

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI \_ Rev.12/2013

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 204/18

Giudice delegato: **Dr.ssa Simonetta Bruno**

### Anagrafica

Creditore procedente:

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. - U.B.I. BANCA S.P.A.**  
Con sede in BERGAMO  
P.zza Vittorio Veneto 8  
C.F. - P.I. - 03053920165

Rappresentato dagli Avvocati

**Avv.ti ALFREDO BAZOLI - MAURO GHEDA**  
Con Studio in Contrada Soncin Rotto 6  
Comune di BRESCIA  
Tel + 39 030 295488  
E mail [alfredo.bazoli@brescia.pec.avvocati.it](mailto:alfredo.bazoli@brescia.pec.avvocati.it)  
E mail [mauro.gheda@brescia.pec.avvocati.it](mailto:mauro.gheda@brescia.pec.avvocati.it)

Esecutato:

**Sig.a --- OMISSIS ---**  
In qualità di Proprietario/Comproprietario  
Residente in LUMEZZANE (BS)  
Via --- OMISSIS ---  
C.F. --- OMISSIS ---

Intervenuti alla data di stima

**--- OMISSIS ---**  
Con sede in Jesi (AN)  
--- OMISSIS ---  
C.F. - P.I. --- OMISSIS ---

Rappresentato dagli Avvocati

**Avv.ti MASSIMO MONTARULI -  
GIANLUCA MUCELLI**  
Con Studio in Corso Matteotti 37  
Comune di JESI (AN)  
Tel + 39 0731 214420  
E mail [massimo.montaruli@pec-ordineavvocatiancona.it](mailto:massimo.montaruli@pec-ordineavvocatiancona.it)  
E mail [gianluca.mucelli@pec-ordineavvocatiancona.it](mailto:gianluca.mucelli@pec-ordineavvocatiancona.it)



Intervenuti alla data di stima

**Società --- OMISSIS ---**  
Con sede in Milano (MI) ---  
OMISSIS ---P.I. ---  
OMISSIS ---

Rappresentato dagli Avvocati

**Avv. MARINELLA IPPOLITI**  
Con Studio in via A. Grandi 44/B  
Comune di ANCONA (AN)  
Tel + 39 071 9691827  
E mail [marinella.ippoliti@pec-ordineavvocatiancona.it](mailto:marinella.ippoliti@pec-ordineavvocatiancona.it)

Esperto incaricato C.T.U.

**Dott. Arch. LIDIA PINTUS**  
**Studio di Progettazione Architettonica**  
**e I.A.C.C. Colour Consulting / Design**  
Via Marcantonio Ducco, 20  
Comune di BRESCIA  
CF PNTLDI59C61B157I  
Tel - Fax + 39 030 381596  
Mail [lp@architettura-colourdesign.it](mailto:lp@architettura-colourdesign.it)  
PEC [lidia.pintus@archiworldpec.it](mailto:lidia.pintus@archiworldpec.it)  
Iscritto all'Ordine degli Architetti della prov. di Brescia nr. 1260



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Lidia Pintus'. To the right of the signature is a circular blue ink stamp. The stamp contains the text: 'Dott. Arch. LIDIA PINTUS' around the top inner edge, 'Ordine Architetti di Brescia n. 1260' in the center, and 'BRESCIA' around the bottom inner edge.

Timbro e firma \_\_\_\_\_



## Date

Nomina dell'esperto 26.07.2018  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento 03.10.2018  
Data della richiesta di proroga 09.01.2019  
Data della richiesta di proroga 15.05.2019  
Data della consegna del rapporto di valutazione 29.10.2019  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita 30.10.2019

## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

### LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35 e s.n.c. Lumezzane (BS)

Descrizione sintetica: appartamento P.T., 1, 2 e autorimessa P.T., con corti comuni

Ubicazione: via G. Garibaldi 35, Lumezzane (BS)

Identificativi catastali (All. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7):

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. 548, sub. 1, cat. C/6, cl. 4, mq 44, P.T; Rendita 68,17;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. 548, sub. 4, cat. A/4, cl. 4, vani 5, mq 88, P.T-1-2; Rendita 170,43;  
oltre accessioni, pertinenze e quote proporzionali relative alle parti comuni dell'edificio, in particolare:
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. 548, sub. 5, B.C.N.C. comune ai mapp. 548, subb. 1, 2, 3, 4;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. 553, graffato al mapp. 458, sub. 5.

Quota di proprietà: --- OMISSIS ---, quota individuale di 1/1

Diritto di proprietà: --- OMISSIS ---, piena ed esclusiva proprietà

Divisibilità dell'immobile X NO

Più probabile valore in libero mercato € 71.316,00 ca.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 66.744,00 ca.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile mediocre

### LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 25 e 27, Lumezzane (BS)

Descrizione sintetica: negozio con corte esclusiva; appartamenti P. T., 1 e 2 con giardino e terreni

Ubicazione: via G. Garibaldi 25 e 27, Lumezzane (BS)



Identificativi catastali (**All. 1, 2, 8, 9, 10, 10a, 11, 11a, 12, 13, 14**):

- Negozi con corte esclusiva (**All. 8, 9, 14**):

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **555**, sub. **1**, cat. C/1, mq 32, P.T; Rendita 436,30;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **556**, corte esclusiva graffata al mapp. 555, sub. 1;

- Appartamento P.T., 1 (**All. 10, 11, 12, 13, 14, 15**):

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **555**, sub. **2** (già mapp. 4151/1, 2), cat. A/3, vani 6,5, P.T-1; Rendita 216,91;

oltre accessioni, pertinenze e quote proporzionali relative alle parti comuni dell'edificio, in particolare:

- N.C.T.R., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **559**, prato arboreo, cl 2, ca 10; R.A. 0,03, R.D. 0,03.
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **550**,
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **20**,
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **550**, sub. **1**, B.C.N.C. graffato col mapp. 555, sub. **5**, vano scala e corte comune al mapp. 555 subb. **2, 3**;

Il mapp. **559** e il mapp. **550** risultano accorpati, nell'elaborato planimetrico (**All. 14, 15**), nel seguente mappale :

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **550**, sub. **1**, B.C.N.C. graffato col mapp. 555, sub. **5**, vano scala e corte comune al mapp. 555 subb. **2, 3**;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **550**, sub. **5**, B.C.N.C. graffato col mapp. 555, sub. **1**, vano scala e corte comune al mapp. 555, subb. **2, 3**;

Il mapp. **20** risulta variato come segue :

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **20**, sub. **1**, area urbana, mq 30.

- Appartamento P.2 (**All. 10a, 11a, 14**):

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **555**, sub. **3**, cat. A/3, cl 3, vani 4, P. 1-2; Rendita 216,91;
- oltre accessioni, pertinenze e quote proporzionali relative alle parti comuni dell'edificio, come sopra.

- Terreni (**All. 16, 17**):

- N.C.T.R., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **558**, prato arboreo, cl 2, ca 90; R.A. 0,26, R.D. 0,28;
  - N.C.T.R., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **773**, prato arboreo, cl 2, are 4 ca 85; R.A. 1,38, R.D. 1,50.
- oltre accessioni e pertinenze.

Quota di proprietà: --- OMISSIS ---, quota individuale di 1/1

Diritto di proprietà: --- OMISSIS ---, piena ed esclusiva proprietà

Divisibilità del LOTTO 2: X SI'



Più probabile valore in libero mercato <b><u>NEGOZIO P. T.</u></b>	€ 50.625,00 ca.
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 48.094,00 ca.
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	buono
Più probabile valore in libero mercato <b><u>APPARTAMENTO P. T.-1</u></b>	€ 141.125,00 ca.
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 133.053,00 ca.
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	buono
Più probabile valore in libero mercato <b><u>APPARTAMENTO P. 1 - 2</u></b>	€ 121.446,00 ca.
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 115.374,00 ca.
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	buono
Più probabile valore in libero mercato <b><u>TERRENI:</u></b>	€ 45.000,00 ca.
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 42.750,00 ca.
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	buono

## **AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35, Lumezzane (BS)**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____ / _____
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____ / _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____ / _____

### **LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, s.n.c., Lumezzane (BS)**

Conformità edilizia NEGOZIO	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____ / _____
Conformità edilizia APPARTAMENTO P. T., 1	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____ / _____
Conformità edilizia APPARTAMENTO P. 1, 2	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____ / _____
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____ / _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____ / _____



## FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

### LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35, Lumezzane (BS)

Immobile occupato	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____ / _____
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____ / _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina _____ / _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____ / _____

### LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, s.n.c., Lumezzane (BS)

Immobile occupato	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____ / _____
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____ / _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina _____ / _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____ / _____

### Limitazioni

#### LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35, Lumezzane (BS)

Assunzioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____ / _____
Condizioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____ / _____

#### LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 25, 27, Lumezzane (BS)

Assunzioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____ / _____
Condizioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____ / _____

### Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini .....	7
2.	Inquadramento dell'immobile .....	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	11
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	16
5.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	17



5.2	Rispondenza catastale .....	21
5.3	Verifica della titolarità .....	23
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	28
7.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	28
8.	Analisi estimativa.....	29
9.	Riepilogo dei valori di stima .....	31
10.	Dichiarazione di rispondenza .....	34
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	35

## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

### PREMESSO

- che il 26.07.2018 il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, residente in Brescia, via Ducco 20, iscritto all'Albo Architetti della Prov. di Brescia con n. 1260, veniva nominato Esperto Valutatore per la stima dei beni acquisiti all'E.I. n. 204/2018 - U.B.I. BANCA S.P.A. c/ --- OMISSIS ---,
- che il 03.10.2018 il C.T.U. effettuava il primo accesso al Tribunale di Brescia per il giuramento di rito;

CIÒ PREMESSO, il C.T.U. espletava le seguenti operazioni peritali:

- il 22.10.2018 il C.T.U. effettuava il secondo accesso al Tribunale di Brescia per estrazione copie fascicolo;
- il 20.12.2018 il C.T.U. effettuava il primo accesso all'UTE di Brescia per l'acquisizione delle visure catastali;
- il 20.12.2018 il C.T.U. effettuava il primo accesso Conservatoria RR.II. di Brescia per l'aggiornamento della certificazione notarile;
- il 21.12.2018 il C.T.U. contattava gli Uffici del Comune di Lumezzane e della Comunità della Val Trompia per il reperimento della modulistica per l'accesso agli atti e per la richiesta di CDU;
- il 22.12.2018 il C.T.U. effettuava un accesso all'ufficio postale per l'invio della Raccomandata e posta ordinaria;
- il 22.12.2018 inviava PEC di richiesta accesso agli atti all'U.T.C. Lumezzane (BS);
- il 24.12.2018 il C.T.U. effettuava il secondo accesso all'UTE di Brescia per l'acquisizione delle schede catastali;
- il 24.12.2018 il C.T.U. effettuava il secondo accesso alla Conservatoria RR.II. di Brescia per l'acquisizione degli atti di provenienza e per la consultazione dei titoli inerenti l'u.i. staggita;
- sabato 29.12.2018 effettuava i sopralluoghi esterni ed interni presso il luoghi staggiti, come da convocazione;
- in data 08.01.2019 effettuava il terzo accesso all'UTE di Brescia per chiarimenti su un elaborato planimetrico;
- in data 09.01.2019 il C.T.U. inviava richiesta di proroga per il deposito dell'elaborato peritale;
- l'11.01.2019 il C.T.U. riceveva dal Tribunale la concessione di proroga con rinvio dell'udienza al 22.05.2019;



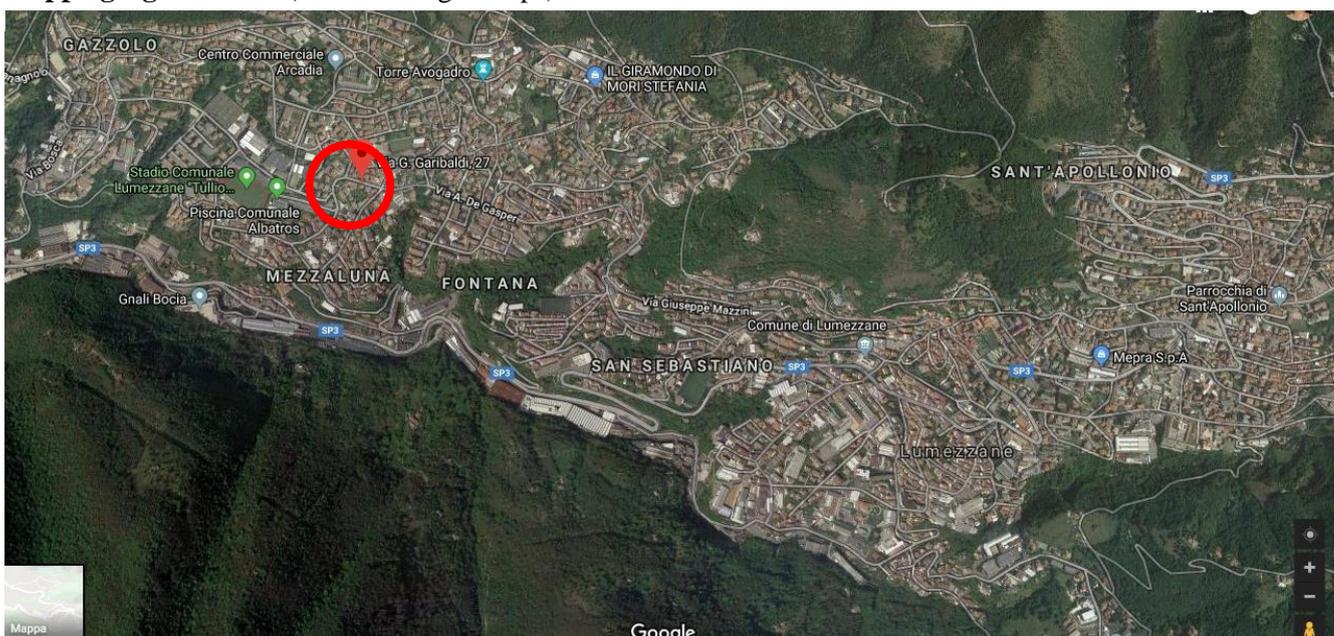
- il 05.02.2019 il C.T.U. accedeva alla Comunità Montana della Val Trompia per la richiesta telematica del C.D.U.;
- il 08.02.2019 otteneva via PEC il rilascio del C.D.U. da parte dell'UTC di Lumezzane (BS);
- in data 28.02.2019 effettuava un accesso presso la Camera di Commercio di Brescia per l'indagine di mercato;
- il data 09.04.2019 il Tribunale notificava al C.T.U. l'intervento della COMEI & CO S.R.L.
- il 18.04.2019 contattava agenzie immobiliari operanti in Brescia per pervenire alla corretta valutazione dei beni
- il 29.10.2019 effettuava un ulteriore accesso all'UTE di Brescia e alla Conservatoria RR.II. di Brescia

## 2. Inquadramento dell'immobile

### Zona generale

Urbana semiperiferica

### Mappa geografica (Fonte: Google Maps)



## ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35 e s.n.c., Lumezzane (BS)**

### Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Lumezzane
- Frazione Pieve

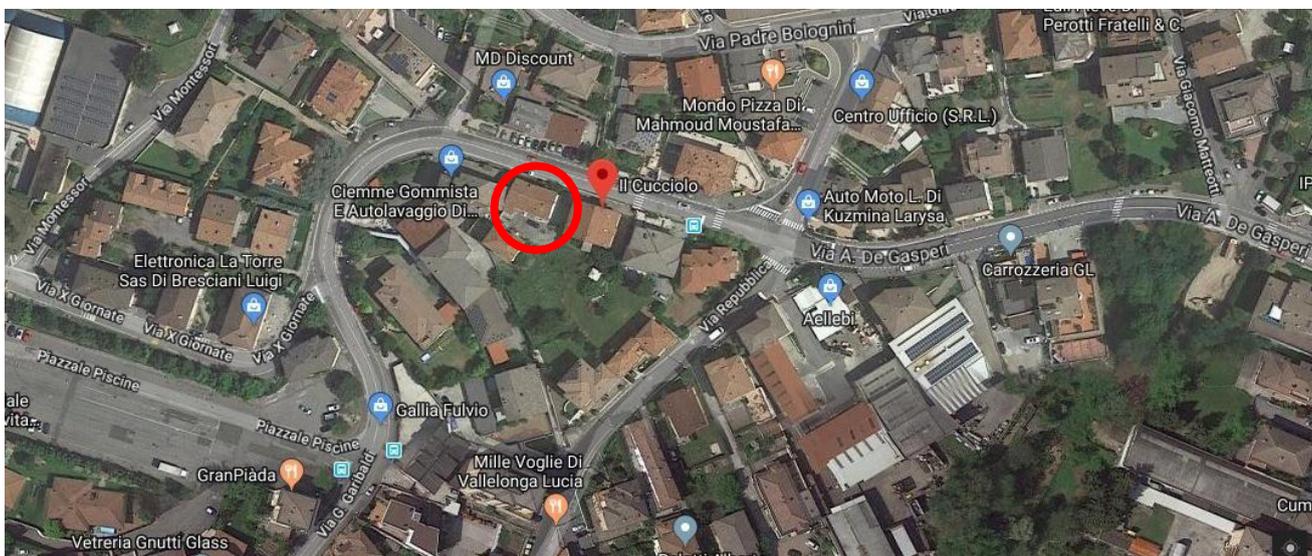


- Località
- Quartiere
- Via Giuseppe Garibaldi
- Civico n. 35

**Zona di dettaglio**

- Urbana policentrica

**Mappa geografica** (Fonte: Google Maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile  Residenziale
- Tipologia immobiliare  Fabricato;  Stato di conservazione:  Discreto
- L'immobile è:  Porzione di fabbricato
- Tipologia edilizia dei fabbricati  Immobile bifamiliare
- Tipologia edilizia unità immobiliari  Appartamento con soffitta e autorimessa
- Caratteristiche generali dell'immobile  Porzione di fabbricato: appartamento con garage, e soffitta non accessibile.
- Dimensione medio-piccola
- Caratteri domanda e offerta asta giudiziaria
- Forma di mercato in condizioni di vendita forzata



- Filtering**      assente
- Fase del mercato immobiliare**      andamento congiunturale: in recupero
- Altro**

## ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi 25 e 27, Lumezzane (BS)**

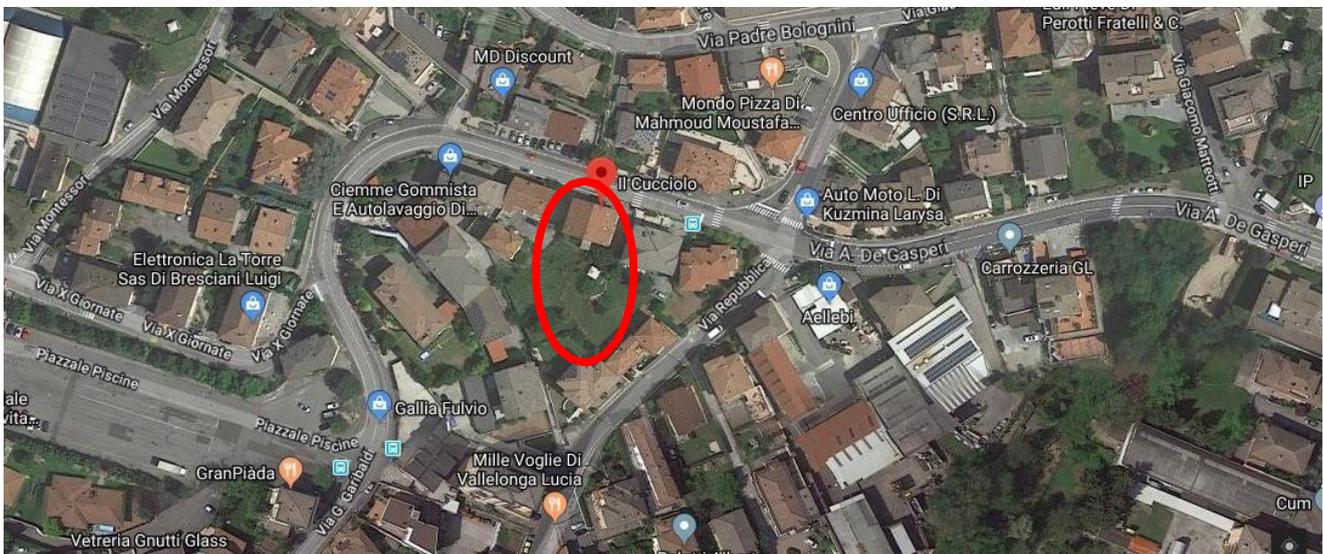
### Localizzazione

- Provincia    Brescia
- Comune    Lumezzane
- Frazione    Pieve
- Località
- Quartiere
- Via    Giuseppe Garibaldi
- Civici    nn. 25, 27

### Zona di dettaglio

- Urbana semiperiferica

### Mappa geografica (Fonte: Google Maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile**       Residenziale e commerciale
- Tipologia immobiliare**       Fabbricato;       Stato di conservazione:       Molto buono
- L'immobile è:       Porzione di fabbricato
- Tipologia edilizia dei fabbricati**       Immobile bifamiliare
- Tipologia edilizia unità immobiliari**       Appartamento con negozio e terreni
- Caratteristiche generali dell'immobile**      Porzione di fabbricato: negozio al P.T. e appartamento ai P.T., 1
- Dimensione**      medio-grande
- Caratteri domanda e offerta**      asta giudiziaria
- Forma di mercato**      in condizioni di vendita forzata
- Filtering**      assente
- Fase del mercato immobiliare**      andamento congiunturale: in recupero
- Altro**

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

**LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35 e s.n.c., Lumezzane (BS)**

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Le u.i. pignorate sono situate in via Garibaldi n. 35 (All. 18), entrambe ubicate in una zona urbana semiperiferica di Lumezzane (BS), precisamente nella frazione di Lumezzane Pieve.

In data 29.12.2018 - come da convocazione tramite Racc. A/R e posta ordinaria del 22.12.2018 - il C.T.U., alla presenza della Sig.a --- OMISSIS --- e del marito, effettuava il sopralluogo accedendo all'interno dei beni staggiti, eseguendo il rilievo mensorio e fotografico del loro stato di fatto (All. 18, 19), confrontandolo con le planimetrie catastali e con gli elaborati grafici degli estremi autorizzativi:

##### Unità immobiliare via Garibaldi 35 - lotto n. 1:

E' composta da un appartamento ai piani terra e primo con soffitta al piano secondo e da un'autorimessa al piano terra. Oltre alla presenza di un w.c. al piano terra, direttamente sulla corte comune retrostante rispetto alla via, si raggiunge l'alloggio attraverso la scala esterna privata, dal cui pianerottolo con bussola di distribuzione si accede al servizio igienico - dotato di lavabo, doccia, tazza w.c.- e all'ingresso costituito dalla cucina abitabile; questa immette in un vano passante utilizzabile come soggiorno: entrambe le stanze sono affacciate sul retro del fabbricato. Dal soggiorno



si entra in una prima camera da letto doppia e dall'ingresso/cucina si accede a una seconda camera da letto doppia. Queste ultime si affacciano entrambe su via Garibaldi.

Al P.T. è ubicata un'ampia autorimessa con apertura, dotata di serranda avvolgibile, verso via Garibaldi.

Al P.2 è posta la soffitta privata dell'appartamento, con copertura a falde inclinate, attualmente non accessibile.

- Finiture autorimessa P.T.: pavimento in battuto di cemento; pareti con intonaco rustico.
- Finiture appartamento P.1: Pavimentazione: tutti i pavimenti in mattonelle di graniglia di marmo; cucina: rivestimento assente (paraschizzi in laminato dietro ai mobili con il lavabo); bagno: rivestimento h = cm 150 in piastrelle di ceramica verde acqua, sanitari in ceramica bianca; serramenti esterni: portoncino d'ingresso e porte in legno con inserti in vetro; finestre in legno e oscuramento con persiane o tapparelle; intonaco civile e tinteggiatura con idropittura bianca.
- Impianti: impianto elettrico sotto traccia; impianto idro-termo-sanitario: autonomo, con boiler elettrico nel bagno; impianto di riscaldamento e climatizzazione: corpi scaldanti: ventilconvettori a parete (o fancoil); fornitura idrica da acquedotto comunale.

### Confini (All. 1, 3, 5, 7)

Indicare i confini catastali:

#### Autorimessa, P.T.:

- Nord: esterno muri
- Sud: esterno muri, stessa proprietà
- Est: altra proprietà
- Ovest: esterno muri

#### Appartamento, P.1:

- Nord: esterno muri
- Sud: esterno muri
- Est: altra proprietà
- Ovest: esterno muri

#### Soffitta, P.2:

- Nord: esterno muri
- Sud: esterno muri
- Est: altra proprietà
- Ovest: esterno muri

### Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore



Data del sopralluogo  29.12.2018

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico

Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P.T., 1):	m <sup>2</sup>	79,00
Superfici secondarie:	Autorimessa (P.T.):	m <sup>2</sup>	40,40
	Soffitta (P.2):	m <sup>2</sup>	74,40

**Calcolo superfici commerciali**

Vani uso abitazione (P.T., 1):	= m <sup>2</sup>	79,00	x 100%	= m <sup>2</sup>	79,00
Autorimessa (P.T.):	= m <sup>2</sup>	40,40	x 25%	= m <sup>2</sup>	10,10
Soffitta (P.2):	= m <sup>2</sup>	74,40	x 40%	= m <sup>2</sup>	29,76
<b>Superficie commerciale totale (Slvp)</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>118,86</b>



**Caratteristiche qualitative**

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

/

**LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi 25 e 27, Lumezzane (BS)**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Le u.i. pignorate sono situate in via Garibaldi n. 25, 27 (All. 19), entrambe ubicate in una zona urbana semiperiferica di Lumezzane (BS), precisamente nella frazione di Lumezzane Pieve.

In data 29.12.2018 - come da convocazione tramite Racc. A/R e posta ordinaria del 22.12.2018 - il C.T.U., alla



presenza della Sig.a --- OMISSIS --- e del marito, effettuava il sopralluogo accedendo all'interno dei beni staggiti, eseguendo il rilievo mensorio e fotografico del loro stato di fatto, confrontandolo con le planimetrie catastali e con gli elaborati grafici degli estremi autorizzativi:

Le u.i. staggite sono composte da un appartamento ai piani terra e primo e da un negozio al piano terra, oltre a terreni.  
Unità immobiliare via Garibaldi 27 - lotto n. 2:

Il locale ad uso commerciale (mapp. 555/1) si apre direttamente su via Garibaldi, con ingresso indipendente rispetto all'appartamento. Le vetrine per l'esposizione della merce in vendita e l'accesso prospettano sulla strada, rispetto a cui si apre un'antistante spazio privato (mapp. 556) che funge da parcheggio riservato ai clienti.

Il retro del negozio comunica con apertura col vano scala (mapp. 555/25) comune al negozio e all'alloggio retrostante. Negozio: pavimento in piastrelle di ceramica bianca, controsoffittatura ispezionabile "a quadrotti" fonoassorbenti con corpi illuminanti costituiti da faretti a incasso.

Unità immobiliare via Garibaldi 25 - lotto n. 2:

Si accede all'alloggio (mapp. 555/2) attraverso un percorso lastricato (mapp. 558, 559) perpendicolare a via Garibaldi: il portoncino di ingresso introduce nell'atrio e vano scala comuni (mapp. 555/5), con sottoscala adibito a ripostiglio. L'entrata immette in due stanze al piano terra, rispettivamente utilizzate come cucina abitabile e come soggiorno; la scala conduce all'ampio ripiano con portafinestra al piano primo che distribuisce due camere da letto doppie e una singola, e un disimpegno da cui si dipartono un servizio igienico/lavanderia e un bagno principale - dotato di lavabo, vasca, tazza w.c. e bidet.

- Finiture appartamento P.T.,1: Pavimentazione in mattonelle di graniglia di marmo; scala interna con pedate e alzate in marmo. Cucina: pavimento in graniglia e rivestimento in piastrelle di ceramica; bagno secondario: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica bianca; bagno principale: pavimento in graniglia, rivestimento in piastrelle di ceramica bianca. Sanitari in ceramica bianca. Serramenti: bussola di ingresso: portoncino esterno in legno e porta d'accesso in legno e vetro; porte interne in legno con inserti in vetro; finestre in legno e oscuramento con tapparelle; intonaco civile e tinteggiatura con idropittura.

- Impianti: impianto elettrico sotto traccia; impianto idro-termo-sanitario: autonomo; impianto di riscaldamento: corpi scaldanti: radiatori in ghisa; fornitura idrica da acquedotto comunale.

► Si accede all'alloggio (mapp. 555/3) proseguendo la scala fino al secondo livello: trattasi di recente ristrutturazione che ha reso abitabile il sottotetto con soffitto a falde inclinate trasformandolo in un appartamento separato con porta di ingresso dalla scala comune; salone, disbrigo centrale, una camera e un bagno.

## **Confini (ALL. 1, 8, 10, 10a, 14)**

Indicare i confini catastali:

### Negozio, P.T.:

Nord: esterno muri, stessa proprietà

Sud: bene comune

Est: esterno muri, stessa proprietà

Ovest: altra proprietà

### Appartamento, P.T.:

Nord: bene comune

Sud: esterno muri, stessa proprietà

Est: esterno muri, stessa proprietà

Ovest: altra proprietà



Appartamento, P.1:

- Nord: esterno muri
- Sud: esterno muri
- Est: altra proprietà
- Ovest: esterno muri

Appartamento, P.2:

- Nord: esterno muri
- Sud: esterno muri
- Est: altra proprietà
- Ovest: esterno muri

**Consistenza**

- Rilievo  Interno ed esterno
- Solo esterno

- Diretto in loco  Collaboratore

- Data del sopralluogo  29.12.2018

- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico
  - Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

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

**► NEGOZIO: Calcolo superfici di proprietà mapp. 555/1**

Superficie principale: Vani uso commerciale (P.T.): m<sup>2</sup> 37,50

**Calcolo superfici commerciali**

Vani uso commerciale (P.T.): = m<sup>2</sup> 37,50 x 100% = m<sup>2</sup> 37,50

**Superficie commerciale totale (Slvp)** m<sup>2</sup> 37,50



**► APPARTAMENTO P. T. 1: Calcolo superfici di proprietà mapp. 555/2**

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P. T., 1):	m <sup>2</sup>	106,26
Superfici secondarie:	Vano scala (P.T., 1):	m <sup>2</sup>	8,85

**Calcolo superfici commerciali**

Vani uso abitazione (P. T., 1):	= m <sup>2</sup>	106,26	x 100%	= m <sup>2</sup>	106,26
Vano scala (P. T., 1):	= m <sup>2</sup>	8,85	x 75%	= m <sup>2</sup>	6,64
<b>Superficie commerciale totale (Slvp)</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>112,90</b>



**Caratteristiche qualitative**

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

/

**► APPARTAMENTO P. 1. 2: Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P. 2):	m <sup>2</sup>	87,75
Superfici secondarie:	Vano scala (P. 1, 2):	m <sup>2</sup>	8,85

**Calcolo superfici commerciali**

Vani uso abitazione (P. 2):	= m <sup>2</sup>	73,15	x 100%	= m <sup>2</sup>	87,75
Vano scala (P. 1, 2):	= m <sup>2</sup>	8,85	x 25%	= m <sup>2</sup>	2,21
<b>Superficie commerciale totale (Slvp)</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>89,96</b>



**Caratteristiche qualitative**

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

/

**4. Audit documentale e Due Diligence**

Il C.T.U., effettuati gli accessi agli atti presso l’Agenzia delle Entrate - Catasto e Conservatoria dei RR.II. - rileva la situazione come segue:

**LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35 e s.n.c., Lumezzane (BS)**

- L’u.i. è conforme dal punto di vista delle planimetrie catastali
- L’u.i. è conforme riguardo alla titolarità dei beni



- L'u.i. è conforme rispetto alla destinazione urbanistica del P.G.T.

**LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi 25 e 27, Lumezzane (BS)**

- L'u.i. è conforme dal punto di vista delle planimetrie catastali
- L'u.i. è conforme riguardo alla titolarità dei beni
- L'u.i. è conforme rispetto alla destinazione urbanistica del P.G.T.

**5.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35 e s.n.c., Lumezzane (BS)**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 (casa colonica)

**Titoli autorizzativi esaminati**

- Elenco
- Indicare la documentazione visionata (ricerca d'archivio dell'U.T.C. previe istanze di accesso agli atti del C.T.U. al Comune di Lumezzane (BS))
- Fonte documentazione visionata U.T.C. Lumezzane (BS) - Archivio cartaceo

Dall'accesso agli atti risultava quanto segue: l'u.i. pignorata, casa colonica in parte preesistente (ante 1933) fu ampliata nel 1937. Parte dell'ampliamento costituisce attualmente altra u.i. non colpita dal presente pignoramento. Porzione dell'u.i. staggita fu assentita col seguente estremo autorizzativo rinvenuto all'U.T.C. Lumezzane, mentre l'una seconda porzione vi risulta descritta, a margine, come stalla al P.T. (attuale autorimessa) e come fienile al P.1:

- 1) Licenza Edilizia prot. n. 2150 del 18.06.1937, richiesta da --- OMISSIS --- fu --- OMISSIS ---per ampliamento difabbricato colonico in Lumezzane Pieve (BS) - Case sparse, sul mapp. 560/b (All. 23).
- Abitabilità concessa con decorrenza dal 15.03.1938.

- Data verifiche urbanistiche 08.02.2019

**Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico (All. 20, 21):



Il **Piano di Governo del Territorio (PGT)** vigente a Lumezzane (BS), approvato con Del. Cons. Comunale n. 22 del 09.04.2014, attesta quanto segue:

- secondo il Piano delle Regole le u.i. staggite:

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **548**, sub. **1**, cat. C/6, cl. 4, mq 44, P.T; Rendita 68,17;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **548**, sub. **4**, cat. A/4, cl. 4, vani 5, mq 88, P.T-1-2; Rendita 170,43;

sono situate e classificate in **Zona B1** - Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto, disciplinata dalle NTA PdR PGT, art. 6 (**All. 22**).

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

**LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi 25 e 27, Lumezzane (BS)**

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 (APPARTAMENTO P. 1, 2)
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 (NEGOZIO E APPARTAMENTO P. T., 1)

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco
- Indicare la documentazione visionata
- Fonte documentazione visionata (ricerca d'archivio dell'U.T.C. previe istanze di accesso agli atti del C.T.U. al Comune di Lumezzane (BS))
- Fonte documentazione visionata U.T.C. Lumezzane (BS) - Archivio cartaceo
- Data verifiche urbanistiche 08.02.2019



► NEGOZIO P. T. E APPARTAMENTO P. T., 1:

Dall'accesso agli atti risultava la diversa disposizione di alcune tramezze interne all'u.i. e il tamponamento della loggia per la formazione di ulteriore spazio chiuso dell'abitazione, senza aumento di volume, rispetto a:

- 1) Licenza Edilizia prot. n. 712 del 28.11.1957, richiesta da Zani --- OMISSIS ---e --- OMISSIS ---per costruzione di casa condue appartamenti e negozio in Lumezzane Pieve (BS) - via Matteotti, sul mapp. 560 (**All. 24**).
- Abitabilità concessa con decorrenza dal 01.03.1959.

► APPARTAMENTO P. 1, 2:

- 1) Concessione Edilizia onerosa prot. n. 3053 del 31.10.2000, richiesta da --- OMISSIS --- per trasformazione di sottotetto ai sensi della L.R. 15/96 con creazione di nuova unità immobiliare in Lumezzane (BS) - via Garibaldi 25, sul fg. 13, mapp. 555 (**All. 25**).

**Situazione urbanistica**

X Strumento urbanistico (All. 20, 21):

Il **Piano di Governo del Territorio (PGT)** vigente a Lumezzane (BS), approvato con Del. Cons. Comunale n. 22 del 09.04.2014, attesta quanto segue: secondo il Piano delle Regole le u.i. staggite:

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **548**, sub. **1**, cat. C/6, cl. 4, mq 44, P.T; Rendita 68,17;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **548**, sub. **4**, cat. A/4, cl. 4, vani 5, mq 88, P.T-1-2; Rendita 170,43;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **555**, sub. **1**, cat. C/1, mq 32, P.T; Rendita 436,30;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **555**, sub. **2**, cat. A/3, vani 6,5, P.T-1; Rendita 216,91;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **555**, sub. **3**, cat. A/3, cl 3, vani 4, P. 1-2; Rendita 216,91;

sono situate e classificate in **Zona B1** - Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto, disciplinata dalle NTA PdR PGT, art. 6 (**All. 22**).

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici





## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Con-servatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'U.T.E. di Brescia e presso l'U.T.C. Lumezzane (BS) per confronto con quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35 e s.n.c., Lumezzane (BS)**

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

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

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 in fase di sopralluogo il C.T.U. ha riscontrato il seguente stato di fatto:

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 trattasi di variazione "non essenziale" nell'ambito della singola unità abitativa e può essere sanata.

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

No, perché

Si e i costi per il ripristino di quanto censito sono quantificati in: € 1.016,00 ca.

€ 500,00 (pratica sanatoria) + € 516,00 (oblazione sanzione amministrativa)

**LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi 25 e 27, Lumezzane (BS)**

► NEGOZIO:

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

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

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

No, perché

► APPARTAMENTO P. T., 1:

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione



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

il C.T.U. ha riscontrato la diversa disposizione di alcune tramezze interne all'u.i. e il tamponamento della loggia per la formazione di ulteriore spazio chiuso dell'abitazione, senza aumento di volume (**All. 24**).

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 trattasi di variazione "non essenziale" nell'ambito della singola unità abitativa.

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

No, perché

Si e i costi per il ripristino di quanto censito sono quantificati in: **€ 1.016,00 ca.**

€ 500,00 (pratica sanatoria) + € 516,00 (oblazione sanzione amministrativa)

► APPARTAMENTO P. 1, 2:

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

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

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

No, perché

**Note**

**5.2 Rispondenza catastale**

**LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35 e s.n.c., Lumezzane (BS)**

Immobili identificati in mappa al N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), via Garibaldi 35 e s.n.c.:

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **548**, sub. **1**, cat. C/6, cl. 4, mq 44, P.T; Rendita 68,17;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **548**, sub. **4**, cat. A/4, cl. 4, vani 5, mq 88, P.T-1-2; Rendita 170,43;

Elenco documentazione visionata ed estratta in copia:

- estratto mappa Catasto Terreni (**All. 1**)
- visura per soggetto (**All. 2**)
- n. 2 visure storiche per immobile (**All. 4, 6**)

Data verifiche catastali (gg/mm/aa): 20 e 24 / 12 / 2018



**LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi 25 e 27, Lumezzane (BS)**

Immobili identificati in mappa al N.C.E.U. e N.C.T.R., cens. Lumezzane (BS), via Garibaldi 25 e 27:

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **555**, sub. **1**, cat. C/1, mq 32, P.T; Rendita 436,30;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **555**, sub. **2**, cat. A/3, vani 6,5, P.T-1; Rendita 216,91;
- N.C.T.R., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **559**, prato arboreo, cl 2, ca 10; R.A. 0,03, R.D. 0,03 ;
- N.C.T.R., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **558**, prato arboreo, cl 2, ca 90; R.A. 0,26, R.D. 0,28;
- N.C.T.R., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **773**, prato arboreo, cl 2, are 4 ca 85; R.A. 1,38, R.D. 1,50.

Elenco documentazione visionata ed estratta in copia:

- estratto mappa Catasto Terreni (**All. 1**)
- visura per soggetto (**All. 2**)
- n. 5 visure storiche per immobile (**All. 9, 11, 15, 16, 17**)

Data verifiche catastali (gg/mm/aa): 20 e 24 / 12 / 2018

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35 e s.n.c., Lumezzane (BS)**

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

**LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi 25 e 27, Lumezzane (BS)**

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

**Note**



### 5.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

I beni staggiti sono pervenuti alla proprietà in forza dei seguenti atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia, come da Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio Grasso Biondi Dott. Luigi, a tutto il 28.04.2018 e come da esame dei titoli effettuato dal C.T.U. con ispezioni dei titoli ritenuti utili, aggiornamento delle formalità (**ALL. 26**) e acquisizione Nota dell'Atto di provenienza (**ALL. 27**) nelle date 20.12.2018 e 24.12.2018.

#### Titoli di provenienza

1) Nota di trascrizione 1291/1024 del 01.02.1956 (anteriore al ventennio):

Successione testamentaria in morte di --- OMISSIS --- il 29.05.1956, a favore di --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS ---.

Successione devolutasi in forza di testamento olografo pubblicato con atto a rogito in data 02.07.1955 Rep. n. 588 / 420 Notaio Frigerio Dott. Lorenzo, Brescia, registrato a Gardone Val Trompia (BS), il 14.07.1955 al n. 410 e trascritto a Brescia il 27.07.1955 ai nn. 7626 / 6264.

--- OMISSIS --- lascia in successione a: --- OMISSIS ---, *pro quota* di proprietà indivisa di 2/18, --- OMISSIS ---, *pro quota* di proprietà indivisa di 4/18, --- OMISSIS ---, *pro quota* di proprietà indivisa di 4/18, --- OMISSIS ---, *pro quota* di proprietà indivisa di 2/18, --- OMISSIS ---, *pro quota* di proprietà indivisa di 4/18, --- OMISSIS ---, *pro quota* di proprietà indivisa di 2/18.

Immobili: Catasto Terreni, mapp. 1061 (da cui derivano i mapp. 548 subb. 1, 4) e mapp. 560 (da cui derivano gli altri mappali oggetto della presente Esecuzione Immobiliare) di Ha 0.30.16.

2) Nota di trascrizione 12282/9936 del 09.12.1955:

Atto in data 21.11.1955 Rep. n. 753/556 Notaio Frigerio Dott. Lorenzo, a favore di --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---.

Titolo: Atto di compravendita in cui --- OMISSIS ---, *pro quota* di proprietà indivisa di 2/18 e --- OMISSIS ---, *pro quota* di proprietà indivisa di 2/18 vendono a --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, che acquistano, ciascuno in parti uguali, i 4/18 di beni siti in Lumezzane Pieve (BS) fra cui i seguenti

Immobili: Catasto Terreni, mapp. 1061 (da cui derivano i mapp. 548 subb. 1, 4) e mapp. 560 (da cui derivano gli altri mappali oggetto della presente Esecuzione Immobiliare) di Ha 0.30.16.

3) Nota di trascrizione 4135 / 3232 del 01.04.1957:

Atto in data 11.03.1957 Rep. n. 1383/1053 Notaio Frigerio Dott. Lorenzo, a favore di --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---

Titolo: Atto di compravendita in cui --- OMISSIS ---, *pro quota* di proprietà indivisa di 2/18, vende a --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, che acquistano, ciascuno in parti uguali, beni siti in Lumezzane Pieve (BS) fra cui i seguenti:

Immobili: Catasto Terreni, mapp. 1061 (da cui derivano i mapp. 548 subb. 1, 4) e mapp. 560 (da cui derivano gli altri



mappali oggetto della presente Esecuzione Immobiliare) di Ha 0.30.16.

**4) Nota di trascrizione 12314 / 9607 del 14.11.1957:**

Atto in data 21.10.1957 Rep. n. 1739/1305 Notaio Frigerio Dott. Lorenzo, in primo luogo a favore di --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---; in secondo luogo a favore di --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---.

Titolo: Atto di compravendita in cui:

- in primo luogo --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- vendono a --- OMISSIS ---, che acquista *pro quota* di proprietà di 2/3 dell'area in Lumezzane Pieve (BS) censita come segue:

Immobili: Cessato Catasto Terreni, mapp. 560/d di Ha 0.02.26 (da cui deriva al N.C.T.R. , fg 13, mapp. 20/d)

- in secondo luogo --- OMISSIS ---, Zani --- OMISSIS --- vendono a --- OMISSIS ---, che acquista *pro quota* di proprietà di 2/3 dell'area in Lumezzane Pieve (BS) censita come segue:

Immobili: Cessato Catasto Terreni, mapp. 560/c di Ha 0.03.00 (da cui deriva al N.C.T.R. , fg 13, mapp. 20/c)

**5) Nota di trascrizione 536 / 405 del 09.01.1985:**

Atto in data 14.12.1984 Rep. n. 20481 / 5623 Notaio Langella Dott. Antonio, in primo luogo a favore di --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---.

Titolo: Atto di donazione di quota indivisa e divisione in cui:

- in primo luogo --- OMISSIS --- dona a --- OMISSIS ---, che accetta *pro quota* indivisa di proprietà di 1/12 e a --- OMISSIS ---, che accetta *pro quota* indivisa di proprietà di 3/12 dell'area così censita in Lumezzane Pieve (BS):

Immobili: N.C.T.R., fg 13, mapp. 20/a, ente urbano di Ha 0.00.30

N.C.T.R., fg 13, mapp. 20/b, ente urbano di Ha 0.00.50

N.C.T.R., fg 13, mapp. 408/a, prato di Ha 0.01.90

N.C.T.R., fg 13, mapp. 21/a, prato di Ha 0.09.70

N.C.T.R., fg 13, mapp. 21/b, prato di Ha 0.06.30 (corrispondente al mapp. 557)

N.C.T.R., fg 13, mapp. 21/c, prato di Ha 0.00.60 (corrispondente al mapp. 558)

- in secondo luogo --- OMISSIS --- *pro quota* indivisa di proprietà di 5/12, --- OMISSIS --- *pro quota* indivisa di proprietà di 7/12, pervenuti alla divisione dei beni, assegnano a --- OMISSIS --- *pro quota* esclusiva di 1/1, in Lumezzane Pieve, quanto segue:

Immobili: N.C.T.R., fg 13, mapp. 20/a, ente urbano di Ha 0.00.30

N.C.T.R., fg 13, mapp. 21/b, prato di Ha 0.06.30

N.C.T.R., fg 13, mapp. 21/c, prato di Ha 0.00.60

Il mapp. 21/d non rientra nell'atto *de quo*.

**6) Nota di trascrizione 52790 / 32488 del 20.09.2005:**

Successione *ex lege* in morte di --- OMISSIS --- il 07.03.1994, registrata a Gardone Val Trompia (BS), il 12.08.1994 al n. 47 - Vol. n. 258, a favore di --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS ---.

--- OMISSIS --- lascia in successione a: --- OMISSIS --- (*pro quota* indivisa di 1/2) e --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---



(proquota indivisa

---

di 1/2) la propria quota di proprietà indivisa di 1/3 dei mappali come segue:

Immobili: Catasto Terreni, fg. 13, mapp. 559

Catasto Urbano, fg. 8, mapp. 1061 [dal 2004 soppresso e sostituito da: N.C.T.R., fg. 13, mapp. 548 subb. 1, 2, 3, 4; N.C.T.R., fg. 13, mapp.548 sub. 5 (B.C.N.C.)].

**7) Nota di trascrizione 37971 / 22850 del 22.07.2004:**

Atto in data 12.07.2004 Rep. n. 18809 / 6904, Notaio Rebuffoni Dott. Antonella, a favore di --- OMISSIS ---, contro--- OMISSIS ---.

Titolo: Atto di donazione di quota indivisa in cui --- OMISSIS --- dona a --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---che accetta *pro quota*

indivisa di proprietà di 1/6 dei beni così censiti in Lumezzane Pieve (BS):

Immobili: N.C.T.R., fg. 13, mapp. 548 subb. 1, 2, 3, 4; N.C.T.R., fg. 13, mapp.548 sub. 5 (B.C.N.C.)

**8) Nota di trascrizione 37971 / 22850 del 22.07.2004:**

Atto in data 12.07.2004 Rep. n. 18809 / 6904, Notaio Rebuffoni Dott. Antonella, a favore di --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---.

Titolo: Atto di compravendita in cui --- OMISSIS --- vende a --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, che acquistano *pro quota* di 1/2 ciascuno, la piena proprietà dei 2/6 dei beni come segue:

Immobili: N.C.T.R., fg. 13, mapp. 548 subb. 1, 2, 3, 4; N.C.T.R., fg. 13, mapp.548 sub. 5 (B.C.N.C.)

**9) Nota di trascrizione 37972 / 22851 del 22.07.2004:**

Atto in data 12.07.2004 Rep. n. 18809 / 6904, Notaio Rebuffoni Dott. Antonella, a favore di --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---.

Titolo: Atto di divisione in cui --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- dividono la proprietà di 1/2 ciascuno e assegnando i beni come segue:

Intestato: --- OMISSIS ---: piena proprietà *pro quota* di 1/1

Immobili: N.C.T.R., fg. 13, mapp. 548 subb. 1 e 4 con diritto alla corte comune individuata al sub. 5 (B.C.N.C.)

Intestato: --- OMISSIS ---: piena proprietà *pro quota* di 1/1

Immobili: N.C.T.R., fg. 13, mapp. 548 subb. 2 e 3 con diritto alla corte comune individuata al sub. 5 (B.C.N.C.)

**10) Nota di trascrizione 44343 / 25553 del 27.10.2010:**

Atto in data 21.10.2010 Rep. n. 3010 / 2522, Notaio Pugliese Dott. Felice, a favore di --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---.

Titolo: Atto di compravendita in cui --- OMISSIS --- vende a --- OMISSIS ---, che acquista, il fabbricato costruito sui mappali nn. 20 sub. a, 21 sub. b, 21 sub. c assegnati a --- OMISSIS --- con atto di donazione trascritto a Brescia il 9.01.1985 ai nn. 536/ 405 (Cfr. nota n. 5) sito in Comune di Lumezzane, via Giuseppe Garibaldi n. 25, come segue:

Immobili: N.C.T.R., fg. 13, mapp. 555 sub. 1, p.T = mapp. 556 (uso negozio)

---



N.C.T.R., fg. 13, mapp. 555 sub. 2, p.T-1 (appartamento)

N.C.T.R., fg. 13, mapp. 555 sub. 3, p.2 (appartamento derivante dal recupero ad uso abitativo del sottotetto)

N.C.T.R., fg. 13, mapp. 555 sub. 4 = mapp. 550 = mapp. 20 (B.C.N.C. corrispondente al vano scala e alla corte comuni agli appartamenti ai mapp. 555 subb. 2 e 3).

**11) Nota di trascrizione 21757 / 13076 del 17.05.2017:**

Successione *ex lege* in morte di --- OMISSIS --- il 20.12.2016, registrata a Gardone Val Trompia (BS), il 31.03.2017 al n. 146 - Vol. n. 9990/17, a favore di --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS ---.

--- OMISSIS --- lascia in successione a --- OMISSIS --- i beni come segue:

Immobili: Catasto Urbano, fg. 13, mapp. 548 sub. 1 e 4, piena proprietà *pro quota* di 1/1

N.C.T.R., fg. 13, mapp. 558, piena proprietà *pro quota* di 1/1

N.C.T.R., fg. 13, mapp. 773, piena proprietà *pro quota* di 1/1

N.C.T.R., fg. 13, mapp. 559, proprietà *pro quota* indivisa di 1/3

**N.B.:** La residua quota di 1/3 del mapp. 559 risulta intestata a --- OMISSIS --- nella cui denuncia di successione, apertasi in data 02.12.2013 e trascritta a Brescia il 29.01.2015 ai nn. 2958 / 1966, tale quota di proprietà non fu inserita.

**X** Quota di proprietà --- OMISSIS ---: 1/1 piena ed esclusiva proprietà (escl mapp. 559 = 1/3)

Usufrutto

Nuda proprietà

**Condizioni limitanti**

**X** Servitù:

Nell'atto in data 14.12.1984 Rep. n. 20481 / 5623 Notaio Langella Dott. Antonio, trascritto a Brescia il 09.01.1985 ai nn. 536 / 405 "si costituisce come diritto reale di servitù a favore dell'assegno e a carico dell'assegno 1 il diritto di far passare al di sotto dell'area di cui al mapp. 21/a in angolo sud-est dello stesso lo scarico fognario che si versa nel collettore di via Repubblica".

Vincoli

Oneri

Pesì

**X Gravami**

I beni staggiti sono pervenuti alla proprietà in forza dei seguenti atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia (BS), come da Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio Grasso



Biondi Dott. Luigi, a tutto il 28.04.2018 e come da esame dei titoli effettuato dal C.T.U. con ispezioni dei titoli ritenuti utili e aggiornamento delle formalità (**ALL. 26**) nelle date 20.12.2018 e 24.12.2018.

**1) Nota di iscrizione 17253 / 3360 del 24.04.2009:**

**Titolo:** Ipoteca volontaria per € 110.000,00 (centodiecimila/00) a favore di Banco di Brescia San Paolo CAB S.p.A., Brescia, contro --- OMISSIS ---.

**Immobili** da assoggettare ad ipoteca: N.C.E.U., Lumezzane, fg. 13, mapp. 548 subb. 1 e 4.

**2) Nota di iscrizione 44344 / 11090 del 27.10.2010:**

**Titolo:** Ipoteca volontaria per € 300.000,00 (trecentomila/00) a favore di Banca Valsabbina S.c.p.A., Vestone (BS), contro --- OMISSIS ---

**Immobili** da assoggettare ad ipoteca: N.C.E.U., Lumezzane, fg. 13, mapp. 555 subb. 1 = 556; mapp. 555 subb. 2 e 3 e N.C.T.R.. mapp. 557, 558.

**3) Nota di iscrizione 21274 / 3417 del 13.06.2012:**

**Titolo:** Ipoteca volontaria per € 200.000,00 (duecentomila/00) a favore di Banca Valsabbina S.c.p.A., Vestone (BS).

**Immobili** da assoggettare ad ipoteca: N.C.E.U., Lumezzane, fg. 13, mapp. 555 subb. 1 = 556; mapp. 555 subb. 2 e 3; N.C.T.R., Lumezzane, fg. 13, mapp. 557 e 558.

**4) Nota di trascrizione 28251 / 18242 del 07.08.2015:**

Atto giudiziario in data 20.10.2017 Rep. n. 12247 / 2017 del Tribunale di Brescia.

**Titolo:** Atto esecutivo o cautelare. **Pignoramento** immobili a favore di --- OMISSIS --- (*quota 1/1*). **Immobili** gravati da pignoramento: N.C.E.U., Lumezzane, fg. 13, mapp. 555 subb. 1, 2 e 3 6

**5) Nota di trascrizione 8386 / 5430 del 26.02.2018:**

Atto giudiziario in data 14.02.2018 Rep. n. 1848 / 2018 del Tribunale di Brescia.

**Titolo:** Atto esecutivo o cautelare. **Pignoramento** immobili a favore di UBI BANCA (*pro quota 1/1*).

**Immobili** gravati da pignoramento: N.C.E.U., Lumezzane, fg. 13, mapp. 548 subb. 1, 4; mapp. 555 subb. 1, 2, 3; N.C.T.R., Lumezzane, fg. 13, mapp. 556, 558, 773, 559.

**Stato del possesso dei beni alla data della valutazione**

**LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi 35 e s.n.c., Lumezzane (BS)**

**LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi 25, 27, Lumezzane (BS)**

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione



- Tipo di contratto:
- €/anno:
  
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione:

Indicare se il contratto di cui sopra è:

- Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

## 6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

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

### LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35 e s.n.c., Lumezzane (BS)

- Le u.i. oggetto del presente lotto della E.I. **non** sono gravati da **vincoli** incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni o vincoli di carattere storico-artistico o archeologico o ambientale che resteranno a carico dell'acquirente.
- **Non** esistono oneri di natura **condominiale** che resteranno a carico dell'acquirente.

### LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, s.n.c., Lumezzane (BS)

- Le u.i. oggetto del presente lotto della E.I. **non** sono gravati da **vincoli** incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni o vincoli di carattere storico-artistico o archeologico o ambientale che resteranno a carico dell'acquirente.
- **Non** esistono oneri di natura **condominiale** che resteranno a carico dell'acquirente.



## 7. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

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

### LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35 e s.n.c., Lumezzane (BS)

Esistono ad oggi formalità che saranno cancellate o che risulteranno non opponibili all'acquirente:

cfr. "Gravami giuridici"

- Le u.i. oggetto della presente E.I. **non** sono gravate da **vincoli** incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni.

### LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 25, 27, Lumezzane (BS)

Esistono ad oggi formalità che saranno cancellate o che risulteranno non opponibili all'acquirente:

cfr. "Gravami giuridici"

- Le u.i. oggetto della presente E.I. **non** sono gravate da **vincoli** incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni.

## 8. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto*

*alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*



Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

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

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

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

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

#### **Assunzioni limitative**

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

#### **Condizioni limitative**

Indicare le eventuali condizioni limitanti all’incarico

Nessuna

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )**

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

**X** Si

No. Se no procedere alla determinazione dell’HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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



Metodo del confronto

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. 3 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

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

## 9. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO NR. 01 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 35 e s.n.c., Lumezzane (BS)

Per quanto concerne le u.i. identificate in mappa al N.C.E.U, cens. Lumezzane (BS), via Garibaldi n. 35

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. 548, sub. 1, cat. C/6, cl. 4, mq 44, P.T; Rendita 68,17;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. 548, sub. 4, cat. A/4, cl. 4, vani 5, mq 88, P.T-1-2; Rendita 170,43;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **71.316,00** ca. diconsi Euro settantunomilatrecentosedici/00 come segue:

**Sup. lorda** vendibile di pavimento (Slvp) complessiva del fabbricato staggito = mqe 118,86 ca.,

comprendendo nei valori di stima anche l'ulteriore incidenza dei beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c.:

€ / mqe **600,00** x mqe 118,86 ca. = € **71.316,00** (euro settantunomilatrecentosedici/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **66.744,00** diconsi Euro settantunomilatrecentosedici/00.

Si deducono dal valore di libero mercato l'importo previsto per la pratica in sanatoria e la sanzione amministrativa e una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 3.556,00 ca.), rispettivamente:

€ 71.316,00 - € (1.016,00 + 3.556,00) ca. = € 71.316,00 - € 4.572,00 = € **66.744,00 ca.** (sessantaseimilasettecento-quarantaquattro/00).



**LOTTO NR. 02 di 02 - u.i. via Giuseppe Garibaldi, 25, 27, Lumezzane (BS)**

Per quanto concerne le u.i. identificate in mappa al N.C.E.U, cens. Lumezzane (BS), via Garibaldi n. 25, 27:

- **NEGOZIO:**

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **555**, sub. **1**, cat. C/1, mq 32, P.T; Rendita 436,30;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **556**, corte esclusiva graffata al mapp. 555, sub. 1;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **50.625,00** ca. diconsi Euro quarantottomilasettecentocinquanta/00 come segue:

**Sup. lorda** vendibile di pavimento (Slvp) complessiva dell'u.i. staggita = mqe **37,50** ca.,

comprendendo nei valori di stima anche la corte esclusiva e l'ulteriore incidenza dei beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c.:

€ / mqe **1.350,00** x mqe 37,50 ca. = € **50.625,00** ca. (euro cinquantamilaseicentoventicinque/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **48.094,00** diconsi Euro quarantottomilanovantaquattro/00.

Si deduce dal valore di libero mercato l'importo previsto una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 2.531,00 ca.), rispettivamente:

€ 50.625 - € 2.531,00 ca. = € **48.094,00** ca. (quarantottomilanovantaquattro/00).

- **APPARTAMENTO P. T. 1:**

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **555**, sub. **2**, cat. A/3, vani 6,5, P.T-1; Rendita 216,91;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **550**, sub. **5**, B.C.N.C. graffato col mapp. 555, sub. 1, vano scala e corte comune al mapp. 555, subb. **2**, 3;

Comprendendo nei valori di stima anche il vano scala comune, di fatto utilizzato come area dell'appartamento ai piani terra e primo, oltre all'incidenza di ulteriori beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c. e ai terreni comuni col mapp. 555/3 riportati nell'elaborato planimetrico (**All. 14**), il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **141.125,00** ca. diconsi Euro centoquarantunomilacentocinquante/00 come segue:

**Sup. lorda** vendibile di pavimento (Slvp) complessiva del fabbricato staggito = mqe 112,90 ca.

€ / mqe **1.250,00** x mqe 112,90 ca. = € **141.125,00** ca. (euro centoquarantunomilacentocinquante/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **133.053,00** diconsi Euro centotrentatremilacinquantatre/00.

Si deducono dal valore di libero mercato l'importo previsto per la pratica in sanatoria e la sanzione amministrativa e



una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione e ulteriori oneri (€ 7.056,00 ca.), rispettivamente:

€ 141.125,00 - € (1.016,00 + 7.056,00) ca. = € **133.053,00 ca.** (euro centotrentatremilacinquantatre/00).

- **APPARTAMENTO P. 1. 2:**

- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. 555, sub. 3, cat. A/3, cl. 3, vani 4, P. 1-2; Rendita 216,91;
- N.C.E.U., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. 550, sub. 5, B.C.N.C. graffato col mapp. 555, sub. 1, vano scala e corte comune al mapp. 555, subb. 2, 3;

Comprendendo nei valori di stima anche porzione superiore del vano scala comune, di fatto incluso nell'appartamento ai piani primo e secondo, oltre all'incidenza di ulteriori beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c. e ai terreni comuni col mapp. 555/2 riportati nell'elaborato planimetrico (**All. 14**), il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € **121.446,00 ca.** diconsi Euro centoventunomilaquattrocentoquarantasei/00 come segue:

**Sup. lorda** vendibile di pavimento (Slvp) complessiva del fabbricato staggito = mqe **89,96 ca.**

€ / mqe **1.350,00** x mqe 89,96 ca. = € **121.446,00 ca.** (euro centoventunomilaquattrocentoquarantasei/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **115.374** diconsi Euro centoquindicimilatrecentosettantaquattro/00.

Si deduce dal valore di libero mercato una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 6.072,00):

€ 121.446,00 - € 6.072,00 ca. = € **115.374,00 ca.** (euro centoquindicimilatrecentosettantaquattro/00).

- **TERRENO:**

- N.C.T.R., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **558**, prato arboreo, cl 2, ca 90; R.A. 0,26, R.D. 0,28;
- N.C.T.R., Lumezzane, sez. NCT, fg. 13, mapp. **773**, prato arboreo, cl 2, are 4 ca 85; R.A. 1,38, R.D. 1,50.

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato, a corpo, in € **45.000,00 ca.** diconsi Euro quarantacinquemila/00:

Sup. del terreno pignorato: mq **565 ca.**

Si deduce dal valore di libero mercato una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 2.250,00):

€ 45.000,00 - € 2.250,00 ca. = € **42.750,00 ca.** (euro quarantaduemilasettecentocinquanta/00).

**Note**

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.  
La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*



Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

## 10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Arch. Lidia Pintus

Iscritto all'Ordine/Albo: Architetti Brescia

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

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 29/10/2019



## 11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. N.C.E.U., cens. Lumezzane (BS), sez. NCT, fg 13: estratto mappa
2. Visura per soggetto
3. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 548/1: planimetria catastale
4. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 548/1: visura storica per immobile
5. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 548/4: planimetria catastale
6. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 548/4: visura storica per immobile
7. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 548: elaborato planimetrico
8. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 555/1: planimetria catastale
9. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 555/1: visura storica per immobile
10. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 555/2: planimetria catastale
11. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 555/2: visura storica per immobile
- 10a. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 555/3: planimetria catastale
- 11a. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 555/2: visura storica per immobile
12. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 4151/1: visura storica per immobile
13. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 4151/2: visura storica per immobile
14. N.C.E.U., sez. NCT, fg 13, mapp. 555: elaborato planimetrico
15. N.C.T.R., sez. NCT, fg. 13, mapp. 559: visura storica per immobile
16. N.C.T.R., sez. NCT, fg. 13, mapp. 558: visura storica per immobile
17. N.C.T.R., sez. NCT, fg. 13, mapp. 773: visura storica per immobile
18. Rilievo fotografico lotto 1 (mapp. 548)
19. Rilievo fotografico lotto 2 (mapp. 555)
20. C.D.U.
21. Estratto P.G.T. vigente: Azzonamento e Legenda
22. Estratto N.T.A. P.G.T., artt. 6, 3
23. Licenza edilizia 2150 del 17.06.1937; Abitabilità - mapp. 548
24. Licenza edilizia 712 del 28.11.1957; Abitabilità - mapp. 555/1, 2
25. Concessione Edilizia onerosa prot. n. 3053 del 31.10.2000
26. Ispezioni Conservatoria RR.II.: aggiornamento delle formalità
27. Provenienza: Nota Atto di compravendita

