materiale e immateriale

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

principale od accessorio, senza eccezioni o limitazioni di sorta, che erano o che sarebbero passati di spettanza della società incorporata;
nel compendio della società incorporando era indicata anche l'u.i. staggita;
Quanto indicato nell'elenco dei beni immobili e mobili è stato assegnato nello stato di fatto e di diritto, con pertinenze, azioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive;
Possesso e godimento di quanto suindicato sarebbero stati trasferiti a favore della società incorporante a partire dalla data in cui la presente fusione avrebbe prodotto tutti i suoi effetti giuridici ai sensi di legge, e cioè, ai sensi dell'articolo 2504-bis Codice Civile, a partire dalla data in cui sarebbe stata eseguita l'iscrizione nel Registro delle Imprese dell'atto di fusione;

- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 al rut rp 11835 – rg 18928: trasferimento della sede sociale da Lumezzane (BS) a [redacted] (VV).

Condizioni limitanti

☒	Servitù	☐	Vincoli	☐	Oneri
☐	Pesi	☐	Gravami		

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati – condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

☐	Libero
☐	Occupato da uno degli esecutati
☐	Occupato da soggetti terzi con titolo
☒	Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria della stessa o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.)

L'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità iscritte e/o trascritte antecedentemente al pignoramento:

Trascrizione del 24/03/2000 – r.p. 6474 - r.g. 12208

Convenzione edilizia a firma Notaio Piardi Vittoria rep. n. 106911 del 28/02/2000:

Trattasi della convezione edilizia per variare la normativa del piano particolareggiato inerente il proprio fabbricato sito in via Pasubio:

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le u.i. staggite, come già accennato in precedenza, fanno parte di un complesso immobiliare denominato Condominio "Pasubio" la cui gestione è stata affidata ad un Amministratore pro-tempore.

Dalla documentazione trasmessa si evince che i millesimi di competenza dell'autorimessa interrata corrispondono a 8,32/1.000.

Dalla ripartizione del consuntivo 2022 (01/01/2022 – 31/12/2022) per singola proprietà (quindi la sola u.i. in capo al DE) si evince che il saldo del debitore esecutato è pari ad € 802,54 a credito.

Le spese preventive per la gestione 2023 (01/01/2023-31/12/2023) corrispondono ad € 79,01 pertanto, per la gestione corrente (anno 2023), il DE non dovrà versare alcuna rata.

Dal sunto del verbale dell'assemblea del 26/04/2023 si evince quanto segue per il 2° punto: bilancio preventivo 2023:

- *l'Assemblea all'unanimità delibera che nessuno sconto o riduzione può essere effettuate per le spese inerenti al garage del* [redacted]
- *l'Amministratore evidenzia che già nei presenti bilanci non è stato conteggiato alcuna riduzione spese per nessun proprietario.*

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, l'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 07/02/2020 – r.p. 846 – r.g. 4924

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 586/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati: Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati: Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; **particella 223 sub. 24**; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 36159

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 4536 del 29/06/2021;

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M06H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati: Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati: Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 228 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; **particella 223 sub. 24**; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

Trascrizione del 07/12/2022 – r.p. 38357 - r.g. 56822

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8826 del 04/10/2022;

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (BS) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 371 - Catasto Fabbricati: Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 68 e 70; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati: Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Foglio 7 particella 330; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 sub. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio NCT/23 particella 22 sub. 4; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; particella 238 sub. 28 – 29 – 30 e 31; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; **particella 223 sub. 24**; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) - Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella 79 subalterni a 1 a 28

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☒ **Metodo del confronto**

- ☒ **MCA con nr. 3 comparabili**
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario

- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Non essendo disponibili dati inerenti lo specifico segmento di mercato (autorimesse), si è ritenuto opportuno determinare i valori delle u.i. staggite mediante la predisposizione di una tabella di calcolo con MCA, utilizzando comparabili relativi ad unità residenziali.

Dalla suddetta tabella di calcolo è stato possibile ottenere un valore parametrico unitario di mercato successivamente applicato all'unità interessata, al fine di determinare i valori richiesti.

La specifica tabella di calcolo è quella indicata nell' rdv n.14

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
	FGL.	MAPP.	SUB.	Cat.	Cl.	Cons.			
24	NCT/34	223	24	C/6	4	13 mq	Box	€ 1.104,17	€ 8.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 8.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	1.000,00
	VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€ 7.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori del bene in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 24

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 8.000,00 *(Euro ottomila/00)*

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 7.000,00 *(Euro settemila/00)*

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 444/2022 riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 514/2022

Giudice delegato: **Dr. MELANI Andrea Giovanni**

RDV10 - LOTTO NR. 25 - CESPITI POSTI IN COMUNE DI LUMEZZANE (BS)

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione del lotto

LOTTO NR. 25

Descrizione sintetica	Due unità immobiliari costituite da una cantina interrata ed un terrazzo (*), posti all'interno del Condominio "Adalisa" (*) in loco rappresentato da una porzione di copertura dell'edificio
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via massimo D'Azeglio n. 83/85
Identificativi catastali	**Comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **36** Particella **262** Subalterno **16** Rendita: Euro 19,11 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 10 m2 Piano T Sez. Urb. **NCT** Foglio **36** Particella **262** Subalterno **33** Categoria F/5 Piano 6
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 8.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 5.000,00=**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione limitata ai condomini del fabbricato di cui fanno parte

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ SI	☐ NO
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ SI	☐ NO	se SI vedi pagina **254**
Spese condominiali arretrate	☒NO	☐ SI	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒NO	☐ SI	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒NO	☐ SI	

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ NO	☐ SI
Condizioni limitative	☒ NO	☐ SI

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Digitalmente da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: [illegible]