

Perizia C.T.U.
Nella causa del Tribunale di Brescia
Esecuzione Immobiliare N. 508-2018 riunita alla N° 776-2016
Integrazione

La scrivente perito, **Ing. Marcella Dalgrosso**, nata a Gavardo (BS) il 02/07/1963 residente a Brescia, iscritta all' albo dei CTU al n. 237, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°2360 il giorno 2 agosto 2018, è stata nominata esperto per la stima di beni pignorati dall'Ill.mo Giudice Esecutore Dott.ssa Simonetta Bruno nella succitata Esecuzione Immobiliare N. 508-2018 riunita alla N° 776-2016 in relazione agli immobili ubicati a Calcinato (BS) in via Vittorio Emanuele II e via Fratelli Cairoli.

In riferimento all'incarico ricevuto si precisa che per quanto non espressamente qui riportato si richiama la relazione di stima depositata relativa all'E.I. 776-2016.

In tale relazione venivano individuati 2 lotti di vendita.

Il **lotto n.1 rimane invariato**, mentre si ritiene necessario ai fini della possibilità di vendita **integrare il lotto n.2** ed accorpare il locale caldaia al nuovo lotto n.4 essendo adiacente e funzionale allo stesso.

Considerate le nuove unità immobiliari da valutare vengono individuati due **ulteriori lotti n. 3 e 4.**

1) identificazione del bene

Il complesso immobiliare in cui si trovano le porzioni immobiliari è ubicato nella zona centrale di Calcinato (BS) con ingressi in via Vittorio Emanuele II ed in via Fratelli Cairoli.

Le proprietà sono così accatastate:

NCEU – Comune di Calcinato (BS)

lotto 1

vedi relazione di stima 776-2016

lotto 2

- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 6 cat A/3 (EI 776-2016)
- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 18 cat C/2 (EI 776-2016)
- NCT foglio 32 mapp. 12 sub 7 area urbana mq 7 (EI 776-2016)
- NCT foglio 32 mapp. 12 sub 8 area urbana mq 335 (EI 776-2016)
- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 13 area urbana mq 29
- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 14 area urbana mq 340
- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 16 area urbana mq 68
- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 17 cat C/3



lotto 3

- NCT foglio 32 mapp. 11 sub 2 cat A/3
- NCT foglio 32 mapp. 11 sub 3 cat A/3

lotto 4

- NCT foglio 32 mapp. 412 sub 2 cat A/2
- NCT foglio 32 mapp. 412 sub 3 cat A/10
- NCT foglio 32 mapp. 12 sub 5 cat C/2 (EI 776-2016)

2) sommaria descrizione del bene ed eventuale suddivisione in lotti al fine della vendita

Le unità immobiliari oggetto della perizia sono ubicate in un complesso residenziale ed artigianale con porzioni di fabbricati recentemente ristrutturati e porzioni che necessitano di radicali ristrutturazioni .

Dalla analisi delle porzioni immobiliari è emersa la possibilità di individuare 4 lotti di vendita.

Lotto n. 1

vedi relazione di stima 776-2016

Lotto n. 2

Il lotto n.2 è composto da un abitazione al piano primo , un magazzino-laboratorio che si sviluppa su due piani, dei locali accessori al piano terra e 5 porzioni di cortile.

L' abitazione si sviluppa al piano primo con accesso tramite una scala dal cortile ed è composta da una cucina-soggiorno con un disimpegno ed un bagno.

Questa unità immobiliare necessita di una completa ristrutturazione.

Il magazzino che ha un altezza di 3,3 m si sviluppa su due piani piano terra e piano primo.

All'interno nella zona al piano terra è stato ricavato con pareti mobili un piccolo ufficio.

Sempre allo stesso piano si trovano due ripostigli ed un bagno.

Al lotto 2 vengono associate quattro porzioni di cortile di 7, 335, 29 e 340 mq identificate come aree urbane.

La quinta porzione di cortile (mapp. 506 sub 16) sempre associata al lotto 2 e identificata come area urbana risulta occupata da uno scivolo cementizio della proprietà confinante.

Si ritiene di accorpare le proprietà in un unico lotto in considerazione della loro adiacenza e dipendenza.



Lotto n. 3

Si tratta di un appartamento ubicato al piano primo , con accesso tramite una scala esclusiva composto dai seguenti locali:

- un soggiorno
- una cucina abitabile
- tre camere
- due bagni
- un ripostiglio
- una loggia

L'abitazione si trova in buono stato di conservazione

Lotto n. 4

Si tratta di un appartamento ubicato al piano primo , con accesso tramite una scala esclusiva composto dai seguenti locali:

- un soggiorno
- una cucina
- due camere
- un bagno
- un corridoio

e da un ufficio posto al piano terra con accesso direttamente da cortile con un bagno ed un antibagno.

Al piano terra nel cortile è ubicato un locale caldaia.

L'abitazione e l'ufficio si trovano in buono stato di conservazione

3) lo stato di possesso del bene

Lotto 1

vedi relazione di stima 776-2016

Lotto 2

La porzione immobiliare (fg. 32 mapp. 506 sub 6 e 18) (E.I. 776-2016) è intestato ai signori :

- [REDACTED] – proprietà 1/2



• [REDACTED]

In forza dell'atto pubblico in data 04-04-2007 – notaio Marianna Rega 13777.1/2007

Nel momento dell'atto il Sig. [REDACTED] era coniugato in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED]

Le aree urbane (fg. 32 mapp. 12 sub 7-8) sono intestate intestato ai signori :

• [REDACTED]
[REDACTED]

La porzione immobiliare (fg. 32 mapp. 506 sub 17) e le aree urbane (fg. 32 mapp. 506 sub 13-14-16) sono intestate intestato ai signori :

• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In forza dell'atto di compravendita in data 19-03-1986 e denuncia di successione in data 26-03-2012

In relazione al più probabile valore di canone locativo dell'immobile si precisa che gli immobili considerata la necessità di ristrutturazione e la mancanza di agibilità non possono essere locati.

Lotto 3

L'immobile è intestato a :

• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Durante il sopralluogo è risultato che l'appartamento è abitato.

In relazione al più probabile valore di canone locativo dell'immobile si precisa che l'immobile considerata la mancanza di agibilità non può essere locato.

Lotto 4

L'immobile è intestato a :

• [REDACTED]



•

Il locale caldaia in forza dell'atto di ricongiungimento di usufrutto in data 14-11-2002 – notaio Marianna Rega 13777.1/2007

Durante il sopralluogo è risultato che l'appartamento è abitato e l'ufficio utilizzato.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di canone locativo dell'abitazione, si assumono come parametri quelli forniti dalla banca dati della Agenzia delle entrate (periodo I semestre 2018).

Considerate le condizioni dell'immobile viene valutato come valore unitario di stima dell'abitazione il valore minimo di 3,30 € /mq x mese (valore min. 3,30 valore max € 4,30) riferito alle abitazioni della zona di Calcinato con stato conservativo normale mentre per l'ufficio il valore minimo di 4,50 € /mq x mese (valore min. 4,50 valore max € 5,80) riferito agli uffici della zona di Calcinato con stato conservativo normale .

Con questi parametri si stima un canone di locazione annuo per l'abitazione pari a € 3.850,00 mentre per l'ufficio di € 4.300,00.

4) esistenza di formalità,vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Lotto 1

vedi relazione di stima 776-2016

Sul mapp. 506 sub 15 in base all'atto di divisione Notaio Marianna Rega in data 04-04-2007 rep.31397/8115 esiste un diritto di prelazione a favore di [REDACTED] e della moglie [REDACTED] (deceduta) , dei loro discendenti in linea retta e rispettivi coniugi in costanza di matrimonio

Sul mapp. 506 sub 10 in base all'atto di divisione Notaio Marianna Rega in data 04-04-2007 rep.31397/8115 esiste un diritto di prelazione a favore di [REDACTED] dei loro discendenti in linea retta e rispettivi coniugi in costanza di matrimonio

Lotto 2

Dalle verifiche effettuate presso l'agenzia delle entrate non sono risultati contratti di locazione ne di comodato.



Sul mapp. 506 sub 6 e 18 in base all'atto di divisione Notaio Marianna Rega in data 04-04-2007 rep.31397/8115 esiste un diritto di prelazione a favore di [REDACTED] (deceduta) , dei loro discendenti in linea retta e rispettivi coniugi in costanza di matrimonio

Il mapp. 506 sub 13 è gravato da diritto di passaggio pedonale nonchè di servizi tecnologici a favore dai mapp.506 sub 6-9-10-12-17-18 e mapp. 12 sub 3-4-6-7-8

Il mapp. 506 sub 14 è gravato da diritto di passaggio pedonale nonchè di servizi tecnologici a favore dai mapp.506 sub 9-10-15, mapp. 12 sub 3-4-6-7-8, mapp. 14 e mapp 466.

Dalle verifiche effettuate non risulta costituito un condominio e quindi non risultano saldi passivi.

Lotto 3

Dalle verifiche effettuate presso l'agenzia delle entrate non sono risultati contratti di locazione ne di comodato.

Durante il sopralluogo si è appreso che l'appartamento è abitato.

Dalle verifiche effettuate non risulta costituito un condominio e quindi non risultano saldi passivi.

Lotto 4

Dalle verifiche effettuate presso l'agenzia delle entrate è risultata l'esistenza di un contratto di comodato della proprietà individuata al fg. 32 mapp. 412 sub 2 in data 29-11-2011 di 4 anni prorogabile annualmente.

Dalle verifiche effettuate non risulta costituito un condominio e quindi non risultano saldi passivi.

5) esistenza di formalità,vincoli o oneri gravanti sul bene che saranno cancellati

Lotto 1

vedi relazione di stima 776-2016

Lotto 2

- Ipoteca volontaria iscrizione a Brescia in data 18-05-2005 ai n.ri 25847/6092 a favore [REDACTED]



- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 27-05-2014 ai n.ri 16747/2778 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-13-14-16-17-18 , mapp. 12 sub 7-8
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 30-05-2014 ai n.ri 17146/2879 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-13-14-16-17-18 , mapp. 12 sub 7-8
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 09-06-2014 ai n.ri 18234/3060 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-13-14-16-17-18 , mapp. 12 sub 7-8
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-06-2014 ai n.ri 18636/3148 a favore [redacted]
Valsabbina s.c.p.a. a carico dei mapp. 506 sub 6-13-14-16-17-18 , mapp. 12 sub 7-8
- [redacted] iscrizione a Brescia in data 20-06-2014 ai n.ri 9679/3328 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-18 , mapp. 12 sub 7-8
- [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-18
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-08-2015 ai n.ri 28875/5133 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-18
- [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-18 e mapp. 12 sub 7-8 ,
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 30-05-2018 ai n.ri 23259/14979 a favore [redacted]
[redacted]

Lotto 3

- Ipoteca volontaria iscrizione a Brescia in data 23-04-2007 ai n.ri 23431/5405 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 11 sub 2
- [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 11 sub 2-3
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 09-06-2014 ai n.ri 18234/3060 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 11 sub 2-3
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-06-2014 ai n.ri 18636/3148 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 11 sub 2-3
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 20-06-2014 ai n.ri 9679/3328 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 11 sub 2-3
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 08-07-2014 ai n.ri 21953/3690 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 11 sub 2-3
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-08-2015 ai n.ri 28875/5133 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 11 sub 2-3
- [redacted]
[redacted] a carico mapp. 11 sub 2-3



Lotto 4

- Ipoteca volontaria iscrizione a Brescia in data 18-05-2005 ai n.ri 25847/6092 a favore [REDACTED] a carico dei mapp. 412 sub 2-3
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 27-05-2014 ai n.ri 16747/2778 a favore [REDACTED] a carico dei mapp. 412 sub2-3 e mapp. 12 sub 5
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 30-05-2014 ai n.ri 17146/2879 a favore [REDACTED] a carico dei mapp. 412 sub2-3 e mapp. 12 sub 5
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 09-06-2014 ai n.ri 18234/3060 a favore [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-06-2014 ai n.ri 18636/3148 a favore [REDACTED] a carico dei mapp. 412 sub2-3 e mapp. 12 sub 5
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 20-06-2014 ai n.ri 9679/3328 a favore [REDACTED] a carico dei mapp. 412 sub2-3 e mapp. 12 sub 5
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 08-07-2014 ai n.ri 21953/3690 a favore [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-08-2015 ai n.ri 28875/5133 a favore [REDACTED] a carico dei mapp. 412 sub2-3 e mapp. 12 sub 5
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 15-07-2016 ai n.ri 28012/17150 a favore [REDACTED] a carico del mapp. 12 sub 5,
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 30-05-2018 ai n.ri 23259/14979 a favore [REDACTED] a carico dei mapp. 412 sub2-3

6) verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Lotto 1

vedi relazione di stima 776-2016

Lotto 2

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune è risultato:

- una DIA per una ristrutturazione dell'edificio ad uso residenziale dei mapp.506 sub 6-18-17 del 28-12-2007 ma non risultano mai iniziati i lavori.

Non sono risultati certificati di agibilità

Dalle verifiche effettuate è risultata la conformità catastale



Lotto 3

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono risultate pratiche edilizie ne certificato di agibilità.

L'immobile è stato risulta realizzato dopo il 1 settembre 1967 data in cui scatta l'obbligo per la compravendita del certificato di agibilità.

Dalle verifiche effettuate è risultata la conformità catastale

Lotto 4

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune è risultata:

- una concessione edilizia in sanatoria del 26-01-1987 n.72 prot. 12189 relativa all'abitazione ed all'ufficio.
- il certificato di abitabilità in sanatoria rilasciato il 26-01-1987
- una concessione edilizia in sanatoria del 13-05-1986 n. prot. 12190 relativa al locale caldaia

Dalle verifiche effettuate è risultata la conformità catastale

Valutazione:

Lotto 1

vedi relazione di stima 776-2016

Lotto 2

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della perizia, si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili tenendo in considerazione le proprietà intrinseche del bene stesso ricavati dalla banca dati della Agenzia delle entrate (periodo I semestre 2017).

Considerata la condizione degli immobili viene valutato come valore unitario di stima delle unità immobiliari il valore di € 420,00 pari al valore min. di € 1.050,00 riferito ad abitazioni civili con stato di conservazione normale decurtato del 60 % in considerazione della necessità di una completa ristrutturazione .



Per quanto riguarda le unità relative al magazzino - laboratorio si fa riferimento al valore di € 510,00 riferito a laboratori con stato di conservazione normale (val. min. 510,00 val. max 700,00) anche in considerazione che potrebbero essere ristrutturati e trasformati in residenziale.

Al valore di mercato dell'immobile viene applicata una decurtazione del 20% che tiene conto che verrà effettuata una vendita forzata.

Destinazione	Sup. lorda		Sup. commerciale
Residenza (E.I. 776-2016)	58,00 mq	100 %	58,00 mq
Magazzino (E.I. 776-2016)	164,50 mq	100 %	164,50 mq
Magazzino	111,90 mq	100%	111,90 mq
Area cortile (E.I. 776-2016)	342,00 mq	5 % /2(fino a 25 mq) 1% per i restanti	3,80 mq
Area cortile	437 mq	5 % /2(fino a 25 mq) 1% per i restanti	5,00 mq
58,00 mq – superficie commerciale residenza (E.I. 776-2016) 164,05 mq – superficie commerciale magazzino (E.I. 776-2016) 3,80 mq – superficie commerciale area cortile (E.I. 776-2016) 111,90 mq – superficie commerciale magazzino 5,00 mq – superficie commerciale area cortile			

La valutazioni si può così riassumere:

Sup. commerciale residenza : $58,00 \text{ mq} \times 420,00 = 24.360,00 \text{ €}$ (E.I. 776-2016)

Sup. commerciale magazzino : $164,05 \text{ mq} \times 510,00 = 83.895,00 \text{ €}$ (E.I. 776-2016)

Sup. area cortile : $3,80 \text{ mq} \times 510,00 = 1.938,00 \text{ €}$ (E.I. 776-2016)

Complessivamente $110.193,00 \text{ €}$ (E.I. 776-2016)

Per arrotondamento $110.000,00 \text{ €}$ (E.I. 776-2016)

Sup. commerciale magazzino : $111,90 \text{ mq} \times 510,00 = 57.069,00 \text{ €}$

Sup. area cortile : $5,00 \text{ mq} \times 510,00 = 2.250,00 \text{ €}$

Complessivamente $59.319,00 \text{ €}$

Per arrotondamento $60.000,00 \text{ €}$



Valutazione dell'immobile per vendita forzata :110.000,00 € x 0,80 = **88.000,00 (ottantottomila/00)** (E.I. 776-2016)60.000,00 € x 0,80 = **48.000,00 (quarantottomila/00)****Complessivamente 136.000,00 (centotrentaseimila/00)**Lotto 3

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della perizia, si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili tenendo in considerazione le proprietà intrinseche del bene stesso ricavati dalla banca dati della Agenzia delle entrate (periodo I semestre 2018).

Considerata la condizione degli immobili viene valutato come valore unitario di stima dell'unità immobiliare il valore di € 1.050,00 pari al valore min. di € 1.050,00 riferito ad abitazioni civili con stato di conservazione normale (val. min. 1.050,00 val. max 1.350,00) decurtato del 10% per mancanza del certificato di agibilità.

Al valore di mercato dell'immobile viene applicata una decurtazione del 20% che tiene conto che verrà effettuata una vendita forzata.

Destinazione	Sup. lorda		Sup. commerciale
Residenza	126,00 mq	100 %	126,00 mq
loggia	21,00 mq	35 %	7,35 mq
126,00 mq – superficie commerciale residenza			
7,35 mq – superficie commerciale corte – area cortile			

La valutazioni si può così riassumere:

Sup. commerciale residenza : 126,00 mq x 1.050,00 x 0,9 = 119.070,00 €.

Sup. loggia : 7,35 mq x 1.050,00 X 0,9 = 6.945.75 €

Complessivamente 126.015,75 €

Per arrotondamento 126.000,00 €

Valutazione dell'immobile per vendita forzata :126.000,00 € x 0,80 = **100.800,00 (centomilaottocento/00)**

Lotto 4

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della perizia, si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili tenendo in considerazione le proprietà intrinseche del bene stesso ricavati dalla banca dati della Agenzia delle entrate (periodo I semestre 2018).

Considerata la condizione degli immobili viene valutato come valore unitario di stima dell'appartamento il valore di € 1.050,00 pari al valore min. riferito ad abitazioni civili con stato di conservazione normale (val. min. 1.050,00 val. max 1.350,00), all'ufficio il valore di € 1.100,00 pari al valore min. riferito ad uffici con stato di conservazione normale (val. min. 1.100,00 val. max 1.400,00).

Al valore di mercato dell'immobile viene applicata una decurtazione del 20% che tiene conto che verrà effettuata una vendita forzata.

Destinazione	Sup. lorda		Sup. commerciale
Residenza	93,00 mq	100 %	93,00 mq
Scala esclusiva	14,70 mq	35 %	5,14 mq
Locale caldaia (E.I. 776-2016)	5,40 mq	75%	4,05 mq
ufficio	77,00 mq	100 %	77,00 mq
Corte esclusiva	7,40 mq	35 %	2,59 mq
97,14 mq – superficie commerciale residenza			
79,59 mq – superficie commerciale uffici			

La valutazioni si può così riassumere:

Sup. commerciale residenza : $102,19 \text{ mq} \times 1.050,00 = 107.299,50 \text{ €}$.

Sup. uffici : $79,59 \text{ mq} \times 1.100,00 = 87.549,00 \text{ €}$

Complessivamente 194.848,50 €

Per arrotondamento 195.000,00 €

Valutazione dell'immobile per vendita forzata :

$195.000,00 \text{ €} \times 0,80 = 156.000,00 \text{ (centocinquantaseimila/00)}$



Sintesi rapporto di valutazione:

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 508-2018 riunita alla 776-2016

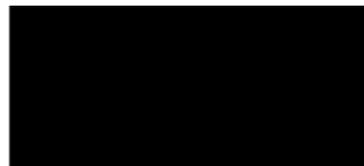
Giudice delegato: Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

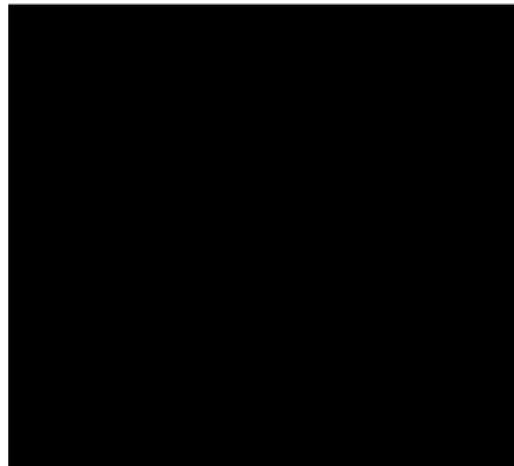
Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato:



Esecutati:



Rappresentato dall'Avvocato:





nomina dell'esperto	02-08-2018
conferimento incarico di stima e giuramento	07-09-2018
accesso all'immobile	30-10-2018
data della consegna del rapporto di valutazione	07-12-2018

Identificazione dei lotti

In riferimento all'incarico ricevuto si precisa che per quanto non espressamente qui riportato si richiama la relazione di stima depositata relativa all'E.I. 776-2016.

In tale relazione venivano individuati 2 lotti di vendita.

Il **lotto n.1 rimane invariato**, mentre si ritiene necessario ai fini della possibilità di vendita **integrare il lotto n.2** ed **accorpare** il locale caldaia al nuovo **lotto n.4** essendo adiacente e funzionale allo stesso.

Considerate le nuove unità immobiliari da valutare vengono individuati due **ulteriori lotti n. 3 e 4.**

LOTTO NR. 1

vedi relazione di stima 776-2016

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica

Abitazione di ca. 275 mq composta da una cucina-soggiorno con un disimpegno ed un bagno da ristrutturare.

Magazzino di ca. 275 mq disposto su due piani con due ripostigli ed un bagno.

Aree di cortile di circa 780 mq.

Ubicazione

via Vittorio Emanuele II n. 1/B

via Fratelli Cairoli n. 5-11

Calcinato (BS)

Identificativi catastali

NCEU – Comune di Calcinato (BS) :

- foglio 32 mapp. 506 sub 6 cat A/3 (EI 776-2016)
- foglio 32 mapp. 506 sub 18 cat C/2 (EI 776-2016)
- foglio 32 mapp. 12 sub 7 area urbana mq 7 (EI 776-2016)



- foglio 32 mapp. 12 sub 8 area urbana mq 335 (E.I 776-2016)
- foglio 32 mapp. 506 sub 13 area urbana mq 29
- foglio 32 mapp. 506 sub 14 area urbana mq 340
- foglio 32 mapp. 506 sub 16 area urbana mq 68
- foglio 32 mapp. 506 sub 17 cat C/3

Quota di proprietà

fg. 32 mapp. 506 sub 6 e 18) (E.I. 776-2016)



fg. 32 mapp. 12 sub 7-8



fg. 32 mapp. 506 sub 17 e fg. 32 mapp. 506 sub 13-14-16



Diritto di proprietà

fg. 32 mapp. 506 sub 6 e 18) (E.I. 776-2016)



fg. 32 mapp. 12 sub 7-8



fg. 32 mapp. 506 sub 17 e fg. 32 mapp. 506 sub 13-14-16



Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ 110.000,00 (E.I. 776-2016)

€ 60.000,00

complessivamente € 170.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

€ 136.000,00



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Si ritiene vi siano alcune problematiche legate al contesto di promiscuità con altre proprietà adiacenti

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI

Conformità catastale Si

Conformità titolarità Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si

Spese condominiali arretrate No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Ipoteca volontaria iscrizione a Brescia in data 18-05-2005 ai n.ri 25847/6092 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-18

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 27-05-2014 ai n.ri 16747/2778 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-13-14-16-17-18 , mapp. 12 sub 7-8

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 30-05-2014 ai n.ri 17146/2879 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-13-14-16-17-18 , mapp. 12 sub 7-8

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 09-06-2014 ai n.ri 18234/3060 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-13-14-16-17-18 , mapp. 12 sub 7-8

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-06-2014 ai n.ri 18636/3148 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-13-14-16-17-18 , mapp. 12 sub 7-8

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 20-06-2014 ai n.ri 9679/3328 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-18 , mapp. 12 sub 7-8

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 08-07-2014 ai n.ri 21953/3690 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp.. 506 sub 6-18

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-08-2015 ai n.ri 28875/5133 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-18



Pignoramento trascritto a Brescia in data 15-07-2016 ai n.ri 28012/17150 a favore [REDACTED]

[REDACTED] a carico dei mapp. 506 sub 6-18 e mapp. 12 sub 7-8 ,

Pignoramento trascritto a Brescia in data 30-05-2018 ai n.ri 23259/14979 a favore [REDACTED]

[REDACTED] a carico dei mapp. 506 sub 13-14-16-17

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica

Appartamento al primo piano di circa 120 mq composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni.

Ubicazione

via Fratelli Cairoli n. 7
Calcinato (BS)

Identificativi catastali

NCEU – Comune di Calcinato (BS) :

- foglio 32 mapp. 11 sub 2 cat A/3

- foglio 32 mapp. 11 sub 3 cat A/3

Quota di proprietà

[REDACTED]

Diritto di proprietà

[REDACTED]

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ 126.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

€ 100.800,00



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Non si ritiene vi siano particolari problematiche nella commerciabilità dell'appartamento.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	SI
Conformità catastale	Si
Conformità titolarità	Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	Si
Spese condominiali arretrate	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Ipoteca volontaria iscrizione a Brescia in data 23-04-2007 ai n.ri 23431/5405 a favore [REDACTED]
[REDACTED] a carico dei mapp. 11 sub 2

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 27-05-2014 ai n.ri 16747/2778 a favore [REDACTED]
[REDACTED] a carico dei mapp. 11 sub 2-3

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 09-06-2014 ai n.ri 18234/3060 a favore [REDACTED]
[REDACTED] a carico dei mapp. 11 sub 2-3

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-06-2014 ai n.ri 18636/3148 a favore [REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 20-06-2014 ai n.ri 9679/3328 a favore [REDACTED]
[REDACTED] a carico dei mapp. 11 sub 2-3

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 08-07-2014 ai n.ri 21953/3690 a favore [REDACTED]
[REDACTED] a carico dei mapp. 11 sub 2-3

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-08-2015 ai n.ri 28875/5133 a favore [REDACTED]
[REDACTED] a carico dei mapp. 11 sub 2-3

Pignoramento trascritto a Brescia in data 30-05-2018 ai n.ri 23259/14979 a favore [REDACTED]
[REDACTED] a carico mapp. 11 sub 2-3

LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica

Appartamento al piano primo di circa 90 mq composto da soggiorno, cucina, due camere ed un bagno ed ufficio indipendente al piano terra di circa 80 mq con bagno ed antibagno.



Locale caldaia di ca. 5 mq.

Ubicazione

via Fratelli Cairoli n. 11
Calcinato (BS)

Identificativi catastali

NCEU – Comune di Calcinato (BS) :
- foglio 32 mapp. 412 sub 2 cat A/2
- foglio 32 mapp. 412 sub 3 cat A/10
- foglio 32 mapp. 12 sub 5 cat C/2 (EI 776-2016)

Quota di proprietà



Diritto di proprietà



Divisibilità dell'immobile

SI

Più probabile valore in libero mercato

€ 195.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

€ 156.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Non si ritiene vi siano particolari problematiche nella commerciabilità dell'appartamento e dell'ufficio.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	Si
Conformità catastale	Si
Conformità titolarità	Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente



Immobile occupato	Si
Spese condominiali arretrate	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Ipoteca volontaria iscrizione a Brescia in data 18-05-2005 ai n.ri 25847/6092 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 412 sub 2-3

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 27-05-2014 ai n.ri 16747/2778 a favore [redacted]
[redacted]

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 30-05-2014 ai n.ri 17146/2879 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 412 sub2-3 e mapp. 12 sub 5

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 09-06-2014 ai n.ri 18234/3060 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 412 sub2-3 e mapp. 12 sub 5

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-06-2014 ai n.ri 18636/3148 a favore [redacted]
[redacted]

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 20-06-2014 ai n.ri 9679/3328 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 412 sub2-3 e mapp. 12 sub 5

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 08-07-2014 ai n.ri 21953/3690 a favore [redacted]
[redacted]

Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-08-2015 ai n.ri 28875/5133 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 412 sub2-3 e mapp. 12 sub 5

Pignoramento trascritto a Brescia in data 15-07-2016 ai n.ri 28012/17150 a favore [redacted]
[redacted] a carico del mapp. 12 sub 5 ,

Pignoramento trascritto a Brescia in data 30-05-2018 ai n.ri 23259/14979 a favore [redacted]
[redacted] a carico dei mapp. 412 sub2-3

Il Perito
Ing. Marcella Dalgrosso

Brescia, 4 dicembre 2018



Documentazione allegata:

- Immagini fotografiche
- Visure catastali storiche
- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Comunicazione agenzia delle entrate

Allegati fotografici:

Lotto 1

vedi E.I. 776-2016

Lotto 2



esterno



Magazzino piano terra



Magazzino piano primo



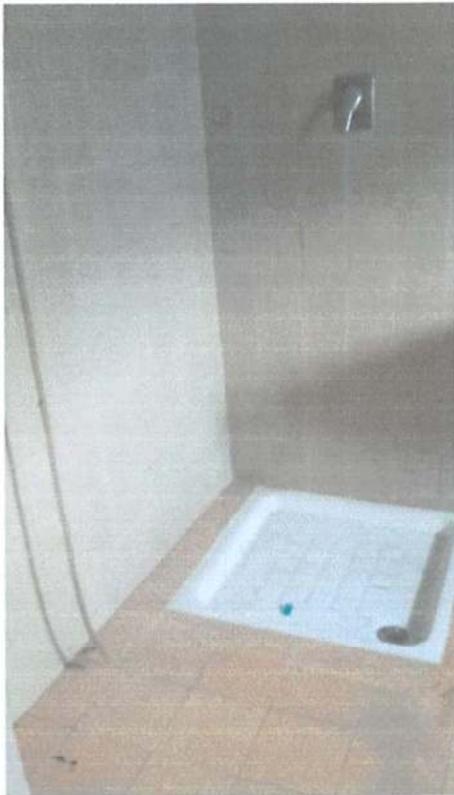
locali piano terra



locali piano terra



stanza piano 1



bagno piano 1



stanza piano 1

Lotto 3



scala di accesso



cucina



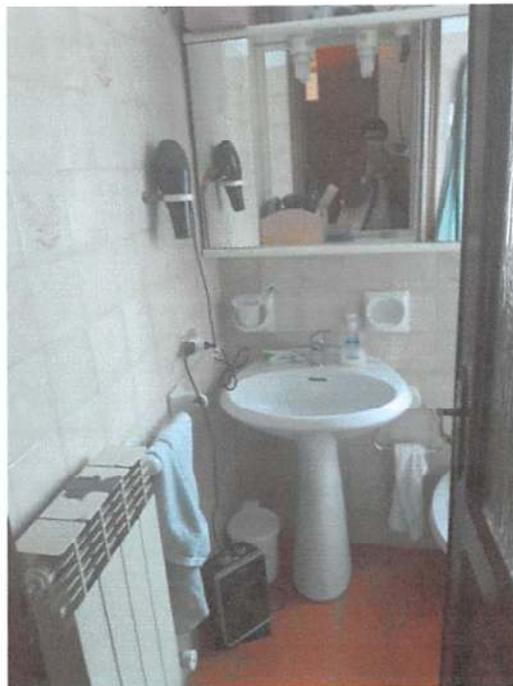
soggiorno



camera



bagno



Secondo bagno



Seconda camera

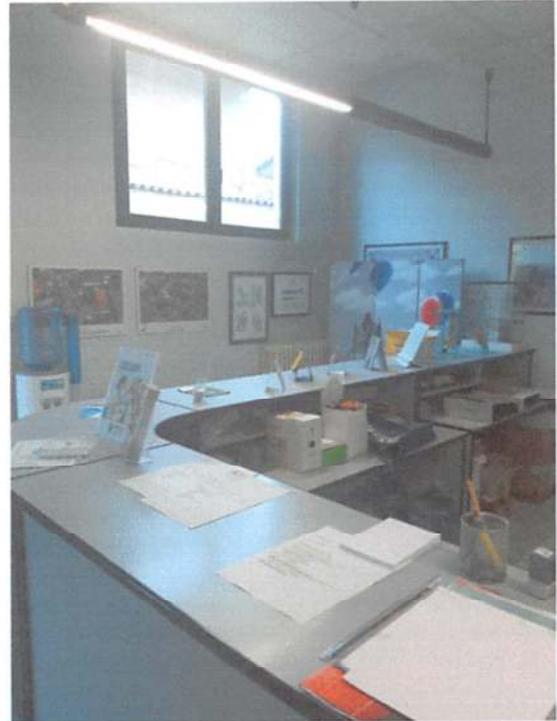


Terza camera

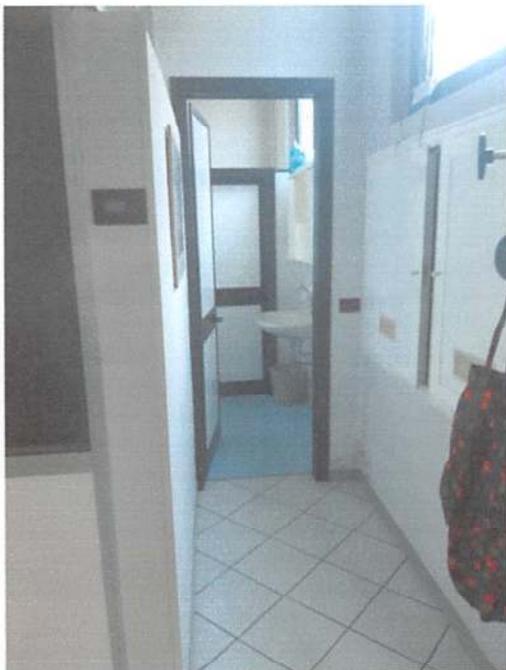
Lotto 4



Esterno



Ufficio piano terra



Bagni uffici piano terra



locale caldaia



Scala accesso appartamento



Cucina - soggiorno



camera



bagno