

**Comune di Lumezzane (Brescia)**

**PERIZIA DI STIMA**

Tribunale Ordinario di Brescia  
Depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari  
Oggi

10 DIC 2014  
Il Funzionario Giudiziario  
(Antonio Morlano)



degli immobili siti in Lumezzane (Brescia) in Vie varie di proprietà di [REDACTED]

Al fine di conoscere il valore degli immobili sopra citati il Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari con verbale di conferimento di incarico di stima in data 14.05.2013 n. es. im. 72/2013 ha affidato formale incarico al sottoscritto Ing. Diego Belpietro, nato a Castenedolo il 28.01.1960, ivi residente in Via Ludovico Cassa n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1760, di descrivere ed identificare il bene oggetto di stima e di determinare il valore venale in comune commercio.

Il sottoscritto, recatosi in sopralluogo, previ gli accertamenti del caso ed a seguito delle informazioni assunte, trovasi in grado di esporre la seguente relazione peritale.

**1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali:**

Gli immobili, oggetto della presente stima, risultano ubicati nel Comune censuario di Lumezzane e così censiti al N.C.E.U.:

**A.** Sezione NCT Foglio 13, mappale 225 sub. 3, Categoria C/2, Classe 2, mq. 68, rendita Euro 154,52; Via San Pellegrino n. 46 - piano T -1;

**B.** Sezione LSA Foglio 27, mappale 1187 sub. 505, Categoria C/6, Classe 2, mq. 21, rendita Euro 33,62; Via della Fonte n. 11 - piano terra,  
e risultano costituiti da due unità immobiliari ubicate in varie Vie nel Comune di Lumezzane.

In particolare si individuano i seguenti fabbricati ed immobili:

**A.** Sezione NCT Foglio 13, mappale 225 sub. 3, Categoria C/2, Classe 2, mq. 68, rendita Euro 154,52: risulta costituito da un magazzino - locale di deposito che si sviluppa su due piani (terra e primo);

**B.** Sezione LSA Foglio 27, mappale 1187 sub. 505, Categoria C/6, Classe 2, mq. 21, rendita Euro 33,62: risulta costituito da un portico, con latrina e corte comuni ad altre unità immobiliari; è posto al piano terra e ha accesso dalla citata corte comune.

Per la determinazione del valore degli immobili si è considerata la loro ubicazione, la loro consistenza, lo stato complessivo degli immobili, la strumentazione urbanistica vigente e di tutte le circostanze e considerazioni che possono influire sul loro valore.

In considerazione di tutto ciò il sottoscritto determina il valore venale in comune commercio degli immobili oggetto della presente perizia come segue:

A. Sezione NCT Foglio 13, mappale 225 sub. 3, Categoria C/2, Classe 2, mq. 68, rendita Euro 154,52: Euro 50.000 (cinquantamila/00);

B. Sezione LSA Foglio 27, mappale 1187 sub. 505, Categoria C/6, Classe 2, mq. 21, rendita Euro 33,62: Euro 5.000 (cinquemila/00).

## **2. Descrizione sommaria dei beni oggetto di stima:**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in due fabbricati distinti:

### **Fabbricato A:**

Sezione NCT Foglio 13, mappale 225 sub. 3, Categoria C/2, Classe 2, mq. 68, rendita Euro 154,52: è costituito da un magazzino - locale di deposito costituito da piano terra e primo. Lo stesso è realizzato con struttura portante in laterizio e pietrame con tetto in legno con travi e travetti; il manto di copertura è in tegole. La muratura è in parte intonacata e risulta parzialmente fessurata.

La porzione a piano terra è accessibile tramite una porta in ferro con zoccolatura in lamiera e parte soprastante in vetro; quella al primo piano tramite una porta interamente in lamiera con soprastante sopra luce in vetro.

Da quanto è stato possibile ispezionare il fabbricato si presenta fatiscente ed in precarie condizioni.

### **Fabbricato B:**

Sezione LSA Foglio 27, mappale 1187 sub. 505, Categoria C/6, Classe 2, mq. 21, rendita Euro 33,62: risulta costituito da un portico, con latrina e corte comuni ad altre unità immobiliari; è posto al piano terra e ha accesso dalla citata corte comune.

**3. Stato di possesso del bene con l'indicazione se è occupato da terzi e del titolo in base al quale risulta occupato con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:**

Gli immobili non risultano occupati da terzi e non si è a conoscenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento.

**4. Considerazioni sull'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;**

Non si sono individuati allo stato attuale formalità, vincoli o oneri particolari, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico del futuro acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico - artistico dell'immobile.

**5. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;**

Non si è individuata l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente sugli immobili precedentemente descritti.

**6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

La ricerca in Comune per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili non ha acconsentito di ricavare alcuna pratica edilizia relativa agli stessi.

Si presume che gli stessi siano stati edificati prima del Legge 6 agosto 1967, n. 765.

Brescia, 05.12.2014

IL PERITO:

(Ing. Belpietro Diego)

