

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. 1297/2015

Lotto 2

Giudice delegato: **Dott.sa VINCENZA AGNESE**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutata:

Firmato Da: NICOLINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aff95d83b9489bb1ae7cc8061a34b7



Esperto incaricato

Geom. MAURIZIO NICOLINI
Con Studio in Lumezzane (Bs) Via Matteotti, 76
CF NCL MRZ 55H11 L919F
Tel 030 871918
Fax 030 871918
Mail: gienne@numerica.it
Pec: maurizio.nicolini@geopec.it
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 2700
Iscritto all'Albo dei CTU Tribunale di Brescia nr. 98

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	3 maggio 2016
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	26 maggio 2016
Data della consegna del rapporto di valutazione	agosto 2016
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19 ottobre 2016

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica **Appartamento**
Ubicazione **Lumezzane loc. S. Sebastiano via Rossaghe n° 19**
Identificativi catastali **LSS foglio 8 mappale 2853 sub. 4 cat. A/3 classe 3 vani 7 RC € 379,60**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Più probabile valore in libero mercato intero € **145.128,32**
Più probabile valore in libero mercato nuda proprietà € **115.667,66**
(NB: i costi di non conformità € 435,00 per quota intera)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) intero € **116.102,66**
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) nuda proprietà esecutata € **92.500,00**
(NB: i costi di non conformità € 435,00 per quota intera)



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità
dell'immobile:

Scarsa in quanto quota parte dell'intero

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 34

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti non opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No se Si vedi pagina 32

Spese condominiali arretrate Si No se Si vedi pagina 32

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative Si No se Si vedi pagina _____



Rapporto di valutazione immobiliare

Esecuzione Immobiliare n° 1297/2015

■ Giudice delegato alle Esecuzioni Immobiliari

Dott. Agnese VINCENZA

■ Valutatore

Geom. Maurizio NICOLINI
Via GIACOMO MATTEOTTI, 76 - 25065 LUMEZZANE - BS
Tel. 030871918



■ Tipo di Valutazione

Giudiziaria

■ Oggetto

Relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare in proprietà:

[REDACTED]



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via ROSSAGHE, 19, Condominio CROPELLI - SAN SEBASTIANO - LUMEZZANE (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via ROSSAGHE, 19 - 25065 - LUMEZZANE (BS)" è determinato il Valore di mercato della nuda proprietà alla data di stima del 22/06/2016.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LUMEZZANE Comune Catastale di LUMEZZANE
Catasto Fabbricati
Sez. LSS Fg. 8 Part. 2853 Sub. 4 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 3, 7,00 vani, Rendita 379,60 €
0, Rendita 0,00 €

PREMESSA

Gli immobili oggetto di valutazione sono classificati immediatamente valutabili.

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.



STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame (Subject), con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Un ulteriore metodo a conforto del valore di capitalizzazione dei redditi futuri è rappresentato dal valore determinato dalle quotazioni medie attese dal mercato, le quali in genere non esprimono un vero mercato di compravendita che, come detto è stagnante e poco attivo, ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica che principalmente contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la Superficie Commerciale.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Perito riceveva incarico in data 3 maggio 2016 dal G. I. delegato per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto con i seguenti quesiti di cui all'art. 173 bis:

"L'Esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;
Identificazione pregressa dei beni;
- C) Stato di possesso;
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;
- E) Regolarità edilizia ed urbanistica;
- F) Formazione dei lotti;
- G) Valore del bene e costi

L'Esperto prima di ogni attività controlla la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei".

Per depositare la relazione scritta era stato concesso termine fino a 30 giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art. 569 del codice, al 19 ottobre 2016 e pertanto entro il 19 settembre 2016.

Accettazione d'incarico in data 22 maggio 2016

ASSUNZIONI PRELIMINARI

La valutazione in essa contenuta ha l'unico scopo di permettere al creditore di porre in vendita l'immobile per soddisfare il proprio credito.

Il perito ammette di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione all'immobile sopra descritto, né con la parte esecutata.

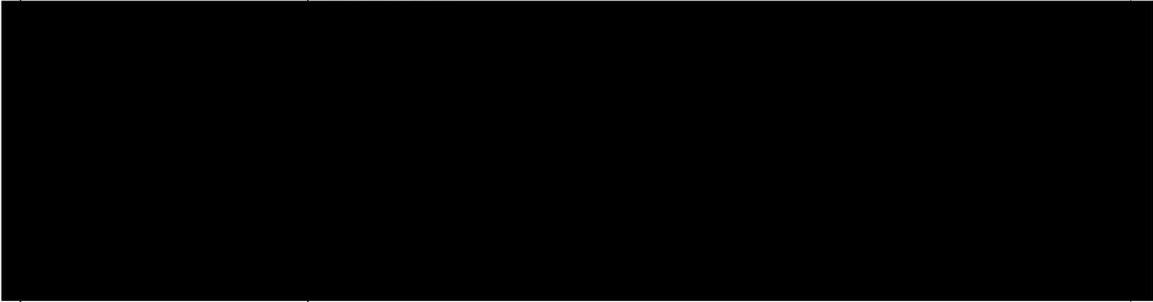
Fasi, accertamenti e documenti si intendono comune alle unità in esame, anche se attribuiti al principale, salvo quelli specificati.



STUDIO TECNICO GIENNE
Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Giudice delegato alle Esecuzioni Immobiliari (Magistrato)	Dott. Agnese VINCENZA
Valutatore	Geom. Maurizio NICOLINI Via GIACOMO MATTEOTTI, 76 - 25065 LUMEZZANE - BS Tel. 030871918



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
03/05/2016	Nomina a C.T.U. Ordinanza di nomina.
26/05/2016	Accettazione d'incarico Accettazione dell'incarico nella Cancelleria dell'ufficio Esecuzioni Immobiliari.
19/10/2016	Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita
01/06/2016	Accesso all'Agenzia delle Entrate Accesso telematico per acquisizione documenti catastali quali estratto di mappa, visure immobiliari e planimetrie catastali.
22/07/2016	Esame documentale A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del Codice di Procedura Civile della E. I. n° 980/2014 riunita con la n° 1251/15: - il contenuto del pignoramento è perfettamente riportato nella nota di trascrizione; - i dati anagrafici del debitore sono corretti - i dati catastali dell'immobile identificano senza dubbio il pignorato
22/07/2016	Inizio operazioni peritali L'avviso d'inizio delle operazioni peritali inviato alla Debitrice tramite raccomandata A.R. n° 14928452812-4 in data 07/06/2016. Alle parti procedente ed intervenuta - al legale rappresentante - mediante posta elettronica certificata all'utenza inserita nell'atto di intervento nel processo esecutivo immobiliare.
22/07/2016	Sopralluogo al bene immobile Come comunicato alle parti ed all'orario indicato, l'Esperto si è recato presso gli immobili. Durante le fasi ispettive si è proceduto alla verifica dei beni in esecuzione, al rilievo degli immobili ed alla ripresa delle immagini fotografiche.
26/07/2016	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Richiesta accesso agli atti per visione e richiesta copia dei documenti necessari alla certificazione della regolarità edilizia. Pagamento dei diritti di copia.
02/08/2016	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale delle pratiche edilizie.



CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato della nuda proprietà

Il criterio valore di mercato della nuda proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato della piena proprietà scorporato dal valore di mercato dell'usufrutto.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

L'usufrutto (artt. 978 e segg. codice civile) è il diritto reale di godimento gravante su cosa altrui (bene mobile o immobile), con obbligo di rispettarne la destinazione economica. La proprietà di un bene, disgiunta dall'usufrutto, viene denominata nuda proprietà.

L'usufrutto ha quale connotato essenziale la durata: l'usufrutto deve sempre essere costituito per un tempo determinato: se il titolo costitutivo non dispone al riguardo, l'usufrutto si intende costituito per la durata della vita dell'usufruttuario. In ogni caso, la morte dell'usufruttuario determina l'estinzione dell'usufrutto nel caso in cui non sia ancora scaduto il termine finale previsto al momento della costituzione del rapporto. S. [redacted] si è riservato l'usufrutto generale vitalizio e dopo di sé a favore del coniuge S. [redacted] Lumezzane il 10 novembre 1930.

La durata del reddito è funzione della speranza di vita dell'usufruttuario.

Il fisco, ai fini del calcolo delle imposte sul trasferimento della nuda proprietà e del diritto di usufrutto, dispone una metodologia di calcolo basata sul valore di mercato dell'intera proprietà, sul tasso legale corrente (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30 dicembre 2015 il decreto emanato il 21 dicembre scorso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. L'atto ministeriale modifica i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico sull'imposta di registro, a seguito della modifica del tasso di interesse legale, portato allo 0,2% dal primo gennaio 2016) e il Coefficiente determinato dalla tabella in funzione dell'età dell'usufruttuario (Venosta Candita nata il 10/11/1930 eventualmente subentrante [redacted]).

Età Usufruttuario Coefficiente

da 83 a 86 100

Il valore della nuda proprietà si ottiene facendo la differenza aritmetica.



STUDIO TECNICO GIENNE
 Via Matteotti, 76
 25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
 tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Valore di mercato della nuda proprietà	[Stima piena proprietà]*(1-0,0020*100)-[Costi della non conformità]
Procedimento	Descrizione
Stima piena proprietà	Valore di mercato della nuda proprietà Stima per punti di merito Stima per punti di merito
Costi della non conformità	Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2 - appartamento in nuda proprietà in via Rossaghe n. 19 Come richiesto in fase di incarico si individua la possibilità di suddividere in bene in esame in due lotti indivisibili: 2 - appartamento in nuda proprietà in via Rossaghe n. 19
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via ROSSAGHE, 19 - 25065 - LUMEZZANE (BS)



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Appartamento Via ROSSAGHE, 19 - 25065 - LUMEZZANE (BS)

Denominazione

Data inserimento	01/08/2016	Data ultima modifica	22/08/2016
Codice	2		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In uso a titolo gratuito		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	172,85 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via ROSSAGHE, 19 -
SAN SEBASTIANO 25065 LUMEZZANE - (BS)
Zona OMI: B1/Centrale/S.SEBASTIANO, S.APOLLONIO,

Unità Immobiliare

		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	secondo			Interno	

Descrizione principale

2) una sommaria descrizione del bene:

ampio appartamento al piano secondo composto da atrio ingressivo, ampio salone pranzo-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno zona notte su cui si affacciano tre camere e il bagno; un secondo piccolo cucinino con zona ristoro ora in dotazione al personale di assistenza; l'alloggio è dotato di ben quattro balconi ma privo di autorimessa e cantina;

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è ubicato nel Comune di Lumezzane, una città di 23.328 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. Centro fortemente industrializzato, è particolarmente sviluppato nel settore della metallurgia in generale e della torneria, rubinetteria, casalinghi in acciaio inossidabile e stampi in particolare. Il 3 ottobre 2012 ha ricevuto il titolo di città. Il Comune è l'insieme di varie frazioni (Gazzolo, Pieve, Piatucco, Fontana, Renzo, S. Sebastiano, S. Apollonio ed altre) che nel tempo hanno assunto un unico capoluogo dovuto anche al frenetico costruire di officine ed abitazioni che nella seconda parte del secolo scorso ha reso la cittadina esempio di laboriosità ed annullato ogni limitazione geografica tra gli antichi nuclei. Ogni frazione ha il suo campanile, il suo punto di riferimento.

Il "centro" è in realtà un'entità astratta nella Lumezzane di oggi. Con queste premesse si può affermare che la zona su cui sorge il fabbricato può essere definita "centrale" e dista poche centinaia di metri dalla dorsale interna Pieve-S. Sebastiano e dal collegamento primario tra il fondo valle e il lago di Garda. Non distante dai servizi pubblici (fermata bus di linea 201, municipio, banche, negozi, centro sportivo, ecc.). L'urbanizzazione primaria è completa. Nei pressi buona la disponibilità di parcheggio pubblico.

La zona è caratterizzata da commistione tra insediamenti residenziali e produttivi.

CARATTERISTICHE EDILIZIE (Edificio)

L'edificio è costituito principalmente da sei alloggi distribuiti su tre piani con vano scala centrale comune. Struttura portante in muratura perimetrale e di spina in posizione mediana (tra soggiorno e bagno e tra le due camere a sud) a testimonianza che originariamente erano due appartamenti; pilastri cemento armato centrali, orizzontamenti in latero cemento, balconi e gronde in cemento armato.

Accesso dal piano strada tramite piccola corte e scala comune, portoncino in metallo e vetro ad apertura elettrica. Il fabbricato è intonacato al civile e tinteggiato. La lattoneria di canali, scossaline e pluviali di adeguati dimensioni in lamiera. Balconi in cemento armato a vista, ringhiere in ferro. Sottotetto con finiture al rustico potrebbe essere recuperato per un futuro alloggio; ad oggi non è termicamente isolato quindi il nostro appartamento presenta maggior Lumezzane, data rapporto lunedì 22/08/2016



STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

dispersione termica verso l'alto. Tetto in cemento armato e copertura con tegole.

CARATTERISTICHE EDILIZIE (unità immobiliare)

L'appartamento è composto al piano secondo da un atrio d'ingresso, alla sinistra pranzo e soggiorno mentre a destra la cucina abitabile, di fronte porta di accesso alla zona notte con corridoio su cui si affacciano tre camere, il bagno ed un locale ad uso riposo del personale di assistenza a cui è collegato un cucinino. A corredo dell'appartamento quattro balconi. Privo di locali accessori (cantina e simili e soprattutto autorimessa).

Grado di finitura di tipo medio ed ordinario con riferimento al periodo di ristrutturazione.

Pavimento del soggiorno in pietra naturale (marmo) mentre i restanti locali con piastrelle in ceramica decorata ad eccezione del bagno e del cucinino in tinta unica. Stesso materiale per i rivestimento del bagno. Pareti e soffitti intonacate al civile e tinteggiate; la zona giorno i soffitti risultano decorati con cornici in gesso.

Il bagno, delle dimensioni di circa 3,90x1,80 è completo di accessori in ceramica dotato di naturale con i seguenti accessori in ceramica: n. 1 Lavabo, n. 1 Wc, n. 1 Bidet, n. 1 Piatto doccia delle dimensioni di 80x80 cm e relativo box doccia in vetro, vasca con lavandino ad incasso nel mobiletto in legno; bidet, water e vasca da bagno in ceramica.

Porte interne tamburate con specchiature in vetro complete di ferramenta e maniglia. Serramenti esterni in una o due ante in abete verniciate con impregnanti all'acqua e complete di ferramenta e maniglia in alluminio anodizzato. Oscuramento con tapparelle in PVC. Portoncino d'ingresso del tipo corazzato

L'impianto elettrico sotto traccia con cassette di derivazione in materiale isolante - tubazioni flessibili in PVC - conduttori a sezioni idonee, apparecchi di comando e prese di sicurezza del tipo compatibile in scatola rettangolare e placca frontale in resina - quadretto di comando e protezione del tipo modulare e materiale citofonico in buona qualità.

Impianto di riscaldamento autonomo ad acqua calda, circolazione forzata comprensivo di generatore di calore murale e terminali in con radiatori in alluminio. Produzione acqua calda sanitaria con la stessa caldaia.

MANUTENZIONE

Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone ed in normale stato di manutenzione.

Parti comuni

Parti comuni: è espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Provenienza e titolarità

STORIA DELLA PROPRIETA'

L'immobile oggetto del verbale di pignoramento costituito da una unità immobiliare per INTERA NUDA PROPRIETA' in Comune di Lumezzane (Bs) via Rossaghe n° 19-21, unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati, sezione LSS, foglio 8, con il mappale numero:

- 2853 sub. 4 piano 2, categoria A/3 cl. 3 vani 7 Superficie Catastale mq 156 Totale escluse aree scoperte mq 151 RC € 379,60;

risulta di proprietà dei signori:

- C
E
- C
proprietà

STORIA CATASTALE

agli effetti catastali si precisa:

- i mappali n. 2853/4:

a) è stato oggetto della denuncia di variazione del 9 novembre 2015 per inserimento dei dati di superficie;

b) che precedentemente aveva la seguente consistenza:

* categoria A/3, classe 2 vani 6,5, modificata in forza della denuncia di variazione per registrazione di corte comune, variazione di classamento registrata in Catasto Fabbricati di Brescia in data 11 giugno 1988 n. 15671.1/1988 di protocollo (n. 350221 di protocollo di avvenuta presentazione);

- che il mappale n. 2853/4 (vani 6,5) deriva dalla denuncia di costituzione registrata in Catasto Fabbricati di Brescia in data 3 febbraio 1978 n. 1317.900/1978 e corrispondente alla scheda di costituzione registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia in data 3 febbraio 1978 n. 331 sub. a di protocollo;

- che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato insistente sull'area censita in Catasto Terreni, foglio 32, con il mappale 39 di Ha 0.07.10

- che il mappale numero 39 corrispondente nel cessato catasto terreni ai mappali numeri 2853/c, 2853/a e 621/b;



STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

NB

Si mette in evidenza:

- che il fabbricato censito in Catasto Fabbricati con il mappale numero 2853 (con i suoi subalterni) risultava (per duplicato) individuato anche con il mappale numero 4423/1, 4423/2, 4423/3, 4424/4, 4423/5, 4423/6 e 4423/7 soppressi con denuncia di variazione per duplicato istanza n. 291559/06 registrata in Catasto Fabbricati in data 11 giugno 1988,
- che sul foglio di mappa numero 8 di Catasto Fabbricati di Lumezzane San Sebastiano, il mappale numero 4423 viene indicato con il numero 1323.

PROVENIENZA

quanto in oggetto anteriormente al ventennio era di spettanza:

[redacted] divenuto pieno ed esclusivo proprietario dell'unità immobiliare sita in Comune di Lumezzane, provvisoriamente individuata con il protocollo numero 15671/1988 (ex scheda n. 331/78 sub. a di protocollo in forza di titoli ultraventennali, nonché:

- a) per atto di divisione a stralcio in data 25 maggio 1978 n. 38261/14456 di rep. Notaio Lorenzo Frigerio, registrato a Gardone Val Trompia il 13 giugno 1978 al n. 1873, vol. 5 Atti Privati, trascritto a Brescia il 20 giugno 1978 ai n.ri 12186/9630,
- b) per atto di divisione in data 1 ottobre 1987 n. 31824/8805 di rep. Notaio Antonio Langella, registrato a Gardone Val Trompia il 21 ottobre 1987 al n. 337, serie 1, trascritto a Brescia il 29 marzo 2006 ai n.ri 16271/9367,
- c) atto di identificazione catastale in data 15 luglio 1988 n. 36507/9935 di rep. Notaio Antonio Langella, trascritto a Brescia il 11 agosto 1988 ai n.ri 23373/16024 e ai numeri 23375/16026.

(si precisa che risulta ancora trascritta citazione per addvenire a divisione, tra l'altro, del fabbricato in oggetto, citazione che ha perso ogni suo significato stante l'atto di divisione in data 1 ottobre 1987 n. 31824/8805 di rep. Notaio Antonio Langella, sopra precisato).

- con atto di donazione in data 13 febbraio 2007 n. 28321/12320 di rep. Notaio Antonella Rebuffoni trascritto a Brescia il 16 febbraio 2007 ai n.ri 8985/5229 il [redacted] riservandosi l'usufrutto generale e vitalizio, ha donato alla

[redacted] a generalizzata, coniugata in regime di separazione dei beni, l'intera nuda proprietà dei beni in oggetto.

(Si precisa che [redacted] è riservato l'usufrutto generale vitalizio e dopo di sé a favore del coniuge signora [redacted] (nata il 10 novembre 1930)

■ **Urbanistica e vincoli**

Lo strumento urbanistico (Piano di Governo del Territorio) vigente è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 21.01.2014 ed approvato definitivamente in data 9.04.2014 con delibera del Consiglio Comunale n. 22 con la pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia in data 24/09/2014.

Gli immobili ricadono nella zona urbanistica "B2 - Miste".

Le prescrizioni delle N.T.A (Norme Tecniche Attuative) della zona all'art. 7.

La destinazione d'uso è conforme alla normativa di zona (aree prevalentemente residenziali caratterizzate da alta commistione funzionale).

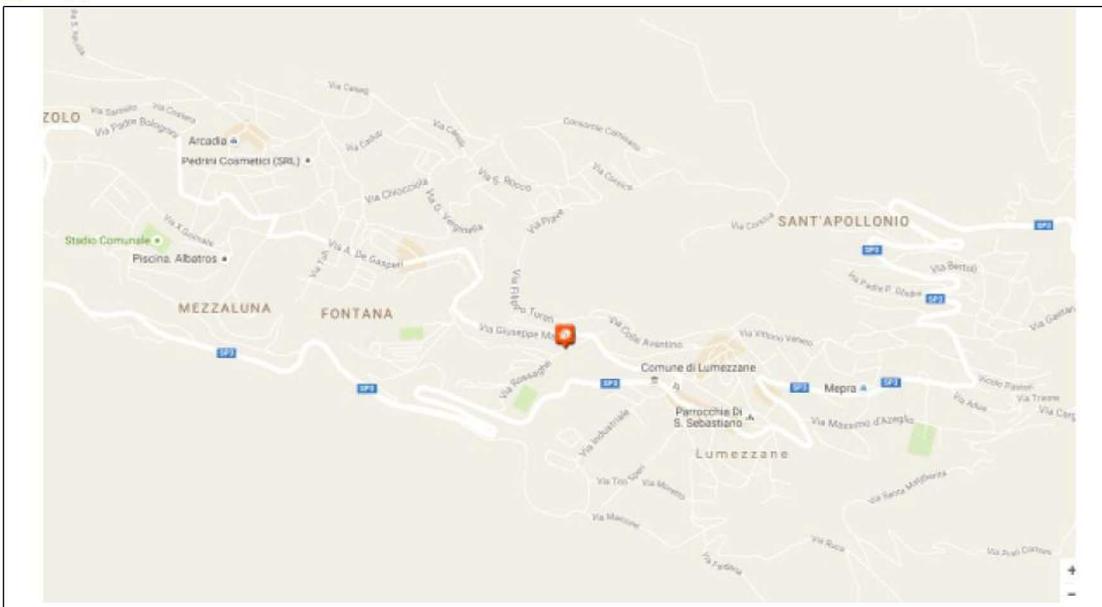


GEOGRAFIA
LOTTO 02-Appartamento Via ROSSAGHE, 19 - 25065 - LUMEZZANE (BS)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BS
Comune	LUMEZZANE		
Zona	SAN SEBASTIANO		
Indirizzo	Via ROSSAGHE		
Civico	19	Cap	25065
Latitudine	45° 39' 3,8071"	Longitudine	10° 15' 23,9522"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord prospetta su corte comune e via Rossaghe;
- est con mappale 47;
- sud con mappale 408 "Nuova galvanica" salvo se altri;
- ovest con scala comune e con proprietà **Cronelli Ornella** salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su due lati ad altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante scala comune con accesso al piano terra dalla via Rossaghe.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 02-Appartamento Via ROSSAGHE, 19 - 25065 - LUMEZZANE (BS)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none">· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none">· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;· i pilastri/colonne interne;· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none">· le rampe d'accesso esterne non coperte;· i balconi, terrazzi e simili;· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;· gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---



STUDIO TECNICO GIENNE
 Via Matteotti, 76
 25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
 tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria non quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	166,43	1,00	166,43
Superficie balconi	SUB	18,33	0,35	6,42
Totale Superficie (m²)		184,76		172,85
Totale Volume Commerciale (m³)				-

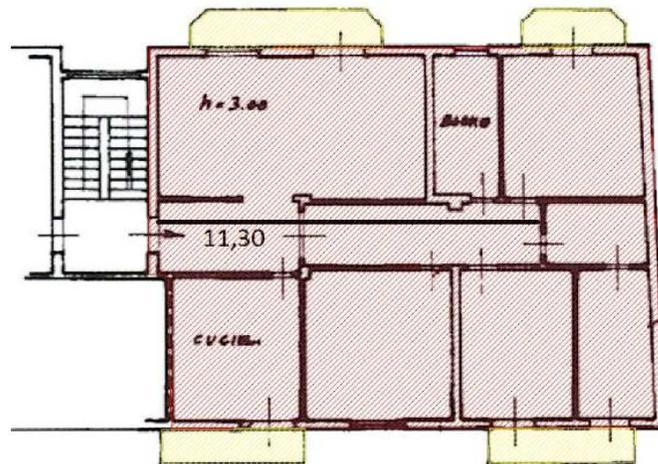
■ Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	166,43	S1	1,00	166,43
	4,47	SUB	0,35	1,56
	4,38	SUB	0,35	1,53
	6,24	SUB	0,35	2,18
	3,24	SUB	0,35	1,13
Totale per piano	184,76			172,85



■ **Planimetria**
2-Apartmento Via ROSSAGHE, 19 LUMEZZANE-BS

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria non quotata		
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	19



CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Apartmento Via ROSSAGHE, 19 - 25065 - LUMEZZANE (BS)

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accessibilità motoria al fabbricato*	AMF	2	0=nessuno (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare*	QTM	2	1=min 2=med 3=max	-
Livello di Piano*	LIV	2	n.	-
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare*	FUI	3	1=min 2=med 3=max	-

■ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare*	IMP	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	166,4	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	18,3	m ²	0,35
Superficie commerciale	SUP	172,9	m ²	-

■ Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di box o garage*	BOX	0	n.	-

■ Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo*	STL	1	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	22/06/2016	giorno/mese/anno	-

■ Descrizione Livello di Piano



STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare.

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

■ **Descrizione Accessibilità motoria al fabbricato**

Il massimo livello della caratteristica accessibilità è dato dall'accessibilità stessa in quanto esprime il più alto livello in quanto consente la totale ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. L'accessibilità è garantita dall'installazione del servoscala facilitato dall'ampio vano scale che non limita la fruizione ottimale delle stesse.

■ **Descrizione Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare**

La qualità dello stato di manutenzione dell'unità è accettabile, sono presenti contenuti fenomeni di degrado che necessitano di ordinari interventi di ripristino.

■ **Descrizione Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare**

I vani principali e accessori sono ben dimensionati e si distribuiscono razionalmente e adeguatamente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze.

■ **Descrizione Qualità impiantistica dell'unità immobiliare**

Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, igienico sanitario, antifurto, tv, etc., è di tipo ordinario sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.

■ **Descrizione Numero di box o garage**

L'appartamento è privo di box o autorimessa.

■ **Descrizione Stato locativo**

Chi occupa l'unità immobiliare dispone di un contratto di comodato d'uso gratuito detenendo il diritto di usufrutto



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Appartamento Via ROSSAGHE, 19 - 25065 - LUMEZZANE (BS)

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	LUMEZZANE	Provincia	BS
Località/Fraz./Zona	SAN SEBASTIANO		
Posizione	Centrale - centro città		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Grande

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	172,85/172,85	100,00
Superficie principale	S1/SUP	166,43/172,85	96,29
Superficie balconi	SUB/SUP	18,33/172,85	10,60

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari			

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	8.000,00 €/m ²	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fasce sociali miste)

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00



■ **Analisi di mercato**

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una elevata disponibilità di immobili simili posti in vendita, dall'allungamento dei tempi di vendita, dall'incremento della disponibilità all'affitto e dalla diminuzione dei canoni richiesti.

L'analisi delle compravendite condotta tramite la conservatoria dei registri immobiliari testimonia una stagnazione delle compravendite negli ultimi dodici mesi.

La contrazione delle compravendite è spiegata sia dalla contingenza economica attuale sia dalla diminuzione del Loan To Value del credito immobiliare, sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato ed in particolare con la procedura dell'asta immobiliare. Lo dimostrano le analisi dei dati del mercato immobiliare in Lumezzane pubblicati sul sito immobiliare.it che l'andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²) nell'ultimo anno ha subito una contrazione del 13,78%.

Nello specifico siamo in presenza di un immobile la cui procedura esecutiva colpisce solo la nuda proprietà in attesa che l'eventuale acquirente possa disporre del consolidamento dell'usufrutto.



DOCUMENTI
LOTTO 02-Appartamento Via ROSSAGHE, 19 - 25065 - LUMEZZANE (BS)

■ **Elenco Viste aeree**

N. 1 Immagine da internet del 01/08/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Viste aeree.

N. 2 Vista aerea del 01/08/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Viste aeree.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 3 DOC_mappa_2-sub4- del 01/08/2016

Il documento proviene dal Catasto.
Estratto Mappa foglio 32 mappale 39
Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 4 DOC_978215470-sub4 del 06/07/2016

Il documento proviene dal Catasto.
La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio risulta corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 5 PLN_90072466_3-4 del 06/07/2016

Il documento proviene dal Catasto.
La planimetria catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio risulta corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 6 affaccio su via Rossaghe del 06/07/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 affaccio su via Rossaghe del 06/07/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 8 zona pranzo del 06/07/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 soggiorno del 06/07/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 cucina del 06/07/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.



N. 11 coriidoio disimpegno del 06/07/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 bagno del 06/07/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 bagno del 06/07/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 camera 1 del 06/07/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 camera 2 del 06/07/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 camera 3 del 06/07/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 cucinino del 06/07/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 pranzo relax del 06/07/2016

Il documento proviene dal Valutatore.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 19 pianta alloggio del 08/02/2016

Il documento proviene dal Catasto.
Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Secondo
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

