Indice

1. Inquadramento degli immobili 247

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 249

3. Audit documentale e Due Diligence 251

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 251

3.2 Rispondenza catastale 252

3.3 Verifica della titolarità 253

3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione 254

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 255

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 255

6. Analisi estimativa 258

7. Riepilogo dei valori di stima 259

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 Massimo D'Azeglio n. 83/85, all'interno del Condominio "Adalisa".

Il cespite è posto nelle vicinanze del cimitero.

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

[1] *Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati [illegible] pratiche 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, la [illegible] 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 stati[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;
- Dimensioni;
- 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	Civile
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	Nd
Fase del mercato immobiliare	Recupero
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivi dell'operazione	Unguri diritto

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

Trattasi di due unità immobiliari poste all'interno del medesimo fabbricato denominato Condominio "Adelia", sviluppato principalmente a forni, in una zona centrale della frazione San Sebastiano.

Il condominio è costituito da un ampio corpo al piano terra con corte interna.

Come già accennato, trattandosi di un edificio sviluppato principalmente in altezza, i vari livelli sono collegati fra loro a mezzo di una scala interna circolare (a chiocciola), completa di ascensore.

Al piano interrato del fabbricato, in corrispondenza del vano scala, è collocata la cantina (mappale 262/16), di modeste dimensioni, attualmente utilizzata dai condomini quale ripostiglio e deposito di materiale vario.

Al sesto piano della torre dovrebbe essere presente un ampio terrazzo (mappale 262/33).

Utilizzo il termine "sarebbe" poiché in loco non esiste alcun terrazzo esclusivo e la porzione piana rappresentata dalla relativa scheda catastale è in realtà una porzione della copertura del fabbricato (tetto), come del resto correttamente indicato negli allegati progettuali allegati ai provvedimenti abilitativi rilasciati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture: fondazioni, pilastri, travi, pordoli, aggetti e vano ascensore in c.a., murature perimetrali in laterizio, rivestimento esterno con intonaco finteggiato, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio forato intonacati e finteggiati.

Impianti: per quanto riguarda l'u.i. staggita, solo impianto elettrico.

Finiture: per l'u.i. staggita: porta interna in metallo, pavimento in battuto di calcestruzzo lisciato.

ACCESSI

Direttamente dalla Via Massimo D'Azeglio, all'altezza dei civici 53 (ingresso carraio comune) e 55 (ingresso pedonale comune).

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

per la cantina interrata (mappale 262/16): altra proprietà su due lati e vano scala comune su due lati;

per il terrazzo: vuoto, vano scala comune, altra proprietà e vuoto (u.i. sottostanti lati).

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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[1]

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

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile[2]
Superficie principale		
Cantina - mappale 262/16	mq	6,00
Terrazzo – mappale 262/33	mq	132,00
Superficie commerciale[3]	mq	138,00

[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 interno dei muri perimetrali esterni 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. 0,10 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).
[2] *Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale sommata a quelle secondarie dell'immobile* (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo criteri di misurazione che rendono il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare

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 l'esecuzione di lavori edili pratica edilizia n. 614/13 anno 1979 – concessione n. 614/13 del 23/05/1979, in ordine alla costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione civile con negozi ed abitazioni civili;
2. Voltura di concessione edilizia – nota del 18/12/1979 avente prot. n. 15688/79 intestata società [redacted] alla società [redacted].
3. Permesso di abitabilità – pratica edilizia n. 614/13 anno 1979 – concessione n. 614/13 del 23/05/1979, rilasciato dal Sindaco in data 29/11/1982.

- ☒ Documentazione visionata:
  1. Concessione edilizia;
  2. Elaborati grafici allegati;
  3. Certificato di abitabilità;
- ☒ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- ☒ Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico: PGT
- ☐ Conversione 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 unità immobiliari oggetto del seguente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: comune di **LUMEZZANE (E738) (BS)**

Confina internato:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **36** Particella **262** Subalterno **16**

Indirizzo: VIA MASSIMO D'AZEGLIO Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 19,11 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 10 m2

Dati di superficie: Totale: 6 m2

Terrazza:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **36** Particella **262** Subalterno **33**

Indirizzo: VIA MASSIMO D'AZEGLIO Piano 6

Dati di classamento: Categoria F/5

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

Società [redacted]

Diritto di Proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

Per la cantina:

impianto meccanografico del 30/06/1987; planimetria depositata presso l'UTE di Brescia in data 27/11/1982 con prot. n. 2891;

CLASSAMENTO del 27/11/1983 in atti dal 01/02/1996 (n. 2891.1/1982); scheda avente prot. UTE BS n. 2891/82

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; scheda avente prot. UTE BS n. 2891/82

VARIAZIONE del 26/07/2016 Pratica n. BS0148990 in atti dal 26/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 46500.1/2016); foglio NCT/36, mappale 262/16

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2018 Pratica n. BS0177163 in atti dal 04/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 43247.1/2018); foglio NCT/36, mappale 262/16

Per il terrazzo:

impianto meccanografico del 30/06/1987; planimetria depositata presso l'UTE di Brescia in data 01/06/1988 con prot. n. 3414;

CLASSAMENTO del 27/11/1982 in atti dal 01/02/1996 (n. 2906.1/1982); scheda avente prot. UTE n. 2906/82

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; scheda avente prot. UTE n. 2906/82

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

VARIAZIONE del 27/11/1982 Pratica n. 350218 in atti dal 02/10/2002 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO (n. 2906.1/1982). foglio NCT/36, mappale 262/31

VARIAZIONE del 01/06/1986 Pratica n. 350496 in atti dal 02/10/2002 FRAZIONAMENTO (n. 15612.1/1986). foglio NCT/34 mappale 262/33

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2018 Pratica n. BS0177180 in atti dal 04/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 43284.1/2018). foglio NCT/34, mappale 262/33

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. 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, previa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui al lotto**25**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

☒ la **REGOLARITÀ** edilizia - urbanistica delle costruzioni 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 oggetto in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita del 25/07/1985 a firma del Notaio Broli Alberto di Breno (BS), repertorio n. 9306, registrato a Breno (BS) al n. 3923 in data 06/08/1985, trascritto a Brescia in data 08/08/1985 ai n.ri rp 11612 – rg 16123 passaggio dalla società [redacted] S.r.l. alla società [redacted]
- Atto di fusione in data 03/03/2011 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 38666 di rep. – 190888 di racc., registrato presso [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

data 07/03/2011 al n. 583 serie 1T, trascritto a Brescia in data 11/03/2011 ai nri rp. 6175 – rg 10312;

- Atto di trasferimento di sede sociale del 16/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp. 11833 – 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 e servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati – condominiali o costituenti l'ampio comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

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

Alla data del sopralluogo di rito si è potuto accertare che l'U.I. oggetto di cui al mappale 262/16 (cantina interrata) è utilizzata da molto tempo quale ripostiglio ad uso condominiale mentre l'area di sedime del terrazzo di cui al mappale 262/33 è occupata dalla copertura del fabbricato condominiale fin dall'epoca della sua costruzione.

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

[illegible]

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le u.i. staggite fanno parte di un condominio formalmente costituito, per il quale è stato nominato ed è attualmente in carica un Amministratore pro-tempore.

Il Condominio è denominato "Adalisa".

Nella sua e-mail del 24/04/2023, l'Amministratore pro-tempore del Condominio, intelligentemente mi indica quanto segue:

- [redacted] non risulta fra i proprietari del condominio;
- l'attuale gestione del condominio proviene da altro Amministratore ma nei documenti pregressi, oggetto di passaggio di consegne, e nelle precedenti gestioni non è mai comparsa l'indicazione del nominativo/condominio corrispondente al DE;
- a fronte di quanto suindicato non si dispone di riparti di spesa o altra spettanza di competenza del DE.

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

[illegible]

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

Iscrizione del 23/09/2014 – r.p. 20334 - 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 104 Sub. 21 e 22;

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Fabbricati: Foglio NCT/34 Particella 113 Sub. 3; **Foglio NCT/36 Particella 282 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 [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 388/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: di e.

Somma complessiva: Euro 1.400.000,00

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 361 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. e 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 361 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 – 2 – 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 258 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. 2826 del 04/10/2022;

A favore: ANCIO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

ASTE GIUDIZIARIE
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 particella 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 16; 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 da 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. … comparabili
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ___ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ___ dati campione

☐ Finanziario

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

☐ Dei costi

☒ Altro (non IVS)

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

Decurtazioni al valore.

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

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.			
25	MCT/3A	262	16	[illegible]	6	€ 3.000,00
	MCT/3A	262	59	[illegible]	155	€ 5.000,00
						€ 8.000,00

DECURTAZIONE 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 insolute (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.	€
[illegible]	€ [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

I valori determinati come seguit, 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 25

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

€ 8.000,00 (Euro ottomila/00)

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

€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

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

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione del lotto

LOTTO NR. 26

Descrizione immobile	Unità commerciale (negozio), posta all'interno di fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale, denominato Condominio "K2"
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione Sant'Apollonio, Via Maria Ladina n. 22
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **23** Particella **22** Subalterno **4** Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 29 mq Rendita: Euro 534,69 Piano 1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	NO
Più probabile valore in libero mercato	Euro 15.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 8.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione di lenti eccettibile in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ SI	☒ NO	(se NO vedi pagina **270**)
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO	
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ SI	☒ NO	
Spese condominiali arretrate	☐NO	☒ SI	(se SI vedi pagina **272**)
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒NO	☐ SI	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒NO	☐ SI	

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ NO	☐ SI	
Condizioni limitative	☐ NO	☒ SI	(se SI vedi pagina **271**)

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Indice

1. Inquadramento degli immobili 264

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 266

3. Audit documentale e Due Diligence 268

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 268

3.2 Rispondenza catastale 269

3.3 Verifica della titolarità 270

3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione 271

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 272

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 273

6. Analisi estimativa 275

7. Riepilogo dei valori di stima 279

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 Sant'Apollonio, Via Monte Ladino n. 22, all'interno del Condominio denominato "K2".

Si tratta del nucleo abitato di Sant'Apollonio.

Il cespite è posto nelle vicinanze della Parrocchia di Sant'Apollonio e la Via XXV Aprile, arteria viaria locale di primaria importanza.

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

[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

Al 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;
- Pricing;
- 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	Residenziale
	Condominio
	Uffici
Tipologia edilizia	Negozio
Dimensione	Piccola
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 500
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

1. 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 edificio condominiale pluriplano, a destinazione mista commerciale e residenziale (quella prevalente), denominato "Condominio K2".

L'unità è posta al piano terra (catastalmente indicato come seminterrato) dello stabile e vi si accede dalla corte interna (strada a fondo chiuso), traversa ed di Via Monte Ladino.

La proprietà è collocata a sud del fabbricato ed è costituita da un negozio con annesso retro-bottega.

Alla data del mio sopralluogo l'unità immobiliare staggita risultava libera da cose e persone.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni, muri di cantinato, scala, pilastri, travi, cordoli ed aggetti in c.a., murature perimetrali in laterizio, rivestimento esterno in parte in lastre di marmo ed in parte intonacato e tinteggiato, solai in latterocemento, divisori interni in laterizio forato.

Impianti: apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, termosifoni in ghisa o piastre. Impianto elettrico incassato a sottotraccia, impianto idro-sanitario.

Finiture: serramenti esterni del bar in alluminio con ampie vetrate, serrande avvolgibili in lamiera verniciata, serramenti esterni in alluminio con vetro semplice, porta interna lamburata, rivestita in legno, con vetro, pavimenti interni in parte marmo ed in parte in ceramica.

ACCESSI

Dalla corte interna comune (tratto di strada a fondo chiuso), di collegamento alla Via Monte Ladino.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

unità immobiliari di altra proprietà per due lati, corte comune, unità immobiliare 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 della proprietà.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Criterio di misurazione[1]	SEL	☒	Superficie Esterna Lorda
	SIL	☐	Superficie Interna Lorda
	SIN	☐	Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione		Superficie	Indice mercantile
Superficie principale:			
Negozio – mappale 32/4	mq	23,00	
Superficie secondaria:			
Retro bottega	mq	15,00	0,35
Superficie commerciale[1]	mq	30,50	

ASTE GIUDIZIARIE

[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 interno dei muri perimetrali esterni 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. 0,10 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 [illegible] secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo criteri di misurazione [illegible] dettati il libero mercato immobiliare ordinario e riconosciuto, tali 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 dell'immobile all'interno del cortile e porta l'u.i. Maglia:

1. Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 09/04/1966 con n. 643/7 – prot. n. 4083: costruzione di fabbricato a più piani in Via Monte Ladino, denominato "Condominio K2";
2. Autorizzazione alla demolizione di un vaccaio fabbricato sito in Via Monte Ladino rilasciata dall'Assessore Delegato dal Sindaco in data 11/07/1966 con prot. n. 8012 (certificato di avvenuta demolizione rilasciato in data 25/07/1966 con prot. n. 8763);
3. Certificato di prevenzione degli incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Brescia in data 19/09/1968 con n.ri 9834/20178;
4. Autorizzazione all'abitabilità rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 23/12/1968 con pratica edilizia n. 643/7 (lavori iniziati il 20/12/1966 ed ultimati in data 30/11/1968).

- ☒ Documentazione visionata:
  1. Licenza edilizia;
  2. Elaborati grafici allegati;
  3. Certificato di abitabilità.
- ☒ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- ☒ Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

Situazione urbanistica

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

Limitazioni urbanistiche

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 **23** Particella **22** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA MONTE LADINO Piano: T

Dati di classamento: Rendita: Euro 534,69 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 29 m2

Dati di superficie: Totale: 31 m2

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

Sicoanti [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

Scheda planimetrica presentata all'UTE di Brescia in data 20/12/1968 con prot. n. 2297.

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

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2020 Pratica n. BS0119410 in atti dal 19/10/2020

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 39196.1/2020)

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 DICONFORMITÀ

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui al lotto **26**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizia - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai fini abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: spostamento del tavolato divisorio tra l'u.i. oggetto di stima e il negozio posto in lato ovest

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

☒ Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche);

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

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitore esecutato è divenuto proprietario dell'unità staggita in forza del seguente titolo:

- Atto di vendita in data 18/04/2005 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 21823 di rep. – 8599 di racc., registrato presso l'Ade di Gardone Val Trompia (BS) in data 26/04/2005 al n. 1340 serie 1T, trascritto a Brescia in data 27/04/2005 ai n.ri 21447 rg – 12720 rp:

  In forza del titolo suindicato i Sigg.ri [redacted] (soggetti «terzi» alla presente e.i.) vendevano al DE la piena ed esclusiva proprietà dell'u.i. sita in Lumezzane (BS), collocata all'interno del condominio "K2", sito in Via Monte Ladino n. 28, censita al NCEU, foglio 26, sezione LSA, mappale 1371/4 consistente in negozio con retro al piano seminterrato, avente accesso dal cortile interno;

  Nella vendita era compresa la proporzionale quota delle parti comuni condominiali;

  Il prezzo della vendita è stato indicato in atto in € 23.000,00, pagato e quietanzato;

  Il titolo precisava che il cortile antistante il condominio è gravato da servitù di transito pedonale e carraio a favore dei fabbricati esistenti posti a sud del "K2";

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

il condominio è gravato da diritto di scarico di acque bianche e nere a favore della proprietà dei Sigg.ri [redacted] e [redacted] (soggetti estranei alla presente e.i.) o loro aventi causa;

nell'atto di provenienza ivi inoltre precisato che:

il Sig. [redacted] (dante causa della parte venditrice – soggetto estraneo alla presente e.i.) si era riservato il diritto di costituire servitù di transito pedonale e carraio sul cortile del condominio, a favore della proprietà dei Signori [redacted] e altri (soggetti estranei alla presente e.i.);

la parte venditrice concedeva ai [redacted] (soggetti estranei alla presente e.i.) il diritto di edificare in aderenza al muro di confine che delimita le rispettive proprietà.

- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp 11835 – rg 16926: 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 vestute, 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 tenuti in ottemperanza al titolo

Alla data del sopralluogo di rito si è potuto accertare che l'u.i. oggetto risultava libera da cose e persone.

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

[illegible]

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

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'u.i. staggita è parte di un condominio formalmente costituito, per il quale è stato nominato ed è attualmente in carica un Amministratore pro-tempore.

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore si evince quanto segue:

- I millesimi di proprietà dell'unità immobiliare staggita (unità A4 facente parte della Palazzina 1) corrispondono a 7,96/1,000;
- La situazione debitoria del DE risulta essere la seguente:

  Consuntivo al 31/05/2021: € 805,48 a debito

  Consuntivo al 31/05/2022 € 377,21 a debito

  Preventivo 2022/2023 € 418,98 a debito

  Per un totale di € 1.601,67 a debito

- Le spese straordinarie già deliberate dall'Assemblea sono le seguenti:

  rifacimento della centrale termica (intervento già realizzato);

  lavori di adeguamento per rinnovo CPI (deliberati ma non ancora iniziati a fine aprile 2023);

- l'Amministratore dichiara che non esistono cause in corso (anche se nelle note esplicative alle ultime due gestioni viene evidenziata l'esistenza di un'azione legale nei confronti di un condomino diverso dal DE);
- il condominio non è attualmente in possesso del CPI (quello esistente è scaduto da molto tempo) ma sono stati deliberati nell'ultima assemblea del 26/10/2022 i lavori necessari per l'adeguamento (spesa prevista di circa € 20.000 + spese tecniche);
- È stato approvato l'intervento per la tinteggiatura del vano scala (spesa prevista € 5.517,16 iva inclusa).

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

[illegible]

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

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

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

A favore: UBI LEASING S.P.A.

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

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

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

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

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

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

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

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

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

Comune di **LUMEZZANE (BS)** – Catasto Terreni – Foglio 16 particelle 726 – 727 e 729; Catasto Fabbricati – foglio NCT/7 particella 326; foglio NCT/12 particella 206 sub. 5 e 6; foglio **NCT/23 particella 22 sub. 4**; foglio NCT/32 particella 242; particella 244 sub. 27; foglio NCT/34 particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 105 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 6; particella 323 sub. 34; particella 113 sub. 3; Foglio NCT/36 particella 262 sub. 16 e 33;

Comune di MARMENTINO (BS) – Catasto Fabbricati – foglio NCT/1 particella [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 (VNZMRC66M04H717I)

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 202 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: ANCO - 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 202 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. 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	***
Rilevazione	mh				
	data				
Comune		LUMEZZANE (BS)			
Indirizzo		Via Monte Ladino	Via Monte Ladino	Via Undici Febbraio	Via Monte Ladino
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale
Tipologia edilizia		Negozio	Negozio	Negozio	Negozio
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo di offerta (euro)		€ 15.000,00	€ 36.000,00	€ 35.000,00	
Ribasso %		10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo contrattato (euro)		€ 13.500,00	€ 32.400,00	€ 31.500,00	
Data (mese)					
Livello di piano (m)		0	0	0	0
Superficie principale (mq)		35,00	57,00	60,00	30,00
Superfici secondarie					
Balconi	30%				
Portico	35%				
Cantina	50%				15,00
Box	50%				
Cavedio	30%				
Area esterna	10%				
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione del comparabile rispetto all'oggetto di stima	Esterno	Equivalente	Equivalente	Migliore	Sufficiente
	Interno	Peggiore	Equivalente	Migliore	Sufficiente
Superficie commerciale		35,00	57,00	60,00	30,00

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASSUNZIONI — Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione		SEL
Indaggio annuale di variazione dei prezzi		1,00%
Ir livello di piano		-1,0%
Livello di Prezzo €/mq		500,00 €
Prezzo area esterna	10% =	50,00 €
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		€ 31.700,00	€ 23.400,00	€ 31.800,00
Data (mesi)	1,00%	€ 9,75	€ 17,30	€ 26,29
Livello di piano	-1,00%	€ 117,00	€ 234,00	€ 315,00
Superficie principale (mq)		€ 334,29	€ 334,29	€ 334,29
Ascensore	30%	€ 100,29	€ 100,29	€ 100,29
Portico	35%	€ 117,00	€ 117,00	€ 117,00
Giardino	50%	€ 167,14	€ 167,14	€ 167,14
Box	50%	€ 167,14	€ 167,14	€ 167,14
Cavedio	30%	€ 100,29	€ 100,29	€ 100,29
Area esterna	10%	€ 33,43	€ 33,43	€ 33,43
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 546,00	€ 546,00	€ 546,00
Stato di manutenzione interno (€)		€ 5.097,00	€ 5.097,00	€ 5.097,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI — Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€		€		€	
Livello di piano	€		€		€	
Superficie principale (mq)	€	4.011,40	€	11.140,27	€	12.148,57
Ascensore	€		€		€	
Portico	€		€		€	
Giardino	€	2.841,21	€	2.841,21	€	2.841,21
Box	€		€		€	
Cavedio	€		€		€	
Superficie esterna (mq)	€		€		€	
Impianto 1						
Impianto 2						
Stato di manutenzione edificio (€)	€		€		€	546,00
Stato di manutenzione interno (€)	€	5.097,00	€		€	5.097,00
Prezzo corretto	**€**	**15.292,71**	**€**	**14.541,43**	**€**	**15.975,57**
Peso comparabile (%)		30%		30%		[illegible]

VALORE DELL'IMMOBILE 15.000,00 euro

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
491,80 Euro/mq.	**-1,64%**	**1,64%**

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 "DELEMITA"	VALORE DI MERCATO
26	HCT/23	22	4		C/1	5	29 mq	Negozio	€ 15.000,00

VALORE DI MERCATO € 15.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
f) per opere di adeguamento, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	2.000,00
g) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 D.C. disp. att.)	-€	1.601,67
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	3.000,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 8.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

I 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 26

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

€ 15.000,00 *(Euro quindicimila/00)*

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

€ 8.000,00 *(Euro ottomila/00)*

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione del lotto

LOTTO NR. 27

Descrizione sintetica	Unità abitativa posta all'interno di fabbricato plurifamiliare, completa di accessori e pertinenze fra cui una cantina esclusiva
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione Pieve, Via Don Francesco Vainotti n. 4
Identificativi catastali	**Comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Cantina: Sez. Urb. **NCT** Foglio **12** Particella **206** Subalterno **5** Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 11 m2 Rendita: Euro 25,00 Piano 1 Appartamento: Sez. Urb. **NCT** Foglio **12** Particella **206** Subalterno **6** Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 vani Rendita: Euro 352,40 Piano 3
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	SI
Più probabile valore in libero mercato	Euro 52.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 50.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso (e di manutenzione), si ritiene verosimilmente ipotizzabile una chiusura a terzi eccettabile in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ SI	☒ NO se NO vedi pagina **290**
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ SI	☐ NO se SI vedi pagina **291**
Spese condominiali arretrate	☒NO	☐ SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒NO	☐ SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒NO	☐ SI

Limitazioni

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

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Indice

1. Inquadramento degli immobili 284
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 286
3. Audit documentale e Due Diligence 288
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 288
3.2 Rispondenza catastale 289
3.3 Verifica della titolarità 290
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione 291
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 293
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 293
6. Analisi estimativa 296
7. Riepilogo dei valori di stima 301

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 Pieve, Via Don Francesco Venotta n. 4.

Il cespite confina con l'oratorio San Filippo Neri di Pieve.

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] pratiche 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, la [illegible] 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 stati[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
	Unità
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensione	Grandi
Forma di mercato	Concorrenza monosoggettiva
Livello di prezzo	€/mq. 450
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 unità immobiliari distinte ossia un appartamento (mappale 206/6) ed una cantina (mappale 206/5).

In realtà, quest'ultima, è pertinenziale all'unità abitativa.

Le due u.i. sono collocate all'interno di un fabbricato plurifamiliare (3 appartamenti), disposto su pianta poligonale.

Una scala comune ed interna allo stabile collega fra loro i vari livelli.

Al piano terra sono posti vari locali comuni: un porticato, un vano caldaia ed un ampio deposito, oltre alla predetta scala.

Non si rileva la presenza di porzioni interrate.

L'area scoperta è anch'essa comune alle varie u.i.

L'appartamento (mappale 206/6).

Dalla scala interna posta al piano terra si accede all'unità abitativa collocata al piano terzo. Internamente suddivisa in: atrio-ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, sala, disimpegno, tre camere da letto, un bagno ed un balcone.

La cantina (mappale 206/5).

Al piano terra del fabbricato, in lato Nord-est dello stesso, è collocata la cantina esclusiva.

Vi si accede dal portico e dal deposito, entrambe comuni.

Le due suindicate u.i. sono attualmente locate a terzi, occupate dal conduttore e dal suo nucleo famigliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni, pilastri, travi, cordoli ed aggetti in c.a., murature perimetrali in laterizio, divisori interni in laterizio forato.

Impianti: apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, idromassaggio, mobile interno marca Sylber, impianto elettrico incassato a sottotraccia, frutti e placche in materiale plastico.

Finiture: pavimenti interni in mattonelle, pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica, pavimento del balcone in clinker, portoncino di ingresso in legno e vetro, serramenti esterni in legno con vetro semplice, avvolgibili in materiale plastico, doppio serramento in alluminio e vetrocamera, porte interne rivestite in legno, con vetro, pavimenti interni della cantina in battuto di calcestruzzo finito, porta interna in legno.

ACCESSI

Direttamente dalla Via Don Francesco Venosta, all'altezza del civico 4, tramite la scala interna comune, quindi mediante scala comune (per l'appartamento) e deposito [illegible] (per la cantina).

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

CONFINI

In unico corpo da nord ed in senso orario:

per l'appartamento: vuoto su tre lati e vano scala comune

per la cantina: corte comune su due lati, deposito comune e altra u.i.

Rilievo delle consistenze:

- ☒ Interno
- ☐ Esterno
- ☒ Diritto in loco
- ☐ Desunte 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:		
Appartamento – mappale 206/6	mq 134,00	
Superfici secondarie:		
Balconi	mq 5,00	30 %
Cantina – mappale 206/5	mq 14,00	50 %
Superficie commerciale[1]	mq 143,50	

[2] SEL: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento.
SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni 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 sommata alle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo criteri di misurazione [illegible] di libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. Audit documentaleli e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Elenco

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del fabbricato all'interno del quale sono collocate le u.i. staggite:

1. Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 23/09/1958: casa di abitazione in Via Morenni (si trattava di una casa [redacted]);
2. Licenza edilizia n. 915/7 prot. 11082 rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 02/11/1966: costruzione muro di sostegno e di recintazione in Via Morenni.

- ☒ Documentazione visionata:
  1. Licenze edilizie
  2. Elaborati grafici allegati.
- ☒ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- ☒ Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

Situazione urbanistica

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

Limitazioni urbanistiche

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

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 **LUMEZZANE (E738) (BS)**

Confine:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **12** Particella **204** Subalterno **5**

Indirizzo: VIA DON FRANCESCO VENOSTA n. **4** Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 25,00 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 11 m2

Dati di superficie: Totale: 14 m2

Appartamento:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **12** Particella **204** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA DON FRANCESCO VENOSTA n. **4** Piano 3

Dati di classamento: Rendita: Euro 352,48 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie: Totale: 138 m2 Totale escluse aree scoperte: 136 m2

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

Società [redacted]

Diritto di Proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

impianto meccanografico del 30/06/1987

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Denuncia di divisione del 21/01/2011 n. 1723.1/2011 - prot. n. 850018082 che ha originato la particella n. 4167/5;

Denuncia di divisione del 21/01/2011 n. 1747.1/2011 - prot. n. 850018096 che ha originato la particella n. 4167/6.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2012 Pratica n. 850017937 in atti dal 21/01/2012

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20643/2012)

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

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2020 Pratica n. 850118183 in atti dal 19/10/2020

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 37992.1/2020)

Banca documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Planimetria catastale NCEU.

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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, previa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui al lotto **27**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi vigenti, per le seguenti motivazioni:

per l'appartamento posto al piano terzo: spostamento della posizione di tavolato della camera posta a nord-est, in corrispondenza alla porta di accesso del predetto vano; tamponamento della porta di collegamento fra la cucina ed il soggiorno;

per la cantina posta al piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni dell'intero livello.

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

☒ Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 3.000,00 (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.

5.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

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

- Atto di permuta in data 12/10/2011 a firma del Notaio Pugliese Felice di Lumezzane (BS), n. 9723 di rep. – 3120 di racc., registrato presso l'Ufficio di Gardone Val Trompia (BS) in data 18/10/2011 al n. 3259 serie 1T, trascritto a Brescia in data 20/10/2011 ai nri 43143 rg – 26820 rp e 43146 rg – 26821 rp:

  in forza dell'atto suindicato la Sig.ra [redacted] (soggetto estraneo alla presente e.i.) trasferiva a titolo di permuta ed a favore della Sig.ra [redacted] (soggetto estraneo alla presente e.i.) la quota di ½ della piena proprietà dell'u.i. sita in Lumezzane (BS), Via Don Francesco Venosta n. 4 e precisamente della cantina posta al piano terra, censita al NCEU, sez. LFI, foglio 9, mappale 4167/5;

  La Sig.ra [redacted] ha trasferito a titolo di permuta ed a favore della Sig.ra [redacted] la quota di ½ della piena proprietà dell'u.i. sita in Lumezzane (BS), Via Don Francesco Venosta n. 4 e precisamente della cantina posta al piano terra, censita al NCEU, sez. LFI, foglio 9, mappale 4167/7;

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Le due u.i. permutate avevano un uguale valore pari ad € 5.000,00;

- Atto di compravendita in data 26/11/2011 a firma del Notaio Pugliese Felice di Lumezzane (BS), n. 3755 di rep. – 3137 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone Val Trompia (BS) in data 02/11/2011 al n. 3421 serie 1T, trascritto a Brescia in data 03/11/2011 ai n.ri 44775 rg – 27832 rp e 44776 rg – 27833 rp:

  In forza del titolo suindicato i Sigg.ri [redacted] e [redacted] (soggetti estranei alla presente e.i.) vendevano al DII la piena proprietà delle u.i. (lte al rifiorno del fabbricato posto a Lumezzane (BS), Via Don Francesco Venosta n. 4 e precisamente appartamento posto al piano terzo e cantina posta al piano terra.

  L'atto suindicato precisava che in un atto di provenienza precedente (atto Notaio Mauro Barca di Brescia del 04/03/1970 n. 22916/6699 di rep.) la parte compratrice (ora venditrice) si è obbligata, per sé e per i suoi aventi causa, a non effettuare, senza il preventivo benestare della gestione, modifiche esterne all'alloggio ed al fabbricato, tali da alterare l'aspetto architettonico del fabbricato stesso nonché a mantenere inalterata la destinazione data dalla gestione alle aree di pertinenza del fabbricato stesso, fatti salvi comunque i diritti di terzi.

  Il prezzo della vendita è stato indicato in atto in € 85.000,00, pagato e quietanzato.

- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp 11838 – 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 reflusso, sia dirette che indirette, 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 ecc.)
- ☐ Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Alla data del sopralluogo di rito si è potuto accertare che le due u.i. risultavano occupate da terzi in possesso di contratto di locazione.

Risultato dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate - DP di Brescia – UT di Brescia

Nota dell'AdE del 16/03/2023

Nota dell'AdE del 27/04/2023

Nota dell'AdE del 28/07/2023

Contratto di locazione disponibile in anagrafica tributaria:

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 656 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM7201000656000GH

STIPULATO IL 12/05/2020 E REGISTRATO IL 29/06/2020

PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [redacted]

RELATIVO A: LI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 18/05/2020 AL 17/05/2024

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 5.400

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [redacted] A

002 [redacted] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E738 SEZ.URB: UR FOGLIO: 8 PARTIC: 4167 SUB: 5

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

(Indicare l'esistenza eventuale di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che verranno a carico dell'acquirente (in generale o in relazione a singoli lotti) ed eventuali spese condominiali scadute ed eventuali spese condominiali per l'anno in corso e quelle dell'anno precedente.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le due u.i. staggite non fanno parte di un condominio formalmente costituito e per il quale sia stato nominato alcun Amministratore.

All'esterno del fabbricato non si rileva la presenza di alcuna targhetta di indicazione dell'Amministratore.

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

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque si riterranno 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 23/09/2014 – r.p. 20234 - r.g. 30377

Verbale di pignoramento di immobili iscritto 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 [illegible] 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13;

Comune di LODRINO (BS) – Catasto Fabbricati: [illegible]

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. 8828 del 04/11/2022;

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

particella 105 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 16; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 sub. 8; 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 di 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

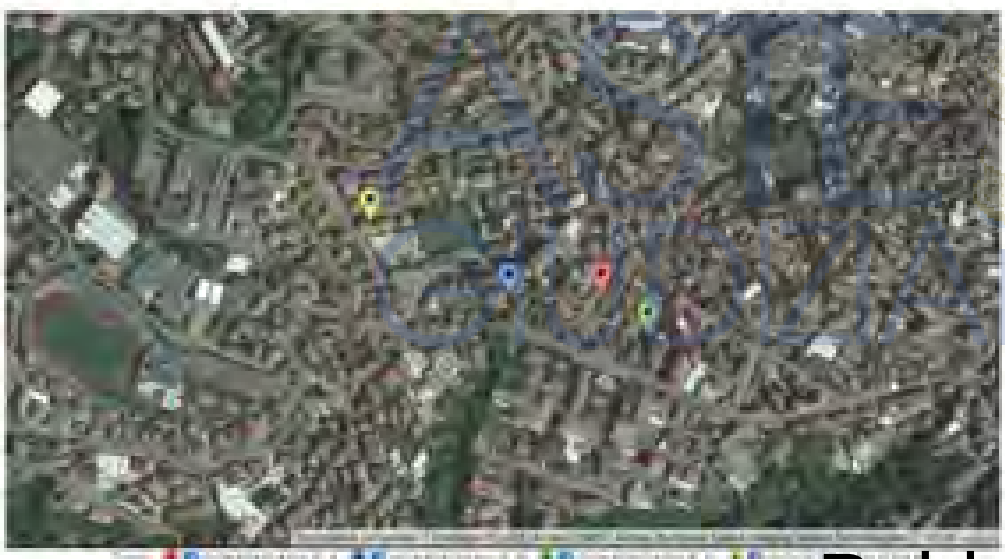
☐ Finanziario

- ☐ 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	***
Rilevazione	mh				
	data				
Comune		LUMEZZANE (BS)			
Indirizzo		Via Monte Sabotino	Via Matteotti	Via De Gasperi	Via Dosi Venosto
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo di offerta (euro)		€ 52.500,00	€ 36.000,00	€ 70.000,00	
Ribasso %		5,00%	5,00%	5,00%	
Prezzo contrattato (euro)		€ 49.875,00	€ 34.200,00	€ 66.500,00	
Data (mese)					
Livello di piano (n°)		5	3	1	2
Superficie principale (mq)		98,00	80,00	104,00	134,00
Superfici secondarie					
Balconi	30%				5,00
Portico	35%				0,00
Cantina	50%				14,00
Box	50%				0,00
Cortile	30%				0,00
Area esterna	10%				0,00
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione del comparabile rispetto all'oggetto di stima	Esterno	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Sufficiente
	Interno	Equivalente	Equivalente	Migliore	Sufficiente
Superficie commerciale		98,00	80,00	104,00	142,50

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASSUNZIONI	Esecuzione Imm. 444/2022
Criterio di misurazione	SEL
Saggio annuale di variazione dei prezzi	1,00%
Tasso di livello di piano	2,0%
Livello di Prezzo €/mq	450,00 €
Prezzo area esterna	10% = 45,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq	1.300,00 €
Tipologia destinata ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio < 10 u.i.

TABELLA PREZZI MARGINALI Esecuzione Imm. 444/2022

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo	€ 49.875,00	€ 34.200,00	€ 64.500,00
	Data rilievi 1,00%	€ 49,88	€ 34,20	€ 64,50
	Livello di piano 2,0%	€ 997,50	€ 684,00	€ 1.290,00
	Superficie principale (mq)	€ 427,50	€ 427,50	€ 427,50
Superfici secondarie	Balconi 50%	€ 128,25	€ 128,25	€ 128,25
	Portico 35%	€ 149,63	€ 149,63	€ 149,63
	Cantina 50%	€ 213,75	€ 213,75	€ 213,75
	Box 50%	€ 213,75	€ 213,75	€ 213,75
	Ciavedio 25%	€ 106,92	€ 106,92	€ 106,92
	Area esterna 10%	€ 42,75	€ 42,75	€ 42,75
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 2.646,00	€ 2.646,00	€ 2.646,00
Stato di manutenzione interno (€)		€ 20.617,00	€ 20.617,00	€ 20.617,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

	Data rilievi	€ -		€ -	€ -	
	Livello di piano	€ 2.992,50	€ 684,00	€ 1.290,00		
	Superficie principale (mq)	€ 16.245,00	€ 7.020,00	€ 12.825,00		
Superfici secondarie	Balconi	€ 641,25	€ 641,25	€ 641,25		
	Portico	€ -	€ -	€ -		
	Cantina	€ 1.068,75	€ 1.068,75	€ 1.068,75		
	Box	€ -	€ -	€ -		
	Ciavedio	€ -	€ -	€ -		
	Superficie esterna (mq)	€ -	€ -	€ -		
Impianto 1						
Impianto 2						
Stato di manutenzione edificio (€)		€ -	€ -	€ -		
Stato di manutenzione interno (€)		€ -	€ -	€ 20.617,00		
	Prezzo corretto	**€ 65.906,25**	**€ 40.234,75**	[illegible]		
	Peso comparabile (%)	30%	30%	[illegible]		
	VALORE MEDIO MARGINALE			[illegible] euro		

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERSITÀ PERCENTUALE (%)
435,09 Euro/mq.	-3,31%	9,42%

Decurtazioni al valore.

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

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	Cl.	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITÀ	VALORE DI MERCATO
27	NCT/12	206	6		A/2	3	6,5 vani	Appartamento	€ 59.000,00
	NCT/12	206	5		C/2	2	11 m²	Cantina	€ 3.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 62.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	
b) per oneri 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 DC disp att.)	€	-
d) depredamento per immobile occupato tale a procedura concorsuale. Tale depredamento varia a seconda della destinazione, della occupazione e della commerciabilità generale del bene.	€	9.000,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**50.000,00**

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 di mercato (annunci per locazioni e vendita).

COMPARABILI REDDITI			
N.	SUP.	REDDITI	
1	45	€	3.264,00
2	115	€	5.916,00
3			
4			
5			

COMPARABILI PREZZI			
N.	SUP.	PREZZI	
A	75	€	76.500,00
B	100	€	112.500,00
C	90	€	81.000,00
D			
E			

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = \frac{\sum_{g=1}^{l} R_g + \sum_{g=1}^{l} S_g}{\sum_{j=1}^{m} P_j + \sum_{j=1}^{m} S_j} = 5{,}71\%$$

LOTTO	DATI CATASTALI FG	MAPP.	SUB	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
27	1/CT/12	30a	6	Appartamento	€ 59.000,00	5,71%	€ 3.400,00
	1/CT/12	20a	5	Cantina	€ 3.000,00		€ 200,00

VALORE LOCATIVO - LOTTO 31 (arrotondato) € 3.400,00

Il canone annuo pattuito fra le parti ed indicato nel contratto in esame, è superiore a quello determinato dallo scrivente, pertanto il canone pattuito fra le parti risulta congruo a quello "ordinario" di mercato.

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

I valori determinati come seguit, 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 27

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

€ 62.000,00 *(Euro sessantaduemila/00)*

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

€ 50.000,00 *(Euro cinquantamila/00)*

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

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

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione del lotto

LOTTO NR. 28

Descrizione immobile	Autodrom per ricovero automezzi, da ultimare, completo di aree scoperte perimetrali
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), località Cop – Montagnone – Sonico: Via Mitocajewka n. 1 - 3 - 5 e Via Virgilio Gnesini snc
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Catasto dei fabbricati Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **326** Categoria F/1 Consistenza 11 m2 Piano T Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **1** Categoria F/3 Piano T Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **3** Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 20 m2 Rendita: Euro 32,02 Piano 1 Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **4** Categoria C/6b Classe 2 Consistenza 14 m2 Rendita: Euro 22,41 Piano 1 Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **5** Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 m2 Rendita: Euro 22,41 Piano 1 Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **6** Categoria F/3 Piano 1 Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **8** Categoria F/3 Piano 2 Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **9** Categoria F/3 Piano 3 Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **10** Categoria F/3 Piano 4 Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **11** Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 16 m2 Rendita: Euro 25,62 Piano 1 Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **[illegible]** Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 16 m2 Rendita: [illegible] Piano 1

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

	Catasto dei terreni: Foglio **7** Particella **330** Particella con qualità: PASC CESPUG di classe U Superficie: 770 mq. Redditi: dominicale Euro 0,40; agrario Euro 0,20
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	sì
Più probabile valore in libero mercato	Euro 1.368.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 1.021.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente lottizzabile una cessione a terzi esaudibile in tempi lunghi

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ SI	☒ NO	(se NO vedi pagina **319**)
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO	
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ SI	☒ NO	
Spese condominiali arretrate	☒ NO	☐ SI	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ NO	☒ SI	(se SI vedi pagina **321**)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ NO	☒ SI	(se SI vedi pagina **317**)

Limitazioni

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Indice

1. Inquadramento degli immobili 307

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 309

3. Audit documentale e Due Diligence 313

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 313

3.2 Rispondenza catastale 317

3.3 Verifica della titolarità 320

3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione 320

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 321

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 322

6. Analisi estimativa 324

7. Riepilogo dei valori di stima 326

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), località Cop – Montagnone – Sonico, Via Nikolajewka n. 1 - 3 – 5 e Via Virgilio Ghidini snc.

Il cespite è posto nella zona pedemontana del paese, interposto tra la Parrocchia di Sant' Apollonio e la SP 3 – Via Valsabbia, in direzione di Bione e Agnosine.

La Via Nikolajewka è una strada a fondo chiuso che collega la Via Cop al complesso immobiliare di recente realizzazione (ex Cooperativa Speranza), collocato al termine della predetta pubblica via.

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

[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, la [illegible] 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

Al 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;
- Dimensioni;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Non residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Autorimessa
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/cad. 15.000,00
Fase del mercato immobiliare	Vincolato
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivi dell'operazione	Obbligo diritto

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

Trattasi di un autodilo per il ricovero di automezzi, da ultimare, completo di aree scoperte perifericali.

Premessa:

La "storia" della costruzione del manufatto ha le sue radici nell'opera di altre due precedenti società proprietarie.

La prima società ottenne l'autorizzazione alla realizzazione di un ilos plurifiano da destinare ad autorimesse per autoveicoli.

A tal proposito venne anche sottoscritta una convenzione tra la società attuatrice ed il Comune di Lumezzane.

Successivamente la prima società ha ceduto ad una seconda società la proprietà dell'area interessata alla suddetta autorizzazione.

Quest'ultima iniziò i lavori che furono particolarmente onerosi e complicati a causa di frane e crolli della parete rocciosa sovrastante che venne infatti consolidata con pialire in c.a. e tiranti interni alla roccia.

Il DE intervenne nel 2006 con l'acquisto della proprietà, conseguentemente al fallimento della seconda società proprietaria.

Tutto ciò premesso:

L'autodilo è costituito da una struttura portante che partecipa attivamente al sistema di messa in sicurezza del piede della vecchia frana del 2003.

Il suo sedime è quindi irregolare, sviluppato su quattro piani fuori terra oltre ad un ulteriore livello destinato a parcheggio piano scoperto.

Ogni livello è direttamente servito dalla pubblica via pertanto sono stati realizzati cinque attacchi pedonali e carrai, ognuno ad altezze diverse, con due rampe che hanno anche la funzione di consolidare, in seconda battuta, il piede della scarpata.

La struttura è stata adattata ed opportunamente modificata in modo da potersi appoggiare direttamente al versante della montagna ed al muro in c.a. tirantato alla roccia.

Al primo livello (PT) non è stato realizzato il riempimento originariamente previsto di 70 cm circa in modo da poter aumentare l'altezza interna utile senza modificare la quota di imposta delle altre solette e, conseguentemente, l'altezza dell'edificio.

In questo modo, al piano terra, potranno essere collocati anche dei camper nei posti auto predisposti.

Inoltre, lungo la Via Nikolajewka è stato realizzato un nuovo marciapiede.

Al piano terra (primo livello – mappale 293/1) si accede da un piazzale posto [illegible] aperto.

All'interno di questo livello sono stati predisposti 21 posti auto scoperti suddivisi [illegible] mezzo di tetti in c.a.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Un consiglio centrale consente le manovre dei veicoli e l'accesso ai vari posti macchina.
La sua altezza utile interna è pari a 3,10 mt.
Al piano primo (secondo livello) si accede da due rampe carrabili (una in entrata e una in uscita nonché da un ingresso pedonale che funge anche da uscita di sicurezza (mappale 293/7).
Al suo interno sono stati realizzati 18 box di varia consistenza, taluni già catastalmente identificati singolarmente (mappale 293, sub.ni 3 – 4 – 5 – 6 – 11 – 12).
Un consiglio centrale consente le manovre dei veicoli e l'accesso ai vari box.
Da segnalare che, alla data odierna, non tutti i divisori tra i singoli box risultano realizzati.
L'altezza utile interna è pari a 2,40 mt.
Al piano secondo (terzo livello – mappale 293/8) si accede da due rampe carrabili (una in entrata e una in uscita nonché da un ingresso pedonale che funge anche da uscita di sicurezza (mappale 293/8).
Al suo interno sono stati realizzati 22 box di varia consistenza di cui 2 doppi.
Un consiglio centrale consente le manovre dei veicoli e l'accesso ai vari box.
L'altezza utile interna è pari a 2,40 mt.
Al piano terzo (quarto livello – mappale 293/9) si accede da un unica rampa carrabile esterna realizzata in lato sud-est nonché da un passaggio pedonale che funge anche da uscita di sicurezza.
Al suo interno sono stati realizzati 25 box di varia consistenza di cui 9 doppi.
Un consiglio centrale consente le manovre dei veicoli e l'accesso ai vari box.
L'altezza utile interna è pari a 2,40 mt.
Al piano quarto (quinto livello ossia la copertura piana dell'autosilo – mappale 293/10) si accede da una rampa carrabile posta in lato sud-est che, per la regolare circolazione dei veicoli in entrata ed in uscita, verrà dotata di semaforo.
Su questa piastra, che in lato nord confina con il versante roccioso della montagna, sono stati realizzati 24 posti auto scoperti.
Sempre in lato nord-est è stato realizzato un canale di scolo delle acque provenienti dalla montagna.
In lato sud-ovest della proprietà è posta l'area urbana di modestissime dimensioni (mappale 326), attualmente incorporata nel marciapiede posto in corrispondenza dell'accesso ed area di manovra antistante l'ingresso del primo livello (piano terra dell'autosilo).
Quest'area urbana è collocata in Via Virgilio Gnidini, prolungamento della Via Nikolajewka in direzione di Via Cop.
In lato nord del fabbricato è collocata l'area scoperta di proprietà corrispondente ad una porzione del versante montano (mappale 330 del foglio 7 NCTR).
Alla data del mio sopralluogo l'immobile risultava libero da cose e persone, inutilizzato alla data di completamento dei lavori.
Si evidenzia che alcune opere di finitura e di impiantistica devono essere completate a/a oggetto di revisione/manutenzione.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

in forza della convenzione urbanistica (*) sottoscritta con il Comune di Lumezzane (BS), il DE si è impegnato a destinare a vincolo di uso pubblico il piazzale ubicato al piano copertura (2° livello) avente una superficie pari a circa 901,15 mq., comprensivo di rampa.
La copertura verrà quindi destinata a parcheggio pubblico, realizzato a cura e spese del DE.
Il DE si è impegnato altresì ad alienare e/o locare i posti auto ubicati al 1° livello seminterrato (PT) – circa 21 posti auto – a dei prezzi che non potranno superare gli € 20.000,00 cadauno in caso di vendita e gli €/mensili 100,00 in caso di locazione degli stessi.
I prezzi convenzionati dovevano avere una durata di anni 5 dalla data di sottoscrizione della CU, anche in caso di vendite successive alla prima.
Dopo tale termine il DE avrebbe potuto venderli a libera mercato.
(*) atto a firma del Notaio Rebuffoni Antonella del 04/07/2008 n. 32744 di rep. – n. 15316 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone VT (BS) in data 28/07/2008 al n. 4056 serie 1T.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni dirette continue con rinforzi in corrispondenza dei pilastri affogati nei muri e nei cordoli antisismici in c.a., muri perimetrali e centrali in c.a., con rinforzo di pilastri affogati nei muri, a portare solette a lastra alleggerite con polistirolo e travi in c.a. in spessore di solaio, rampa scala esterna con nucleo in c.a. e gradini a libello, muri contro terra a sostenere rampe di accesso ai vari piani, divisori interni in blocchi cavi di calcestruzzo (pieni).
Impianti: impianto elettrico con canalizzazioni e plafoniere di illuminazione, impianto antincendio con idranti a muro, completi di cassette e naspi, estintori a parete, cartellonistica di sicurezza e di emergenza, impianti di scarico delle acque piovane, impianto elettrico con bobina di ignizione.
Finiture: pavimenti costituiti da calcestruzzo lisciato con spolvero di quarzo, cancelli di accesso carraio e pedonale in metallo verniciato, porte basculanti per singoli box in lamiera verniciata con apertura manuale, parziale rivestimento delle facciate esterne (quella fronte strada e laterali) in lamiera stirata/forata mica perla.

ACCESSI

Direttamente dalla Via Nikolajewka, all'altezza dei civici 1 – 3 – 5.
Il civico 1 di Via Nikolajewka corrisponde al accesso carraio che insiste su piazzale scoperto e sull'area urbana di Via Virgilio Ghidini.

CONFINI

In unico corpo da nord ed in senso orario:
aree di altre proprietà mappali 183 – 92 – 292 – 304 – Via Nikolajewka (mappali 295 – 290 – 289),
aree di altra proprietà (mappali 93 – 246).

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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[1]

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

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie		Indice mercantile[2]
Superficie principale			
Autorimessa P1 – mappale 293/1	mq	519,00	
Autorimessa P1 – mappale 293/3	mq	23,00	
Autorimessa P1 – mappale 293/4	mq	15,00	
Autorimessa P1 – mappale 293/5	mq	15,00	
Autorimessa P1 – mappale 293/6	mq	206,00	
Autorimessa P2– mappale 293/8	mq	631,00	
Autorimessa P3 – mappale 293/9	mq	699,00	
Autorimessa P1 – mappale 293/11	mq	14,00	
Autorimessa P1 – mappale 293/12	mq	14,00	
Superfici secondarie			
Rampa P3 - mappale 293/9	mq	46,00	50 %
Superfici esterne			
Area inclusiva - mappale 293/1	mq	105,00	10 %
Area inclusiva - mappale 330	mq	770,00	1 %
Superficie commerciale[3]	mq	2461,20	

[1] **SEL**: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitata 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 somma delle superfici utili calpestabili costituenti 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 19 – par. 4).
[2] Per superficie commerciale si intende una superficie [illegible] secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari [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

Premessa.

Il RS del Comune di Lumezzane mi ha trasmesso i provvedimenti relativi al fabbricato staggito, intestati al DE.

In merito una prima società richiese ed ottenne l'autorizzazione per la costruzione del nuovo outlet.

Questa società cedette successivamente la proprietà ad una seconda società che iniziò materialmente le opere di costruzione del fabbricato.

A seguito di un'importante frana di una parte del versante roccioso della montagna la società titolare e costruttrice fu costretta ad eseguire importanti opere di consolidamento e messa in sicurezza del sito.

La società concessionaria fallì ed il DE acquisì la proprietà dell'immobile, completando le opere con varianti del progetto approvato.

Tutto ciò premesso, alcuni dei provvedimenti citati non sono stati materialmente reperiti dall'Esperto incaricato per la stima ma le informazioni sono state desunte dai documenti trasmessi dall'AC.

I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del fabbricato all'interno del quale sono collocate le u.i. staggite:

1. Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 16/04/1999 n. 44500/10018 di rep. del notaio Ciociola, registrato a Brescia il 04/05/1999 mod. pubblico, trascritto a Brescia in data 28/05/1999 ai n.ri 18460/12444;
2. Concessione edilizia n. 2738 del 01/07/1999 – p.e. n. 156/19;
3. Successiva variante in corso d'opera – provvedimento autorizzativo n. 1535/2001;
4. Permesso di costruire n. 169 del 16/12/2008 – pratica n. 20/2007; esecuzione di siti per ricovero automezzi (provvedimento rilasciato a favore del DE);

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione prevedendo l'utilizzo Manuale Immobiliare Italiano e Manutenzione, così come previsto dalla Borsa Immobiliare

5. Decreto della Comunità Montana della Valle Trompia n. 6912 del 16/10/2008 – pratica n. 7405: autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 27/2004;
6. Parere di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei VVFF di Brescia con pratica n. 65116;
7. Dichiarazione di inizio dei lavori depositata in data 04/12/2009 con prot. n. 50584/2009. Inizio lavori indicato per la data del 20/11/2009;
8. Decreto della Comunità Montana della Valle Trompia n. 7244 del 04/03/2011 – pratica n. 8025: autorizzazione ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 31/2008;
9. Permesso di costruire n. 459 del 23/03/2011 – pratica n. 531/2010: variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 169 del 16/12/2008 per modifica planimetrica del nuovo autosilo per ricovero automezzi con ampliamento della superficie dei piani interrati;

☒ Documentazione visionata:

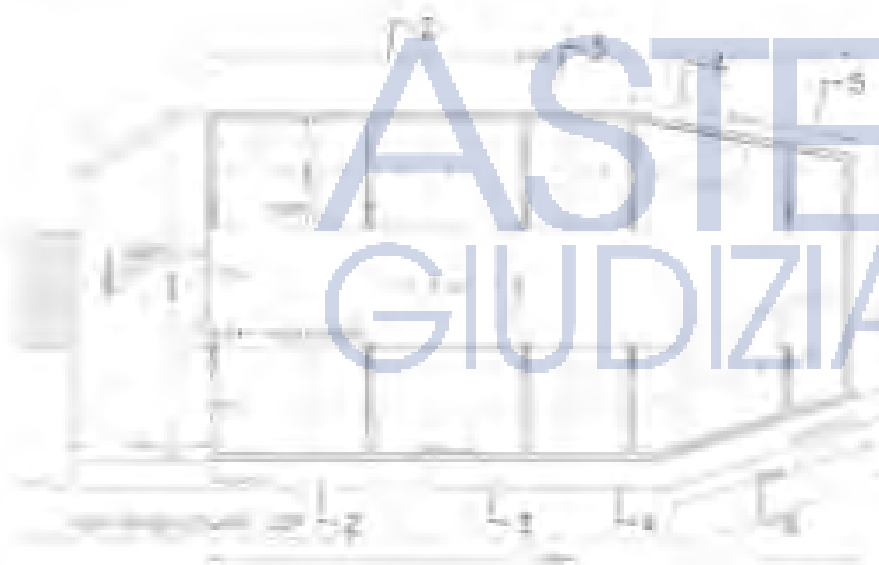
1. Due permessi di costruire suindicati;
2. Elaborati grafici allegati.

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

☒ Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

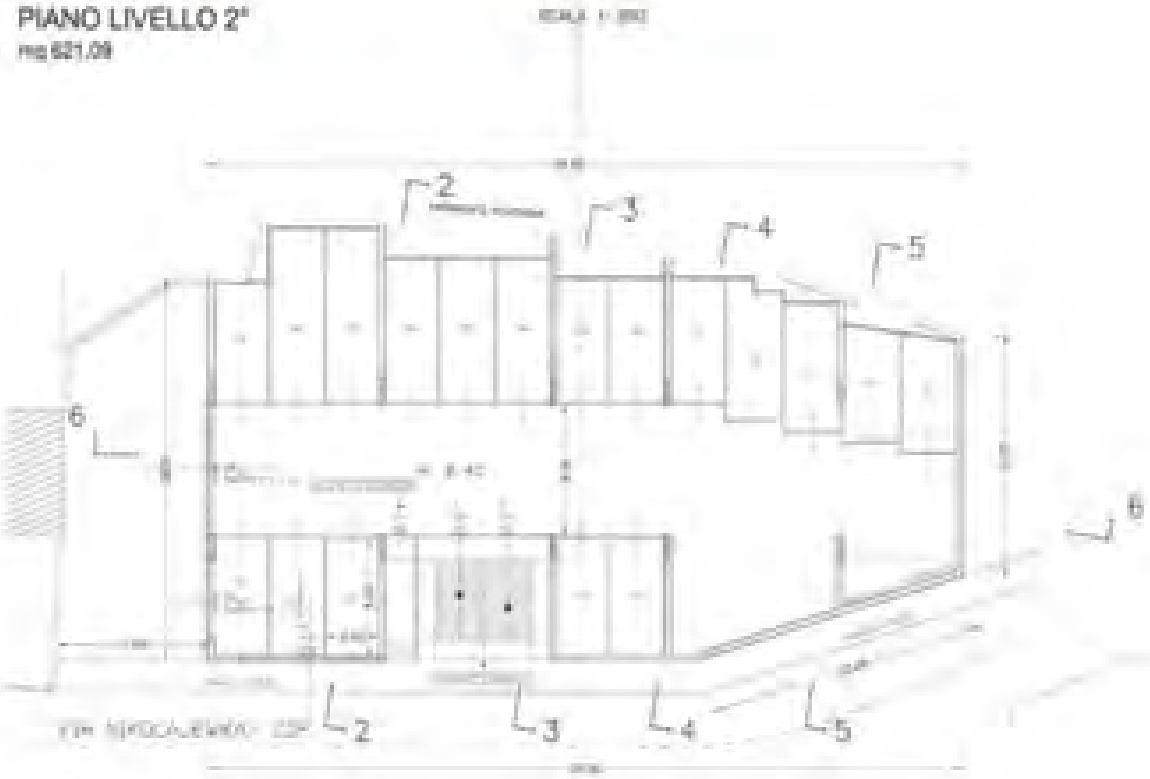
Estratto dal PDC N. 459 del 23/03/2011

PIANO LIVELLO 1°

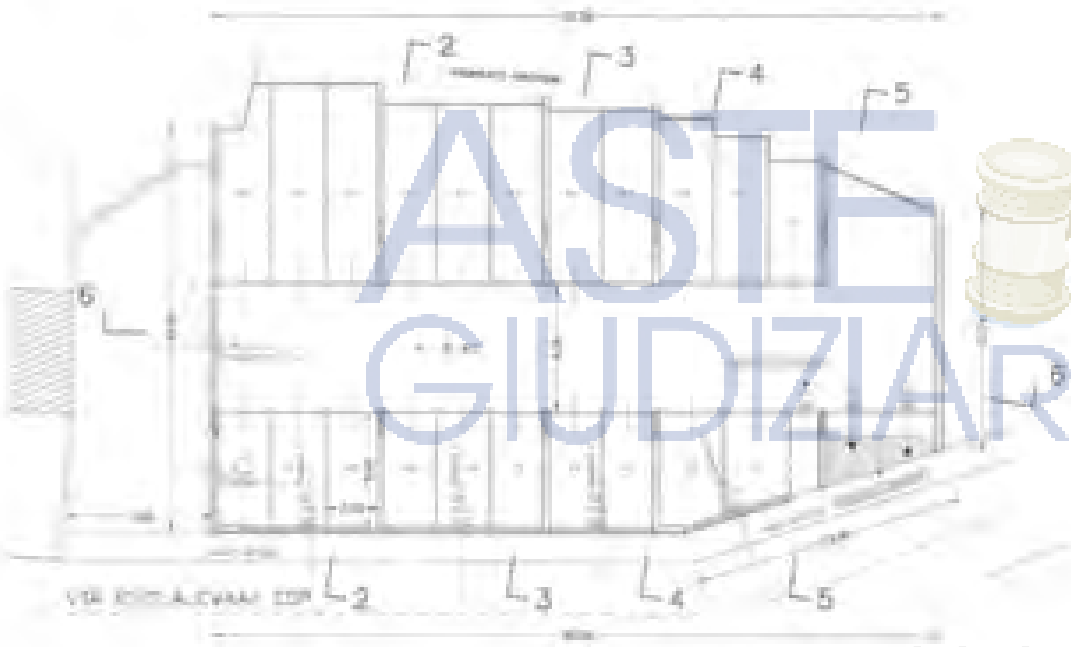


Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

PIANO LIVELLO 2°
mq 621,09

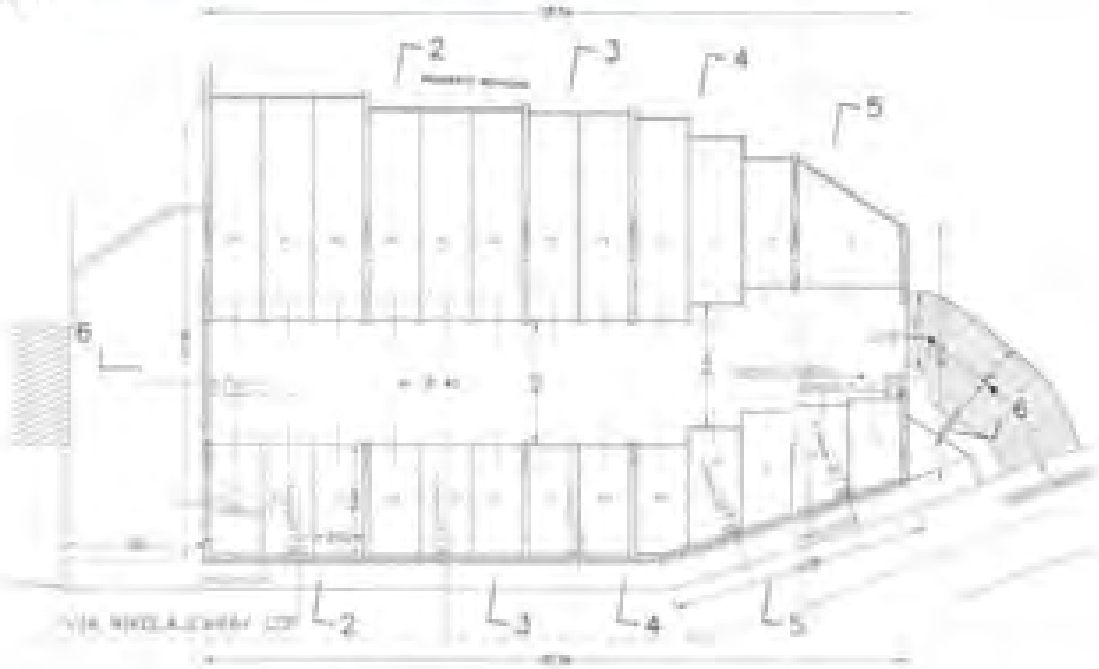


PIANO LIVELLO 3°
mq 687,79

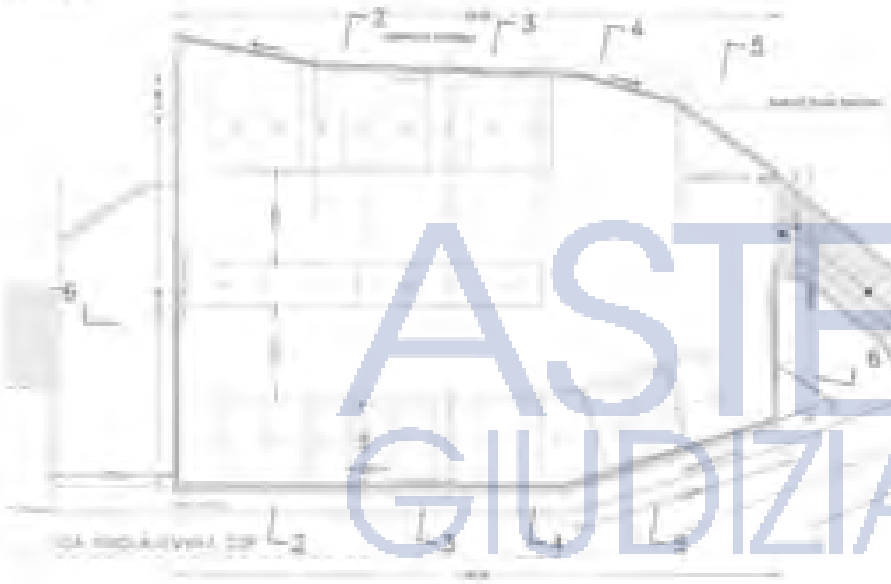


ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

PIANO LIVELLO 4°
mq 791,28



PIANO LIVELLO 5°
mq 937,62



ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico: PGT

☒ Convenzione Urbanistica a firma del Notaio Rebuffoni Antonella del 24/07/2008 n. 32744 di rep. - n. 15318 di racc., registrata presso l'AdE di Gardone VT (BS) in data 28/07/2008 al n. 4056 serie 1T, trascritta a Brescia in data 30/07/2008 ai nn. rp 22032 - rg 36156.

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici: nessuno

☐ Vincoli ambientali: nessuno

☐ Vincoli paesaggistici: nessuno

☒ Vincolo idrogeologico: Leggi Regionali 05/12/2008 n. 31 – Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto del seguente rapporto di valutazione risulta catastalmente identificata così come segue:

Dati identificativi: Comune di **LUMEZZANE (E738) (BS)**

Catasto fabbricati:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **326**

Indirizzo: VIA VIRGILIO GHIDINI n. SNC Piano T

Dati di classamento: Categoria F/1 Consistenza 11 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. 1 Piano T

Dati di classamento: Categoria F/3

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **3**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. 3 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 32,02 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 20 m2

Dati di superficie: Totale: 22 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. 3 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 22,41 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 m2

Dati di superficie: Totale: 16 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **5**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. 3 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 22,41 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 14 m2

Dati di superficie: Totale: 16 m2

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. 3 Piano 1

Dati di classamento: Categoria F/3

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. 5 Piano 2

Dati di classamento: Categoria F/3

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **9**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. SN Piano 3

Dati di classamento: Categoria F/3

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **10**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. SN Piano 4

Dati di classamento: Categoria F/3

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **11**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. 3 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 25,62 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 16 m2

Dati di superficie: Totale: 19 m2

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **293** Subalterno **12**

Indirizzo: VIA NIKOLAJEWKA n. 3 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 25,62 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 16 m2

Dati di superficie: Totale: 19 m2

Catasto Terreni:

Foglio **7** Particella **330**

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,40; agrario Euro 0,30

Superficie: 770 m2

Particella con qualità: PASC CESPUG di classe U

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

Società [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

Impianto meccanografico del 04/09/1980

FRAZIONAMENTO del 11/04/1987 in atti dal 28/11/1991 (n. 13.1/02/1987)

VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/04/1987 in atti dal 29/11/1991 (n. 13.1/1987)

FRAZIONAMENTO del 05/07/1991 in atti dal 13/04/2000 (n. 4793.1/1991)

VARIAZIONE del 22/12/1997 in atti dal 22/12/1997 ALLINEAMENTO N.17764/99 (n. H02259.1/1997)

FRAZIONAMENTO del 17/04/2000 in atti dal 17/04/2000 (n. 2894.2/2000)

FRAZIONAMENTO del 19/04/2000 in atti dal 19/04/2000 DIVISIONE (n. H02867.1/2000)

FRAZIONAMENTO del 27/06/2000 Pratica n. [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

VARIAZIONE del 26/10/2010 Pratica n. 850344497 in atti dal 26/10/2010 VARIAZIONE AREA URBANA (n. 41848.1/2010)

VARIAZIONE del 26/10/2010 Pratica n. 850344497 in atti dal 26/10/2010 VARIAZIONE AREA URBANA (n. 41848.1/2010)

FRAZIONAMENTO del 01/06/2015 Pratica n. 850131546 in atti dal 01/06/2015 presentato il 29/05/2015 (n. 131546.1/2015)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2018 Pratica n. 880181543 in atti dal 11/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36728.1/2018)

Elenco documentazione visionata:

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

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

DICHIARAZIONE DICONFORMITÀ

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui al lotto **28**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizia - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni:

si segnala:

l'avvenuta chiusura dello spazio manovra posto in lato nord ovest del piano secondo con formazione di un'autorimessa;

la mancata formazione dei divisori tra le autorimesse di cui ai sub.n. 11, 12 e 3.

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

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

☒ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto 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 dell'unità staggita in forza del seguente titolo:

- Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Brescia in data 30/05/2006 n. 6018 cron., registrato a Brescia 1 il 01/06/2006 al n. 5034 atti giudiziari serie 4, trascritto a Brescia in data 02/08/2006 ai r.r.i. 43377 rg – 23838 rp. In forza del quale la società [redacted] è divenuta piena ed esclusiva proprietaria dell'area sita in Comune di Lumezzane (BS), censita al NCTR al foglio 7, mappale 294, della superficie catastale di 1.552 mq, ed al NCEU al foglio NCT/7, mappale 293, della superficie catastale di 460 mq., già di proprietà della società [redacted] (questa esclusa dalla presente e.i.).
- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vatena Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai r.r.i. rp. 11835 – rg 18928: trasferimento della sede sociale da Lumezzane (BS) in [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

Alla data del sopralluogo di rito si è potuto accertare che l'intera proprietà staggita risultava libera da persone.

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Descrizione dei gravami esistenti, di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che verranno cancellati o resi inopponibili all'acquirente (in relazione a quanto indicato al punto precedente sulla sanatoria edilizia, spese e costi previsti per il suo ottenimento, ecc.)

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

Trascrizione del 30/07/2008 – r.p. 22032 - r.g. 36156

Convenzione edilizia a firma Notaio Rebuffoni Antonella rep. n. 32744/15318 del 24/07/2008:

Trattasi della convenzione edilizia legata alla realizzazione del sito qui con obbligo di realizzazione delle seguenti opere:

- Sistemazione a parcheggio pubblico del piazzale posto all'estradosso della soletta di copertura del costruendo silo;
- Sistemazione a marciapiede dell'area ubicata in fregio a via Nicolajewka.

Trascrizione del 30/07/2008 – r.p. 22034 - r.g. 36158

Costituzione di vincolo a firma Notaio Rebuffoni Antonella rep. n. 32744/15318 del 24/07/2008:

La società [redacted] dichiarava di destinare a vincolo di uso pubblico il piazzale che risultava ubicato al piano copertura (5 livello) avente una superficie pari a circa metri quadrati 901,16.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

La proprietà staggita non è parte di un condominio formalmente costituito e per il quale sia stato nominato alcun Amministratore.

All'esterno del fabbricato non si rileva la presenza di alcuna targhetta di indicazione dell'Amministratore.

Precisa che la proprietà è in capo ad un unico proprietario.

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

Iscrizione del 09/08/2012 – r.p. 5121 – r.g. 27557

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto a firma del Notaio Pugliese Felice, rep. n. 4282/3578 del 08/08/2012.

A favore: BANCA VALSABBINA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Contro: di e.

Somma complessiva (originaria): Euro 2.700.000,00 – durata: 14 anni à rivol.

Ipoteca successivamente ANNOTATA:

- il 09/06/2014 nn. 2887/18226 – ATTO DI RINEGOZIAZIONE
- il 20/06/2016 nn. 5124/24653 – RESTRIZIONE DI BENI
- il 03/05/2018 nn. 3698/18810 – RESTRIZIONE DI BENI

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di LUMEZZANE (B5) - Catasto Terreni - foglio 7 particelle 330; Catasto Fabbricati - foglio NCT/7 particella 326 e particella 293 subalterni 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 e 12

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

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 588/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: di e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di CORTE FRANCA (B5) – Catasto Terreni – Foglio 2 particelle 367 – 369 e 394 - 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. 12

Comune di LODRINO (B5) – Catasto Fabbricati: Foglio NCT/10 Particella 98 Sub. 9 e 10;

Comune di **LUMEZZANE (B5)** – 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 [illegible] particella 104 subalterni 12 – 13 – 14 – 15 e 18; particella 106 subalterni 8 – 11 e 12 particella 221 [illegible] particella 223 sub. 24; particella 113 sub. 7; Foglio NCT/[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24977 – r.g. 36159

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

A favore: AVARIZI MARCO (VRZMRC66M05H717I)

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) 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) 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)

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

Ai fini prudenziali, non essendo in grado di determinare lo stato d'uso e di manutenzione degli impianti (e soprattutto se sono attivi ed utilizzati), al valore di mercato è stata decurtata una quota per il completamento dei lavori, l'eventuale riattivazione degli impianti, la sistemazione del sito, la pulizia, ecc....

LOTTO	DESTINAZIONE	Piani	Mq piani fuori terra	Valore unitario (€/mq/fg)	VALORE DI MERCATO AB ORIGINE (€/mq/fg)	Valore di completamento € 150.000,00			VALORE DI MERCATO ATTUALE
						Mq (mq)	%	Importo opere di completamento	
28	LOVI CAMPER	1	2160	€ 150.000,00	€ 375.000,00	540	21,46%	-€ 32.200,00	€ 340.800,00
	Autorimesse	1	1800	€ 125.000,00	€ 270.000,00	270	23,56%	-€ 36.300,00	€ 234.700,00
	Autorimesse	2	2400	€ 125.000,00	€ 360.000,00	621	26,09%	-€ 39.100,00	€ 320.900,00
	Autorimesse	3	3400	€ 125.000,00	€ 510.000,00	699	28,97%	-€ 43.400,00	€ 466.600,00
						2.439	100%	VALORE ATTUALE	€ 1.366.000,00

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Decurtazioni al valore.

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

LOTTO	DATI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CAT.	N. AUTORIMESSE	VALORE DI MERCATO AD OPERE ULTIMATE
	NCT/7	293	1	F/3	21.00	€ 815.600,00
	NCT/7	293	3	C/6	1,00	€ 14.600,00
	NCT/7	293	4	C/6	1,00	€ 14.600,00
	NCT/7	293	5	C/6	1,00	€ 14.600,00
28	NCT/7	293	6	C/6	13,00	€ 189.200,00
	NCT/7	293	8	F/3	24,00	€ 349.300,00
	NCT/7	293	9	F/3	34,00	€ 480.900,00
	NCT/7	293	11	F/3	1,00	€ 14.600,00
	NCT/7	293	12	F/3	1,00	€ 14.600,00
						€ 1.368.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per difformità e personali di tecn	€	
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 dep att.)	€	
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedure concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	€	342.000,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 1.021.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

I valori determinati come seguit, 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 28

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

€1.368.000,00 *(Euro unmilionetrecentosessantaottomila /00)*

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

€ 1.021.000,00 *(Euro unmilioneventunomila/00)*

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALEDI BRESCIA

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

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

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

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 29

Descrizione sintetica	Unità commerciale allo stato rustico, posta all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 1 – 2
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **12** Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 38 m2 Rendita: Euro 700,63 Piano 1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	NO
Più probabile valore in libero mercato	Euro 7.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 6.000,00**
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene mediamente appetibile una cessione di tali eventuali in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 30

Descrizione sintetica	Unità commerciale posta al piano terra e deposito seminterrato, il tutto collocato all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 3 - 4 - 6
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **18** Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 5 m2 Rendita: Euro 13,43 Piano S1 Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **106** Subalterno **8** Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 32 m2 Rendita: Euro 590,00 Piano T
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	SI
Più probabile valore in libero mercato	Euro 23.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 18.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, dei loro stati d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a loro esauribile in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 31

Descrizione sintetica	Unità residenziale completa di cantina pertinenziale posta all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 1 - 2 / Vicolo Artigiani 2
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **13** Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani Rendita: Euro 209,17 Piano S1-1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 53.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 43.000,00**
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione si ritiene verosimilmente spettabile una cessione a terzi esaudibile in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 32

Descrizione sintetica	Unità residenziale completa di cantina pertinenziale posta all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 1 - 2 / Vicolo Arrigo 2
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **14** Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani Rendita: Euro 209,17 Piano S1-2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 53.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 43.000,00**
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione si ritiene verosimilmente spettabile una cessione a terzi esaudibile in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 33

Descrizione sintetica	Unità residenziale completa di cantina e sottotetto pertinenziali posta all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 1 - 2 / Vicolo Antico 3
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **15** Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,5 vani Rendita: Euro 244,03 Piano S1-3-4
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 63.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 53.000,00**
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione si ritiene verosimilmente spettabile una cessione a terzi esaudibile in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 34

Descrizione sintetica	Unità residenziale completa di cantina pertinenziale posta all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 1 - 2 / Vicolo Arrigo 2
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **106** Subalterno **11** Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani Rendita: Euro 209,17 Piano S1-1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 48.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 39.000,00**
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esaudibile in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 35

Descrizione sintetica	Unità residenziale completa di cantina pertinenziale posta all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Artigiani n. 1 - 2 / Vicolo Arrigo 2
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **106** Subalterno **12** Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani Rendita: Euro 209,17 Piano S1-2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 47.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 38.000,00**
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione si ritiene verosimilmente spettabile una cessione a terzi esaudibile in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ SI	☒ NO se NO vedi pagina **349**
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ SI	☐ NO se SI vedi pagina **352**
Spese condominiali arretrate	☒ NO	☐ SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ NO	☐ SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ NO	☐ SI

Limitazioni

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Indice

1. Inquadramento degli immobili 337

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 340

3. Audit documentale e Due Diligence 346

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 346

3.2 Rispondenza catastale 347

3.3 Verifica della titolarità 351

3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione 352

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 355

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 355

6. Analisi estimativa 358

7. Riepilogo dei valori di stima 369

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 Artigiani n. 1 – 2 – 3 – 4 – 6.

Si tratta del vecchio nucleo abitato di San Sebastiano.

Il cespite è posto tra la Parrocchia, l'oratorio e la zona commerciale di San Sebastiano

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

[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, la [illegible] 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 stati[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. 29:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Commerciale
Tipologia immobiliare	Fabbricati
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Negozio
Dimensione	Piccola
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	4/mq. 150
Fase del mercato immobiliare	Recupero
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utile diretto

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 30:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Commerciale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Negozio
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 500
Fase del mercato immobiliare	Recupero
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone giuridiche
Venditori	Persone giuridiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

LOTTO DAL NR. 31 AL NR. 35:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.100
Fase del mercato immobiliare	Recupero
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivi 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 unità immobiliari a destinazione mista commerciale e residenziale, collocate all'interno di un fabbricato ubicato nel vecchio nucleo abitato della frazione San Sebastiano, tra la sede Parrocchiale, l'Oratorio e la zona commerciale di San Sebastiano.

L'edificio è collocato sull'intersezione della Via Artigiani con il Vicolo Antico.

Il fabbricato si dispone su sedime poligonale irregolare e si sviluppa su vari livelli.

Una scala comune collega fra loro i vari piani in cui sono poste le u.i. residenziali.

Lotti 29 e 30: si tratta di due u.i. a destinazione commerciale, poste al piano terra del fabbricato.

LOTTO NR. 29: mappale 105/12.

Vi si accede dal lato nord, direttamente dalla Via Artigiani.

La prima u.i. è collocata in lato ovest ed è costituita da uno spazio commerciale (negozio) allo stato rustico, attualmente inagibile, privo di impianti funzionali e finiture.

LOTTO NR. 30: mappale 106/8 + mappale 105/18

La seconda u.i. è quella posta in lato est.

E' costituita da un unico spazio commerciale ed un servizio igienico completo di antibagno.

L'u.i. è agibile e libera, alla data del mio sopralluogo.

A questa u.i. è stata attribuita la pertinenza di un deposito seminterrato (mappale 105/18) al quale si accede dal Vicolo Centro n. 3.

E' posto in lato sud-ovest del fabbricato ed è accessibile mediante un piccolo cortile comune con altri locali seminterrati.

LOTTO NR. 31: mappale 105/13.

Trattasi di appartamento posto al piano primo.

Vi si accede da una scala interna e da un ballatoio esterno comuni.

L'appartamento è costituito da: soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, camera e bagno.

Al piano seminterrato è posta una cantina pertinenziale.

Alla data del mio sopralluogo l'u.i. risultava locata a terzi.

LOTTO NR. 32: mappale 105/14.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo.

Vi si accede da una scala interna e da un ballatoio esterno comuni.

L'appartamento è costituito da: soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, camera e bagno.

Al piano seminterrato è posta una cantina pertinenziale.

Alla data del mio sopralluogo l'u.i. risultava locata a terzi.

LOTTO NR. 33: mappale 105/15.

Trattasi di appartamento posto al piano terzo.

Vi si accede da una scala interna comune e da un balcone esterno.

L'appartamento è costituito da: soggiorno-[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Da una botola interna alla zona giorno è possibile accedere al lotaio di pertinenza.

Al piano seminterrato è posta una cantina pertinenziale.

Alla data del mio sopralluogo l'u.i. risultava locata a terzi.

LOTTO NR. 34: mappale 106/11.

Trattasi di appartamento posto al piano primo.

Vi si accede da una scala interna e da un ballatoio esterno comuni.

L'appartamento è costituito da: soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, camera, bagno e piccolo balcone esterno.

Al piano seminterrato è posta una cantina pertinenziale.

Alla data del mio sopralluogo l'u.i. risultava locata a terzi.

LOTTO NR. 35: mappale 106/12.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo.

Vi si accede da una scala interna e da un ballatoio esterno comuni.

L'appartamento è costituito da: soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, camera, bagno e piccolo balcone esterno.

Al piano seminterrato è posta una cantina pertinenziale.

Alla data del mio sopralluogo l'u.i. risultava locata a terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: mista in c.a. e laterizio, fondazioni a plinti isolati, muri di contenimento, pilastri, travi, cordoli, scala ed aggetti in c.a., solai in laterocemento, murature perimetrali in laterizio intonacato e tinteggiato, divisori interni in laterizio forato intonacato e tinteggiato, soletta in getto pieno, profilati metallici per sostegno della parete della scala.

Unità commerciali:

Impianti: impianto elettrico, impianto idrico, impianto sanitario con apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, boiler elettrico per acqua calda.

Finiture: serramenti esterni in alluminio con vetro semplice, pavimento interno in marmette, pavimento e rivestimento interno dei bagni in ceramica, serrande avvolgibili con apertura manuale, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera.

Unità residenziali:

Impianti: apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, impianto elettrico incassato e sottotraccia, frutti e placche in materiale plastico, caldaie murali alimentate a gas metano, marca Basi, unità termoautonome con riscaldamento a pavimento, impianto citofonico.

Finiture: pavimenti interni in parte in ceramica ed in parte in grès porcellanato, rivestimenti interni dei bagni in ceramica, serramenti esterni in legno e vetrocamera, avvolgibili in materiale plastico, porte interne a battente, cieche, rivestite in legno, del tipo tamburato, pavimenti esterni in ciottoli, portoncini di ingresso del tipo blindato, rivestiti in legno, porte delle cantine in lamiera.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ACCESSI

Per le u.i. commerciali: direttamente dalla Via Artigiani;

Per le u.i. residenziali: dalla Via Artigiani e da vano scala comune;

Per le cantine ed il deposito seminterrati: dal Vicolo Antico.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 29:

Mappale 105/12: Via Artigiani, altra u.i. per due lati, Vicolo Antico, altra u.i.;

LOTTO NR. 30:

Mappale 106/8: Via Artigiani, altra u.i. per due lati, Vicolo Antico, altra u.i.;

Mappale 105/18: Via Artigiani, altra u.i., corridoio comune, Vicolo Antico;

LOTTO NR. 31:

Mappale 105/13:

piano primo: vuoto, altra u.i., bcnc e vuoto;

cantina seminterrata: corridoio comune, altra u.i., Vicolo Antico, corridoio comune;

LOTTO NR. 32:

Mappale 105/14:

piano secondo: vuoto, altra u.i., bcnc e vuoto;

cantina seminterrata: Via Artigiani, altra u.i. per due lati, corridoio comune, altra u.i.;

LOTTO NR. 33:

Mappale 105/15:

piano terzo: vuoto, altra u.i., vuoto, bcnc e vuoto;

piano sottotetto: vuoto su 4 lati;

cantina seminterrata: Via Artigiani, altra u.i., corridoio comune, altra u.i.;

LOTTO NR. 34:

Mappale 106/11:

piano primo: Via Artigiani, altra u.i. per due lati, vuoto, bcnc ed altra u.i.;

cantina seminterrata: altra u.i. per due lati, Vicolo Antico, altra u.i. e corridoio comune;

LOTTO NR. 35:

Mappale 106/12:

piano secondo: Via Artigiani, altra u.i. per due lati, bcnc ed altra u.i.;

cantina seminterrata: Via Artigiani, altra u.i., corridoio comune, altra u.i.;

Rilievo delle consistenze:

- ☒ Interno
- ☐ Esterno
- ☒ Diritto in loco
- ☐ Disegno [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Note: rilievo diretto in loco in data **03/05/2023** 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. 29

Destinazione	Superficie	Indice mercantile[3]
Superficie principale		
Negozio – mappale 105/12	m² 44,00	
Superficie commerciale[1]	m² 44,00	

LOTTO NR. 30

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale		
Negozio – mappale 106/8	m² 43,00	
Superfici secondarie		
Cantina	m² 8,00	30 %
Superficie commerciale[1]	m² 47,00	

[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 dei muri perimetrali esterni 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 sommata alle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo criteri di misurazione che tengono conto del libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 31

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Appartamento – mappale 105/13	m²	46,00	
Superfici secondarie			
Cantina	m²	4,00	50 %
Superficie commerciale²	m²	48,00	

LOTTO NR. 32

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Appartamento – mappale 105/14	m²	46,00	
Superfici secondarie			
Cantina	m²	4,00	50 %
Superficie commerciale²	m²	48,00	

LOTTO NR. 33

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Appartamento – mappale 105/15	m²	49,00	
Superfici secondarie			
Cantina	m²	5,00	50 %
Balcone	m²	10,00	30 %
Sottotetto	m²	56,00	10 %
Superficie commerciale²	m²	59,10	

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 34

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Appartamento – mappale 104/11	m²	40,00	
Superfici secondarie			
Cantina	m²	5,00	50 %
Balcone	m²	3,00	30 %
Superficie commerciale	m²	43,40	

LOTTO NR. 35

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Appartamento – mappale 104/11	m²	40,00	
Superfici secondarie			
Cantina	m²	5,00	50 %
Balcone	m²	3,00	30 %
Superficie commerciale	m²	43,40	

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 dell'immobile all'interno del quale sono collocate le u.i. oggetto:

1. Licenza edilizia n. 203, rilasciata dal Sindaco del Comune di Lumezzane (BS) in data 17/05/1956: ampliamento e sistemazione di casa sita in Via Artigiani;
2. Certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Lumezzane (BS) in data 16/05/1960, n. 203/4, relativamente alla costruzione di nuova casa a destinazione abitazione e magazzino;
3. I lavori sono iniziati nel mese di novembre 1956 ed ultimati nel mese di aprile 1958;
4. Denuncia di inizio attività depositata in data 06/02/2006 con prot. n. 4558: opere di manutenzione straordinaria su fabbricato esistente;

- ☒ Documentazione visionata:
  1. Licenza edilizia e denuncia di inizio attività;
  2. Elaborati grafici allegati;
  3. Certificato di abitabilità/agibilità;
- ☒ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- ☒ Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

Situazione urbanistica

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

Limitazioni urbanistiche

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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)**

LOTTO NR. 29:

Dati identificativi: Comune di LUMEZZANE (E738) (BS)

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **12**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 1-2 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 700,63 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 38 m2

Dati di superficie: Totale: 45 m2

LOTTO NR. 30:

Magazzino:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **106** Subalterno **8**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 4-6 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 590,00 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 32 m2

Dati di superficie: Totale: 32 m2

Deposito:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **18**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 3-4 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 13,43 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 6 m2

Dati di superficie: Totale: 7 m2

LOTTO NR. 31:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **13**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 1-2 Piano S1-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 209,17 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 47 m2 Totale escluse aree scoperte: 47 m2

LOTTO NR. 32:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **14**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 1-3 Piano S1-2

Dati di classamento: Rendita: Euro 209,17 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 48 m2 Totale escluse aree scoperte: 48 m2

LOTTO NR. 33:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **105** Subalterno **15**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 1-2 Piano S1-3 - 4

Dati di classamento: Rendita: Euro 344,03 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 5,0 vani

Dati di superficie: Totale: 72 m2 Totale escluse aree scoperte: 72 m2

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 34:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **106** Subalterno **11**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 1-2 Piano S1-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 209,17 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 43 m2 Totale escluse aree scoperte: 42 m2

LOTTO NR. 35:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **34** Particella **106** Subalterno **12**

Indirizzo: VIA ARTIGIANI n. 1-2 Piano S1-2

Dati di classamento: Rendita: Euro 209,17 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: totale: 42 m2 Totale escluse aree scoperte: 42 m2

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

Soggetto [redacted]

Diritto di Proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

U.I. di cui al mappale 105/12: variazione di cui al prot. n. 850243965 del 29/09/2006;

U.I. di cui al mappale 105/13: idem, come sopra indicato;

U.I. di cui al mappale 105/14: idem, come sopra indicato;

U.I. di cui al mappale 105/15: idem, come sopra indicato;

U.I. di cui al mappale 105/18: idem, come sopra indicato;

U.I. di cui al mappale 106/8: variazione di cui al prot. n. 850044339 del 07/02/2005;

U.I. di cui al mappale 106/11: variazione di cui al prot. n. 850243965 del 29/09/2006;

U.I. di cui al mappale 106/12: idem, come sopra indicato.

Per tutte le U.I.:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: foglio 133/3, mappale 182;

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2020 Pratica n. 850132669 in atti dal 19/10/2020

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 42415.1/2020): foglio NCT/34, mappali 103 e 106

Elenco documentazione visionata:

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

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

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui ai lotti **dal 29 al 35** oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

LOTTO NR. 29:

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

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

LOTTO NR. 30:

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizia - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi vigenti, per le seguenti motivazioni:

Si segnala la formazione di un locale antibagno

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

☒ Si dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche);

☒ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto 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 la seguente motivazione:

Mancata indicazione dei tavolati divisori in corrispondenza dell'antibagno

LOTTO NR. 31:

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizia - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi vigenti, per le seguenti motivazioni:

Si segnala la diversa distribuzione degli spazi interni

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

☒ Si dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche);

☒ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto 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.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 32:

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizia - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi vigenti, per le seguenti motivazioni:

Si segnala la diversa distribuzione degli spazi interni

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

☒ Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

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

LOTTO NR. 33:

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizia - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi vigenti, per le seguenti motivazioni:

Si segnala la diversa distribuzione degli spazi interni

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

☒ Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

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

LOTTO NR. 34:

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizia - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi vigenti, per le seguenti motivazioni:

Si segnala lo spostamento della finestra della camera da letto verso ovest

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

☒ Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

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

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 35:

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati, per le seguenti motivazioni:

Si segnala lo spostamento della finestra della camera da letto verso ovest e la diversa distribuzione degli spazi interni

(nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili)

☒ Si dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche);

☒ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto 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 vendita in data 22/02/2005 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 20971 di rep. – 8257 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone VT (BS) in data 07/03/2005 al n. 737 serie IT, trascritto a Brescia in data 08/03/2005 ai n.ri 7163 rp – 11764 rg: in forza dell'atto suindicato i Signori [redacted] vari proprietari esclusi dalla p.e. in oggetto) vendevano alla società [redacted] - Società a Responsabilità Limitata (ora incorporata nella società [redacted]) la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato sito in Lumezzane (BS), Via Artigiani 2 – 4 / Vicolo Antico 1 – 5:
  Il prezzo della vendita è stato indicato in atto in € 171.000,00, pagato e quietanzato;
  Alla data di stipula dell'atto di vendita risultavano trascritti due pignoramenti trascritti a Brescia in data 14/06/1963 ai n.ri 9281/6893 ed in data 26/10/1971 ai n.ri 17350/12966 formalità che la parte venditrice si è impegnata a far cancellare a sua cura e spesa entro un anno dalla data di sottoscrizione dell'atto;
- Atto di fusione del 03/03/2011 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 35646 di rep., trascritto a Brescia in data 11/03/2011 ai n.ri 8175 rp – 10312 rg: prevaccolto da società [redacted] a società [redacted], con sede in Lumezzane (BS)
- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp 11835 – rg 18928: trasferimento della sede sociale da Lumezzane (BS) a [redacted]

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: (LOTTI NR. 29 E 30)

☐ Occupato da uno degli esecutati

☒ Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione, comodato, altro) (LOTTI DAL 31 AL 35)

☐ Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

Risultato dell'Interrogazione all'Agenzia delle Entrate – DP di Brescia – UT di Brescia

Nota dell'AdE del 16/03/2023

Nota dell'AdE del 27/04/2023

Nota dell'AdE del 28/07/2023

Contratti di locazione disponibili in anagrafica tributaria:

LOTTO NR. 29: Libero

LOTTO NR. 30: Libero

LOTTO NR. 31: Occupato da soggetti terzi con titolo

INTERRUNE RICHIESTA DI REGISTRUNE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 853 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID: TELEMLTM7201000862000001

STIPULATO IL 01/07/2020 E REGISTRATO IL 05/08/2020

PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [redacted]

RELATIVO A: LI-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/07/2020 AL 30/06/2024

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 2.400

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [redacted] A

002 [redacted] B

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E738 SEZ.URB: L55 FOGLIO: 3 PARTIC.: 1821 SUB: 13

LOTTO NR. 32: Occupato da soggetti terzi con titolo

VITERBO NE RICHIESTA DI REGISTRNE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 6W SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM715F000839000AA

STIPULATO IL 30/04/2015 E REGISTRATO IL 27/05/2015

PRESSO L'UFFICIO DI DRBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE [redacted]

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/05/2015 AL 30/04/2019

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.600

CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 30/04/2027

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [redacted] A

002 [redacted] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD. CAT: E738 SEZ. URB: L55 FOGLIO: 3 PARTIC.: 1821 SUB: 14

LOTTO NR. 33: Occupato da soggetti terzi con titolo

Contratto di locazione dell'appartamento posto al piano terzo + sottotetto (mappale 103/15)

VITERBO NE RICHIESTA DI REGISTRNE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1(2) SERIE 3T

CONTRATTO SCRITTO ID. TELEM: C4P081000100000YG

STIPULATO IL 01/09/2008 E REGISTRATO IL 30/09/2008

PRESSO L'UFFICIO DI GARDONE VAL TROMPIA

RELATIVO A: 02-LOCAZIONE IMMOBILI URBANI

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/09/2008 AL 31/08/2012

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.960

CONTRATTO OGGETTO DI CESSIONE

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [redacted] A

AVVENUTA CESSIONE IN DATA 03/03/2011

002 [redacted] B

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

002 [redacted] A

SUBENTRATO IN DATA 03/03/2011

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD. CAT: E738 SEZ. URB: LSS FOGLIO: 3 PARTIC: 1821 SUB: 15

LOTTO NR. 34: Occupato da soggetti terzi con titolo

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 61 [illegible] 31

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM/211[illegible]

STIPULATO IL 01/04/2021 E REGISTRATO IL 30/04/2021

PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [redacted]

RELATIVO A: LI-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/04/2021 AL 31/03/2025

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.000

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [redacted] A

002 [redacted] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E738 SEZ.URB: NOT FOGLIO: 34 PARTIC: 106 SUB: 11

LOTTO NR. 35: Occupato da soggetti terzi con titolo

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1812 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TM/19[illegible]

STIPULATO IL 19/02/2019 E REGISTRATO IL 07/03/2019

PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [redacted]

RELATIVO A: LI-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/03/2019 AL 28/02/2023

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.000

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [redacted] A

002 [redacted] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E738 SEZ.URB: LSS FOGLIO: 3 PARTIC: [illegible] SUB: [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

[illegible]

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le u.i. staggite non fanno parte di un condominio formalmente costituito e per il quale sia stato nominato alcun Amministratore.

All'esterno del fabbricato non si rileva la presenza di alcuna targa di indicazione dell'Amministratore.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opporsi all'acquirente:

[illegible]

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 17/01/2017 – r.p. 243 – r.g. 1727

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

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

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 230.000,00

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di LUMEZZANE (BS) - Catasto Fabbricati - foglio NCT/34 particella 105 subalterni 13 – 14 e 15; particella 106 subalterni 11 e 12;

Iscrizione del 08/11/2017 – r.p. 7987 – r.g. 49344

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

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

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 230.000,00

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

Comune di **LUMEZZANE (BS)** - Catasto Fabbricati - **foglio NCT/34 particella 105 sub. 12**; particella **106 sub. 8**; particella 221 sub. 6

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 388/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: di e.

Somma complessiva: Euro 1.400.000,00.

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 (VNZMRC66M05H717I)

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

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

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 7157 del 01/07/2022;

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;

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 347 – 349 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/33 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 321 sub. 5; 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 da 1 a 28.

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

e. Analisi estimativa

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

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

☒ **Metodo del confronto**

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

☐ Finanziario

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

☐ Dei costi

LOTTO NR. 29:

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

Al valore di mercato calcolato tramite MCA, è stata decurtata una cifra per il completamento dei lavori.

LOTTO NR. 30:

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

La specifica tabella di calcolo è quella indicata nel "rdv n. 11"

LOTTI DAL NR. 31 al NR. 35:

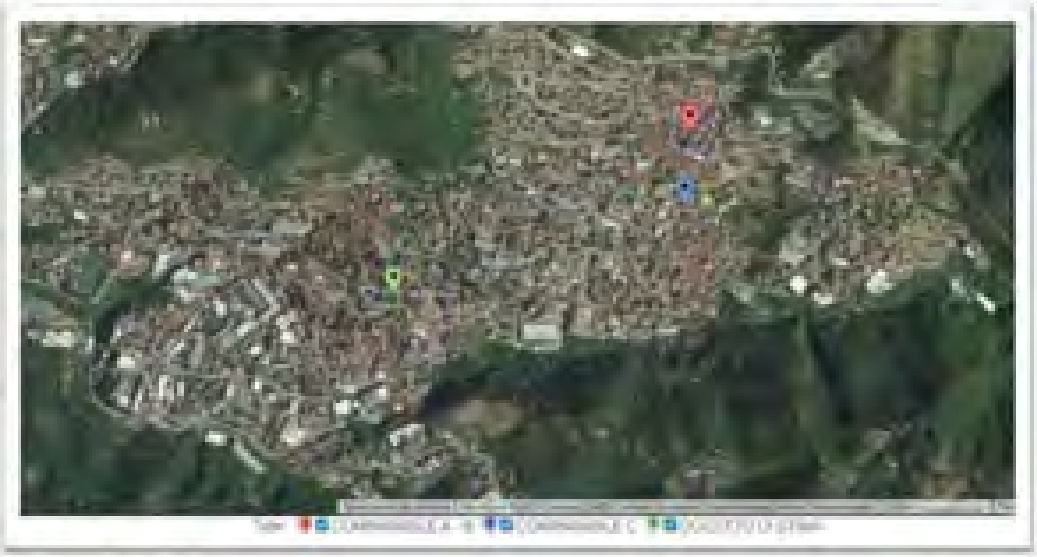
Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili stoggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Localizzazione immobili di confronto

LOTTO NR. 29



LOTTI DAL NR. 31 AL NR. 35

GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 29

TABELLA DATI IMMOBILIARI Esecuzione Imm. 444/2022

				data della stima	01/09/2023
Prezzo e caratteristica		**Immobile di confronto A**	**Immobile di confronto B**	**Immobile di confronto C**	**Immobile oggetto di stima**
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta	Offerta	
Frazionamento	mq				***
	dato				
Comune		**LUMEZZANE (BS)**			
Indirizzo		Via Monte Ladino	Via Monte Ladino	Via Ovidio Fabbriano	Via Artigiani
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)		€ 15.000,00	€ 26.000,00	€ 35.000,00	
Ribasso %		10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo aggiornato (euro)		€ 11.700,00	€ 23.400,00	€ 31.500,00	
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		0	0	0	0
Superficie principale (mq)		35,00	57,00	60,00	44,00
Superfici secondarie					
Balcone	30%				
Portico	35%				
Cantina	50%				
Box	50%				
Coveriato	30%				
Area esterna	10%				
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Esterno	Peggiore di molto	Equivalente	Migliore	Sufficiente
	Interno	Peggiore di molto	Peggiore di molto	Peggiore	Ottimo
Superficie commerciale		35,00	57,00	60,00	44,00

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASSUNZIONI	Esecuzione Imm. 444/2022
Criterio di misurazione	SEL
Indaggio 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 destinata 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		€ 11.700,00	€ 23.400,00	€ 31.500,00
Data (mesi)	1,00%	€ 9,75	€ 19,50	€ 26,25
Livello di piano	-1,00%	€ -117,00	€ -234,00	€ -315,00
Superficie principale (mq)		€ 334,29	€ 334,29	€ 334,29
Superficie secondaria: Balcone	30%	€ 100,29	€ 100,29	€ 100,29
Superficie secondaria: Portico	35%	€ 117,00	€ 117,00	€ 117,00
Superficie secondaria: Cantina	50%	€ 167,14	€ 167,14	€ 167,14
Superficie secondaria: Box	50%	€ 167,14	€ 167,14	€ 167,14
Superficie secondaria: Covedio	30%	€ 100,29	€ 100,29	€ 100,29
Superficie secondaria: Area esterna	10%	€ 35,43	€ 35,43	€ 35,43
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (K)		€ -817,00	€ -817,00	€ -817,00
Stato di manutenzione interna (K)		€ 7.354,00	€ 7.354,00	€ 7.354,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)		€ -		€ -		€ -
Livello di piano		€		€		€
Superficie principale (mq)		€ 10.018,77		€ -2.340,71		€ [illegible]
Superficie secondaria: Balcone		€		€		€
Superficie secondaria: Portico		€		€		€
Superficie secondaria: Cantina		€		€		€
Superficie secondaria: Box		€		€		€
Superficie secondaria: Covedio		€		€		€
Superficie secondaria: Superficie esterna (mq)		€		€		€
Impianto 1						
Impianto 2						
Stato di manutenzione edificio (K)		€ -1.634,00		€		€ -817,00
Stato di manutenzione interna (K)		€ 14.708,00		€ 14.708,00		€ 7.354,00
Prezzo corretto		**€ 33.050,57**		**€ 33.762,29**		[illegible]
Peso complessivo (%)		30%		30%		[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
750,00 Euro/mq.	**0,00%**	**8,73%**

LOTTI DAL NR. 31 AL NR 35

TABELLA DATI IMMOBILIARI Esecuzione Imm. 444/2022

				data della stima	01/09/2023
Prezzo e caratteristica	**Immobile di confronto A**	**Immobile di confronto B**	**Immobile di confronto C**	**Immobile oggetto di stima**
Natura del dato immobiliare				
Trascrizione mm				***
Trascrizione aaaa				
Comune		**LOMEZZANE (BS)**		
Indirizzo	Via Massimo D'Azeglio	Via Montevecchio	Via Monte Dragoni	Via Ai Bigliani
Piano	Semiseminterrato	Semiseminterrato	Semiseminterrato	Semiseminterrato
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato
Prezzo di offerta (euro)	€ 85.000,00	€ 125.000,00	€ 90.000,00	
Trattativa	-10,00%	-10,00%	-10,00%	
Prezzo contrattato (euro)	€ 76.500,00	€ 112.500,00	€ 81.000,00	
Data (mese)				
Livello di piano (n)	1	2	0	1
Superficie principale (mq)	72,00	100,00	95,50	46,00
Superfici secondarie				
Balcone 30%				
Portico 35%				
Cantina 50%				9,00
Box 50%				
Cortile 30%				
Area esterna 10%				
Impianto 1 HC				
Impianto 2 HC				
Manutenzione dell'immobile oggetto di stima: Esterno	Migliore	Migliore	Peggiore di molto	
Manutenzione dell'immobile oggetto di stima: Interno	Equivalente	Migliore	Peggiore	Buono
Superficie commerciale	72,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ASSUNZIONI — Esecuzione Imm. 444/2022

Criterio di misurazione		SEL
Indaggio annuale di variazione dei prezzi		1,00%
Livello di piano		0,0%
Livello di Prezzo €/mq		1.100,00 €
Prezzo area esterna	10% =	110,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq		1.300,00 €
Tipologia destinata 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		€ 74.500,00	€ 112.500,00	€ 81.000,00
Data (mesi)	1,00%	€ 63,75	€ 93,75	€ 67,50
Livello di piano	0,00%	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)		€ 848,17	€ 848,17	€ 848,17
Superfici secondarie: Balcone	30%	€ 254,45	€ 254,45	€ 254,45
Superfici secondarie: Portico	33%	€ 279,86	€ 279,86	€ 279,86
Superfici secondarie: Cantina	50%	€ 424,09	€ 424,09	€ 424,09
Superfici secondarie: Box	50%	€ 424,09	€ 424,09	€ 424,09
Superfici secondarie: Ca'vedio	30%	€ 254,45	€ 254,45	€ 254,45
Superfici secondarie: Area esterna	10%	€ 84,82	€ 84,82	€ 84,82
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 891,00	€ 891,00	€ 891,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI — Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€	-	€	-	€	-
Livello di piano	€	-	€	-	€	-
Superficie principale (mq)	€	125.025,34	€	125.586,59	€	41.962,75
Superfici secondarie: Balcone	€	-	€	-	€	-
Superfici secondarie: Portico	€	-	€	-	€	-
Superfici secondarie: Cantina	€	1.674,34	€	1.674,34	€	1.674,34
Superfici secondarie: Box	€	-	€	-	€	-
Superfici secondarie: Ca'vedio	€	-	€	-	€	-
Superficie esterna (mq)	€	-	€	-	€	-
Impianto 1						
Impianto 2						
Stato di manutenzione edificio (€)	€	891,00	€	891,00	€	1.782,00
Stato di manutenzione interna (€)	€	-	€	8.000,00	€	8.000,00
Prezzo corretto	**€**	**55.252,98**	**€**	**52.696,95**	**€**	[illegible]
Peso comparabile (%)		33%		31%		[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
1.104,17 Euro/mq.	0,38%	1,38%

Decurtazioni al valore.

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

LOTTO	DATI CATASTALI FG.	MAP/PL	SUB.	CLASSAMENTO RC	CON.	CL	CONS.	DESTINAZIONE DELL'UNITÀ	VALORE PARAMETRICO UTILIZZATO		COSTI DI RIVALUTAZIONE		VALORE ATTUALE
29	NCT/34	109	17	C/1	e	36 mq		Negozio	€	50.000,00	36.000,00	€	1.000,00
								VALORE DI MERCATO				**€**	**7.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	
b) per opere di rimessione, 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 condivisuale. Tale deprezzamento varia a seconda della divisibilità, della fruibilità e della commerciabilità generale del bene	€	1.000,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**6.000,00**

LOTTO	DATI CATASTALI FG.	MAP/PL	SUB.	CLASSAMENTO RC	CON.	CL	CONS.	DESTINAZIONE DELL'UNITÀ	VALORE PARAMETRICO UTILIZZATO		VALORE DI MERCATO
30	NCT/34	109	6	C/1	e	32 mq		Negozio	€	1.000,00	€ 31.000,00
	NCT/34	109	18	C/2	3	5 mq		Cantina	€	1.000,00	€ 2.000,00
								VALORE DI MERCATO			**€ 33.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	
b) per opere di rimessione, 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 condivisuale. Tale deprezzamento varia a seconda della divisibilità, della fruibilità e della commerciabilità generale del bene	€	8.450,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**19.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	DATI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO Cat.	Cl.	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
31	NCT/34	105	13	A/2	1	3 vani	Appartamento	€ 1.104,17	€ 53.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 53.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€ -
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€ 3.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Al senso dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€ -
d) deprezzamento per immobile oggetto di procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e delle caratteristiche generale del bene	€ 7.950,00
	VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€ 42.000,00**

LOTTO	DATI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO Cat.	Cl.	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
32	NCT/34	105	14	A/2	1	3 vani	Appartamento	€ 1.104,17	€ 53.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 53.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€ -
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€ 2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Al senso dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€ -
d) deprezzamento per immobile oggetto di procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e delle caratteristiche generale del bene	€ 7.950,00
	VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€ 43.000,00**

LOTTO	DATI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO Cat.	Cl.	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
33	NCT/34	105	15	A/2	1	3,5 vani	Appartamento	€ 1.104,17	€ 53.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 53.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€ -
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€ 1.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Al senso dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€ -
d) deprezzamento per immobile oggetto di procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e delle caratteristiche generale del bene	€ 7.950,00
	VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€ 45.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	DATI CATASTALI Fg.	Mapp.	Sub.	CLASSAMENTO Cat.	Cl.	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITÀ	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
34	NCT/34	106	11	A/2	1	3 vani	Appartamento	€ 1.104,17	€ 48.000,00

VALORE DI MERCATO € 48.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per difformità e parziali di fatto	€	-
b) per opere di ristrutturazione, ripristino e/o regolarizzazione non rilevate e/o urbanistiche	€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) decurtamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale decurtamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene	€	7.200,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 39.000,00

LOTTO	DATI CATASTALI Fg.	Mapp.	Sub.	CLASSAMENTO Cat.	Cl.	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITÀ	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
35	NCT/34	106	12	A/2	1	3 vani	Appartamento	€ 1.104,17	€ 47.000,00

VALORE DI MERCATO € 47.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per difformità e parziali di fatto	€	-
b) per opere di ristrutturazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) decurtamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale decurtamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene	€	7.000,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 38.000,00

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 di mercato (annunci per locazioni e vendita).

COMPARABILI REDDITI			
N.	SUP.	REDDITI	
1	48	€	3.264,00
2	115	€	3.910,00
3			
4			
5			

COMPARABILI PREZZI			
N.	SUP.	PREZZI	
A	70	€	76.500,00
B	105	€	112.500,00
C	90	€	61.700,00
D			
E			

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = \frac{\sum_{g=1}^{t} R_g \div \sum_{g=1}^{t} S_g}{\sum_{j=1}^{m} P_j \div \sum_{j=1}^{m} S_j} = 5{,}71\%$$

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FOL.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITÀ	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valori x Saggio di rendimento)
31	FICT/34	105	13	Appartamento	€ 53.000,00	5,71%	€ 3.000,00

VALORE LOCATIVO - LOTTO 31 (arrotondato) € 3.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FOL.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITÀ	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valori x Saggio di rendimento)
32	FICT/34	105	13	Appartamento	€ 53.000,00	5,71%	€ 3.000,00

VALORE LOCATIVO - LOTTO 32 (arrotondato) € 3.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FOL.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITÀ	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valori x Saggio di rendimento)
33	FICT/34	105	15	Appartamento	€ 65.000,00	5,71%	€ 3.700,00

VALORE LOCATIVO - LOTTO 33 (arrotondato) € 3.700,00

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	DATI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
34	FICT/34	106	11	Appartamento	€ 48.000,00	5,71%	€ 2.700,00
						VALORE LOCATIVO - LOTTO 34 (arrotondato)	€ 2.700,00

LOTTO	DATI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
35	FICT/34	106	12	Appartamento	€ 47.000,00	5,71%	€ 2.700,00
						VALORE LOCATIVO - LOTTO 35 (arrotondato)	€ 2.700,00

Per il Lotto nr. 31, il canone annuo pattuito tra le parti ed indicato nel contratto in essere, leggermente inferiore a quello determinato dalla scrivente, pertanto il canone pattuito tra le parti risulta congruo a quello "ordinario" di mercato.

Per i Lotti nr. 32, 33, 34 e 35, il canone annuo pattuito tra le parti ed indicato nel contratto in essere, leggermente superiore a quello determinato dalla 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

I valori determinati come sopra, sono da considerarsi comprensivi di eventi dei beni in piena proprietà, pertettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 29

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

€ 7.000,00 (Euro settemila/00)

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

€ 6.000,00 (Euro seimila/00)

LOTTO 30

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

€ 23.000,00 (Euro ventitremila/00)

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

€ 18.000,00 (Euro diciottomila/00)

LOTTO 31

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

€ 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00)

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

€ 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 3.000,00 (Euro tremila/00)

LOTTO 32

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

€ 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00)

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

€ 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 3.000,00 (Euro tremila/00)

LOTTO 33

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

€ 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)

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

€ 53.000,00 (Euro cinquantatremila/00)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 3.700,00 (Euro tremilasettecento/00)

LOTTO 34

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

€ 48.000,00 (Euro quarantottomila/00)

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

€ 39.000,00 (Euro trentanovemila/00)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 2.700,00 (Euro duemilasettecento/00)

LOTTO 35

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

€ 47.000,00 (Euro quarantasettemila/00)

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

€ 38.000,00 (Euro trentottomila/00)

Il più probabile **valore locativo** viene di fatto quantificato in:

€ 2.700,00 (Euro duemilasettecento/00)

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

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

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 36

Descrizione sintetica	Autorimessa seminterrata posta all'interno di fabbricato plurifamiliare denominato Condominio "Federica"
Ubicazione	in comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Rosaghe n. 1/h
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **32** Particella **238** Subalterno **28** Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 28 m2 Rendita: Euro 63,63 Piano S2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	NO
Più probabile valore in libero mercato	Euro 7.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 3.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene mediamente appetibile una cessione di tali accessori in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 37

Descrizione sintetica	Autorimessa seminterrata, posta all'interno di fabbricato plurifamiliare denominato Condominio "Federica"
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Rossagna n. 1/h
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **32** Particella **238** Subalterno **29** Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 30 m2 Rendita: Euro 68,17 Piano S2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 7.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 5.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato di uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente spiccabile una cessione a terzi eventuale in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 38

Descrizione sintetica	Autorimessa seminterrata, posta all'interno di fabbricato plurifamiliare denominato Condominio "Federica"
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Rossagna n. 1/h
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **32** Particella **238** Subalterno **30** Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 30 m2 Rendita: Euro 68,17 Piano S2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 8.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 6.000,00**
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato di uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente spiccabile una cessione a terzi eventuale in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 39

Descrizione sintetica	Deposito seminterrato, allo stato rustico, posto all'interno di fabbricato plurifamiliare denominato Condominio "Federico"
Ubicazione	In comune di Lumezzane (BS), frazione San Sebastiano, Via Rossagna n. 1/h
Identificativi catastali	**comune di LUMEZZANE (BS) – codice catastale E738** Sez. Urb. **NCT** Foglio **32** Particella **238** Subalterno **31** Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 113 m2 Rendita: Euro 256,78 Piano S2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 25.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 17.000,00**
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente spiccabile una cessione a terzi eventuale in tempi medio/lunghi

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ SI	☒ NO (se NO vedi pagina **385**)
Conformità catastale	☐ SI	☒ NO (se NO vedi pagina **385**)
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ SI	☒ NO
Spese condominiali arretrate	☐ NO	☒ SI (se SI vedi pagina **388**)
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ NO	☐ SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ NO	☐ SI

Limitazioni

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Indice

1. Inquadramento degli immobili 378

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 380

3. Audit documentale e Due Diligence 383

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 383

3.2 Rispondenza catastale 384

3.3 Verifica della titolarità 387

3.4 Stato del possesso dei beni alla data della valutazione 387

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 388

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 388

6. Analisi estimativa 390

7. Riepilogo dei valori di stima 393

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 Rosaghe n. 1/h.

Il cespite è posto tra la sede del municipio, il campo sportivo "Rossaghe" e la scuola primaria "Papa Giovanni Paolo II".

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

[1] *Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati [illegible] pratiche 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, in quanto 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

Al 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;
- Dimensioni;
- 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
	Unità
Tipologia edilizia	Autorimessa
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 200
Fase del mercato immobiliare	Vivaciamo
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivi 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 unità immobiliari poste all'interno di un fabbricato plurifamiliare denominato Condominio "Fabbrica" quest'ultimo facente parte di un più ampio complesso immobiliare costituito dai tre diversi corpi di fabbrica (compreso il predetto condominio), collegati fra loro a mezzo di porzioni interrate destinate ad autorimesse.

Vi si accede dalla Via Rosaghe (o Rosaghe) e, mediante una strada privata a fondo chiuso (prolungamento della predetta pubblica via), si accede ai tre vani scala dei fabbricati ed alla zona retrostante gli stessi che consente il raggiungimento delle autorimesse e le altre u.i. seminterrate.

Le u.i. sono collocate all'interno del primo dei tre fabbricati, partendo dal lato avent e dalla Via Rosaghe, in direzione della succitata strada privata.

Lotto nr. 36: mappale 238/28: trattasi di un'autorimessa seminterrata avente capacità di parcamento di una sola autovettura. Posta in lato sud-est del condominio, vi si accede dal passaggio scoperto retrostante l'edificio;

Lotto nr. 37 mappale 238/29: trattasi di un'autorimessa seminterrata avente capacità di parcamento di una sola autovettura. Posta in lato sud-est del condominio (a nord è confinante con quella di cui al lotto 36), vi si accede dal passaggio scoperto retrostante l'edificio;

Lotto nr. 38: mappale 238/30: trattasi di un'autorimessa seminterrata avente capacità di parcamento di una sola autovettura. Posta in lato sud-est del condominio (a nord è confinante con quella di cui al lotto 37), vi si accede dal passaggio scoperto retrostante l'edificio;

Lotto nr. 39: mappale 238/31: trattasi di locale di deposito seminterrato, posto a sud-est del condominio, confinante con l'autorimessa di cui al lotto 38. Vi si accede dal passaggio scoperto retrostante l'edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni, muri di cantinato, scala, pilastri, travi, cordoli ed aggetti in c.a., murature perimetrali in laterizio, solaio in laterocemento, divisori interni in laterizio forato.

Impianti: nessun impianto presente.

Finiture: porte basculanti in lamiera verniciata con apertura manuale, pavimento interno in battuto di calcestruzzo lisciato, serramenti in ferro verniciato con vetro semplice.

ACCESSI

Dalla Via Rosaghe (o Rosaghe), a mezzo di una strada privata a fondo chiuso ed un passaggio scoperto comune ai tre edifici condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 36:

mappale 238/28; altra u.i. mappale 238/29; beni su due lati e terrapieno;

LOTTO NR. 37:

mappale 238/29; altra u.i. mappale 238/30; beni; altra u.i. mappale 238/28 e terrapieno;

LOTTO NR. 38:

mappale 238/30; altra u.i. mappale 238/31; beni; altra u.i. mappale 238/29 e terrapieno;

LOTTO NR. 39:

mappale 238/30; beni su due lati; altra u.i. mappale 238/30 e terrapieno;

Rilievo delle consistenze:

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

Note: Rilievo diretto in loco in data **19/04/2023**

Criterio di misurazione[1]

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

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 36

Descrizione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale		
Autorimessa – mappale 238/28	mq	33,00
Superficie commerciale[1]	mq	33,00

[1] *SEL: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitata 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 dei muri perimetrali esterni 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. 0,10 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 secondarie dell'immobile* (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo criteri di misurazione che tengono conto di quanto previsto dalla Borsa Immobiliare di Milano e riconosciuto dalla Borsa Immobiliare.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 37

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale:			
Autorimessa – mappale 238/29	m²	33,00	
Superficie commerciale[1]	m²	33,00	

LOTTO NR. 38

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale:			
Autorimessa – mappale 238/30	m²	35,00	
Superficie commerciale[1]	m²	35,00	

LOTTO NR. 39

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale:			
Cantina – mappale 238/31	m²	114,00	
Superficie commerciale[1]	m²	114,00	

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 quale fanno parte le u.i. oggetto:

1. Concessione per l'esecuzione di lavori edili – pratica edilizia n. 716/14 anno 1984 – concessione n. 716/14 del 27/06/1984: ampliamenti ad uso garage e cantine a corpo ovest, edifici civili (Edificio "A");
2. Nulla Osta del Sindaco per varianti esecutive a progetto già approvato rilasciato il 15/07/1986 – prot. n. 9707/86.

- ☒ Documentazione visionata:
  1. Concessione edilizia e relativa variante (nulla osta sindacale);
  2. Elaborati grafici allegati.
- ☒ Fonte documentazione visionata: **Ufficio tecnico Comunale**
- ☒ Data verifica urbanistica: **27/04/2023**

Situazione urbanistica

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

Limitazioni urbanistiche

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

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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)**

LOTTO NR. 36:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **32** Particella **238** Subalterno **28**

Indirizzo: VIA ROSAGHE Piano S2

Dati di classamento: Rendita: Euro 63,63 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 28 m2

Dati di superficie: Totale: 31 m2

LOTTO NR. 37:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **32** Particella **238** Subalterno **29**

Indirizzo: VIA ROSAGHE Piano S2

Dati di classamento: Rendita: Euro 68,17 Categoria C/6 Classe 4, Consistenza 30 m2

Dati di superficie: Totale: 37 m2

LOTTO NR. 38:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **32** Particella **238** Subalterno **30**

Indirizzo: VIA ROSAGHE Piano S2

Dati di classamento: Rendita: Euro 68,17 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 30 m2

Dati di superficie: Totale: 34 m2

LOTTO NR. 39:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **32** Particella **238** Subalterno **31**

Indirizzo: VIA ROSAGHE Piano S2

Dati di classamento: Rendita: Euro 256,78 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 113 m2

Dati di superficie: Totale: 116 m2

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

Società [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

U.I. di cui al foglio NCT/32, mappale 244/27:

Impianto meccanografico del 30/04/1987; Foglio LSA/6, mappale 6234/27;

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; foglio LSA/6, mappale 6234/27

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2018 Pratica n: 850175976 in atti dal 04/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 42080.1/2018): foglio LSA/8, mappale 6234/27

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2020 Pratica n: 850190258 in atti dal 19/10/2020 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 40041.1/2020): foglio NCT/32, mappale 244/27

U.I. di cui al NCT/32, mappale 238/28:

impianto meccanografico del 30/06/1987: foglio LSA/8, mappale 6229/27

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario: foglio LSA/8, mappale 6229/27

FRAZIONAMENTO del 09/07/1987 Pratica n: 586215 in atti dal 27/12/2001 FRAZIONAMENTO (FB TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 11986.1/1987): foglio LSA/8, mappale 6229/28

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: foglio LSA/8, mappale 6229/28

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2018 Pratica n: 850176169 in atti dal 04/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 42273.1/2018): foglio LSA/8, mappale 6229/28

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2020 Pratica n: 850120223 in atti dal 19/10/2020 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 40007.1/2020): NCT/32, mappale 238/28

Elenco documentazione visionata:

1) Visura attuale per soggetto;
2) Planimetria catastale NCEU;

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, previa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo relativamente ai beni di cui ai lotti **dal 36 al 39**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **444/2022** riunita alla esecuzione immobiliare n. **514/2022** con la presente

DICHIARA

LOTTO NR. 36:

[X] la **NON REGOLARITÀ** edilizia - urbanistica della costruzione e la difformità dello stesso ai titoli abilitativi edilizi visionati: per le seguenti motivazioni:

Il vegnola l'apertura di una finestra in altri vani

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

☒ Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria con un costo presunto pari ad € 2.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

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

LOTTO NR. 37:

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

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

LOTTO NR. 38:

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

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

LOTTO NR. 39:

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizia - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai fini abilitativi edilizi vigenti, per le seguenti motivazioni:
Si segnala la modifica di tutte le aperture esterne

☒ 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. si segnala l'errata indicazione del servizio igienico, non presente in loco.
Dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica in sanatoria e relativo aggiornamento catastale con un costo presunto pari ad € 3.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche).

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 di compravendita del 12/07/1984 a firma del Notaio Bindi Alberto di Brescia (BS), Repertorio n. 7392 – registrato presso l'UR di Brescia (BS) il 26/07/1984 al n. 3364, trascritto a Brescia in data 03/08/1984 ai n.ri 16070 rp – 20797 rg; passaggio da società [redacted] a società [redacted]
- Atto di fusione del 03/03/2011 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella, repertorio n. 36666, trascritto a Brescia in data 11/03/2011 ai n.ri rp 6175 – rg 10312; passaggio da società [redacted] - Società a Responsabilità Limitata a società [redacted]
- SENTENZA del 09/07/2014 - CORTE D'APPELLO di BRESCIA, repertorio n. 295, non trascritta
- Atto di trasferimento di sede sociale del 18/04/2019 a firma del Notaio De Vanna Gianfranco, repertorio n. 6493, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri rp 11835 – rg 18928; trasferimento della sede sociale da Lumezzane (BS) a [redacted]

Condizioni limitanti

☐	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) fra 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, al passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc...) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEI BENI ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

☒ Libero

☐ Occupato da uno degli esecutati

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

☐ Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

Alla data del sopralluogo di rito si è potuto accertare che le U.I. staggite risultavano libere da cose e persone.

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

[illegible]

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le u.i. staggite fanno parte di un condominio formalmente costituito denominato "Federica" e per il quale è stato nominato ed è attualmente in carica un Amministratore pro-tempore.

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore si evince quanto segue:

a) nel riparto trasmesso (bilancio consuntivo 01/07/2021 – 30/06/2022) è indicata la cantina millesimale della proprietà interessata (104) rapportata ad un totale di 487 e non 1000 poiché il totale complessivo della tabella originale prevedeva la somma dei millesimi del fabbricato interessato ("Federica") con quelli del condominio posto a lato ("Marina");

b) in base alla situazione indicata a bilancio non sono pervenuti versamenti da parte del [redacted]

c) la situazione del DE a fine esercizio 2021/2022 era pari ad € 2.556,41 a debito;

d) alla data del 26/04/2023 erano inoltre scadute le rate preventive dell'esercizio 2022/2023 (01/07/2022 – 30/06/2023) per complessivi € 939,63;

e) pertanto, alla data di stesura del predetto rdv, il saldo del DE nei confronti del condominio è pari ad € 3.496,24 a debito;

f) l'Amministratore mi ha informato che è stato depositato decreto ingiuntivo nei confronti di [redacted] per il recupero del credito suindicato;

g) non sono state approvate spese straordinarie.

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

[illegible]

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:

Trascrizione del 23/07/2021 – r.p. 24077 - r.g. 34159

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 particella 367 [illegible] Catasto Fabbricati: Foglio NCT/9 Particella 274 Sub. 55 – 56 – 69 e 20; foglio NCT/11 particella 106 sub. 21 e 22; foglio NCT/2 particella 341 sub. 13

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 da 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. 8806 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 da 1 a 28;

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

e. Analisi estimativa

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

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

☒ **Metodo del confronto**

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

☐ Finanziario

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

☐ Dei costi

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

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

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

La specifica tabella di calcolo è quella indicata nell' rdv n. 12.

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 PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORI DI MERCATO
36	NCT/32	238	28	Box	33	435,09	50%	€ 7.000,00

VALORE DI MERCATO € 7.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per difformità e parzialità di beni	€	—
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale o/o urbanistica	€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp. att.)	€	536,63
d) deprezzamento per immobile occupato/affittato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	€	1.050,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 3.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORI DI MERCATO
37	NCT/32	238	29	Box	33	435,09	50%	€ 7.000,00

VALORE DI MERCATO € 7.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per difformità e parzialità di beni	€	—
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale o/o urbanistica	€	—
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp. att.)	€	536,63
d) deprezzamento per immobile occupato/affittato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	€	1.050,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 5.000,00

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE		VALORE DI MERCATO
38	NCT/32	238	80	Box	35	435,09	50%	€	8.000,00
							VALORE DI MERCATO	**€**	**8.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	
b) per spese di sistemazione, ripristini e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	–
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp. att.)	€	569,15
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	1.500,00
	VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€ 6.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE		VALORE DI MERCATO
39	NCT/32	238	31	Cantina	114	435,09	50%	€	25.000,00
							VALORE DI MERCATO	**€**	**25.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	–
b) per spese di sistemazione, ripristini e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	3.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp. att.)	-€	1.563,82
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	3.750,00
	VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€ 17.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

I valori determinati come segue, sono da considerarsi comprensivi di eventuali beni in pieno proprietà, pertinenziali e condivisibili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO NR. 36

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

€ 7.000,00 (Euro settemila/00)

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

€ 3.000,00 (Euro tremila/00)

LOTTO NR.37

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

€ 7.000,00 (Euro settemila/00)

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

€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

LOTTO NR. 38

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

€ 8.000,00 (Euro ottomila/00)

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

€ 6.000,00 (Euro seimila/00)

LOTTO NR. 39

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

€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)

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

€ 17.000,00 (Euro diciassettemila/00)

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

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

Giudice delegato: Dr. MELANI Andrea Giovanni

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

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Identificazioni dei lotti

LOTTO NR. 40

Descrizione sintetica	Posto auto coperto e cantina collocati all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 26
Identificativi catastali	**comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS)** Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **49** Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2 Rendita: Euro 26,55 Piano S1 Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **192** Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 4 m2 Rendita: Euro 7,23 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	S
Più probabile valore in libero mercato	Euro 27.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 23.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione tesi esauribile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una cessione congiunta ai condomini del medesimo residence nel quale gli immobili sono collocati

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 41

Descrizione sintetica	Posto auto capeto e cantina collocati all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS) - Via Ciafuto n. 20
Identificativi catastali	**comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS)** Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **51** Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2 Rendita: Euro 26,65 Piano S1 Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **200** Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 5 m2 Rendita: Euro 9,04 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	SI
Più probabile valore in libero mercato	Euro 28.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 24.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione di fondi esaudibile in tempi brevi/medi. E' ritenuti verosimilmente ipotizzabile una diversa cessione di favore di condomini del medesimo residence nei quali gli immobili sono collocati

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 42

Descrizione sintetica	Posto auto coperto e cantina collocati all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS) - Via Ciafuto n. 20
Identificativi catastali	**comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS)** Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **70** Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2 Rendita: Euro 26,65 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 19.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 14.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commercialibilità 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 invendibile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una cessione gratuita a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 43

Descrizione sintetica	Posto auto coperto e cantina collocati all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS) - Via Ciafuto n. 20
Identificativi catastali	**comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS)** Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **71** Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2 Rendita: Euro 26,65 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	Si
Più probabile valore in libero mercato	Euro 19.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 14.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi esauribile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una diretta cessione a favore di condomini del medesimo residence nei quali gli stessi sono collocati

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 44

Descrizione sintetica	Posto auto coperto e cantina collocati all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS) - Via Ciafuto n. 20
Identificativi catastali	**comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS)** Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **75** Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 11 m2 Rendita: Euro 24,43 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	S
Più probabile valore in libero mercato	Euro 19.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 14.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commercialibilità 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 invendibile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una cessione diretta di favore di condomini del medesimo residence nei quali gli stessi sono collocati

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 45

Descrizione sintetica	Posto auto coperto collocato all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	**comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS)** Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **82** Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2 Rendita Euro 26,65 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 19.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 14.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi realizzabile in tempi brevissimi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una diversa cessione a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 46

Descrizione sintetica	Posto auto coperto collocato all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	**comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS)** Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **87** Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 10 m2 Rendita: Euro 22,21 Piano S1 Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **224** Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 2 m2 Rendita: Euro 3,42 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 19.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 16.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione di fondi esaudibile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una celere cessione di favore di condomini del medesimo residence nei quali gli (lessi) sono collocati

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 47

Descrizione sintetica	Posto auto scoperto collocato all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS) - Via Ciliutta n. 20
Identificativi catastali	**comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS)** Foglio **3** Particella **6647** Subalterno **10** Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 10 m2 Rendita: Euro 15,49 Piano T
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	Euro 15.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 11.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso del bene, della sua collocazione, della sua consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi acquirente in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una diversa cessione a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 48

Descrizione sintetica	Due cantine interrate collocate all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	**comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS)** Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **198** Categoria C/2, Classe 3 Consistenza 5 m2 Rendita: Euro 9,04 Piano S1 Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **199** Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 4 m2 Rendita: Euro 7,23 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	SI
Più probabile valore in libero mercato	Euro 17.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 14.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi realizzabile in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una cessione a favore di condomini del medesimo residence nel quale gli stessi sono collocati.

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 49

Descrizione sintetica	Cantina interrato collocata all'interno di un complesso immobiliare denominato Residence "Borgo delle Colline"
Ubicazione	In comune di Manerba del Garda (BS) - Via Catullo n. 20
Identificativi catastali	**comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS)** Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **114** Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 3 m2 Rendita: euro 5,42 Piano S1
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	SI
Più probabile valore in libero mercato	Euro 4.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 3.000,00**
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del suo stato d'uso e di manutenzione si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione a terzi acquirente in tempi brevi/medi. E' altresì verosimilmente ipotizzabile una eventi cessione a favore di condomini del medesimo residence nei quali gli stessi sono collocati

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	vedasi pagina **425**
Spese condominiali arretrate	☐ NO	☒ SI	vedasi pagina **426**
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ NO	☒ SI	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ NO	☒ SI	

Limitazioni

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Indice

1. Inquadramento degli immobili 407
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 409
3. Audit documentale e Due Diligence 415
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 415
3.2 Rispondenza catastale 418
3.3 Verifica della titolarità 422
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione 425
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 426
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 427
6. Analisi estimativa 429
7. Riepilogo dei valori di stima 438

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione

Bene immobile posto in comune di Manerba del Garda (BS), Via Catullo n. 20.

I cespiti sono posti nella zona compresa tra il Villaggio Sanghen e la località Pieve Vecchia, a poche centinaia di metri dalla riva del lago di Garda, nella fascia caratterizzata dalla presenza di locali ricettivi e campeggi.

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

[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, [illegible] 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 stati[illegible]*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Al 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;
- Dimensioni;
- 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
	Uffici
Tipologia edilizia	Posti auto coperto
Dimensioni	Piccoli
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.600
Fase del mercato immobiliare	Vivaciamo
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivi 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'unità immobiliari a destinazione non residenziale (posti auto e cantine), tutte collocate all'interno di un complesso immobiliare a destinazione abitativa, denominato Residence "Borgo delle Colline", sito a Monivilla del Garda (BS), Via Catullo n. 3).

Il condominio si dispone su un'ampia area avente sedime irregolare.

E' costituito da quattro diversi corpi di fabbrica isolati e da due piastre interrate che riguardano però solo tre edifici (quello posto a sud non dispone di porzioni interrate).

In realtà i due blocchi centrali costituiscono un unico corpo denominato A, quello posto a nord è il corpo B e quello a sud (quello realizzato lungo la Via Mulini) è il corpo C.

Quest'ultimo non è parte del Residence ma è autonomo.

L'area scoperta è destinata a passaggi, verde, piscina comune e posti auto scoperti esclusivi concentrati nella zona sud-est del residence.

In lato nord-ovest ed all'esterno del complesso è stato realizzato un parcheggio ad uso pubblico completo di zona verde.

Gran parte delle u.i. sono collocate al piano interrato della piastra posta a sud-ovest, alla quale si accede da una rampa e da un passaggio scoperto.

Si rilevano altre u.i. collocate nel piano interrato del corpo ubicato a nord-est ed al quale si accede dalla predetta rampa ed un passaggio a cielo aperto.

LOTTO NR. 40: mappale 2308 sub.ni 49 e 192: trattasi di un posto auto coperto (2308/49) della capacità di parcheggio di una sola autovettura ed una cantina (2308/192) di modeste dimensioni. La prima u.i. è collocata al piano interrato, nella piastra sud-ovest mentre la seconda in quella nord-est;

LOTTO NR. 41: mappale 2308 sub.ni 51 e 200: trattasi di un posto auto coperto (2308/51) della capacità di parcheggio di una sola autovettura ed una cantina (2308/200) di modeste dimensioni. La prima u.i. è collocata al piano interrato, nella piastra sud-ovest mentre la seconda in quella nord-est;

LOTTO NR. 42: mappale 2308 sub. 70: trattasi di un posto auto coperto (2308/70) della capacità di parcheggio di una sola autovettura, collocato al piano interrato della piastra sud-ovest;

LOTTO NR. 43: mappale 2308 sub. 71: trattasi di un posto auto coperto (2308/71) della capacità di parcheggio di una sola autovettura, collocato al piano interrato della piastra sud-ovest;

LOTTO NR. 44: mappale 2308 sub. 75: trattasi di un posto auto coperto (2308/75) della capacità di parcheggio di una sola autovettura, collocato al piano interrato della piastra sud-ovest;

LOTTO NR. 45: mappale 2308 sub. 82: trattasi di un posto auto coperto (2308/82) della capacità di parcheggio di una sola autovettura, collocato al piano interrato della piastra sud-ovest;

LOTTO NR. 46: mappale 2308 sub.ni 87 e 224: trattasi di un posto auto coperto (2308/87) e una cantina (2308/224) di modeste dimensioni, collocato u.i. [illegible] al piano interrato della piastra

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

sud-ovest mentre la seconda in quella nord-est.L'u.i. derivata al sub. 87 è stata catastalmente classificata come posto auto coperto ma il suo sedime, a forma triangolare, non consente il parcheggio di autovetture, anche di piccole dimensioni pertanto il suo utilizzo è adatto per il ricovero di cicli e motocicli (come in effetti praticato fino alla data del mio sopralluogo):

LOTTO NR. 47: mappale 6647 sub.10: trattasi di posto auto scoperto, collocato nell'area alta in lato sud-est del residence. Vi si accede dalla Via dei Mulini.

LOTTO NR. 48: mappale 2308 sub.n° 198 e 199: trattasi di due cantine di modeste dimensioni, collocate al piano interrato della piastra sud-est;

LOTTO NR. 49: mappale 2308 sub. 11s: trattasi di una cantina di modeste dimensioni, collocata al piano interrato della piastra sud-ovest;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni: muri di cantinato; scale, setti, pilastri, travi, cordoli ed aggetti in c.a.; murature perimetrali in laterizio; solai in parte in predalles (copertura piano interrato) ed in parte in laterocemento; divisori interni in parte in blocchi cavi di calcestruzzo (pieni) ed in parte in laterizio forato;

impianti: impianto elettrico e plafoniere di illuminazione, gli altri impianti sono quelli comuni condominiali;

Finiture: pavimenti in battuto di calcestruzzo lisciato, porte di accesso alle cantine in lamiera stirata.

ACCESSI

Dalla Via Catullo, all'altezza del civico 20, mediante rampa e passaggi carrai comuni ad altre u.i.

Il posto auto scoperto di cui al lotto 47 accede dalla Via dei Mulini mediante un ingresso comune ad altre u.i., dotato di sbarra radiocomandata.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

LOTTO NR. 40:

mappale 2308/49; terrapieno; bcnc mappale 2308/145 per due lati, altra u.i. mappale 2308/50; mappale 2308/192; bcnc mappale 2308/234, terrapieno, bcnc mappale 2308/234, altra u.i. mappale 2308/193;

LOTTO NR. 41:

mappale 2308/51; terrapieno, altra u.i. mappale 2308/50, bcnc mappale 2308/145, altra u.i. mappale 2308/52;

mappale 2308/200; altra u.i. mappale 2308/201, bcnc mappale 2308/234, terrapieno, bcnc mappale 2308/226;

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 42:

mappale 2308/70; bene mappale 2308/145; altra u.i. mappale 2308/69; bene mappale 2308/145; altra u.i. mappale 2308/71;

LOTTO NR. 43:

mappale 2308/71; bene mappale 2308/145; altra u.i. mappale 2308/70; bene mappale 2308/145; altra u.i. mappale 2308/72;

LOTTO NR. 44:

mappale 2308/75; bene mappale 2308/146; altra u.i. mappale 2308/74; bene mappale 2308/146; altra u.i. mappale 2308/76;

LOTTO NR. 45:

mappale 2308/82; bene mappale 2308/145; altra u.i. mappale 2308/81; bene mappale 2308/145; altra u.i. mappale 2308/83;

LOTTO NR. 46:

mappale 2308/87; bene mappale 2308/145; altre u.i. mappale 2308 sub.ni 86 – 94 – 95 – 249 - 230; bene mappale 2308/145 a ciascuna;

mappale 2308/224; bene mappale 2308/226; altra u.i. mappale 2308 sub.ni 223 – 222 – 225;

LOTTO NR. 47:

mappale 6647/10; bene mappale 6647/13; altra u.i. mappale 6647/9; bene mappale 6647 sub.ni 14 – 12;

LOTTO NR. 48:

mappale 2308/198; altra u.i. mappale 2308 sub.ni 197 – 196; tettoia; altra u.i. mappale 2308/199; bene mappale 2308/234;

mappale 2308/199; altra u.i. mappale 2308/198; tettoia su due lati; bene mappale 2308/234;

LOTTO NR. 49:

mappale 2308/116; altre u.i. mappale 2308 sub.ni 61 – 115; bene mappale 2308/111; bene mappale 2308/145;

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Rilievo delle consistenze:

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

Note: Rilievo diretto in loco in data **17/03/2023**, alla presenza di un incaricato del Custode ed in data **14/05/2023**, 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

LOTTO NR. 40

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale:		
Posto auto coperto – mappale 2038/192	m²	12,00
Cantina – mappale 2038/192	m²	5,00
Superficie commerciale[1]	m²	17,00

LOTTO NR. 41

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale:		
Posto auto coperto – mappale 2308/5	m²	12,00
Cantina – mappale 2308/200	m²	6,00
Superficie commerciale[1]	m²	18,00

[2] *SEL: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento.*
SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni 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 sommata a quelle delle superfici secondarie dell'immobile* (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo criteri di misurazione che rispondono al libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 42

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale:		
Posto auto coperto - mappale 2308/70	m² 12,00	
Superficie commerciale¹	m² 12,00	

LOTTO NR. 43

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale:		
Posto auto coperto - mappale 2308/71	m² 12,00	
Superficie commerciale¹	m² 12,00	

LOTTO NR. 44

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale:		
Posto auto coperto - mappale 2308/75	m² 12,00	
Superficie commerciale¹	m² 12,00	

LOTTO NR. 45

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale:		
Posto auto coperto - mappale 2308/82	m² 12,00	
Superficie commerciale¹	m² 12,00	

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 46

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale:			
Posto auto coperto – mappale 2308/87	m²	12,00	
Cantina – mappale 2308/224	m²	3,00	
Superficie commerciale[1]	m²	15,00	

LOTTO NR. 47

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale:			
Posto auto scoperto – mappale 2308/87	m²	13,00	
Superficie commerciale[1]	m²	13,00	

LOTTO NR. 48

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale:			
Cantina – mappale 2308/198	m²	6,00	
Cantina – mappale 2308/199	m²	6,00	
Superficie commerciale[1]	m²	13,00	

LOTTO NR. 49

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale:			
Cantina – mappale 2308/116	m²	3,00	
Superficie commerciale[1]	m²	3,00	

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 le u.i. oggette:

1. Concessione Edilizia Gratuita n. 60/1999 del 23 aprile 1999 – n. 2879 di prot. – n. 44/1999 pratica edilizia: esecuzione opere di urbanizzazione primaria;
2. Concessione Edilizia n. 107/2000 del 27 luglio 2000 – n. 5558 di prot. – n. 192/1999 pratica edilizia: intervento edilizio turistico-residenza-alberghiera;
3. Parere di conformità antincendio depositato presso il Comando Provincia dei VVFF di Brescia in data 17/09/2001 per il nuovo insediamento di Moniga del Garda (BS) e per attività di autorimessa;
4. Concessione Edilizia n. 131/01 del 03 ottobre 2001 – n. 63/01 Pratica Edilizia: variante in corso d'opera;
5. Concessione Edilizia n. 368/2002 del 03 aprile 2003 – n. 368/2002 Pratica Edilizia: lavori in variante in corso d'opera;
6. Permesso di Costruire n. 164/2003 del 04 agosto 2003 – n. 164/2003 Pratica Edilizia: variante alla CE n. 131/01 del 03/10/2001 – CE n. 107/00 del 27/07/2000 – CE n. 368/02 del 03/04/2003;
7. Permesso di Costruire n. 368/2003 del 30 gennaio 2004;
8. Permesso di Costruire n. 66/2004 del 12 marzo 2004 – n. 66/2004 Pratica Edilizia: lavori in variante in corso d'opera;
9. Permesso di Costruire n. 184/2004 del 27 maggio 2004 – n. 184/2004 Pratica Edilizia: lavori in variante in corso d'opera;
10. Permesso di Costruire n. 247/2004 del 02 dicembre 2004 – n. 247/2004 Pratica Edilizia: lavori di adeguamenti in corso d'opera (Decreto di Subdelega del RS del 02/12/2004);
11. Permesso di Costruire n. 221/2005 del 26 agosto 2005 – Pratica Edilizia n. 221/2005: opere in variante per adeguamenti in corso d'opera;
12. Permesso di Costruire n. 216/2005 del 05 ottobre 2006 – n. 216/2005 [illegible] ristrutturazione fabbricato esistente con formazione di nuovo ristorante ed appartamenti (corpo C);

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

13. Permesso di Costruire in Variante n. 230/2007 in data 22 dicembre 2008 – n. 216/2005 di Pratica Edilizia;
14. Piano di Recupero in variante al PdC n. 216/2005 del 05/10/2006 e all'Autorizzazione Paesistica del 05/10/2006 con prot. n. 11286 – pratica edilizia n. 230/2007 del 18/07/2008 prot. n. 10908
15. Permesso di Costruire n. 230/2007 del 22/12/2008 – pratica edilizia n. 230/2007 – prot. n. 19269; Piano di Recupero in variante al PdC n. 216/2005 del 05/10/2006 e all'Autorizzazione Paesistica del 05/10/2006 con prot. n. 11286;
16. Nulla osta idraulica del 10/05/2012 – prot. n. 5809, relativamente ad un rilascio di area demaniale posta in località Pieve Vecchia, identificata al foglio 3, mappale 11052 di 180 mq. e mappale 12638 di 361 mq. L'AC ha accertato la totale dismissione ed abbandono di un tratto di fosso accertando la totale mancanza di valenza idraulica;
17. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 196/2012 del 21 gennaio 2013 - protocollo n. 901; opere in sanatoria relative al PR 21 "Borgo delle Colline";
18. Permesso di Costruire n. 121/2012 del 25 gennaio 2013 - protocollo n. 1346; cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale ed opere interne. In forza di questo provvedimento si evince la decadenza dell'atto di vincolo ad uso turistico/ricettivo del fabbricato, trascritto a Salò in data 20 settembre 2006 ai nn. 7306/4805 di formalità (nota dell'Esperto: per il rilascio del citato provvedimento il DE avrebbe dovuto versare al Comune di Manerba del Garda un contributo pari pd € 297.148,00); immobile destinato a cabina elettrica, sita tra Via dei Mulini e Via Catullo (foglio 3, mappale 2313);
19. Autorizzazione edilizia n. 405/2018 – pratica edilizia n. 405/2018 – prot. n. 7892, rilasciata dal RS del Comune di Manerba del Garda a favore del Condominio Borgo delle Colline, relativamente alla realizzazione dell'isola ecologica di servizio del condominio da insediare tra il Viale Catullo e la Via Mulini, su area pubblica;

Agibilità:

1. Richiesta di rilascio del certificato di agibilità depositata in data 11/03/2004 con prot. n. 2174 - p.e. n. 164/2003, relativamente alle p.e. n. 107/2000 – c.e. n. 131/01 – c.e. n. 368/2002 – c.e. n. 164/2003;
2. Richiesta di rilascio del certificato di agibilità depositata in data 17/11/2004 con prot. n. 9799 (successivamente integrata in data 03 dicembre 2004 con protocollo n. 10429); p.e. n. 107/2000; richiesta relativa ai fabbricati realizzati con p.e. n. 107/2000 e successive varianti;
3. Richiesta di rilascio del certificato di agibilità depositata in data 02/12/2005 con prot. n. 11390, relativamente alla c.e.e n. 107/2000 e successive varianti (c.e. n. 131/2001 – c.e. n. 368/2002 – pdc n. 14/2003 – pdc n. 66/2004 – pdc n. 184/2004 – pdc n. 247/2004 – pdc n. 221/2005);
4. Segnalazione certificata per l'agibilità depositata in data 25/01/2018 con prot. n. [illegible]

Documentazione allegata:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

1. Provvedimenti abilitativi rilasciati;
2. Elaborati grafici allegati;
3. Richieste di rilascio dei certificati di agibilità.

☒ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Unione Comuni della Valtenesi** con sede a Moniga del Garda (BS).

☒ Data verifica urbanistica: **29/05/2023**

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico: PGT

☒ Convenzioni Urbanistiche:

1. Convenzione Urbanistica in data 17 maggio 1991, rep. n. 50537 Notaio Antonio Langella, registrata a Brescia il 6 giugno 1991 al n. 3463 e trascritta a Salò in data 10 giugno 1991 ai nn.2384/1779 di formalità; il frutto della cu originale, che prevedeva la costruzione di un complesso immobiliare a destinazione turistico-alberghiera con realizzazione di opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Moniga del Garda, fra cui verde e parcheggi (da realizzare sull'ex mappale 2313 e per una superficie complessiva di 1.390 mq.). A garanzia della corretta e completa attuazione degli obblighi convenzionali fu costituita una garanzia fideiussoria. Le opere di urbanizzazione dovevano essere realizzate entro e non oltre cinque anni dall'autorizzazione del P.A.
2. Convenzione Urbanistica in data 29 gennaio 2004, rep. n. 1333 del Segretario Comunale, trascritta a Salò in data 25 febbraio 2004 ai nn.1094/716 di formalità;
3. Atto unilaterale d'obbligo a firma del Notaio Antonio Langella, n. 5083 rep. e 4016 racc., registrato a Salò il 13/09/2006 ed in forza del quale la società [redacted] si obbligava a realizzare un immobile ad uso turistico, un ristorante ed undici unità abitative da gestire in modo unitario (appartamenti per vacanze);
4. Convenzione urbanistica in data 22/12/2006, rep. n. 1477 del Segretario Comunale; trattasi della cu a margine del PdR per ristrutturare/ricostruire/ampliare uno dei fabbricati esistenti posti all'interno del complesso immobiliare (solo corpo C);
5. Atto unilaterale d'obbligo inerente il cambio di destinazione d'uso da RTA a residenza del 24/01/2013 – prot. n. 1251, approvato con delibera della GC n. 16 del 24/01/2013.

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici: nessuno

☐ Vincoli ambientali: nessuno

☐ Vincoli paesaggistici:

Fascia fluviale del lago - Art. 142, c. 1 | D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42

Bellezze d'insieme DM 7 gennaio 1959 - Art. [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Le Unità Immobiliari oggetto dei seguenti rapporti di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Catasto Fabbricati

comune di MANERBA DEL GARDA (E883) (BS)

LOTTO NR. 40:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **49**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2

Dati di superficie: Totale: 12 m2

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **192**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 7,23 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 4 m2

Dati di superficie: Totale: 4 m2

LOTTO NR. 41:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **51**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2

Dati di superficie: Totale: 12 m2

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **200**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 9,04 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 5 m2

Dati di superficie: Totale: 5 m2

LOTTO NR. 42:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **70**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2

Dati di superficie: Totale: 12 m2

LOTTO NR. 43:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **71**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2

Dati di superficie: Totale: 12 m2

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO NR. 44:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **78**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 24,43 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 11 m2

Dati di superficie: Totale: 11 m2

LOTTO NR. 45:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **82**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,65 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m2

Dati di superficie: Totale: 12 m2

LOTTO NR. 46:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **87**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 22,21 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 10 m2

Dati di superficie: Totale: 10 m2

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **224**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 3,62 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 2 m2

Dati di superficie: Totale: 2 m2

LOTTO NR. 47:

Foglio **3** Particella **6647** Subalterno **10**

Indirizzo: VIA DEI MULINI n. SN Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 15,49 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 10 m2

Dati di superficie: Totale: 13 m2

LOTTO NR. 48:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **198**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 9,04 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 5 m2

Dati di superficie: Totale: 5 m2

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **199**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 7,23 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 4 m2

Dati di superficie: Totale: 4 m2

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO N°. 49:

Foglio **3** Particella **2308** Subalterno **116**

Indirizzo: VIALE CATULLO n. 20 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 5,42 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 8 m2

Dati di superficie: Totale: 9 m2

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

Società [redacted]

Diritto di Proprietà per 1/1

Elenco BCNC mappale 2308 (si evidenziano quelli di interesse della U.I. oggetto):

sub. 124: BCNC AI SUB 9-11 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 125: BCNC AI SUB 10-12-13-15 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 126: BCNC AI SUB 14-15 (PIANEROTTOLO)

sub. 127: BCNC AI SUB 33-35 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 128: BCNC AI SUB 34-36-37-39 (SCALA E PIANEROTTOLI)

sub. 129: BCNC AI SUB 38-40 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 130: BCNC AI SUB 42-44 (SCLA E PIANEROTTOLO)

sub. 131: BCNC AI SUB 28-42-44 (PIANEROTTOLO)

sub. 132: BCNC AI SUB 41-43-46-48 (SCALA E PIANEROTTOLI)

sub. 133: BCNC AI SUB 45-47 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 134: BCNC AI SUB 24-38-40 (ACCESSO)

sub. 145: BCNC AI SUB DA 1 A 120 - AI SUB DA 146 A 225 E AL MAPP. 4174 INTERO DEL FG.3 (ACCESSI E CAMMINAMENTI, CORTILI, CAVEDI, PISCINA, VASCA DI RECUPERO, LOCALI FILTRI E LOCALI DI DEPOSITO)

sub. 226: BCNC AI SUB DA 146 A 225 (ACCESSI E CAMMINAMENTI, CORTILI, CAVEDI)

sub. 227: BCNC AI SUB 160-161-162-164-167 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 228: BCNC AI SUB 170 E 171 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 229: BCNC AI SUB 163-165-166 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 230: BCNC AI SUB 153 E 167 (SCALA E PIANEROTTOLO)

sub. 231: BCNC AI SUB 155-159-168-172 (ATRIO)

sub. 232: BCNC AI SUB 168 E 172 (SCALA E PIANEROTTOLI)

sub. 233: BCNC AI SUB 163 E 165 (PIANEROTTOLO)

sub. 234: BCNC AI SUB DA 190 A 200 (CORRIDOIO)

sub. 236: BCNC AL MAPPALE 4174 AI SUB 19-20 (VANO SCALA)

sub. 238: BCNC AL MAPPALE 4174 AI SUB 17-18 (VANO SCALA)

sub. 240: BCNC AL MAPPALE 4174 AI SUB 12-13-14-15-16 (VANO SCALA)

sub. 243: BCNC AL MAPPALE 4174 AI SUB 9-10 (INGRESSO)

sub. 248: BCNC DEL MAPPALE 4174 DAL SUB [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Elenco BCNC mappale 6647 (Vi evidenziano quelli di interesse delle u.i.u. staggite):

sub. 12: BCNC AI SUB DAL 1 AL 10 DEL MAPPALE 6647 – AI SUB DAL 6 AL 20 DEL MAPPALE 4174 – AI SUB DAL 1 AI 48 E DAL 146 AI 172 DEL MAPPALE 2308 (CORTE)

sub. 13: BCNC AI SUB DAL 1 AL 10 (SPAZIO DI MANOVRA)

Identificazione pregressa dei beni

Mappali 2308 – 6647:

Tipo mappale NCTR n. 137280 del 23/04/2004

Tipo mappale NCTR n. 322038 del 20/11/2012

Mappale 2308:

Costituzione NCEU del 07/06/2004 con prot. n. 850189543

Variazione NCEU del 11/10/2004 con prot. n. 850349450 – modifica identificativo

Variazione NCEU del 12/10/2004 con prot. n. 850352202 – fusione e divisione di corte

Variazione NCEU del 13/04/2005 con prot. n. 850118531 – modifica del classamento

Variazione NCEU del 09/07/2005 con prot. n. 850221652

Variazione NCEU del 07/02/2013 con prot. n. 850030672

Variazione NCEU del 02/08/2018 con prot. n. 850144677

Mappale 6647:

Costituzione NCEU del 07/03/2013 con prot. n. 850030672

Elenco documentazione visionata:

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

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

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 ai **lotti dal n. 40 al n. 49**, 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 sopra visionati;

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

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

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

- Atto di vendita in data 16/10/2002 rep. n. 98303 del Notaio Colini Gerolamo di Calvisano (BS), registrato a Montichiari (BS) in data 24/10/2002 al n. 652 serie IV, trascritto a Salò (BS) in data 28/10/2002 ai rui rg 6919 - rp 5050, in forza del quale la società Borgo delle Colline Sr acquistava dal Sig. [redacted] le aree site in Manerba del Garda (BS), sulle quali, all'atto di acquisto, era in corso l'edificazione di alcuni fabbricati, aree censite al CT al foglio 9, mappali 2308, 6713, 6712, 6714, 2309 e 2313, edificazione poi proseguita dalla società acquirente [redacted]
- Atto di vendita soggetto ad IVA del 13/10/2003 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 14958 di rep. - 5449 di racc., registrato presso l'AdE di Gardone Val Trompia (BS) in data 21/10/2003 al n. 1454 serie 1 atti pubblici, trascritto presso l'AdT di Salò (BS) in data 28/10/2003 ai rui 7660 rg - 5250 rp.
  Il titolo prevedeva la vendita della piena proprietà di immobili siti in Manerba del Garda (BS), Via Mulini fra la società [redacted] (società estranea alla presente e.i.) ed il DE.
  Gli immobili erano costituiti da: intero fabbricato da cielo a terra, individuato al NCTR con il mappale 2306 ed al NCEU al foglio 3, mappale 4174, subalti 1 – 2 – 3 – 4 -5; una piccola porzione di pertinenza del fabbricato suindicato, mai identificata al CT e al CF, pertanto di terreno pertinenziale al fabbricato principale suindicato, identificato al [illegible] mappali 6647 e 2307;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

il prezzo della vendita è stato indicato in atto in € 308.000,00 oltre all'IVA, pagato e quietanzato;

- Verbale di assemblea a firma del Notaio de Vanna Gianfranco di Gardone Val Trompia (BS) in data 18/04/2019, n. 6493 di rep. – 3890 di racc.; registrato a Brescia 2 in data 24/04/2019 al n. 18319 serie 1T, trascritto a Salò (BS) in data 24/04/2019 ai n.ri 2697 rg – 1938 rp, trascritto a Brescia in data 24/04/2019 ai n.ri 18928 rg – 11535 rp; con questo atto il comparente [redacted] in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società [redacted], dichiarava che la società suindicata era piena proprietaria delle due u.i. staggite.

NOTE DELL'ESPERTO INCARICATO PER LA STIMA:

In ordine all'u.i. di cui al Foglio 3 Particella 2308 Subalterno 116 (cantina posta al piano interrato):

Il Sig. Custode, su segnalazione dell'Amministratore pro-tempore del Residence "Borgo delle Colline", mi ha trasmesso copia del titolo attestante la vendita della piena proprietà della succitata u.i. e precisamente l'atto di compravendita di unità immobiliari soggetto ad IVA (casa posta auto e cantina) del 15/02/2005 a firma del Notaio Langella Antonio di Salò (BS), n. 2733 di rep. – 3070 di racc., registrato a Salò (BS) il 02/03/2005 al n. 384 serie 1T, trascritto a Salò (BS) in data 02/03/2005 ai n.ri 1444 rg – 982 rp.

In forza del titolo suindicato il DE [redacted] vendeva ai coniugi [redacted] e [redacted] (soggetti estranei alla presente e.i.) la piena proprietà delle unità immobiliari site nel complesso residenziale "Borgo delle Colline" – corpo sud, ubicato in Manerba del Garda (BS), località Pieve Vecchia, Via Mulini n. 1 e Via Catullo n. 20 e precisamente: appartamento posto al piano terra, censito al NCEU, foglio 3, mappale 2308/22; posto auto seminterrato, censito al NCEU, foglio 3, mappale 2308/77 e **cantina seminterrata, censita al NCEU, foglio 3, mappale 2308/116 (quella interessata alla presente e.i.).**

Formavano oggetto di trasferimento la quota di 24,543/1.000 + 0,249 (per la cantina) della cabina elettrica censita al NCEU, foglio 3, mappale 10994.

Il prezzo della vendita è stato indicato in atto in € 80.000,00 + IVA come di legge, interamente pagato e quietanzato.

ATTENZIONE! NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL TITOLO SUINDICATO NON E' STATA INDICATA L'U.I. DI CUI AL MAPPALE 2308/116 (CIOE' LA CANTINA INTERRATA STAGGITA) MA SOLAMENTE QUELLE DI CUI AI MAPPALE 2308, SUB.NI 22 E 77.

L'u.i. di cui al mappale 2308/116, per le ragioni suelencate, risulta ancor'oggi in capo al DE e pertanto capita anch'essa da dare formalità.

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 (canalizzure, cavi, ecc.) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

☒ Libero

☐ Occupato da uno degli esecutati

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

☒ Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

Alla data del sopralluogo di rito si è potuto accertare che le u.i. oggetto risultavano libere da persone.

LOTTO NR. 40:
In ordine al mappale 2308 sub. 49 libero;
In ordine al mappale 2308 sub. 192 occupato da terzi senza titolo;

LOTTO NR. 41: libero

LOTTO NR. 42: libero

LOTTO NR. 43: libero

LOTTO NR. 44: libero

LOTTO NR. 45: libero

LOTTO NR. 46: libero;

LOTTO NR. 47: libero

LOTTO NR. 48:
In ordine al mappale 2308 sub. 198 occupato da terzi senza titolo;
In ordine al mappale 2308 sub. 199 libero;

LOTTO NR. 49: occupato da terzi con titolo

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Descrizione dei gravami, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio i vincoli derivanti da pubblici procedimenti sulla proprietà edilizia, beni vincolati ecc.) e vincoli presenti che non saranno cancellati.

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

Trascrizione del 10/06/1991 – r.p. 2384 - r.g. 1779

Convenzione Urbanistica a firma del Notaio Langella Antonio rep. n. 50539 del 17/05/1991:

Trascrizione del 25/02/2004 – r.p. 716 - r.g. 1094

Convenzione edilizia a firma del Segretario Comunale Rainieri Dr Bruno rep. n. 1333 del 29/01/2004. Trattasi della convenzione edilizia del P.A. di Via Catullo- Manerba del Garda;

Trascrizione del 20/09/2006 – r.p. 4804 - r.g. 7305

Costituzione di vincolo a firma del Notaio Langella Antonio rep. n. 5082 del 07/09/2006.

La società [redacted] ha vincolato gli undici posti auto, di sua proprietà, censiti al catasto fabbricati con il mappale 2308 sub. 65, 66, 70, 71, 74, 75, 76, 79, 80, 81 e 82, come pertinenza delle unità immobiliari, di proprietà della medesima società, che deriveranno dalla ristrutturazione del fabbricato "corpo c" del complesso immobiliare "BORGO DELLE COLLINE", ubicato in comune di Manerba del Garda (Brescia) località pieve-Vecchia.

Trascrizione del 08/01/2009 – r.p. 109 - r.g. 156

Convenzione edilizia a firma del Segretario Comunale Rainieri Dr Bruno rep. n. 1477 del 22/12/2008. Trattasi della convenzione edilizia del Piano di Recupero denominato "BORGO DELLE COLLINE" sito in Via Mulini nel Comune di Manerba del Garda.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le u.i. staggite sono parte di un condominio formalmente costituito denominato "Borgo delle Colline" per il quale è stato nominato ed è attualmente in carica un Amministratore pro-tempore. Dalla consultazione dello stesso, per la proprietà staggita, è emerso quanto segue:

a) non sono state deliberate spese straordinarie;
b) è stata deliberata la costituzione di un fondo di accantonamento in vista dei lavori di rifacimento della pavimentazione circostante la piscina (lotarium), spesa alla quale il DE non dovrà concorrere in quanto, non essendo più proprietario di unità abitativa, non ha alcun diritto sulla piscina (uso, manutenzione, ecc...);
c) dalla situazione contabile trasmessa dall'Amministratore pro-tempore al DE in data 11/04/2023 relativamente al periodo 01/01/2022-31/12/2022 la stessa [illegible] la somma di € 321,22;

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

d) nella sua lettera, l'Amministratore precisava che la somma suindicata che si tratta di un conto preventivo, pertanto soggetto a conguaglio in sede di approvazione del conto consuntivo;

e) gli atti notarili di vendita che l'esperto incaricato per la stima ha potuto visionare per due u.i. interne al residence evidenziano l'esistenza di un regolamento condominiale e tabelle millesimali, entrambe i documenti allegati sotto la lettera C) all'atto in data 10/02/2005, rep. n. 3711 del Notaio Langella Antonio;

f) tra i beni comuni non censibili vi è quello di cui al mappale n. 2308 sub.145 (accessi e camminamenti, cortili, scoperti, piscina, vasca di recupero, locali filtri e locali di deposito);

g) a tal fine che:

tra i beni comuni la piscina e gli accessori della stessa sono comuni anche a quanto verrà in futuro eventualmente ancora edificato sul mappale n. 4174, del Foglio 3, del Catasto Fabbricati;

- come risulta dal Regolamento di Condominio, in nessun caso la proprietà di una autorimessa o di un posto auto del complesso edilizio in oggetto, da soli, separatamente dall'abitazione, danno diritto all'uso ed al godimento della piscina, nonostante le contrarie risultanze delle planimetrie catastali che devono, per la parte da qua, ritenersi rettificate ciò per evitare un eccessivo affollamento ed ingorgo delle zone condominiali intorno alla piscina.

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

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

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

Iscrizione del 10/02/2020 – r.p. 95 – r.g. 727

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/02/2020 n. 588/2020 emesso dal Tribunale di Brescia.

A favore: BANCA VALSABBINA SCPA

Contro: d.e.

Somma complessiva: Euro 1.600.000,00.

L'ipoteca grava sulle seguenti unità:

Comune di MANERBA DEL GARDA (BS) - Catasto Terreni – foglio 9 (particelle 11518 e 11519; Catasto Fabbricati – foglio 3 particella 2308 sub. 49 – 51 – 70 – 71 – 75 -82 – 87 -116 -144 – 192 – 198 – 199 – 200 – 224; particella 6647 sub. 10 e 14;

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Trascrizione del 27/07/2021 – r.p. 4116 - r.g. 5573

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

A favore: AVANZI MARCO (VNZMRC66M05H717I)

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di MANERBA DEL GARDA (B5) - Catasto Terreni – foglio 9 particelle 11518 e 11519; Catasto Fabbricati – foglio 3 particella 2308 sub. 49 – 51 – 70 – 71 – 75 -82 – 87 -116 -144 – 192 – 198 – 199 – 200 – 224; particella 6647 sub. 10 e 14

Trascrizione del 22/12/2022 – r.p. 7070 - r.g. 5346

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8806 del 04/10/2022;

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

Contro: debitore esecutato;

Il pignoramento grava sulle seguenti unità:

Comune di MANERBA DEL GARDA (B5) – Catasto Terreni – foglio 9 particelle 11518 e 11519; Catasto Fabbricati – foglio 3 particella 2308 sub. 49 – 51 – 70 – 71 – 75 - 82 – 87 -116 – 144 – 192 – 198 – 199 – 200 – 224; particella 6647 sub. 10 e 14;

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

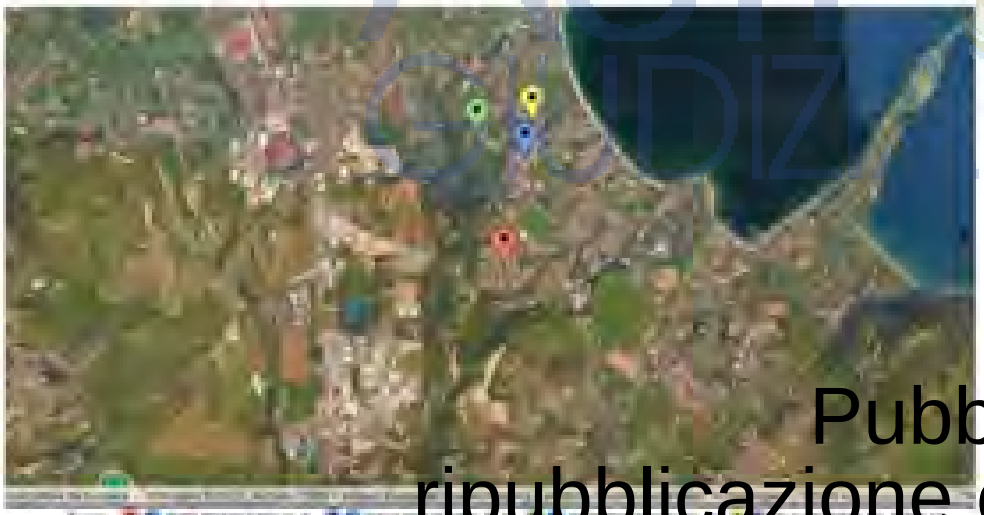
☐ Dei costi

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 (posti auto), si è ritenuto opportuno determinare i valori delle u.i. staggite mediante la predisposizione di una tabella di calcolo con MCA, utilizzando comparabili relativi ad unità residenziali.

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

Localizzazione immobili di confronto



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				
Rilevazione: mq.				***
Rilevazione: data				
Comune	MANERBA DEL GARDA (BS)			
Indirizzo	Via della Valle	Viale Catullo	Via XX Settembre	Via Catullo
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo di offerta (euro)	€ 435.000,00	€ 209.000,00	€ 200.000,00	
% trattativa	10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo contrattato (euro)	€ 391.500,00	€ 188.100,00	€ 180.000,00	
Data (mesi)				
Livello di piano (n)	0	1	1	0
Superficie principale (mq)	100,00	44,00	44,00	100,00
Superfici secondarie				
Balconi 30%				0,00
Portico 35%				0,00
Cantina 50%				0,00
Box 50%				0,00
Covedio 30%				0,00
Aree esterne 10%				0,00
Impianto 1 NO				
Impianto 2 NO				
Manutenzioni dei comparabili rispetto all'oggetto di stima: Esterno	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Buono
Manutenzioni dei comparabili rispetto all'oggetto di stima: Interno	Equivalente	Equivalente	Equivalente	Buono
Superficie commerciale	100,00	44,00	44,00	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%
Tasso di livello di piano	1,0%
Livello di Prezzo €/mq	4.000,00 €
Prezzo area esterna	10% 400,00 €
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		€ 391.500,00	€ 188.100,00	€ 180.000,00
Data (mesi)	1,00%	€ 156,25	€ 156,75	€ 150,00
Livello di piano	1,00%	€ 3.915,00	€ 1.881,00	€ 1.800,00
Superficie principale (mq)		€ 3.913,04	€ 3.913,04	€ 3.913,04
Superfici secondarie: Balconi	30%	€ 1.173,91	€ 1.173,91	€ 1.173,91
Portico	35%	€ 1.369,57	€ 1.369,57	€ 1.369,57
Cantina	50%	€ 1.956,52	€ 1.956,52	€ 1.956,52
Box	50%	€ 1.956,52	€ 1.956,52	€ 1.956,52
Ca'vedio	30%	€ 1.173,91	€ 1.173,91	€ 1.173,91
Area esterna	10%	€ 391,30	€ 391,30	€ 391,30
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 938,00	€ 938,00	€ 938,00
Stato di manutenzione interna (€)		€ 17.642,00	€ 17.642,00	€ 17.642,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI Esecuzione Imm. 444/2022

Data (mesi)	€ -	€		€
Livello di piano	€	€	1.881,00	€ 1.800,00
Superficie principale (mq)	€	€	211.304,35	€ 211.304,35
Superfici secondarie: Balconi	€	€	-	€
Portico	€	€		€
Cantina	€	€		€
Box	€	€		€
Ca'vedio	€	€		€
Superficie esterna (mq)	€	€		€
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)	€ -	€		€
Stato di manutenzione interna (€)	€ -	€		€
Prezzo corretto	**€ 391.500,00**	**€ 397.523,35**		[illegible]
Peso comparabile (%)	31%	31%		[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
3.925,00 Euro/mq.	**-1,86%**	**2,04%**

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 PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
40	NCT/3	2306	49	Prato auto coperto	12	3925	40%	€ 19.000,00
	NCT/3	2306	192	Giardino	5	3925	40%	€ 8.000,00
							VALORE DI MERCATO	**€ 27.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per difformità e pesi di fatto	€	—
b) per spese di sistemazione, ripristino ed regolarizzazione catastale ed urbanistica	€	—
c) per spese condominiali arretrate (ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp. att.)	€	32,12
d) deprezzamento per immobile occupato (attuale proprietario/debitore). Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene	€	4.050,00
	VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€ 23.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
41	NCT/3	2308	51	Posto auto coperto	12	3925	40%	€ 19.000,00
	NCT/3	2308	200	Cantina	6	3925	40%	€ 9.000,00
							VALORE DI MERCATO	**€ 28.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di demolizione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 C.C. disp. att.)	€	32,12
d) deprezzamento per immobile occupato/affittato o proprietà condominiale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della fruibilità e della commerciabilità generale del bene.	€	4.200,00
	VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€ 24.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO DI MERCANTILE	VALORE DI MERCATO
42	NCT/3	2308	70	Posto auto coperto	12	3925	40%	€ 19.000,00
							VALORE DI MERCATO	**€ 19.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di demolizione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica: rimozione vincolo ex 4804/2006	€	2.500,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 C.C. disp. att.)	€	32,12
d) deprezzamento per immobile occupato/affittato o proprietà condominiale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della fruibilità e della commerciabilità generale del bene.	€	2.500,00
	VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€ 14.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE		VALORE DI MERCATO
43	NCT/3	2308	71	Posto auto coperto	12	3923	40%	€	19.000,00

VALORE DI MERCATO € 19.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per difformità e pertinenze di terzi	€	
b) per opere di ristrutturazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica rimozione vincolo fr 4804/2006	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC ctg. ist.)	-€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della fruizione e della commerciabilità generale del bene.	-€	2.850,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 14.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE		VALORE DI MERCATO
44	NCT/3	2308	73	Posto auto coperto	12	3923	40%	€	19.000,00

VALORE DI MERCATO € 19.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per difformità e pertinenze di terzi	€	
b) per opere di ristrutturazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica rimozione vincolo fr 4804/2006	-€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC ctg. ist.)	-€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della fruizione e della commerciabilità generale del bene.	-€	2.850,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 14.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE		VALORE DI MERCATO
45	NCT/3	2308	82	Posto auto coperto	12	3925	40%	€	19.000,00
							VALORE DI MERCATO	€	19.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per difformità e pertinenze di terzi € -

b) per spese di determinazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica rimozione vincolo fr 4984/2006 € 3.000,00

c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 DC disp. att.) € 32,12

d) deprezzamento per immobile assoggettato a prelazione condominiale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della ristrutturazione e della commerciabilità generale del bene. € 2.850,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 14.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE		VALORE DI MERCATO
46	NCT/3	2308	87	Posto auto coperto	12	3925	30%	€	14.000,00
	NCT/3	2308	224	Cantina	3	3925	40%	€	5.000,00
							VALORE DI MERCATO	€	19.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per difformità e pertinenze di terzi €

b) per spese di determinazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica €

c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 DC Disp. att.) € 32,12

d) deprezzamento per immobile assoggettato a prelazione condominiale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della ristrutturazione e della commerciabilità generale del bene. € 2.850,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 16.000,00

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE		VALORE DI MERCATO
47	NCT/1	8447	10	Posto auto scoperto	13	3925	40%	€	15.000,00
							VALORE DI MERCATO	€	15.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per difformità e pertinenze di terzi	€	-
b) per spese di determinazione, ripristino e/o regolarizzazione catastrale e/o urbanistica rimozione vincolo fr 4984/2006	€	2.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp. att.)	€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della ubicazione e della commerciabilità generale del bene.	€	2.250,00
	VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	€ 11.000,00

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE		VALORE DI MERCATO
48	NCT/1	2308	998	Cantina	6	3925	40%	€	9.000,00
	NCT/1	2308	999	Cantina	5	3925	40%	€	8.000,00
							VALORE DI MERCATO	€	17.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per difformità e pertinenze di terzi	€	-
b) per spese di determinazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp. att.)	€	32,12
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della ubicazione e della commerciabilità generale del bene.	€	2.550,00
	VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	€ 14.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	SUP.	VALORE PARAMETRICO UNITARIO	RAPPORTO MERCANTILE		VALORE DI MERCATO
49	NCT/3	2308	114	Giardino	3	3925	15%	€	4.000,00
							VALORE DI MERCATO	**€**	**4.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

d) per oneri di sanatoria e personali di terzi	€	
f) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	–
g) per spese condominiali arretrate (ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp. att.)	€	302,72
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della ubicazione e della commerciabilità generale del bene.	€	500,00
	VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€ 3.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, tanto da considerarsi corrispondenti al vincoli dei beni in piena proprietà, pienamente commerciabili al netto di oneri di legge e liberi da ipotecari vincolo e gravame.

LOTTO 40

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

€27.000,00 *(Euro ventisettemila/00)*

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

€ 23.000,00 *(Euro ventitremila/00)*

LOTTO 41

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

€ 28.000,00 *(Euro ventottomila/00)*

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

€ 24.000,00 *(Euro ventiquattromila/00)*

LOTTO 42

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

€ 19.000,00 *(Euro diciannovemila/00)*

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

€ 14.000,00 *(Euro quattordicimila/00)*

LOTTO 43

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

€ 19.000,00 *(Euro diciannovemila/00)*

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

€ 14.000,00 *(Euro quattordicimila/00)*

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO 44

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

€ 19.000,00 (Euro diciannovemila/00)

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

€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)

LOTTO 45

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

€ 19.000,00 (Euro diciannovemila/00)

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

€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)

LOTTO 46

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

€ 19.000,00 (Euro diciannovemila/00)

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

€ 14.000,00 (Euro sedicimila/00)

LOTTO 47

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

€ 15.000,00 (Euro quindicimila/00)

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

€ 11.000,00 (Euro undicimila/00)

LOTTO 48

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

€ 17.000,00 (Euro diciassettemila/00)

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

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO 49

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

€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)

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

€ 3.000,00 (Euro tremila/00)

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

4. Riepilogo dei valori di stima

Per una migliore comprensione ed un'immediata visione dell'insieme dei beni oggetti, viene di seguito riportata la tabella riepilogativa dei valori di stima suddivisi per lotto e distinti per:

- Valore di mercato (o valore commerciale);
- Valore base d'asta.

LOTTO	DESTINAZIONE		DATI CATASTALI					VALORE DI MERCATO	VALORE DI PRONTO REALIZZO
			CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA		
CORTE FRANCA - 25040									
1	BOX	Via Bachelet	F	NCT/9	274	68	C/6	€ 11.000,00	€ 9.000,00
2	BOX	Via Bachelet	F	NCT/9	274	70	C/6	€ 13.000,00	€ 10.000,00
3	APPARTAMENTO	Via Roma, 36	F	NCT/11	156	31	A/2	€ 94.000,00	€ 80.000,00
4	APPARTAMENTO	Via Roma, 38	F	NCT/11	156	32	A/2	€ 113.000,00	€ 95.000,00
5	TERRENO AGRICOLO	Via dei Ciaretti	1	2	367		T	€ 23.000,00	€ 19.800,00
	TERRENO AGRICOLO	Via dei Ciaretti	1	2	371		T	€ 6.000,00	€ 5.200,00
							TOTALE LOTTO 5	€ 31.000,00	€ 25.000,00
6	CORTILE	Via dei Ciaretti	1	2	367		T	€ 10.000,00	€ 9.000,00
GUSSAGO - 25064									
7	APPARTAMENTO	Via G. Mazzini n. 82	F	NCT/23	654	32	A/2	€ 205.700,00	€ 170.800,00
	BOX		F	NCT/23	654	70	C/6	€ 13.300,00	€ 10.200,00
							TOTALE LOTTO 7	€ 219.000,00	€ 181.000,00
LODRINO - 25060									
8	POSTO AUTO SCOPERTO	Via Ronchetto	F	NCT/10	98	9	C/6	€ 5.000,00	€ 5.000,00
	POSTO AUTO SCOPERTO	Via Ronchetto	F	NCT/10	98	10	C/6	€ 5.000,00	€ 5.000,00
							TOTALE LOTTO 8	€ 6.000,00	€ 4.000,00
MARMENTINO - 25060									
9	APPARTAMENTO	Via Giulio Bosio	F	NCT/1	79	1	A/3	€ 79.000,00	€ 66.500,00
	BOX		F	NCT/1	79	22	C/6	€ 10.000,00	€ 8.500,00
							TOTALE LOTTO 9	€ 89.000,00	€ 75.000,00
10	APPARTAMENTO	Via Giulio Bosio	F	NCT/1	79	2	A/3	€ 87.000,00	€ 74.800,00
	BOX		F	NCT/1	79	34	C/6	€ 11.000,00	€ 9.200,00
							TOTALE LOTTO 10	€ 100.000,00	€ 84.000,00
11	APPARTAMENTO	Via Ettore Rovelli	F	NCT/1	79	3	A/3	€ 147.000,00	€ 115.400,00
	BOX		F	NCT/1	79	30	C/6	€ 11.000,00	€ 8.600,00
							TOTALE LOTTO 11	€ 158.000,00	€ 124.000,00

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: BELLINI EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b0177de43f4e6f2e2e1a1f4a2c288c2e0

13	APPARTAMENTO	Via Enrico Fermi	F	NCT/1	79	4	A3	€	95.000,00	€	78.750,00
	BOX		F	NCT/1	79	19	C6	€	11.000,00	€	9.900,00
							TOTALE LOTTO 13	€	104.000,00	€	88.000,00
12	APPARTAMENTO	Via Enrico Fermi	F	NCT/1	79	5	A3	€	78.000,00	€	66.900,00
	BOX		F	NCT/1	79	27	C6	€	10.000,00	€	8.500,00
							TOTALE LOTTO 12	€	88.000,00	€	75.000,00
14	APPARTAMENTO	Via Enrico Fermi	F	NCT/1	79	6	A3	€	74.000,00	€	58.900,00
	BOX		F	NCT/1	79	28	C6	€	11.000,00	€	9.600,00
	BOX		F	NCT/1	79	26	C6	€	8.000,00	€	6.500,00
							TOTALE LOTTO 14	€	93.000,00	€	74.000,00
15	APPARTAMENTO	Via Enrico Fermi	F	NCT/1	79	7	A3	€	83.000,00	€	65.200,00
	BOX		F	NCT/1	79	27	C6	€	11.000,00	€	8.800,00
							TOTALE LOTTO 15	€	93.000,00	€	74.000,00
16	APPARTAMENTO	Via Enrico Fermi	F	NCT/1	79	8	A3	€	81.000,00	€	64.600,00
	BOX		F	NCT/1	79	14	C6	€	9.000,00	€	6.400,00
							TOTALE LOTTO 16	€	89.000,00	€	71.000,00
17	APPARTAMENTO	Via Enrico Fermi	F	NCT/1	79	9	A3	€	74.000,00	€	58.100,00
	BOX		F	NCT/1	79	29	C6	€	10.000,00	€	7.900,00
							TOTALE LOTTO 17	€	84.000,00	€	66.000,00
18	APPARTAMENTO	Via Enrico Fermi	F	NCT/1	79	10	A3	€	87.000,00	€	68.750,00
	BOX		F	NCT/1	79	14	C6	€	8.000,00	€	6.300,00
							TOTALE LOTTO 18	€	95.000,00	€	75.000,00
19	APPARTAMENTO	Via Enrico Fermi	F	NCT/1	79	11	A3	€	87.000,00	€	68.750,00
	BOX		F	NCT/1	79	15	C6	€	8.000,00	€	6.300,00
							TOTALE LOTTO 19	€	95.000,00	€	75.000,00
20	APPARTAMENTO	Via Enrico Fermi	F	NCT/1	79	12	A3	€	88.000,00	€	69.700,00
	BOX		F	NCT/1	79	16	C6	€	8.000,00	€	6.300,00
							TOTALE LOTTO 20	€	96.000,00	€	76.000,00
21	APPARTAMENTO	Via Enrico Fermi	F	NCT/1	79	13	A3	€	80.000,00	€	62.700,00
	BOX		F	NCT/1	79	17	C6	€	8.000,00	€	6.300,00
							TOTALE LOTTO 21	€	88.000,00	€	69.000,00
VILLA CARCINA - 25069											
22	APPARTAMENTO	Via G. Marconi n. 81	F	NCT/9	447 447	303 304	A3	€	34.000,00	€	22.300,00
	BOX		F	NCT/9	447	189	C6	€	8.000,00	€	6.600,00
							TOTALE LOTTO 22	€	34.000,00	€	29.000,00
LUMEZZANE - 25065											
23	NEGOZIO	Via Don De Giuseppi n. 16	F	NCT/24	227	8	C1	€	12.000,00	€	10.000,00
24	BOX	Via Pisaboni n. 17	F	NCT/24	223	24	C6	€	9.000,00	€	7.000,00
25	CANTINA	Via M. D'Adeglio n. 88	F	NCT/36	262	16	C/2	€	3.000,00	€	1.900,00
	LASTRICO		F	NCT/36	262	39	F/5	€	6.000,00	€	5.100,00
							TOTALE LOTTO 25	€	9.000,00	€	7.000,00
26	NEGOZIO	Via Monte Lodrino n. 22	F	NCT/23	22	4	C1	€	10.000,00	€	8.000,00
27	APPARTAMENTO	Via Don F. Venturini n. 8	F	NCT/12	206	6	A3	€	[illegible]	€	[illegible]
	CANTINA		F	NCT/12	206	5	C2	€	3.000,00	€	[illegible]
							TOTALE LOTTO 27	€	[illegible]	€	80.000,00

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

28	AUTOBILO	Via Mainardi n. 1 – 3 – 5	1	NCT/7	293		F3	€	-	€	-
			1	NCT/7	293	1	F3	€	305.600,00	€	163.800,00
			1	NCT/7	293	3	D4	€	14.600,00	€	11.400,00
			1	NCT/7	293	4	D4	€	14.600,00	€	11.700,00
			1	NCT/7	293	5	C6	€	14.600,00	€	11.400,00
			1	NCT/7	293	6	F3	€	199.200,00	€	153.500,00
			1	NCT/7	293	8	F3	€	349.300,00	€	283.400,00
			1	NCT/7	293	9	F3	€	460.900,00	€	367.100,00
			1	NCT/7	293	10	F3	€	-	€	-
			1	NCT/7	293	11	D4	€	14.600,00	€	11.800,00
			1	NCT/7	293	12	D4	€	14.600,00	€	6.300,00
			1	?	300		F	€	-	€	-
								TOTALE LOTTO 28	€ 1.368.000,00	€ 1.021.000,00	
29	NEGOZIO	Via Artigianale n. 2	1	NCT/34	105	12	C1	€	7.000,00	€	6.000,00
30	NEGOZIO	Via Artigianale n. 2	1	NCT/34	106	8	C1	€	21.000,00	€	16.400,00
	CANTINA		1	NCT/34	106	18	C2	€	2.000,00	€	1.600,00
								TOTALE LOTTO 30	€ 23.000,00	€ 18.000,00	
31	APPARTAMENTO	Via Artigianale n. 2	1	NCT/34	106	13	A2	€	53.000,00	€	43.000,00
32	APPARTAMENTO	Via Artigianale n. 2	1	NCT/34	106	14	A2	€	53.000,00	€	43.000,00
33	APPARTAMENTO	Via Artigianale n. 2	1	NCT/34	106	15	A2	€	65.000,00	€	53.000,00
34	APPARTAMENTO	Via Artigianale n. 2	1	NCT/34	106	11	A2	€	48.000,00	€	39.000,00
35	APPARTAMENTO	Via Artigianale n. 2	1	NCT/34	106	12	A2	€	47.000,00	€	38.000,00
36	BOX	Via Rossaghe	1	NCT/32	298	28	C6	€	7.000,00	€	5.000,00
37	BOX	Via Rossaghe	1	NCT/32	298	29	C6	€	7.000,00	€	5.000,00
38	BOX	Via Rossaghe	1	NCT/32	298	30	D4	€	8.000,00	€	6.900,00
39	DEPOSITO	Via Rossaghe	1	NCT/32	298	31	C2	€	23.000,00	€	17.000,00
MANERBA DEL GARDA - 25080											
40	POSTO AUTO COPERTO	Via Calvulo n. 20	1	3	2008	49	C6	€	19.000,00	€	16.300,00
	CANTINA		1	3	2008	192	C2	€	8.000,00	€	6.800,00
								TOTALE LOTTO 40	€ 27.000,00	€ 23.000,00	
41	POSTO AUTO COPERTO	Via Calvulo n. 20	1	3	2008	51	C6	€	19.000,00	€	16.300,00
	CANTINA		1	3	2008	200	C2	€	5.000,00	€	7.700,00
								TOTALE LOTTO 41	€ 24.000,00	€ 24.000,00	
42	POSTO AUTO COPERTO	Via Calvulo n. 20	1	3	2008	70	D4	€	19.000,00	€	14.000,00
43	POSTO AUTO COPERTO	Via Calvulo n. 20	1	3	2008	71	D4	€	19.000,00	€	14.000,00
44	POSTO AUTO COPERTO	Via Calvulo n. 20	1	3	2008	75	C6	€	19.000,00	€	14.000,00
45	POSTO AUTO COPERTO	Via Calvulo n. 20	1	3	2008	82	C6	€	19.000,00	€	14.000,00
46	POSTO AUTO COPERTO	Via Calvulo n. 20	1	3	2008	87	C6	€	14.000,00	€	11.800,00
	CANTINA		1	3	2008	224	C2	€	5.000,00	€	8.200,00
								TOTALE LOTTO 46	€ 19.000,00	€ 16.000,00	
47	POSTO AUTO SCOPERTO	Via Calvulo n. 20	1	3	6647	10	D4	€	15.000,00	€	11.000,00
48	CANTINA	Via Calvulo n. 20	1	3	2008	198	C2	€	9.000,00	€	7.400,00
	CANTINA		1	3	2008	199	C2	€	8.000,00	€	6.600,00
								TOTALE LOTTO 48	€ [illegible]	€ [illegible]	
49	CANTINA	Via Calvulo n. 20	1	3	2008	116	C2	€	4.000,00	€	[illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

5. Dichiarazione di responsabilità

Il Valutatore incaricato dichiara:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non oneste;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili ai sensi della norma UNI 11558:2014;

Dichiara altresì che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni sopra riportate;
- Non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Ha ispezionato di persona l'intera proprietà;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Cologne (BS), 01/09/2023

L'Esperto incaricato per la stima:

Geometra BELLINI Luciano

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

6. Elenco della documentazione tecnica allegata

1. **Atti di provenienza:**
   - 1.1 Atto di fusione a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS) del 03/03/2011, n. 38666 di rep. – 19088 di racc. (LOTTI DAL NR. 8 AL NR. 31, DAL NR. 33 AL NR. 35 DAL NR. 39 AL NR. 39)
   - 1.2 Atto di vendita in data 18/04/2005 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 21823 di rep. – 8589 di racc. (LOTTO NR. 26)
   - 1.3 Atto di permuta in data 12/10/2011 a firma del Notaio Pugliese Felice di Lumezzane (BS), n. 3723 di rep. – 3120 di racc. (LOTTO NR. 27)
   - 1.4 Atto di compravendita in data 26/11/2011 a firma del Notaio Pugliese Felice di Lumezzane (BS), n. 3755 di rep. – 3137 di racc. (LOTTO NR. 27)
   - 1.5 Atto di vendita soggetto ad IVA del 13/10/2003 a firma del Notaio Rebuffoni Antonella di Lumezzane (BS), n. 14958 di rep. – 5440 di racc. (LOTTI DAL NR. 40 AL NR. 49)
   - 1.6 Verbale di assemblea a firma del Notaio dei Vanna Gianfranco data 18/04/2019, n. 6493 di rep. – 3890 di racc (LOTTI DAL NR. 1 AL NR. 6, DAL NR. 8 AL NR. 21 E DAL NR. 33 AL NR. 49)
2. **Documentazione catastale:**
   - 2.1 Visure catastali
   - 2.2 Planimetrie catastali ed Elaborato planimetrico - LOTTI NR. 1 e NR. 2
   - 2.3 Planimetrie catastali - LOTTI NR. 3 e NR. 4
   - 2.4 Estratto di mappa - LOTTI NR. 5 e NR. 6
   - 2.5 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 7
   - 2.6 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 8
   - 2.7 Planimetrie catastali ed Elaborato planimetrico - LOTTI DAL NR. 9 e AL NR. 11
   - 2.8 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 22
   - 2.9 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 23
   - 2.10 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 24
   - 2.11 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 25
   - 2.12 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 26
   - 2.13 Planimetrie catastali - LOTTO NR. 27
   - 2.14 Estratto di Mappa, Elaborato planimetrico e planimetrie catastali - LOTTO NR. 28
   - 2.15 Planimetrie catastali - LOTTI DAL NR. 29 AL NR. 35
   - 2.16 Planimetrie catastali - LOTTI DAL NR. 36 AL NR. 39
   - 2.17 Planimetrie catastali ed Elaborato planimetrico - LOTTI DAL NR. 40 AL NR. 49
3. **Documentazione fotografica:**
   - 3.1 LOTTI NR. 1 e NR. 2;
   - 3.2 LOTTI NR. 3 e NR. 4;

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3.3 LOTTI NR. 5 e NR. 6;
3.4 LOTTO NR. 7;
3.5 LOTTO NR. 8;
3.6 LOTTI DAL NR. 9 e AL NR. 21;
3.7 LOTTO NR. 22;
3.8 LOTTO NR. 23;
3.9 LOTTO NR. 24;
3.10 LOTTO NR. 25;
3.11 LOTTO NR. 26;
3.12 LOTTO NR. 27;
3.13 LOTTO NR. 28;
3.14 LOTTI DAL NR. 29 e AL NR. 35;
3.15 LOTTI DAL NR. 36 e AL NR. 39;
3.16 LOTTI DAL NR. 40 e AL NR. 49;

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro