

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 144/2017

Giudice delegato

DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

Creditore procedente

BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA-SOCIETA' COOPERATIVA

Con sede in Reverberi, 1 – Brescia
C.F./P.iva 00385040175

Rappresentato dall'Avvocato

ROBERTO GORIO

Con Studio in Via Moretto, 67 - 25121 Brescia
Tel. 030.3750380 e fax 030.296571
Pec: roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it

Esecutato

OMISSIS C.F.

Residente in

OMISSIS C.F.

Residente in

OMISSIS C.F.

Residente in

OMISSIS C.F.

Residente in Via

Esperto incaricato

ARCH. SILVIA LORENZINI

Con studio in Via Rocca d'Anfo, 21
25128 Brescia
Tel 030.3756398

E mail: silvia.lorenzini@studiometroquadro.it

Pec: silvia.lorenzini@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1743

Timbro e firma



Silvia Lorenzini

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Date

Nomina dell'esperto	14/07/2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	27/09/2017
Data della consegna del rapporto di valutazione	22/12/2017
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	26/01/2018



IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1/2: VILLETTA A SCHIERA CON GIARDINO, CORTE, PORTICO E AUTORIMESSA ESCLUSIVI IN VIA TRENTO 14 LUMEZZANE (BS)

Descrizione sintetica appartamento su quattro livelli con giardino, corte, portico e autorimessa esclusivi

Ubicazione Via Trento, 14 – 25065 Lumezzane (Brescia)

Identificativi catastali Sez. NCT, foglio 17 particella 346, subalterno 29, piano T-1-2-S1, categoria A/2, classe 4, consistenza 13 vani, superficie catastale 352 mq. (escluse aree scoperte 334 mq.), rendita euro 1.510,64
 Sez. NCT, foglio 17 particella 346, subalterno 30, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq., superficie catastale mq.34, rendita euro 72,72
 Sez. NCT, foglio 17 particella 346, subalterno 21, piano S1, ente comune (cortile e portico) ai soli subalterni di cui sopra
 Alle suddette unità immobiliari compete la piena proprietà della quota indivisa di 1/7 delle aree urbane identificate nella sezione N.C.T. del Comune di Lumezzane foglio 17 mappale 346 sub. 15 di 385 mq., sub.16 di 75 mq. e sub.17 di 127 mq. **(subalterni non citati né nell'ipoteca né nell'atto di pignoramento)**

Quota di proprietà OMISSIS: per quota indivisa pari a 1/2
 OMISSIS: per quota indivisa pari a 1/2

Diritto di proprietà piena ed esclusiva proprietà in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile non divisibile

Più probabile valore in libero mercato dell'unità immobiliare LIBERA **€. 666.050,00**

Più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare LIBERA in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 532.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

I beni sono collocati in un complesso edilizio signorile, denominato "I Casali" e composto da 7 villette a schiera, sito in via Trento 14 a Lumezzane, zona prevalentemente residenziale, poco distante dal centro storico e dai vari servizi del paese, ben collegata da rete viaria e infrastrutture a Brescia. Si compone di un appartamento plurilocale che si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato; lo completano un'ampia autorimessa, giardino, portico e corte esclusivi. Le condizioni manutentive delle unità immobiliari sono ottime. Le suddette caratteristiche conferiscono all'immobile un'ottima commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No



Conformità titolarità Sì No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì
 Spese condominiali arretrate No Sì
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì

Limitazioni

Assunzioni limitative No Sì
 Condizioni limitative No Sì

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- CONVENZIONE EDILIZIA stipulata con il Comune di Lumezzane (BS) per atto a rogito Notaio Vittoria Piardi in data 8 ottobre 1998 Rep. n. 98234/16051, registrato a Gardone Val Trompia il 26 ottobre 1998 al n.802 serie 1 atti pubblici, trascritto a Brescia il 4 novembre 1998 ai nn. 36071/23508 e 36073/23510 a carico, tra gli altri, dei mappali 341 e 346 del foglio 17 di Catasto terreni;
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 22.07.2011 al n.39599/19734 del repertorio del Notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane (BS), iscritta a Brescia il 29 luglio 2011 ai nn. 32914/7203 per complessivi Euro 1.050.000,00 somma capitale Euro 700.000,00 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA SOCIETÀ' COOPERATIVA con sede in Brescia, codice fiscale 00385040175, che ha eletto domicilio ipotecario in Brescia via Reverberi n. 1 angolo via Oberdan, contro, tra l'altro, OMISSIS, quale terzo datore d'ipoteca, e OMISSIS, quale debitore ipotecario, gravante, tra l'altro, i beni oggetto della presente esecuzione;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del Tribunale di Brescia in data 19.01.2017 rep. n. 307/2017, trascritto a Brescia in data 06.02.2017 ai nn. 4726/2874 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA – SOCIETÀ' COOPERATIVA, con sede in Brescia, c.f. 00385040175, contro tra l'altro il signor OMISSIS e OMISSIS e gravante, tra gli altri, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.



LOTTO 2/2: CASA A SCHIERA CON GIARDINO, PORTICO E AUTORIMESSA ESCLUSIVI IN VIA CORSICA 33 LUMEZZANE (BS)

Descrizione sintetica	appartamento su tre livelli con giardino, portico e autorimessa esclusivi	
Ubicazione	Via Corsica, 33 – 25065 Lumezzane (Brescia)	
Identificativi catastali	Sez. NCT, foglio 17 particella 261, subalterno 7, piano T-1-S1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 217 mq. (escluse aree scoperte 190 mq.), rendita euro 702,38 Sez. NCT, foglio 17 particella 261, subalterno 8, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq., superficie catastale mq.27, rendita euro 42,04 Sez. NCT, foglio 17 particella 261, subalterno 1, piano S1, ente comune non censibile (cortile) ai soli subalterni 7 e 8 Sez. NCT, foglio 17 particella 261, subalterno 2, piano T, area urbana (marciapiede), consistenza mq.219	
Quota di proprietà	OMISSIS: per quota indivisa pari a 1/2 OMISSIS: per quota indivisa pari a 1/2	
Diritto di proprietà	piena ed esclusiva proprietà in regime di separazione dei beni	
Divisibilità dell'immobile	non divisibile	
Più probabile valore in libero mercato dell'unità immobiliare LIBERA		€. 315.900,00
Più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare LIBERA in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)		€. 252.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Il bene fa parte di un piccolo complesso di case a schiera sito in via Corsica 33, a Lumezzane, zona prevalentemente residenziale, poco distante dal centro storico e dai vari servizi del paese, ben collegata da rete viaria e infrastrutture a Brescia. Si compone di un appartamento plurilocale disposto su due piani fuori terra e uno seminterrato; lo completano un'ampia autorimessa, giardino anteriore e posteriore, portico esclusivi. Le condizioni manutentive delle unità immobiliari sono buone. Le suddette caratteristiche non conferiscono agli immobili una buona commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si
-----------------------	------	-----------------------------



Condizioni limitative

X No Si**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 22.07.2011 al n.39599/19734 del repertorio del Notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane (BS), iscritta a Brescia il 29 luglio 2011 ai nn. 32914/7203 per complessivi Euro 1.050.000,00 somma capitale Euro 700.00,00 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA SOCIETÀ' COOPERATIVA con sede in Brescia, codice fiscale 00385040175, che ha eletto domicilio ipotecario in Brescia via Reverberi n. 1 angolo via Oberdan, contro, tra l'altro, OMISSIS quale terzo datore d'ipoteca, e OMISSIS, quale debitore ipotecario, gravante, tra l'altro, i beni oggetto della presente esecuzione;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del Tribunale di Brescia in data 19.01.2017 rep. n. 307/2017, trascritto a Brescia in data 06.02.2017 ai nn. 4726/2874 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA – SOCIETÀ' COOPERATIVA, con sede in Brescia, c.f. 00385040175, contro tra l'altro il signor OMISSIS e OMISSIS e gravante, tra gli altri, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.



INDICE

LOTTO 1/2: VILLETTA A SCHIERA CON GIARDINO, CORTE, PORTICO E AUTORIMESSA ESCLUSIVI IN VIA TRENTO 14 LUMEZZANE (BS)	7
1. Fasi - accertamenti e date delle indagini	7
2. Inquadramento dell'immobile	8
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4. Audit documentale e Due Diligence	13
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
4.2 Rispondenza catastale	16
4.3 Verifica della titolarità	18
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
6. Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente	20
7. Analisi estimativa.....	21
8. Riepilogo dei valori di stima.....	24
9. Dichiarazione di rispondenza IMMOBILI IN VIA TRENTO 14 LUMEZZANE.....	25
10. IMMOBILI IN VIA TRENTO 14 LUMEZZANE (BS): Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	26
LOTTO 2/2: CASA A SCHIERA CON GIARDINO, PORTICO E AUTORIMESSA ESCLUSIVI IN VIA CORSICA 33 LUMEZZANE (BS)	27
1. Fasi - accertamenti e date delle indagini	27
2. Inquadramento dell'immobile	28
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	30
4. Audit documentale e Due Diligence	33
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	33
4.2 Rispondenza catastale.....	35
4.3 Verifica della titolarità	37
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	38
6. Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente	38
7. Analisi estimativa.....	39
8. Riepilogo dei valori di stima.....	42
9. Dichiarazione di rispondenza IMMOBILI IN VIA CORSICA 33 LUMEZZANE	43
10. IMMOBILI IN VIA CORSICA 33 LUMEZZANE (BS): Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	44



**LOTTO 1/2: VILLETTA A SCHIERA CON GIARDINO, CORTE, PORTICO E
AUTORIMESSA ESCLUSIVI IN VIA TRENTO 14 LUMEZZANE (BS)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- In data 18.07.2017 mi veniva notificato dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ordinanza di nomina quale esperto per la stima del bene in oggetto;
- In data 27.09.2017 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia ho accettato l'incarico e prestato il giuramento;
- Ho verificato la presenza del Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
- Ho acquisito le planimetrie catastali dei beni in esame, depositate presso il Catasto Edilizio Urbano di Brescia e verificato l'esatta e aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto dell'esecuzione con visura storica telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizi Catastali;
- In data 12.10.2017 ho acquisito tramite visura telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Il sopralluogo è stato effettuato il 13.10.2017 in presenza della signora OMISSIS ed è stato eseguito rilievo di verifica delle difformità con ausilio di collaboratore;
- In data 31.10.2017 e 07.11.2017 veniva effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane – Sportello Unico dell'Edilizia per verificare la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Lumezzane
- Frazione Renzo
- Località //
- Quartiere //
- Via Trento
- Civico n. 14

Zona

Lumezzane è un Comune della Provincia nord di Brescia, confina a nord con il comune di Casto, a est con i Comuni di Bione e Agnosine, a sud con i comuni di Caino, Nave e Concesio, a ovest con i Comuni di Villa Carcina e Sarezzo. Si compone di varie frazioni e fa parte della Comunità Montana della Valle Trompia, ha un andamento da est a ovest. Il territorio è caratterizzato per la maggior parte da dossi e monti della Val Gobbia, il fiume principale è il Gobbia. E' collegato a Brescia tramite la strada provinciale delle tre valli BS345 e linee di trasporto pubblico. I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono collocati nella frazione di Renzo, zona a carattere prevalentemente residenziale, a breve distanza dal centro storico, dagli esercizi commerciali, dai principali servizi religiosi, amministrativi e direzionali del paese. Il contesto è in ottime condizioni.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale.

Tipologia immobiliare: villetta a schiera composta da appartamento plurilocale, giardino, corte, portico e autorimessa esclusivi.

Tipologia edilizia del fabbricato



I beni fanno parte del piccolo complesso residenziale "I Casali", costituito da sette villette a schiera; la villetta oggetto della presente esecuzione è la quinta dagli ingressi comuni pedonale e carraio posti su via Trento. Un corsello comune interno distribuisce alle varie unità. L'accesso all'abitazione avviene da cancello pedonale privato, attraverso scala esclusiva e corte esclusiva.

Il complesso è ben curato e in condizioni ottime.

Tipologia edilizia unità immobiliari

La villetta a schiera si compone di un appartamento plurilocale distribuito su quattro livelli: tre piani fuori terra e un seminterrato collegati da scala interna. Ha una buona esposizione con affacci a nord verso il monte, a sud verso valle. L'autorimessa di proprietà è situata a piano seminterrato, collegata internamente all'appartamento.

Caratteristiche generali dell'immobile

La copertura è a falde inclinate, con struttura in legno e manto in coppi. La lattoneria è in lamiera preverniciata. La struttura portante, le pareti perimetrali e tramezze sono in muratura tradizionale mista c.a. e laterizio intonacato; le facciate sono rivestite con cappotto isolante, in parte ben tinteggiate in parte decorate con pietra. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, protetti da ante in legno laccato a stecca chiusa; banchine e soglie in marmo. L'accesso alle unità immobiliari del complesso avviene da via Trento mediante cancelli in ferro pedonale e carraio elettrificati; internamente, il corsello comune distribuisce ai singoli portici di proprietà. Da ogni portico si accede all'autorimessa privata e alla scala esterna, chiusa da cancellino in ferro elettrificato, che conduce alla corte privata. Addossato alla facciata, un portichetto con copertura in legno e manto in coppi, sorretto da 2 colonne doriche di marmo, protegge il portoncino d'ingresso all'abitazione in legno blindato.

Le pavimentazioni delle aree private esterne sono in piastrelle in gres; recinzioni e ringhiere esterne sono in ferro a disegno semplice.

Ogni villetta del complesso residenziale è dotata di giardino privato.

Dimensione

L'appartamento ha superficie utile pari a 225 mq. circa, cui si aggiungono un balcone di 9 mq. circa., un portico di 21,70 mq. circa., una corte di 66 mq. circa, giardino di 85 mq. circa.

Il piano seminterrato ha superficie netta pari a 78 mq. circa.

L'autorimessa ha superficie netta pari a 45 mq. circa.

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	privato
	società
Lato venditore	privato

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica con numerosi offerenti e numerosi compratori; nel Comune di Lumezzane, distante dal centro di Brescia circa 20 km., a fronte di una popolazione di circa 22.600 abitanti, sono presenti 777 annunci immobiliari, di cui 711 in vendita e 66 in affitto, con un indice complessivo di 33 annunci per mille abitanti.

Filtering: assente.

Fase del mercato immobiliare: in timida ripresa.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

L'appartamento distribuito da scala interna a piano terra presenta la zona giorno composta da ingresso (s.u. 2 mq. circa), ampio soggiorno (s.u. 54 mq. circa), cucina abitabile (s.u. 12,00 mq. circa), antibagno/ripostiglio (s.u. 3,20 mq. circa) e bagno (s.u. 5,60 mq. circa). A piano primo la zona notte è composta da un ampio corridoio (s.u. 6,70 mq. circa), tre camere da letto (s.u. 24 mq., 15 mq., 13,40 mq. circa), due bagni (s.u. 6,40 mq. circa ciascuno) e balcone da 9 mq. Il piano secondo è costituito da un open space con tetto in legno a vista (s.u. 76,80 mq. circa). Tutti gli ambienti sono finestrati. Il piano seminterrato è composto da taverna finestrata (40,60 mq. circa), ripostiglio sottoscala (1,90 mq. circa), bagno/lavanderia con bocca di lupo (15,70 mq. circa), disbrigo (1,50 mq. circa), cantina (18,00 mq. circa) e autorimessa (45 mq. circa). Completano la proprietà giardino da 85 mq. circa, corte da 66 mq. circa e portico da 21,70 mq. circa.

Confini

L'appartamento confina a nord con mappale 346 sub.17; ad est con altra unità immobiliare a muro comune divisorio mappale 346 sub.31; a sud con corsello comune mappale 346 sub.15; a ovest confina con altra unità immobiliare a muro comune divisorio mappale 346 subalterni 25 e 7.

Consistenza

- X Rilievo
- X Diretto in loco
- X Data del sopralluogo
- X Desunto graficamente da:
- X Interno ed esterno
- Solo esterno
- Collaboratore
- 13/10/2017
- X Planimetria catastale verificata in loco
- X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m ²	272.00	
Superfici secondarie			
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Autorimessa	m ²	50.00	50 %
Piano seminterrato	m ²	92.00	50 %
Balcone	m ²	9.00	35 %
Corte esclusiva	m ²	66.00	35 %
Portico esclusivo	m ²	21.70	35 %
Giardino esclusivo	m ²	85,00	10 %

Superficie commerciale m² 385,34

Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari oggetto di valutazione**Appartamento**

Piano: seminterrato, terra, primo, secondo

Ascensore: assente

Servizi: 4 servizi igienici

Riscaldamento: autonomo con caldaia

Condizionamento: assente

Impianto elettrico: presente

Impianto idrotermosanitario: presente

Manutenzione fabbricato: ottima

Classe energetica: assente

Esposizione: ottima

Panoramicità dell'immobile: ottima

Funzionalità: ottima

Finiture: ottime

I beni da valutare fanno parte di un piccolo e signorile complesso residenziale, denominato "I Casali", costituito da sette villette a schiera, sito in via Trento 14 a Lumezzane, frazione Renzo. Il contesto è di pregio, la villetta in oggetto è costituita da un appartamento plurilocale distribuito su tre piani fuori terra e uno seminterrato.

L'ingresso all'abitazione avviene da corte privata recintata; a piano terra la zona giorno è costituita da un ampio ingresso, cucina abitabile, antibagno/ripostiglio, bagno, soggiorno con angolo salotto e camino. Attraverso una portafinestra scorrevole si accede al giardino di proprietà. La zona notte a piano primo è composta da una spaziosa camera da letto matrimoniale con bagno padronale e balcone; presenti altre 2 camere e un bagno. Il secondo piano è stato oggetto di sovrizzo per il recupero di sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R.22/99 (Concessione edilizia in data 03.10.2002 n.3391), ma da rilievo l'altezza media ponderale è inferiore a 2,40 m., quindi il piano non è abitabile; Inoltre con la medesima pratica edilizia erano state autorizzate tramezze che non sono state realizzate, ora è un unico grande locale open space.

Ad ogni piano (terra, primo e secondo) è stato realizzato abusivamente un ampliamento di superficie di 5 mq. (SLP) sul lato verso il giardino retrostante l'abitazione.

Il piano seminterrato è composto da una taverna con cucina e zona salotto con camino, ripostiglio sottoscala, lavanderia, bagno e autorimessa; è presente anche una cantina interrata realizzata abusivamente.

Tutti i locali sono finestrati; nel sottotetto sono presenti due finestre a oblò e tre lucernari velux; nel seminterrato la taverna ha un ampio finestrone e il bagno ha finestra su bocca di lupo.

L'altezza interna a piano terra è 2.90 m. circa, a piano primo è 2.70 m. circa, a piano secondo l'altezza media è inferiore a 2.40 m. circa., a piano seminterrato è 2.60 m. circa, tranne nella zona cucina dove l'altezza è 2.50 cm.

Le pareti del piano terra e primo sono intonacate al civile e ben tinteggiate con pittura a stucco, a tempera e decori; le pareti del sottotetto e del seminterrato, comprese cantina e autorimessa, sono tinteggiate a tempera. Il soffitto del piano terra è piano, tinteggiato, con cornici in gesso e decori; presente controsoffitto in cartongesso con faretti incassati in corrispondenza dell'ingresso del soggiorno. Il soffitto del piano primo è piano con travi e assito in legno mordenzati tinta noce; il piano secondo è a falde inclinate a capanna, travi e assito mordenzati tinta noce; il soffitto del piano seminterrato è piano e tinteggiato, tranne in cantina in cemento a vista.

Il pavimento del soggiorno è parte in marmo tipo botticino e parte in parquet, in cucina è in piastrelle di gres; in bagno e antibagno il pavimento e il rivestimento delle pareti sono in marmo tipo botticino. A piano primo il pavimento è in parquet; nei bagni i pavimenti e rivestimenti pareti sono in piastrelle in gres e ceramica. Al secondo piano il pavimento è in parquet a listoni. A piano seminterrato il pavimento è in piastrelle in gres tranne in cantina dove sono stati posati sestini in cotto su sabbia; il rivestimento del bagno e della lavanderia è in piastrelle in gres e ceramica.

La scala in muratura che collega il piano terra al primo è rivestita in legno con corrimano in legno, decorato da borchie in ottone; la rampa che scende al piano seminterrato è rivestita in marmo tipo botticino; il piano primo è collegato al secondo da una scala con struttura in legno e corrimano a in legno, decorato da borchie in ottone.

Il bagno a piano terra è composto da tre elementi (water, bidet, lavabo); a piano primo, nel bagno padronale sono presenti quattro elementi (water, bidet, lavabo, doccia), nell'altro bagno cinque elementi (water, bidet, lavabo, doccia, vasca). Il bagno del piano seminterrato è composto da tre elementi (water, lavabo, doccia); in lavanderia sono presenti lavella e lavatrice; nell'autorimessa è presente una lavella.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con ante esterne in legno laccato. L'ingresso all'appartamento è costituito da un portoncino in legno a doppio battente blindato, dal quale si accede ad una piccola zona filtro/bussola chiusa da una porta a battente in legno laccato avorio con specchiatura vetrata e decorata. Le porte interne a piano terra e primo sono scorrevoli in legno laccato panna; a piano seminterrato sono in legno tamburato, alcune a battente altre scorrevoli.

L'ampia autorimessa è collegata all'interno della casa a piano seminterrato tramite una porta a battente; l'accesso esterno all'autorimessa avviene dal portico di proprietà attraverso una porta basculante elettrificata in legno laccato avorio. La cantina è collegata all'autorimessa con porta a battente.

Tutte le opere in ferro esterne quali ringhiere di recinzione, parapetti di scale e del balcone, cancellini ed inferiate sono in ferro a disegno semplice.

Presente l'impianto a gas a servizio della caldaia e del piano cottura; la caldaia è collocata nella lavanderia.

A piano terra e primo è presente l'impianto di riscaldamento a pavimento e un camino; nei bagni sono presenti termoarredi. Nel sottotetto sono presenti ventilconvettori. Nel seminterrato in bagno e in lavanderia gli elementi radianti sono in ghisa, in taverna è presente un camino e un ventilconvettore. Presenti termostati ad ogni piano.

Presenti impianto elettrico, videocitofonico, allarme e filodiffusione.

Nell'autorimessa è presente l'impianto di aspirazione centralizzato.

L'appartamento è arredato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è ottimo, non sono stati rilevati segni di degrado.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. Audit documentale e Due Diligence



4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- fabbricato successivo 01/09/1967 – fabbricato ex novo 1998-1999 (presunto);

Titoli autorizzativi esaminati

- X Concessione edilizia in data 04.11.1998 n.2530 e n.334/19 (per opere di urbanizzazione);
- X Concessione edilizia in data 11.12.1998 n.2585 e pratica prot. n.388/19;
- X Concessione edilizia in data 03.10.2002 n.3391 variante a pratica prot. n.388/19;
- X Permesso di costruire in sanatoria – Condono in data 16.09.2005 n.87 a pratica prot. n.388/19.

Fonte documentazione visionata: Settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Lumezzane.

Data verifica urbanistica: 31/10/2017 e 7.11.2017.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico P.G.T.

Urbanisticamente il fabbricato è individuato nelle seguenti tavole del P.G.T. del Comune di Lumezzane:

- Tav.2.3.2 – Piano delle Regole – “Azzonamento” scala 1:2.000 – 09.04.2014 - Tessuto residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto (zona B1 art.6 NTA); Piano Attuativo Vigente (11);
- Tav.3 – Piano delle Regole – “Carta della sensibilità del paesaggio” scala 1:10.000 – 09.04.2014 – Classe 4: sensibilità paesaggistica alta;
- Tav.4 – “Carta idrografica, idrogeologica e delle permeabilità” – 1:10.000 – aprile 2014 – Depositi superficiali: permeabilità da elevata a media;
- Tav.8 – “Carta della pericolosità sismica locale” scala 1:10.000 – dicembre 2013 – Z4b: zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. 2 Detrito in forma di cono o falde, localmente con passaggi da detrito sciolto a cementato. Effetti: Amplificazioni litologiche e geometriche. Classe di pericolosità sismica: H2 – livello di approfondimento 2°;
- Tav.12 – “Carta di fattibilità geologica. Settore Nord” scala 1:5.000 – aprile 2014 – Classe 3 – Area di fattibilità con consistenti limitazioni; mediamente acclivi (sottoclasse a); con vulnerabilità della falda da alta ad elevata (sottoclasse 3b).

- Convenzione Urbanistica SI': Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Lumezzane (BS) in data 8 ottobre 1998 Rep. n. 98234/16051, registrata a Gardone Val Trompia il 26 ottobre 1998 al n.802 serie 1 atti pubblici, trascritta a Brescia il 4 novembre 1998 ai nn. 36071/23508 e 36073/23510
- Cessioni diritti edificatori NO

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: NO
- Vincoli ambientali SI'
- Vincoli paesaggistici NO



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. SILVIA LORENZINI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lumezzane ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la compatibilità delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari con quelle previste dallo strumento urbanistico comunale nonché con quelle censite in catasto;

X la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica delle unità immobiliari e la DIFFORMITA' delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati.

Sono state rilevate alcune difformità edificatorie da ritenersi a carico sia dell'intero condominio sia della singola unità immobiliare:

- Per quanto riguarda la situazione urbanistica del complesso edilizio, si precisa che le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici, così come definito nella Convenzione Urbanistica in data 8 ottobre 1998 Rep. n. 98234/16051, non sono state completamente cedute o messe a disposizione ad uso pubblico; il Comune potrà disporre della fidejussione bancaria a garanzia finanziaria oppure sarà possibile monetizzarle in modo da poter ottenere il Certificato di regolare esecuzione.
- Per quanto riguarda la singola proprietà, si evidenzia che tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi visionati vi sono varie difformità: negli anni sono state realizzate abusivamente opere che hanno sostanzialmente mutato lo stato dell'unità immobiliare in oggetto e che avrebbero richiesto il rilascio di titoli edilizi abilitativi da parte del Comune di Lumezzane. La pratica edilizia dovrà essere una variante sostanziale ai titoli autorizzativi rilasciati, compatibile con gli strumenti urbanistici del Comune di Lumezzane e con le prescrizioni del regolamento locale d'igiene.

Difformità edilizie ed urbanistiche dell'unità immobiliare oggetto di pratica edilizia in variante sanabili senza opere:

- Modifiche interne per diversa distribuzione dei vani a piano seminterrato e nel sottotetto (non sono state realizzate le tramezze autorizzate con Concessione edilizia del 03.10.2002 n.3391)
- Difformità per le altezze interne: a piano terra da rilievo è 2,90 m. e non 2,80 m. e a piano primo da rilievo è 2,80 m. e non 2,70 m.;
- Modifiche di facciata per diverse aperture in facciata e dimensione balcone;

Difformità edilizie ed urbanistiche dell'unità immobiliare oggetto di pratica edilizia in variante sanabili con opere:

- In alcuni locali a piano seminterrato l'altezza da rilievo è 2,60 m. invece che 2,50 m. prevista per i locali non abitabili: irregolarità risolvibile realizzando controsoffitti in cartongesso per ridurre l'altezza;
- Nel seminterrato è stata realizzata una cantina abusiva: irregolarità risolvibile tamponando la porta che mette in comunicazione l'autorimessa con la cantina oppure provvedendo all'esborso della sanzione pecuniaria;
- E' stato realizzato abusivamente un aumento di superficie di slp 5 mq. a piano terra, primo e secondo: l'illecito edilizio è sanabile provvedendo all'esborso della sanzione pecuniaria;
- Il piano sottotetto ora non è abitabile poiché l'altezza media ponderale da rilievo è < 2,40 m.: per raggiungere l'altezza media ponderale di 2,40 m. (come da Concessione edilizia in data 03.10.2002

n.3391 per il recupero del sottotetto L.R.22/99) si possono realizzare arredi fissi (armadiature) e contropareti in cartongesso, per ridurre la superficie di piano del sottotetto ed inibire l'uso dell'ampliamento abusivo di 5 mq.

Inoltre non è presente il certificato di abitabilità che è necessario per la vendita. L'aggiudicatario quindi dopo aver presentato il Permesso di costruire in sanatoria oneroso per regolarizzare gli illeciti sopra descritti e ottenuta l'autorizzazione, potrà depositare la Segnalazione Certificata di Agibilità.

I costi di un professionista per la pratica in sanatoria e per la Segnalazione Certificata di Agibilità si ipotizzano in € 3.000,00 più oneri di legge; i costi per opere in cartongesso (controsoffitti, contropareti e arredi fissi) potrebbero ammontare a circa € 10.000,00 più oneri di legge; l'oblazione per la sanatoria può ammontare a circa € 6.000,00 più oneri di legge, ma sarà più precisamente quantificata in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane in base allo strumento urbanistico vigente e alla tipologia di pratica edilizia scelta, a cui si aggiungeranno bolli e diritti di segreteria.

Timbro e firma



Silvia Lorenzini

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel **Comune di Lumezzane** (cod.E738), via Trento 14, nella sezione urbana **NCT**, al foglio **17**, particella **346**:

- Sub. **29**, piano **T-1-2-S1**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **13 vani**, superficie catastale **352 mq.** (escluse aree scoperte **334 mq.**), rendita euro **1.510,64**
- Sub. **30**, piano **S1**, categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **32 mq.**, superficie catastale **34 mq.**, rendita euro **72,72**
- Sub. **21**, piano **S1**, **ente comune (cortile e portico)** ai soli subalterni di cui sopra

Dall'atto di provenienza (compravendita stipulata dal Notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane il 17.12.2002 - rep. N. 11442/3912), i beni compravenduti risultano essere distinti nella sezione N.C.T. del Comune di Lumezzane foglio 17 mappale 346 sub. 8 e sub. 9 entrambe con diritto alla corte comune identificata con mappale 346 sub.21. A dette unità immobiliari compete la piena proprietà della quota indivisa di 1/7 delle aree urbane identificate nella sezione N.C.T. del Comune di Lumezzane foglio 17 mappale 346 sub. 15 di 385 mq., sub.16 di 75 mq. e sub.17 di 127 mq.

Provenienza:

- a seguito di denuncia di variazione d'ufficio n. 38.585/1991 in atti del Catasto dal 25 gennaio 1993 T.M. 143/78 la soppressione del mappale 146 di ha 0.24.20 ha dato origine, tra l'altro, al mappale 146 di ha 0.23.90 del foglio 17 di Catasto terreni;
- a seguito di frazionamento n. 180.1/1998 in atti dal Catasto dal 20 gennaio 1998 la soppressione del mappale 20 di ha 0.38 .00 ha dato origine ai mappali 327 di ha 0.04.15 e 328 di ha 0.33.85 del foglio 17 di Catasto terreni;
- a seguito di frazionamento n. 180.3/1998 in atti dal Catasto dal 20 gennaio 1998 la soppressione del mappale 146 di ha 0.23.90 ha dato origine ai mappali 332 di ha 0.14.15, 333 di ha 0.01.35, 334 di ha 0.01.21 e 335 di ha 0.07.19 del foglio 17 di Catasto terreni;
- a seguito di frazionamento n. 3765.4/1998 in atti del Catasto dal 5 giugno 1998 la soppressione del mappale 333 di ha 0.01.35 del foglio 17 di Catasto terreni ha dato origine ai mappali 345 di ha 0.00.73 e 346 di ha 0.00.62 del foglio 17;
- a seguito di frazionamento n. 3765.3/1998 in atti del Catasto dal 5 giugno 1998 la soppressione del mappale 328 di ha 0.33.85 del foglio 17 di Catasto terreni ha dato origine, tra l' altro, al mappale 341 di ha 0.29.77;
- a seguito di frazionamento n. 2280.1/1999 in atti del Catasto dal 18 marzo 1999 la soppressione del mappale 341 del foglio 17 di Catasto terreni ha dato origine ai mappali 349, ha 0.12.27 e 350 di ha 0.17.50;
- a seguito di tipo mappale n. 6011.2/2000 in atti del Catasto dal 20 settembre 2000 la soppressione dei mappali 346 di ha 0.00.62, 349 di ha 0.12.27 e 350 di ha 0.17.50 ha dato origine al nuovo mappale 346 di ha 0.30.39 del foglio 17 del Catasto terreni che come tale è stato inserito al Catasto Fabbricati;
- a seguito di denuncia di variazione in data 22 marzo 2001 prot. n. 118488 (n. 1279.1/2001) il mappale 346 è stato censito, tra l'altro, con i subalterni 8, 9 e 21 del foglio 17 /NCT di Catasto fabbricati;
- a seguito di denuncia di variazione n. 88668.1/2005 in atti del Catasto dal 9 settembre 2005 la soppressione dei mappali 346 sub 8 e sub 9, sopra descritti, ha dato origine ai mappali 346 sub. 29 e sub. 30, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Elenco documentazione visionata: visura storica per immobile – mappe e planimetria catastali

Data verifica catastale: 03.10.2017



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. SILVIA LORENZINI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la conformità della destinazione d'uso delle unità immobiliari con quelle censite in catasto;

X la NON REGOLARITA' delle planimetrie catastali delle unità immobiliari allo stato di fatto;

Sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate in catasto; ai fini della corretta identificazione del bene, è opportuno regolarizzare tali difformità prima della vendita.

La pratica di variazione catastale (nuove planimetrie per diversa distribuzione interna e procedura DOCFA) e redazione di tipo mappale (procedura PREGEO per inserimento in mappa porzioni di ampliamento) potrebbe ammontare a circa 1.100,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 160,00€.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Timbro e firma



Silvia Lorenzini

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



4.3 Verifica della titolarità



Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

Anteriormente al ventennio, i signori

risultavano comproprietari, per quota indivisa di 1/3 (un terzo) ciascuno, del terreno sito in Comune di Lumezzane (BS) censito al Catasto terreni di detto Comune al foglio 17 con il mappale 146 di ha 0.24.20, in forza di successione legittima in morte di e deceduto in data (denuncia di successione registrata a Gardone val Trompia n. 47, vol. 220, trascritta a Brescia il 13 giugno 1985 ai nn. 11527/8221).

Successivamente i signori per quota indivisa di 2/3 (due terzi)

in piena proprietà e di 1/3 (un terzo) in nuda proprietà, e

per quota indivisa di 1/3 (un terzo) del diritto di usufrutto, risultavano comproprietari del terreno sito in Comune di Lumezzane (BS) censito al Catasto terreni di detto Comune al foglio 17 con il mappale 20 di ha 0.38.00, in forza di:

- successione legittima in morte di e deceduto in data

(denuncia di successione registrata a Gardone Val Trompia n. 65 vol. 178 e trascritta a Brescia in data 10 dicembre 1970 ai nn. 19.350/14.109),

- atto di donazione a rogito Notaio Adriano Metelli in data 2 settembre 1980 Rep. n. 20038/8808, trascritto a Brescia il 24 settembre 1980 ai nn. 19949/15474.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Vittoria Piardi in data 18 febbraio 1998 Rep. n. 94823/15095, trascritto a Brescia il 5 marzo 1998 ai nn. 6636/4697, i signori per quota indivisa di 2/3 (due terzi) in piena proprietà e di 1/3 (un terzo) in nuda proprietà, e per la quota indivisa di 1/3 (un terzo) di usufrutto, vendevano alla società con sede codice fiscale, tra l'altro, la piena proprietà del terreno sito in Comune di Lumezzane (BS), censito al Catasto terreni di detto Comune al foglio 17 con il mappale 328 di ha 0.33.85.

Col medesimo atto di compravendita a rogito Notaio Vittoria Piardi in data 18 febbraio 1998 Rep. n. 94823/15095, trascritto a Brescia il 5 marzo 1998 ai nn. 6636/4697 e 6637/4698, i signori, per quota indivisa di 1/3 (un terzo) ciascuno, vendevano alla società

con sede in, tra l'altro, la piena proprietà del

terreno sito in Comune di Lumezzane (BS), censito al Catasto terreni di detto Comune al foglio 17 con il mappale 333 di ha 0.01.35.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Antonella Rebuffoni in data 17 dicembre 2002 Rep. n. 11442/3912, trascritto a Brescia il 28 dicembre 2002 ai nn. 58950/37914, la società con sede a, vendeva ai signori OMISSIS nato a

e OMISSIS nata a, in regime di separazione dei beni, per quota

indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, la piena proprietà, delle unità immobiliari di cui ai mappali 346 subalterni 8 e 9 del foglio 17 del Catasto fabbricati, entrambe con diritto alla corte di cui al mappale 346 sub.21. Inoltre vendeva la piena proprietà della quota indivisa di 1/7 delle aree urbane identificate nella sezione N.C.T. del Comune di Lumezzane foglio 17 mappale 346 sub. 15 di 385 mq., sub.16 di 75 mq. e sub.17 di 127 mq.

N.B. Nel presente atto di compravendita e nella relativa trascrizione, l'indirizzo delle unità immobiliari compravendute è via Trento 16 e non 14.

X Quota di proprietà: OMISSIS per quota indivisa pari a 1/2 in regime di separazione dei beni;
OMISSIS per quota indivisa pari a 1/2 in regime di separazione dei beni;



- Usufrutto
- Nuda proprietà
- Condizioni limitanti**
- Servitù

SERVITÙ di transito pedonale e carraio nonchè di posa e manutenzione di tutti gli impianti tecnologici costituita con atto a rogito Notaio Vittoria Piardi in data 18 febbraio 1998 Rep. n. 94823/15095, trascritto a Brescia il 5 marzo 1998 ai nn. 6640/4701, a favore dei mappali 327, 329 e 335 ed a carico dei mappali 328, 333 e 337 del foglio 17 di Catasto terreni, precisandosi inoltre che nella Sezione D della relativa nota di trascrizione è riportato letteralmente quanto segue "con il trascrivendo atto veniva, tra l'altro, costituita servitù a favore dei mappali 327 329 e 335 (ex 146/ D) di proprietà dei signori ed a carico dei mappali 328, 333 e 337

foglio 17 di proprietà della società servitù di passo pedonale e carraio e con ogni mezzo nonchè di posa e di mantenimento manufatti per servizi tecnologici da esercitarsi per una larghezza pari a metri cinque sulla realizzanda strada di lottizzazione per il collegamento con la pubblica via Trento."

- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Occupato dalla proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



NESSUNA.

6. Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente

- CONVENZIONE EDILIZIA stipulata con il Comune di Lumezzane (BS) per atto a rogito Notaio Vittoria Piardi in data 8 ottobre 1998 Rep. n. 98234/16051, registrato a Gardone Val Trompia il 26 ottobre 1998 al n.802 serie 1 atti pubblici, trascritto a Brescia il 4 novembre 1998 ai nn. 36071/23508 e 36073/23510 a carico, tra gli altri, dei mappali 341 e 346 del foglio 17 di Catasto terreni;
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 22.07.2011 al n.39599/19734 del repertorio del Notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane (BS), iscritta a Brescia il 29 luglio 2011 ai nn. 32914/7203 per complessivi Euro 1.050.000,00 somma capitale Euro 700.000,00 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA SOCIETÀ' COOPERATIVA con sede in Brescia, codice fiscale 00385040175, che ha eletto domicilio ipotecario in Brescia via Reverberi n. 1 angolo via Oberdan, contro, tra l'altro, OMISSIS, quale terzo datore d'ipoteca, e OMISSIS, quale debitore ipotecario, gravante, tra l'altro, i beni oggetto della presente esecuzione;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del Tribunale di Brescia in data 19.01.2017 rep. n. 307/2017, trascritto a Brescia in data 06.02.2017 ai nn. 4726/2874 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA – SOCIETÀ' COOPERATIVA, con sede in Brescia, c.f. 00385040175, contro tra l'altro il signor OMISSIS e OMISSIS e gravante, tra gli altri, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.



7. 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

Non sussistono assunzioni limitative da segnalare.

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti l'incarico.

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. _____ 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

X Metodo statistico matematico

Indagini di mercato

Considerando ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari, nonché gli aspetti di tipo amministrativo, si è proceduto al calcolo della seguente stima anche in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, tenendo conto del loro grado di appetibilità, anche in funzione delle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati inoltre verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio (I sem. 2017), il "Listino dei Valori degli Immobili" edito dall'Agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia (I sem. 2017) e il Borsino Immobiliare (dicembre 2017).

Si ritiene congruo e attendibile un valore di stima a corpo degli immobili.

Per S.L.P. si intende la Superficie Lorda di Pavimento, compresi i muri interni, esterni e portanti e il 50% dei muri di confine con altre proprietà (con un massimo di 50 cm. del muro perimetrale).

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie convenzionale vendibile.

Il valore immobiliare di mercato lordo delle singole unità immobiliari stimate in blocco, libere o occupate, nello stato di fatto in cui si trovano, si intende a DICEMBRE 2017.

Metodo statistico matematico

Con il metodo comparativo si determina un intervallo di valori unitari derivanti dall'applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard. All'interno di detto intervallo, con opportune aggiunte e detrazioni, potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In una prima fase si determina un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo), in cui ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (valore medio zonale calcolato sulla base del

metodo statistico matematico della deviazione standard, che fornisce l'indicazione della distanza dei valori considerati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale – con la probabilità del 68% - ricade il più probabile valore degli immobili osservati).

In una seconda fase, in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile, si individua il valore unitario da adottare, sulla base dei criteri sopra specificati.

Il valore della deviazione standard risultante dall'analisi estimativa riassunta nella seguente tabella A è stato ricavato utilizzando le quotazioni reperite sulla base di indagini di mercato specificate in precedenza.

TABELLA A			
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO			
METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	1250,00 €/mq.	1800,00 €/mq.	1525,00 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	1665,00 €/mq.	1800,00 €/mq.	1732,50 €/mq
Borsino immobiliare	1094,00 €/mq	1557,00 €/mq.	1325,50 €/mq.
Valore medio quotazioni			1527,667 €/mq.
Deviazione standard			203,513 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
1324,154 €/mq.	1527,667 €/mq.	1731,18 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato pari a **1731,18 €/mq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Pertanto il **valore in libero mercato delle unità immobiliari a corpo** è il seguente:

Superficie commerciale vendibile arrotondata	385 mq.
Valore unitario arrotondato fissato	1730,00 €/mq.
VALORE UNITÀ IMMOBILIARI LIBERE A CORPO IN LIBERO MERCATO	666.050,00 € (seicentosessantaseimilacinquantaeuro/00)



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di Lumezzane via Trento 14:

- Sez. **NCT**, foglio **17** particella **346**, subalterno **29**, piano **T-1-2-S1**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **13** vani, superficie catastale **352** mq. (escluse aree scoperte **334** mq.), rendita euro **1.510,64**
- Sez. **NCT**, foglio **17** particella **346**, subalterno **30**, piano **S1**, categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **32** mq., superficie catastale mq. **34**, rendita euro **72,72**
- Sez. **NCT**, foglio **17** particella **346**, subalterno **21**, piano **S1**, **ente comune** (cortile e portico) ai soli subalterni di cui sopra

A dette unità immobiliari compete la piena proprietà della quota indivisa di **1/7** delle aree urbane identificate nella sezione N.C.T. del Comune di Lumezzane foglio 17 mappale 346 sub. 15 di 385 mq., sub.16 di 75 mq. e sub.17 di 127 mq. (**subalterni non citati né nell'ipoteca né nell'atto di pignoramento**)

- Il più probabile **valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE** viene di fatto quantificato in **€ 666.050,00** diconsi **Euro seicentossessantaseimilacinquanta/00** (vedasi cap. 7 – ANALISI ESTIMATIVA).
- Il più probabile **valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, decurtato di circa il 20% è **€ 532.000,00** diconsi **Euro cinquecentotrentaduemila/00** (vedasi cap. 7 – ANALISI ESTIMATIVA).

Al valore da porre a base d'asta devono essere detratte le seguenti spese:

1. I costi di un professionista per la pratica in sanatoria e per la Segnalazione Certificata di Agibilità si ipotizzano in **€ 3.000,00** più oneri di legge; i costi per opere in cartongesso (controsoffitti, contropareti e arredi fissi) potrebbero ammontare a circa **€ 10.000,00** più oneri di legge; l'oblazione per la sanatoria può ammontare a circa **€ 6.000,00** più oneri di legge, ma sarà più precisamente quantificata in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane in base allo strumento urbanistico vigente e alla tipologia di pratica edilizia scelta, a cui si aggiungeranno bolli e diritti di segreteria;
2. La spesa per la pratica di variazione catastale (nuove planimetrie per diversa distribuzione interna e procedura DOCFA) e redazione di tipo mappale (procedura PREGEO per inserimento in mappa porzioni di ampliamento) potrebbe ammontare a circa **1.100,00 €** più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa **160,00 €**.



ASIE GIUDIZIARIE.it
Silvia Lorenzini

ASIE GIUDIZIARIE.it



9. Dichiarazione di rispondenza IMMOBILI IN VIA TRENTO 14 LUMEZZANE

Il sottoscritto arch. Silvia Lorenzini esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743 e iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 621, 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

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

Timbro e firma



Silvia Lorenzini

Data rapporto valutazione: 18/12/2017



10. IMMOBILI IN VIA TRENTO 14 LUMEZZANE (BS): Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
2. Documentazione fotografica di interni ed esterni;
3. Concessione edilizia in data 11.12.1998 n.2585 e pratica prot. n.388/19;
4. Concessione edilizia in data 03.10.2002 n.3391 variante a pratica prot. n.388/19;
5. Permesso di costruire in sanatoria – Condonò in data 16.09.2005 n.87 a pratica prot. n.388/19.
6. Visure catastali storiche;
7. Planimetrie catastali;
8. Planimetrie catastali modificate per rappresentare lo stato di fatto
9. Elenco sintetico delle formalità;
10. Atto di compravendita in data 18 febbraio 1998 Rep. n. 94823/15095, trascritto a Brescia il 5 marzo 1998 ai nn. 6636/4697 e 6637/4697;
11. Atto di compravendita in data 17 dicembre 2002 Rep. n. 11442/3912, trascritto a Brescia il 28 dicembre 2002 ai nn. 58950/37914;
12. Estratto per riassunto di atto di matrimonio;
13. Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Lumezzane (BS) in data 8 ottobre 1998 Rep. n. 98234/16051, registrato a Gardone Val Trompia il 26 ottobre 1998 al n.802 serie 1 atti pubblici, trascritto a Brescia il 4 novembre 1998 ai nn. 36071/23508 e 36073/23510;
14. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 22.07.2011 al n.39599/19734 del repertorio del Notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane (BS), iscritta a Brescia il 29 luglio 2011 ai nn. 32914/7203, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA SOCIETÀ' COOPERATIVA;
15. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del Tribunale di Brescia in data 19.01.2017 rep. n. 307/2017, trascritto a Brescia in data 06.02.2017 ai nn. 4726/2874 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA – SOCIETA' COOPERATIVA;
16. Attestazioni di trasmissione del Rapporto di Valutazione alle parti.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 2/2: CASA A SCHIERA CON GIARDINO, PORTICO E AUTORIMESSA ESCLUSIVI
IN VIA CORSICA 33 LUMEZZANE (BS)**

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- In data 18.07.2017 mi veniva notificato dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ordinanza di nomina quale esperto per la stima del bene in oggetto;
- In data 27.09.2017 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia ho accettato l'incarico e prestato il giuramento;
- Ho verificato la presenza del Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
- Ho acquisito le planimetrie catastali dei beni in esame, depositate presso il Catasto Edilizio Urbano di Brescia e verificato l'esatta e aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto dell'esecuzione con visura storica telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizi Catastali;
- In data 12.10.2017 ho acquisito tramite visura telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Il sopralluogo è stato effettuato il 13.10.2017 in presenza della signora OMISSIS ed è stato eseguito rilievo di verifica con ausilio di collaboratore;
- In data 31.10.2017 e 07.11.2017 veniva effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane – Sportello Unico dell'Edilizia per verificare la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Lumezzane
- Frazione Renzo
- Località //
- Quartiere //
- Via Corsica
- Civico n. 33

Zona

Lumezzane è un Comune della Provincia nord di Brescia, confina a nord con il comune di Casto, a est con i Comuni di Bione e Agnosine, a sud con i comuni di Caino, Nave e Concesio, a ovest con i Comuni di Villa Carcina e Sarezso. Si compone di varie frazioni e fa parte della Comunità Montana della Valle Trompia, ha un andamento da est a ovest. Il territorio è caratterizzato per la maggior parte da dossi e monti della Val Gobbia, il fiume principale è il Gobbia. E' collegato a Brescia tramite la strada provinciale delle tre valli BS345 e linee di trasporto pubblico. I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono collocati nella frazione di Renzo, zona a carattere prevalentemente residenziale, a breve distanza dal centro storico, dagli esercizi commerciali, dai principali servizi religiosi, amministrativi e direzionali del paese. Il contesto è in buone condizioni.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale.

Tipologia immobiliare: casa a schiera composta da appartamento plurilocale, giardino, portico e autorimessa esclusivi.



Tipologia edilizia del fabbricato

I beni fanno parte del piccolo complesso residenziale, costituito da tre case a schiera articolate su tre livelli: due piani fuori terra e un seminterrato collegati da scala interna; oggetto della presente esecuzione è quella centrale. Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Corsica, attraverso giardino esclusivo.

Il contesto è in buone condizioni.

Tipologia edilizia unità immobiliari

La casa a schiera si compone di un appartamento plurilocale ben distribuito a piano terra e primo; a piano seminterrato sono collocati locali accessori e l'autorimessa collegata all'abitazione da corridoio interno. L'unità immobiliare ha una ottima esposizione, in quanto ha tre affacci.

Caratteristiche generali dell'immobile

La copertura è a falde inclinate, con struttura in laterocemento e manto in tegole. La lattoneria è in lamiera preverniciata. La struttura portante, le pareti perimetrali e tramezze sono in muratura tradizionale mista a c.a. e laterizio intonacato; le facciate sono intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, protetti da ante in legno cieche. L'accesso all'unità immobiliare avviene da via Corsica mediante cancelli in ferro pedonale e carraio elettrificati. Il portico protegge il portoncino d'ingresso; la scala interna in muratura conduce al piano terra e primo.

Le pavimentazioni esterne sono in piastrelle in gres; recinzioni e ringhiere esterne sono in ferro a disegno semplice. L'unità immobiliare è dotata di due giardini privati, uno anteriore e uno posteriore all'abitazione.

Dimensione

L'appartamento ha superficie utile pari a 131 mq. circa, cui si aggiungono due balconi di 7 mq. circa., una terrazza di 20 mq. circa e un portico di 15 mq. circa.

Il piano seminterrato ha superficie netta pari a 42 mq. circa. L'autorimessa ha superficie netta pari a 23 mq. circa.

Il giardino anteriore è di 53 mq., il giardino posteriore di 60 mq. e confinante con un prato alberato in pendenza di 104 mq. circa.

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	privato
	società
Lato venditore	privato

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica con numerosi offerenti e numerosi compratori; nel Comune di Lumezzane, distante dal centro di Brescia circa 20 km., a fronte di una popolazione di circa 22.600 abitanti, sono presenti 777 annunci immobiliari, di cui 711 in vendita e 66 in affitto, con un indice complessivo di 33 annunci per mille abitanti.

Filtering: assente.

Fase del mercato immobiliare: in timida ripresa.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

L'appartamento distribuito da scala interna a piano terra presenta la zona giorno composta da ingresso (s.u. 3 mq. circa), soggiorno (s.u. 31,16 mq. circa), cucina abitabile (s.u. 15,75 mq. circa), studio (s.u. 19,50 mq. circa), antibagno (s.u. 1,46 mq. circa), bagno (s.u. 3,66 mq. circa) e balcone da 7 mq. A piano primo la zona notte è composta da corridoio (s.u. 6,70 mq. circa), tre camere da letto (s.u. 13,18 mq., 15,62 mq., 15,35 mq. circa), bagno (s.u. 6,45 mq. circa), terrazza da 20,38 mq. e balcone da 9 mq. Tutti gli ambienti sono finestrati. Il piano seminterrato è composto da corridoio (9,00 mq. circa), ripostiglio finestrato (13,70 mq. circa), ripostiglio sottoscala (4,80 mq. circa), bagno/lavanderia con finestra su bocca di lupo (7,37 mq. circa), cantina con finestra su bocca di lupo (7,67 mq. circa) e autorimessa (22,68 mq. circa). Completano la proprietà giardino anteriore da 53 mq., giardino posteriore da 60 mq., prato alberato in pendenza di 104 mq. circa. e portico da 15,00 mq. circa.

Confini

L'appartamento confina a nord-ovest con altra unità immobiliare a muro comune divisorio mappale 321; ad est con altra unità immobiliare a muro comune divisorio mappale 261 sub.13; a sud con area urbana comune mappale 261 sub.2 e strada privata.

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | 13/10/2017 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale verificata in loco |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 170.00

Superfici secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Autorimessa	m ² 26.64	50 %
Piano seminterrato	m ² 51.82	50 %
Balcone	m ² 7.00	35 %
Balcone	m ² 7.00	35 %
Portico esclusivo	m ² 15.00	35 %
Terrazza	m ² 20.38	35 %
Giardino esclusivo	m ² 53,00	10 %
Giardino esclusivo	m ² 60,00	10 %
Prato alberato in pendenza esclusivo	m ² 104,00	5 %

Superficie commerciale

m² **243,01**

Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari oggetto di valutazione**Appartamento**

Piano: seminterrato, terra, primo
 Ascensore: assente
 Servizi: 3 servizi igienici
 Riscaldamento: autonomo con caldaia
 Condizionamento: assente
 Impianto elettrico: presente
 Impianto idrotermosanitario: presente
 Manutenzione fabbricato: buona
 Classe energetica: assente
 Esposizione: buona
 Panoramicità dell'immobile: ottima
 Funzionalità: buona
 Finiture: buone



I beni da valutare fanno parte di una piccola schiera residenziale, sita in via Corsica 33 a Lumezzane, frazione Renzo. L'abitazione in oggetto è costituita da un appartamento plurilocale distribuito su due piani fuori terra e uno seminterrato.

L'accesso all'abitazione avviene da giardino privato recintato e successivamente da portico a protezione del portoncino d'ingresso in legno; la quota d'accesso è quella del piano seminterrato dove sono collocati un grande locale ripostiglio, un piccolo ripostiglio sottoscala, lavanderia con bagno, cantina e autorimessa. La scala interna in muratura conduce al piano terra chiuso da portoncino blindato; la zona giorno è costituita da ingresso, cucina abitabile, studio, antibagno, bagno, soggiorno con angolo salotto e camino e balcone. Attraverso una portafinestra dal soggiorno si accede al giardino di proprietà retrostante recintato, che si compone di una porzione in piano e un'altra in pendenza con prato, alberi da frutto e muretto di contenimento. Un'altra rampa di scale conduce alla zona notte a piano primo composta da tre camere da letto di cui due matrimoniali, un bagno, ampia terrazza e balcone.

Tutti i locali a piano terra e primo sono finestrati; nel seminterrato il ripostiglio ha un'ampia finestra, la lavanderia con bagno e la cantina hanno finestra su bocca di lupo.

L'altezza interna a piano terra e primo è 2.70 m. circa, a piano seminterrato è 2.50 m. circa.

Soffitti e pareti sono intonacati al civile e ben tinteggiati con pittura a tempera. Il soffitto del soggiorno è impreziosito da cornici in gesso.

Il pavimento del piano terra è in piastrelle di gres; in bagno il pavimento e il rivestimento delle pareti sono in ceramica. A piano primo il pavimento è in parquet; in bagno il pavimento e il rivestimento delle pareti sono in ceramica. A piano seminterrato il pavimento è in piastrelle in gres tranne in cantina dove è in cotto; il rivestimento del bagno è in piastrelle in ceramica.

La scala in muratura che collega il piano seminterrato al piano terra è rivestita in piastrelle in gres con corrimano in legno applicato al muro; la scala che collega il piano terra al primo è rivestita in legno con corrimano in legno, decorato da borchie in ottone.

Il bagno a piano terra è composto da tre elementi (water, bidet, lavabo); a piano primo il bagno è composto da quattro elementi (water, bidet, vasca, doccia), presenti gli attacchi per il lavabo ma non c'è il sanitario. Il bagno



del piano seminterrato è composto da due elementi (water e doccia), presenti attacchi e rubinetteria per lavella, ma non è presente il sanitario; presente lavatrice; in cantina sono presenti attacchi e rubinetteria per fontana, questa assente.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, con zanzariere e ante esterne in legno. da una porta a battente in legno laccato avorio con specchiatura vetrata e decorata. Le porte interne a piano terra e primo sono eleganti, in legno laccato panna, alcune scorrevoli con bugne cieche o con vetri decorati, altre a battente con bugne cieche; a piano seminterrato sono più semplici in legno verniciato panna a battente.

L'autorimessa è collegata all'interno della casa a piano seminterrato tramite una porta a battente; l'accesso esterno all'autorimessa avviene dal giardino anteriore di proprietà attraverso una porta basculante elettrificata in legno.

Tutte le opere esterne quali ringhiere di recinzione, parapetti dei balconi, cancelli pedonale e carraio sono in ferro a disegno semplice.

Presente l'impianto a gas a servizio della caldaia e del piano cottura; la caldaia è collocata nella lavanderia.

A piano terra e primo l'impianto di riscaldamento è ad elementi radianti in ghisa; in soggiorno è presente anche un camino; nei bagni sono presenti termoarredi. Nel corridoio del piano seminterrato è presente un radiatore in ghisa; nel rispostiglio è presente un ventilconvettore. Presenti termostati a piano terra e primo.

Presenti impianto elettrico, citofonico e allarme.

L'appartamento è arredato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento a piano terra e primo è ottimo; a piano seminterrato sono stati rilevati alcuni segni di degrado derivanti da umidità di risalita.

Presente la seguente documentazione:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dal tecnico Trencani Alfio in data 09.08.1997;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermosanitario e gas rilasciata dal tecnico Bossoni Franco;
- Verbale di visita e certificato di collaudo statico delle strutture dell'ing.Maurilio Gnutti in data 29.05.1996

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. Audit documentale e Due Diligence



4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- fabbricato successivo 01/09/1967 – fabbricato ex novo 1992-93 (presunto)

Titoli autorizzativi esaminati

X Concessione edilizia in data 01.07.1992 n.1195 pratica prot. n.1039/16;

X Concessione edilizia in data 09.11.1993 n.1422 pratica prot. n.286/18 variante essenziale a C.E. n.1195 del 01.07.1992;

X Concessione edilizia in data 21.03.1995 n.1668 pratica prot. n.861/18 variante essenziale a C.E. n.1422 del 09.11.1993;

X Concessione edilizia in data 02.04.2001 n.3128 pratica prot. n.1301/2001 variante essenziale a C.E. n.1422 del 09.11.1993 e a C.E. n.1668 del 21.03.1995;

X Certificato di abitabilità in data 18.06.2001 n.24484 relativa a C.E. n.3128 del 02.04.2001 pratica prot. n.1301/2001.

Fonte documentazione visionata: Settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Lumezzane.

Data verifica urbanistica: 31/10/2017 e 7.11.2017.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico P.G.T.

Urbanisticamente il fabbricato è individuato nelle seguenti tavole del P.G.T. del Comune di Lumezzane:

- Tav.2.3.2 – Piano delle Regole – “Azzonamento” scala 1:2.000 – 09.04.2014 - Tessuto residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto (zona B1 art.6 NTA);
- Tav.3 – Piano delle Regole – “Carta della sensibilità del paesaggio” scala 1:10.000 – 09.04.2014 – Classe 4: sensibilità paesaggistica alta;
- Tav.4 – “Carta idrografica, idrogeologica e delle permeabilità” – 1:10.000 – aprile 2014 – Depositi superficiali: permeabilità da elevata a media;
- Tav.8 – “Carta della pericolosità sismica locale” scala 1:10.000 – dicembre 2013 – Z4b: zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. 2 Detrito in forma di coni o falde, localmente con passaggi da detrito sciolto a cementato. Effetti: Amplificazioni litologiche e geometriche. Classe di pericolosità sismica: H2 – livello di approfondimento 2°;
- Tav.12 – “Carta di fattibilità geologica. Settore Nord” scala 1:5.000 – aprile 2014 – Classe 3 – Area di fattibilità con consistenti limitazioni; mediamente acclivi (sottoclasse a); con vulnerabilità della falda da alta ad elevata (sottoclasse 3b).

Convenzione Urbanistica NO

Cessioni diritti edificatori NO

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: NO

Vincoli ambientali SI'

Vincoli paesaggistici NO



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. SILVIA LORENZINI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lumezzane ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la compatibilità delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari con quelle previste dallo strumento urbanistico comunale nonché con quelle censite in catasto;

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica delle unità immobiliari e la CONFORMITA' delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati.

Timbro e firma



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel **Comune di Lumezzane** (cod.E738), via Corsica 33, nella sezione urbana **NCT**, al foglio **17**, particella **261**:

- Sub. **7**, piano **T-1-S1**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **8,5 vani**, superficie catastale **217 mq.** (escluse aree scoperte **190 mq.**), rendita euro **702,38**
- Sub. **8**, piano **S1**, categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **22 mq.**, superficie catastale **27 mq.**, rendita euro **42,04**
- Sub. **1**, piano **S1**, **ente comune non censibile (giardino)** ai soli subalterni 7 e 8
- Sub. **2**, piano **T**, **area urbana (marciapiede)**, consistenza **219 mq.**

Provenienza:

- Costituzione del 11.10.1996 in atti dal 11.10.1996 in corso di costruzione (n.B00907.1/1996);
- Variazione della destinazione del 11.05.2001 protocollo n.186748 in atti dal 11.05.2001 in corso di costruzione-abitazione/autorimessa (n.9374.1/2001);
- Variazione nel classamento del 24.05.2002 protocollo n.195202 in atti dal 24.05.2002 variazione di classamento (n.9969.1/2002);
- Scrittura privata del 31.07.1997 protocollo n.403379 in atti dal 07.11.2002 compravendita (n.20899.2/1997) con la quale il sub.2 risulta quale "Bene comune censibile" e, come tale, privo d'intestazione;
- Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Elenco documentazione visionata: visura storica per immobile – mappe e planimetria catastali

Data verifica catastale: 03.10.2017



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. SILVIA LORENZINI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la conformità della destinazione d'uso delle unità immobiliari con quelle censite in catasto;

X la REGOLARITA' delle planimetrie catastali delle unità immobiliari allo stato di fatto;

Sono state rilevate minime difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate in catasto; ai fini della corretta identificazione del bene, tali difformità sono ininfluenti.

Timbro e firma



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.3 Verifica della titolarità



Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

Con atto di compravendita autenticato dal Notaio Vittoria Piardi in data 28 novembre 1996 Rep. n. 87467/13198, trascritto a Brescia il 27 dicembre 1996 ai nn. 38779/25385, il signor nato a

vendeva ai signori OMISSIS OMISSIS nato a e

OMISSIS nata a , per quota indivisa di 1/2 ciascuno, la piena proprietà delle unità immobiliari di cui ai mappali 261 sub.7 e sub.8 del foglio 17 del Catasto fabbricati del Comune di Lumezzane (allora in corso di costruzione" e successivamente oggetto di denunce di variazione in data 11 maggio 2001 prot. n. 186748 n. 9374 . 1/2001 e in data 24 maggio 2002 prot. n. 195202 n. 9969. 1/2002) unitamente a quota indivisa di 1/8 ciascuno dell'unità immobiliare di cui al mappale 261 sub.2; precisandosi che il mappale 216 subalterno 1 del Catasto fabbricati del Comune di Lumezzane, costituisce bene comune non censibile ai soli mappali 216 subalterni 7 e 8.

X Quota di proprietà: OMISSIS: per quota indivisa pari a 1/2 particella 261 sub.7,8,1; quota 2/16 particella 261 sub.2 in regime di separazione dei beni;
OMISSIS: per quota indivisa pari a 1/2 particella 261 sub.7,8,1; quota 2/16 particella 261 sub.2 in regime di separazione dei beni;

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

X Servitù

nell'atto di compravendita autenticato dal Notaio Vittoria Piardi in data 28 novembre 1996 Rep. n. 87467/13198, trascritto a Brescia il 27 dicembre 1996 ai nn. 38779/25385 si precisa che: "L'area urbana identificata dal mappale 261 sub.2 è adibita a marciapiede e parcheggio ad uso pubblico ed è gravata dalla servitù di tutti i servizi tecnologici quali fogna, luce, acqua, gas e telefono a favore delle unità immobiliari ai mappali 261 sub.7 e sub. 8; l'uso della stessa sarà comune a tutte le unità che costituiscono il complesso edificato sul mappale 261 e pertanto i proprietari delle unità stesse dovranno partecipare pro quota alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta area"; inoltre: "Le unità qui compravendute godono di servitù di posa e mantenimento di tubazioni interrate per servitù tecnologiche di ogni tipo e connesse a carico dei mappali 261 sub.3 e sub.16."

- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Occupato da non avente titolo



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



NESSUNA.

6. Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 22.07.2011 al n.39599/19734 del repertorio del Notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane (BS), iscritta a Brescia il 29 luglio 2011 ai nn. 32914/7203 per complessivi Euro 1.050.000,00 somma capitale Euro 700.00,00 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA SOCIETÀ' COOPERATIVA con sede in Brescia, codice fiscale 00385040175, che ha eletto domicilio ipotecario in Brescia via Reverberi n. 1 angolo via Oberdan, contro, tra l'altro, OMISSIS quale terzo datore d'ipoteca, e OMISSIS, quale debitore ipotecario, gravante, tra l'altro, i beni oggetto della presente esecuzione;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del Tribunale di Brescia in data 19.01.2017 rep. n. 307/2017, trascritto a Brescia in data 06.02.2017 ai nn. 4726/2874 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Brescia, c.f. 00385040175, contro tra l'altro il signor OMISSIS e OMISSIS e gravante, tra gli altri, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.



7. 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

Non sussistono assunzioni limitative da segnalare.

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti l'incarico.

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.

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. _____ 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

Metodo statistico matematico

Indagini di mercato

Considerando ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari, nonché gli aspetti di tipo amministrativo, si è proceduto al calcolo della seguente stima anche in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, tenendo conto del loro grado di appetibilità, anche in funzione delle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati inoltre verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio (I sem. 2017), il "Listino dei Valori degli Immobili" edito dall'Agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia (I sem. 2017) e il Borsino Immobiliare (dicembre 2017).

Si ritiene congruo e attendibile un valore di stima a corpo degli immobili.

Per S.L.P. si intende la Superficie Lorda di Pavimento, compresi i muri interni, esterni e portanti e il 50% dei muri di confine con altre proprietà (con un massimo di 50 cm. del muro perimetrale).

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie convenzionale vendibile.

Il valore immobiliare di mercato lordo delle singole unità immobiliari stimate in blocco, libere o occupate, nello stato di fatto in cui si trovano, si intende a DICEMBRE 2017.

Metodo statistico matematico

Con il metodo comparativo si determina un intervallo di valori unitari derivanti dall'applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard. All'interno di detto intervallo, con opportune aggiunte e detrazioni, potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In una prima fase si determina un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo), in cui ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (valore medio zonale calcolato sulla base del metodo statistico matematico della deviazione standard, che fornisce l'indicazione della distanza dei valori

considerati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale – con la probabilità del 68% - ricade il più probabile valore degli immobili osservati).

In una seconda fase, in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile, si individua il valore unitario da adottare, sulla base dei criteri sopra specificati.

Il valore della deviazione standard risultante dall'analisi estimativa riassunta nella seguente tabella A è stato ricavato utilizzando le quotazioni reperite sulla base di indagini di mercato specificate in precedenza.

TABELLA A			
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO			
METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	1000,00 €/mq.	1400,00 €/mq.	1200,00 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	1260,00 €/mq.	1530,00 €/mq.	1395,00 €/mq
Borsino immobiliare	1052,00 €/mq	1472,00 €/mq.	1262,00 €/mq.
Valore medio quotazioni			1285,667 €/mq.
Deviazione standard			99,63 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
1186,03 €/mq.	1285,667 €/mq.	1385,29 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato pari a **1300,00 €/mq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Pertanto il **valore in libero mercato delle unità immobiliari a corpo** è il seguente:

Superficie commerciale vendibile arrotondata	243 mq.
Valore unitario arrotondato fissato	1300,00 €/mq.
VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI LIBERE A CORPO IN LIBERO MERCATO	315.900,00 € (trecentoquindicimilanovecentoeuro/00)



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di Lumezzane via Corsica 33:

- Sez. **NCT**, foglio **17** particella **261**, subalterno **7**, piano **T-1-S1**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **8,5 vani**, superficie catastale **217 mq.** (escluse aree scoperte **190 mq.**), rendita euro **702,38**
- Sez. **NCT**, foglio **17** particella **261**, subalterno **8**, piano **S1**, categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **22 mq.**, superficie catastale mq.**27**, rendita euro **42,04**
- Sez. **NCT**, foglio **17** particella **261**, subalterno **1**, piano **S1**, **ente comune non censibile** (cortile) ai soli subalterni 7 e 8

A dette unità immobiliari compete la piena proprietà della quota indivisa di **4/16** dell'area urbana (marciapiede) identificata nella Sez. **NCT**, foglio **17** particella **261**, subalterno **2**, piano **T**, consistenza mq. **219**

- Il più probabile **valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE** viene di fatto quantificato in **€ 315.900,00** diconsi **Euro trecentoquindicimilanovecentoeuro/00** (vedasi cap. 7 – ANALISI ESTIMATIVA).
- Il più probabile **valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, decurtato di circa il 20% è **€ 252.000,00** diconsi **Euro duecentosettantamilaeuro/00** (vedasi cap. 7 – ANALISI ESTIMATIVA).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Silvia Lorenzini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9. Dichiarazione di rispondenza IMMOBILI IN VIA CORSICA 33 LUMEZZANE

Il sottoscritto arch. Silvia Lorenzini esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743 e iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 621, 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

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 18/12/2017



10. IMMOBILI IN VIA CORSICA 33 LUMEZZANE (BS): Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
2. Documentazione fotografica di interni ed esterni;
3. Concessione edilizia in data 01.07.1992 n.1195 pratica prot. n.1039/16;
4. Concessione edilizia in data 09.11.1993 n.1422 pratica prot. n.286/18;
5. Concessione edilizia in data 21.03.1995 n.1668 pratica prot. n.861/18;
6. Concessione edilizia in data 02.04.2001 n.3128 pratica prot. n.1301/2001;
7. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dal tecnico Trecani Alfio in data 09.08.1997;
8. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermosanitario e gas rilasciata dal tecnico Bossoni Franco;
9. Verbale di visita e certificato di collaudo statico delle strutture dell'ing.Maurilio Gnutti in data 29.05.1996
10. Certificato di abitabilità in data 18.06.2001 n.24484 relativa a C.E. n.3128 del 02.04.2001 pratica prot. n.1301/2001.
11. Visure catastali storiche;
12. Planimetrie catastali;
13. Elenco sintetico delle formalità;
14. Atto di compravendita autenticato dal Notaio Vittoria Piardi in data 28 novembre 1996 Rep. n. 87467/13198, trascritto a Brescia il 27 dicembre 1996 ai nn. 38779/25385;
15. Estratto per riassunto di atto di matrimonio;
16. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 22.07.2011 al n.39599/19734 del repertorio del Notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane (BS), iscritta a Brescia il 29 luglio 2011 ai nn. 32914/7203, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA SOCIETÀ' COOPERATIVA;
17. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del Tribunale di Brescia in data 19.01.2017 rep. n. 307/2017, trascritto a Brescia in data 06.02.2017 ai nn. 4726/2874 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA – SOCIETA' COOPERATIVA;
18. Attestazioni di trasmissione del Rapporto di Valutazione alle parti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

