



**LABORATORIO
ARCHITETTO
MARCO BIANCHETTI**

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 529/2014

PROMOSSA DA ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L.
con Avv. Guido d'Aprile

CONTRO

COMUNI DI LUMEZZANE E BOVEGNO

PROVINCIA DI BRESCIA

25	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
25	Verifica difformità immobile
25	Proprietà e provenienza
25	Risultanza dei registri immobiliari
30	Formalità pregiudizievoli
33	Tempo dell'indagine
33	Criteri di stima
34	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
35	Calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà
35	Conclusioni

LOTTO 3 –

– Via Madonnina

fg. 24 mapp. 445

36	Descrizione del bene
37	Identificazione catastale
37	Confini
37	Verifica della regolarità edilizia
37	sanabilità degli interventi
38	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
38	Verifica difformità immobile
39	Proprietà e provenienza
39	Risultanza dei registri immobiliari
45	Formalità pregiudizievoli
47	Tempo dell'indagine
47	Criteri di stima
48	Stima in base al valore commerciale
48	costi per il ripristino dei luoghi
50	calcolo del valore finale dell'immobile
50	Conclusioni

LOTTO 4 –

- Via Madonnina 73

fg. 24 mapp. 54 sub 11 A/3 vani 2.5 mapp. 54

51	Descrizione del bene
52	Identificazione catastale
52	Confini
52	Verifica della regolarità edilizia
52	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
53	Verifica difformità immobile
53	Proprietà e provenienza
53	Risultanza dei registri immobiliari

58	Formalità pregiudizievoli
61	Tempo dell'indagine
61	Criteri di stima
62	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
63	Conclusioni

LOTTO 5 – Bovegno –

– Via Ludizzo

fg. 23 mapp. 295

LOTTO 6 – Bovegno –

– Via Ludizzo

Terreni fg. 23 Mapp. 296

63	Descrizione del bene
65	Identificazione catastale
65	Confini
65	Verifica della regolarità edilizia
67	sanabilità degli interventi
67	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
68	Verifica difformità immobile
68	Proprietà e provenienza
70	Risultanza dei registri immobiliari
76	Formalità pregiudizievoli
78	Tempo dell'indagine
78	Criteri di stima
79	Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata
81	costi per il ripristino dei luoghi
82	calcolo del valore finale dell'immobile
83	Conclusioni

Elenco allegati alla relazione (si veda relazione specifica allegati)

ELENCO RIASSUNTIVO DEI LOTTI

LOTTO 1 - - Lumezzane via d'Azeglio 94

Fg. 36 mapp. 185 sub 9 – 280 sub 11 mapp. 280 sub 1

Comune di Lumezzane

Via M. D'Azeglio, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 36 mapp. 185 sub 9 – 280 sub 11 A/2 vani 6.5 mapp. 280 sub 1 C/6 mq. 70 per la quota di 1/1 di nuda proprietà

€ 148.000/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 118.400/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.
€ 103.600/00	per la nuda proprietà calcolata sul valore di mercato
€ 82.880/00	per la nuda proprietà in condizioni di vendita forzata.

LOTTO 2 – - Lumezzane via d'Azeglio 94

fg. 36 mapp. 185 sub 4 – 280 sub 6 mapp. 280 sub 3

Comune di Lumezzane

Via M. D'Azeglio, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 36 mapp. 185 sub 4 – 280 sub 6 A/2 vani 6.5 mapp. 280 sub 3 C/6 mq. 16 per la quota di 1/1 di nuda proprietà

€ 133.000/00	valore di mercato per la piena proprietà
€ 106.400/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.
€ 93.100/00	per la nuda proprietà calcolata sul valore di mercato
€ 74.480/00	per la nuda proprietà in condizioni di vendita forzata.

LOTTO 3 – - Via Madonnina

fg. 24 mapp. 445

Comune di Lumezzane

Via Madonnina, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 24 mapp. 445 sub 10 A/2 vani 5.5 per la quota di 1/1 di piena proprietà

€ 211.000/00	per il valore di mercato
--------------	--------------------------

€ 179.350/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.
--------------	--

LOTTO 4 – - Via Madonnina 73

fg. 24 mapp. 54 sub 11 A/3 vani 2.5 mapp. 54

Comune di Lumezzane

Via Madonnina N° 73, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 24 mapp. 54 sub 11 A/3 vani 2.5 mapp. 54 sub 5 C/6 mq. 20

per la quota di 1/1 di piena proprietà

€ 68.000/00	per il valore di mercato
€ 57.800/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata

LOTTO 5 – Bovegno – - Via Ludizzo

fg. 23 mapp. 295

€ 248.500/00	per il valore di mercato
€ 198.400/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata per quanto

Gli esecutati risultano proprietari di 2/36 dell'immobile ciascuno pertanto i valori sono così suddivisi in base al valore di mercato:

Giacomelli Armando	per	€ 13.805/55
Giacomelli Luca	per	€ 13.805/55
Giacomelli Simone	per	€ 13.805/55

LOTTO 6 – Bovegno – - Via Ludizzo

Terreni fg. 23 Mapp. 296

€ 5.500/00	per il valore di mercato
€ 4.400/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Gli esecutati risultano proprietari di 1/24 dell'immobile ciascuno pertanto i valori sono così suddivisi in base al valore di mercato:

Giacomelli Armando	per	€ 229/16
Giacomelli Luca	per	€ 229/16
Giacomelli Simone	per	€ 229/16
Giacomelli Pietro Paolo	per	€ 229/16

RELAZIONE

INCARICO E QUESITO

Con verbale di conferimento di incarico di stima venivo nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia – Dott. Gianni Sabbadini - c.t.u. per la valutazione degli immobili pignorati nella procedura sopra citata. All'udienza del 16.10.2014, dopo il giuramento di rito, mi veniva conferito il seguente incarico:

l'esperto provvede alla relazione della stima dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene e l'eventuale suddivisione dei lotti ai fine delle vendite;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la 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.

Effettuate le visure catastali e ipocatastali, la ricognizione e rilievo degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane, esperite le opportune indagini di mercato, sono in grado di redigere quanto segue:

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati pignorati con atto ad istanza dell'Avv. Guido d'Aprile, depositato in data 21.01.2014 presso il Tribunale Ordinario di Brescia. Gli immobili sono così individuati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda le proprietà site nel comune di Lumezzane e Bovegno

COMUNE DI LUMEZZANE

Comune di Lumezzane

Via M. D'Azeglio, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 36

mapp. 185 sub 9 – 280 sub 11 A/2 vani 6.5

mapp. 280 sub 1 C/6 mq. 70

per la quota di 1/1 di nuda proprietà

Comune di Lumezzane

Via M. D'Azeglio, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 36

mapp. 185 sub 4 – 280 sub 6 A/2 vani 6.5

mapp. 280 sub 3 C/6 mq. 16

per la quota di 1/1 di nuda proprietà

Comune di Lumezzane

Via Madonnina, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 24

mapp. 445 sub 10 A/2 vani 5.5

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Comune di Lumezzane

Via Madonnina N° 73, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 24

mapp. 54 sub 11 A/3 vani 2.5 mapp. 54 sub 5 C/6 mq. 20

per la quota di 1/1 di piena proprietà

COMUNE DI BOVEGNO

Comune di Bovegno

Frazione Ludizzo, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 23 mapp. 295 A/7 vani 9.5
per la quota di 2/36 di piena proprietà

Catasto Terreni fg. 23 Mapp. 296 ha 0.01.30 Terreno

Per la quota di 1/24 di piena proprietà

Comune di Bovegno

Frazione Ludizzo, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 23 mapp. 295 A/7 vani 9.5
per la quota di 2/36 di piena proprietà

Catasto Terreni fg. 23 Mapp. 296 ha 0.01.30 Terreno

Per la quota di 1/24 di piena proprietà

Comune di Bovegno

Frazione Ludizzo, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 23 mapp. 295 A/7 vani 9.5
per la quota di 2/36 di piena proprietà

Catasto Terreni fg. 23 Mapp. 296 ha 0.01.30 Terreno

Per la quota di 1/24 di piena proprietà

Comune di Bovegno

Frazione Ludizzo, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 23 mapp. 295 A/7 vani 9.5

per la quota di 2/36 di piena proprietà

Catasto Terreni fg. 23 Mapp. 296 ha 0.01.30 Terreno

Per la quota di 1/24 di piena proprietà

Da un analisi della certificazione Notarile redatta a cura del Notaio Dr. Gianni Battista Calini risulta essere stato stipulato un atto il 29/09/2004 n. 20994/5323 di donazioni e cessioni di quote immobiliari a cura del Notaio Fabrizio Santosuosso (Allegato 09), da cui risulta in realtà che le quote di proprietà del

riferite all'immobile così individuato:

Frazione Ludizzo, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 23 mapp. 295 A/7 vani 9.5 risultano cedute ai fratelli e pertanto il Sig. non è più proprietario di questo

immobile, ma solo del terreno così individuato:

Catasto Terreni fg. 23 Mapp. 296 ha 0.01.30 Terreno

Per la quota di 1/24 di piena proprietà

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva si trova in un condominio con più unità immobiliari sia commerciali al piano terra che residenziali agli altri piani. Di facile accesso ed in prossimità del centro del paese di Lumezzane l'appartamento oggetto della presente si trova al terzo piano. Servito da una scala comune con altre unità che serve anche il piano interrato dove è situata l'autorimessa.

L'appartamento si trova in buono stato manutentivo e dal rilievo effettuato risulta essere conforme alle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lumezzane. Al momento l'immobile è affittato con un contratto a nome della

, la quale si è riservata l'usufrutto dell'appartamento con atto di donazione del 05/12/1997 donando la nuda proprietà al figlio . (Allegato 05).

La costruzione risulta essere stata edificata agli inizi degli anni '80, edificata con travi e pilastri e muri di tamponamento in laterizio così come i solai.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni di cui uno padronale, tre balconi e un autorimessa posta al piano seminterrato.

Per quanto riguarda gli impianti tutti indipendenti anche se datati sembrerebbero in buono stato e funzionanti anche se non si è potuto verificare se siano a norma in quanto non sono riuscito ad entrare in possesso delle relative dichiarazioni degli impiantisti. Il riscaldamento a caloriferi si produce con una caldaia interna posta in cucina.

Le finiture risultano come precedentemente accennato in buono stato anche se datate, il pavimento è in piastrelle tipiche degli anni '80, serramenti esterni in legno e quelli interni in legno tamburato e vetro, quelli delle parti comuni sono invece in alluminio.

Al piano interrato c'è l'autorimessa a cui è possibile eccedere tramite la scala comune e passando in un atrio che risulta sempre essere comune ad altre unità immobiliari, la stessa risulta essere piastrellata e dotata di impianto elettrico. All'esterno si trova un cortile comune a tutto il condominio.

Durante la verifica della regolarità edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane non si è potuto verificare l'originaria Concessione Edilizia del 06.06.1978 in quanto negli archivi non è stato possibile trovarla. In ogni caso è stato rilasciato il permesso di abitabilità in data 02.12.1981 (allegato 04), dove allegate sono state trovate delle

tavole progettuali che riportavano l'appartamento come di fatto trovato durante il sopralluogo effettuato in data 20.11.2014.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento :

Comune di Lumezzane

Via M. D'Azeglio, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 36

mapp. 185 sub 9 – 280 sub 11 A/2 vani 6.5, mapp. 280 sub 1 C/6 mq. 70

per la quota di 1/1 di nuda proprietà

CONFINI

Per una migliore identificazione del bene e dei confini del terreno su cui sorge il fabbricato, si faccia riferimento alla planimetria catastale (Allegato n. 02).

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Lumezzane (Allegato 04) e alla descrizione di cui sopra si evince quanto segue relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile:

- L'immobile risulta costruito in forza della Pratica Edilizia del 06.06.1978 n°236/13 a nome del _____ come riportato sulla domanda di abitabilità. Non si è potuto verificare la pratica edilizia in quanto non è stata trovata in archivio, si allega invece la domanda di abitabilità e il relativo certificato.
- Pratica edilizia n° 852/13 del 11.03.1980 riferita ad un ampliamento della cantina a nome del _____

RISULTANZA CATASTALE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON RELATIVA STORIA CATASTALE

Comune di Lumezzane

Via M. D'Azeglio, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 36 mapp. 185 sub 9 – 280 sub 11 A/2 vani 6.5, mapp. 280 sub 1 C/6 mq. 70 per la quota di 1/1 di nuda proprietà

VERIFICA DIFFORMITA' URBANISTICA DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato non si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto originale in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lumezzane, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista edilizio-urbanistico.

VERIFICA DIFFORMITA' CATASTALE A DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato non si sono riscontrate delle difformità rispetto e in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Brescia, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista catastale.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento prima menzionato, quanto in oggetto risulta di proprietà di:

RISULTANZA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Da quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria redatta dal Dr. Giovanni Battista Calini, Notaio in Brescia con studio in P.zza Monsignor G Almici, 23 i beni precedentemente descritti sono pervenuti all'attuale proprietà in forza del seguenti atti:

Vs Di
Prop.

Dr. Giovanni Battista Calini
NOTAIO
P.zza Monsignor G. Almici, 23
28124 BRESCIA - Tel. 030.48061

Spett.le
ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L.
COOPERATIVA FIDI E GARANZIA
DEL CREDITO PER ARTIGIANI E
PICCOLE IMPRESE DELLA
REGIONE LOMBARDIA
Brescia (Bs)

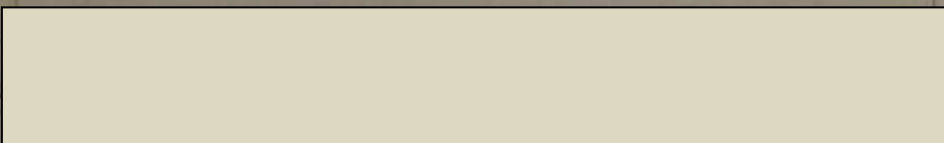


DICHIARAZIONE E CERTIFICAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto Dr. Giovanni Battista Calini, Notaio in Brescia, iscritto per il ruolo nel Collegio Notarile di Brescia, a seguito degli esami dei Pubblici Registri eseguiti presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA

che gli immobili oggetto dei verbali di pignoramento notificati in data 27/1/2014 N.1167/2014 Cron. del Tribunale di Brescia, trascritto il 4/4/2014 ai N.ri 10876/7400, e in data 12/5/2014 N.7400/2014 Cron. del Tribunale di Brescia, trascritto il 21/5/2014 ai N.ri 16037/10842, a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L. COOPERATIVA FIDI E GARANZIA DEL CREDITO PER ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE DELLA REGIONE LOMBARDIA, con sede in Brescia (Bs), siti nei Comuni di Lumezzane (Bs) e di Bovegno (Bs), censiti nel Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, risultano intestati per titoli e diritti come segue:



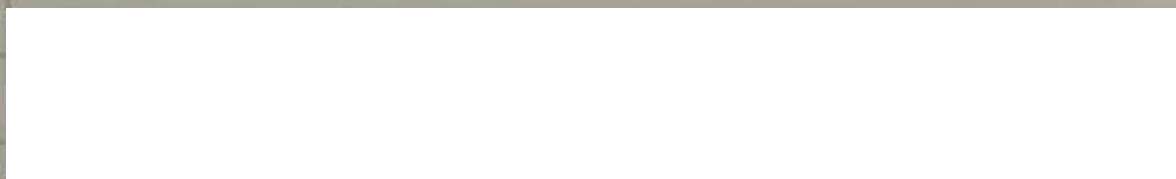
- Comune di Lumezzane: NCEU Sez.NCT foglio 36

mappale 185 sub.9 = 280 sub.11 (graffati) Via Massimo D'Azeglio p.3-S1

Cat.A/2 cl.3 v.6,5 RCE 637,82

mappale 280 sub.1 Via Massimo D'Azeglio p.S1 Cat.C/6 cl.4 mq.70 RCE 159,07

per l'intera nuda proprietà al signor:



Anteriormente al ventennio, con atto autentico in data 26/1/1979

N.16875/7070 rep. dr. A. Metelli, trascritto a Brescia il 22/2/1979 ai N.ri

4558/3715, la signora



[redacted] coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni, acquistava, in Comune di Lumezzane, la porzione di area edificabile individuata ai mappali 4302 di Ha 0.02.50 e 1251 di Ha 0.06.70 del Cessato Catasto Terreni, corrispondenti nel NCTR foglio 36 al mappale 185 della superficie di Ha 0.09.40.

Con frazionamento approvato dall'UTE di Brescia in data 1/10/1983 N.3386 il mappale 185 dava origine, fra le altre, alle nuove particelle 185 (ex 185/a) di Ha 0.01.90 - 276 (ex 185/c) di Ha 0.00.20 - 279 (ex 185/f) di Ha 0.03.90 - 280 (ex 185/g) di Ha 0.01.90 - 277 (ex 185/d) di Ha 0.00.80.

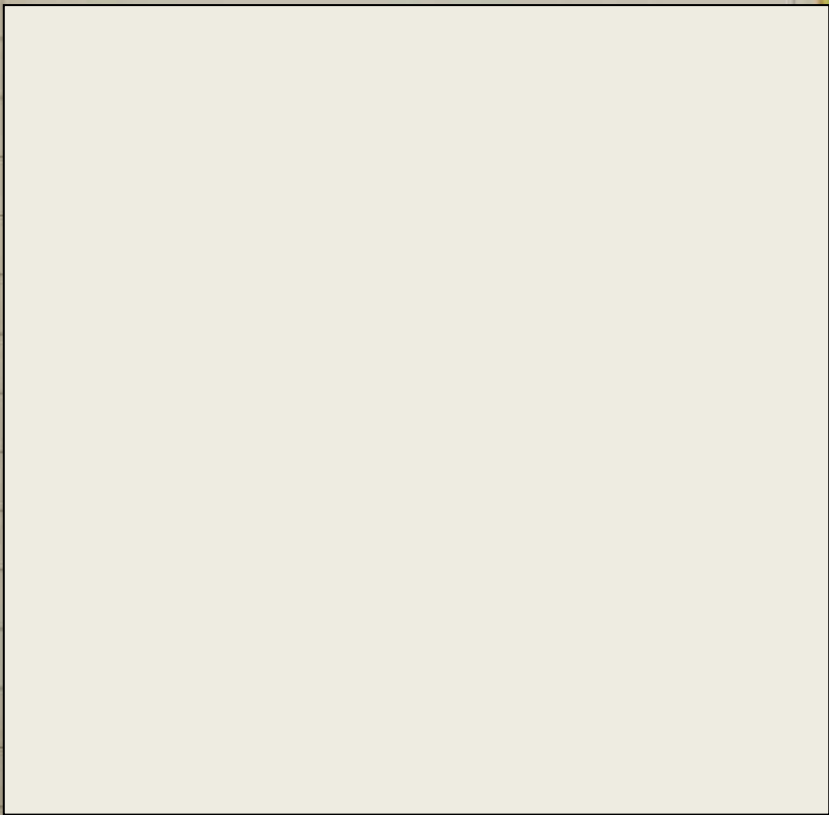
Sulle aree di cui ai mappali 185 - 276 - 279 - 280 veniva edificato un fabbricato denunciato ed accatastato all'UTE di Brescia con schede planimetriche registrate il 21/10/1983 ai N.ri di Protocollo da 2409 a 2423 incluse.

Con atto di donazioni in data 5/4/1997 N.72884/23447 rep. dr. A. Langella, trascritto a Brescia in data 5/5/1997 ai N.ri 13962/9629 - 13963/9630 - 13964/9631 - 13965/9632 - 13966/9633 - 13967/9634, la [redacted] riservando per sè il diritto di usufrutto, donava fra gli altri, [redacted]

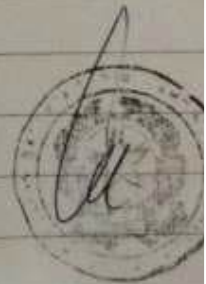
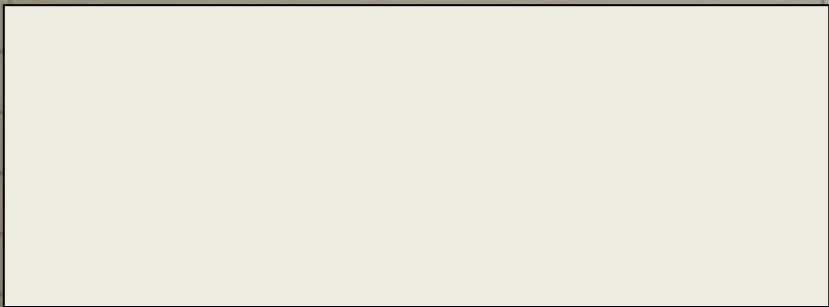
[redacted]

gnor [redacted] che accettava, la nuda proprietà sulle unità immobiliari costituite da appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa con servizio al piano seminterrato, identificate nel NCEU con schede planimetriche registrate il 21/10/1983 N.2423 e 2413 di Protocollo;

[redacted]

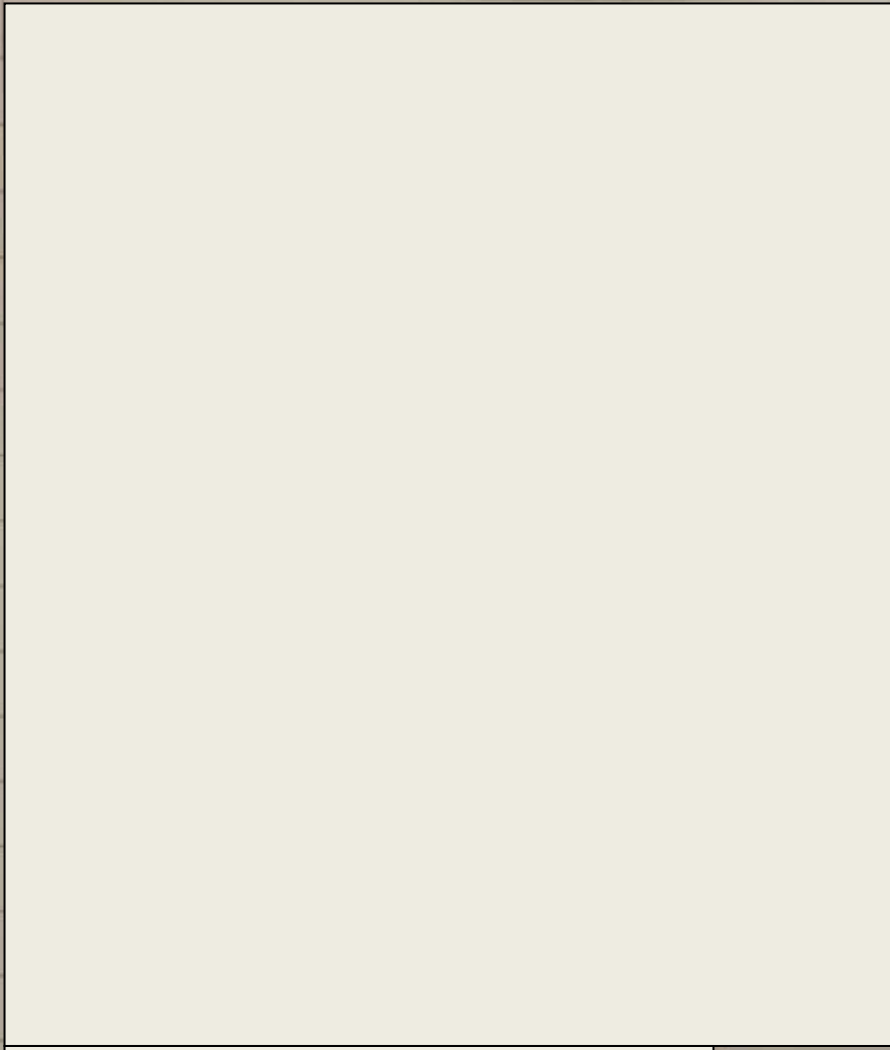


per variazione in data 21/10/1983 N.2423.1/1983 Protocollo N.324264, N.2413.1/1983 Protocollo N.324220, in atti dal 16/9/2002, con l'attribuzione degli identificativi catastali NCEU Sez.NCT foglio 36 mappali 185 sub.9 = 280 sub.11 (graffati), l'appartamento già Protocollo 2423/83, NCEU Sez.NCT foglio 36 mappale 280 sub.1, l'autorimessa già Protocollo 2413/83, di proprietà del signor [redacted] e per



ATTESTA

che gli immobili in oggetto risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

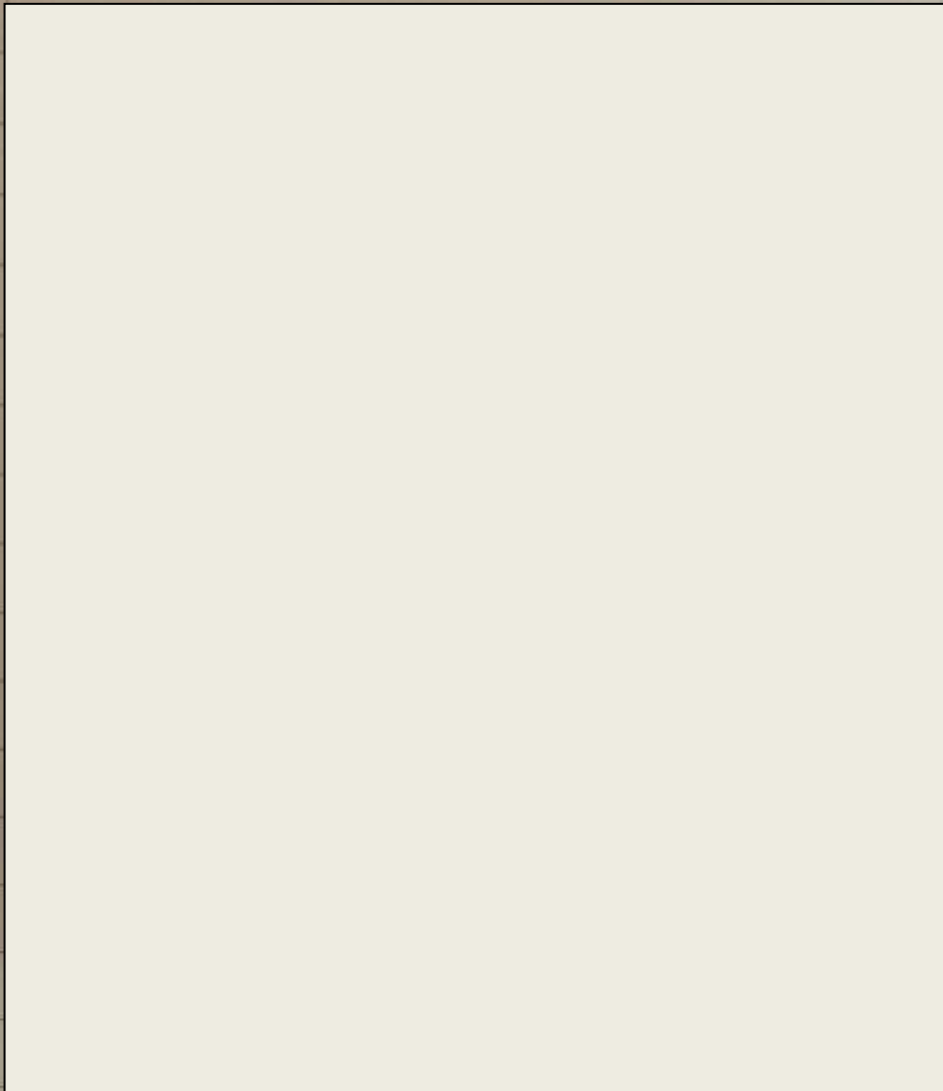



[Redacted]

[Redacted] per la nuda proprietà sugli immobili censiti nel NCEU Sez.NCT foglio 36 mappali 185 sub.9 = 280 sub.11 (graffati), e foglio 36 mappale 280 sub.1, in Lumezzane, terzo datore d'ipoteca la [Redacted] per l'intera



quota del diritto di usufrutto sugli immobili;



- **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia il 21/5/2014 ai N.ri 16037/10842 a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L. COOPERATIVA FIDI E GARANZIA DEL CREDITO PER ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE DELLA REGIONE LOMBARDIA, con sede in Brescia (Bs), gravante gli immobili siti nei Comuni di Lumezzane (Bs) e di Bovegno (Bs) di proprietà, per quote e diritti sopra descritti, del signor 



OSSERVAZIONI

Si precisa che gli immobili siti in Comune di Bovegno individuati al mappale 295 foglio 23 Sez.NCT del Catasto Fabbricati, e mappale 296 foglio 23 del Catasto Terreni non risultano intestati correttamente non essendo state acquisite le domande di voltura della dichiarazione di successione al s [REDACTED]

[REDACTED] registrata a Gardone Val Trompia il 3/10/1996 N.4 Vol.267, trascritta a Brescia il 6/6/2002 ai N.ri 24657/15417, e dell'atto di donazioni e cessioni di quote immobiliari in data 29/9/2004 N.20994/5323 rep. dr. F. Santosuosso, trascritto a Brescia il 3/11/2004 ai N.ri 56806/34057 - 56807/34058 - 56808/34059 - 56809/34060 - 56810/34061.

La particella al mappale 277 del foglio 36 del Catasto Terreni del Comune di Lumezzane, risulta intestata alla sola signor [REDACTED]

[REDACTED] per mancata acquisizione della domanda di voltura dell'atto di donazioni in data 5/4/1997 N.72884/23447 rep. dr. A. Langella, trascritto a Brescia in data 5/5/1997 ai N.ri 13962/9629 - 13963/9630 - 13964/9631 - 13965/9632 - 13966/9633 - 13967/9634.

Si precisa inoltre che fra gli intestati catastali risultano, in alcuni documenti, anche i soggetti:

[REDACTED]

[REDACTED]

Tutto quanto sopra statuisce fino alla data del 11/7/2014 per le trascrizioni e per le iscrizioni.

Brescia, 21 luglio 2014.

In Fede

TEMPO DELL'INDAGINE

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni al 11.07.2014

CRITERI DI STIMA E STIMA

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo " Valore Commerciale ". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato.

Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto.

A seguito delle analisi di mercato effettuate, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, ecc. ho ritenuto opportuno adottare il valore unitario pari ad €/mq 1.000/00 .

La superficie commerciale è stata determinata adottando i seguenti coefficienti correttivi.

Appartamento Piano Terzo	100 %
Balconi	20 %
Autorimessa	50 %

La predetta unità presenta le seguenti superfici

- PIANO PRIMO

Appartamento = mq. 107.70

Balconi = mq. 23.30

- PIANO SEMINTERRATO

Autorimessa = mq. 71.00

STIMA IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE”

Agli effetti di questo criterio di stima si è formulato un valore in base alla media dei prezzi praticati per gli immobili in condizioni analoghe a quelle in esame.

Determinazione del valore

Appartamento Piano Primo	= mq.	107.70 x 100 %	= mq.	107.70
Balconi	= mq.	23.30 x 20 %	= mq.	4.66
Autorimessa	= mq.	71.00 x 50 %	= mq.	35.50
				<hr/>
		Totale	= mq.	147.86

Complessivamente l'immobile risulta avere una superficie pari a: **mq 147.86**

Valore commerciale degli immobili tenendo conto dell'ubicazione degli stessi e delle considerazioni come sopra riportate si considera pari a:

€/mq 1.000/00:

$$\text{mq. } 147.86 \quad \times \quad \text{€/mq } 1.000/00 \quad = \quad \text{€ } 147.860/00$$

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE” E' PARI A **132.671/00** ARROTONDATO AD **€ 148.000/00**.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerato il valore di mercato pari a € 133.000/00, considerato che l'immobile risulta alla data del sopralluogo come meglio sopra descritto, vista la collocazione e l'andamento del mercato, si stabilisce una scontistica pari al 20% sul valore di mercato.

$$\text{€ } 148.000/00 - 20\% = \text{€ } 118.400/00$$

CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETA'

In base al valore di mercato

Valore di mercato della Piena Proprietà	€ 148.000/00
Età dell'usufruttuario	76 anni
Coefficiente moltiplicatore	30
Valore dell'usufrutto	€ 44.400/00
Valore della nuda proprietà	€ 103.600/00

In base al valore di vendita forzata

Valore di vendita forzata della Piena Proprietà	€ 118.400/00
Età dell'usufruttuario	76 anni
Coefficiente moltiplicatore	30
Valore dell'usufrutto	€ 35.520/00
Valore della nuda proprietà	€ 82.880/00

CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, Marco Bianchetti Architetto, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter valutare gli interi immobili oggetto della presente stima, in base ai valori dei costi totali, in **€ 148.000/00 valore di mercato per la piena proprietà ed € 118.400/00 per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.**

€ 103.600/00 per la nuda proprietà calcolata sul valore di mercato ed € 82.880/00 per la nuda proprietà in condizioni di vendita forzata.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva si trova in un condominio con più unità immobiliari sia commerciali al piano terra che residenziali agli altri piani. Di facile accesso ed in prossimità del centro del paese di Lumezzane l'appartamento oggetto della presente si trova al primo piano. Servito da una scala comune con altre unità che serve anche il piano interrato dove è situata l'autorimessa.

L'appartamento si trova in buono stato manutentivo e dal rilievo effettuato risulta essere conforme alle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lumezzane. Al momento l'immobile è affittato con un contratto a nome della

, la quale si è riservata l'usufrutto dell'appartamento con atto di donazione del 05/12/1997 donando la nuda proprietà al figlio .

(Allegato 05).

La costruzione risulta essere stata edificata agli inizi degli anni '80, edificata con travi e pilastri e muri di tamponamento in laterizio così come i solai.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni di cui uno padronale, tre balconi e un autorimessa posta al piano seminterrato.

Per quanto riguarda gli impianti tutti indipendenti anche se datati sembrerebbero in buono stato e funzionanti anche se non si è potuto verificare se siano a norma in quanto non sono riuscito ad entrare in possesso delle relative dichiarazioni degli impiantisti. Il riscaldamento a caloriferi si produce con una caldaia interna posta in prossimità dell'ingresso.

Le finiture risultano come precedentemente accennato in buono stato anche se datate, il pavimento è in piastrelle tipiche degli anni '80, serramenti esterni in legno e quelli interni in legno tamburato e vetro, quelli delle parti comuni sono invece in alluminio.

Al piano interrato c'è l'autorimessa a cui è possibile accedere tramite la scala comune e passando in un atrio che risulta sempre essere comune ad altre unità immobiliari, la stessa risulta essere piastrellata e dotata di impianto elettrico. All'esterno si trova un cortile comune a tutto il condominio.

Durante la verifica della regolarità edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane non si è potuto verificare l'originaria Concessione Edilizia del 06.06.1978 in

quanto negli archivi non è stato possibile trovarla. In ogni caso è stato rilasciato il permesso di abitabilità in data 02.12.1981 (allegato 04), dove allegato sono state trovate delle tavole progettuali che riportavano l'appartamento come di fatto trovato durante il sopralluogo effettuato in data 20.11.2014.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento :

Comune di Lumezzane

Via M. D'Azeglio, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 36
mapp. 185 sub 4 – 280 sub 6 A/2 vani 6.5, mapp. 280 sub 3 C/6 mq. 16
per la quota di 1/1 di nuda proprietà

CONFINI

Per una migliore identificazione del bene e dei confini del terreno su cui sorge il fabbricato, si faccia riferimento alla planimetria catastale (Allegato n. 03).

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Lumezzane (Allegato 04) e alla descrizione di cui sopra si evince quanto segue relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile:

- L'immobile risulta costruito in forza della Pratica Edilizia del 06.06.1978 n°236/13 a nome del _____ come riportato sulla domanda del certificato di abitabilità. Non si è potuto verificare la pratica edilizia in quanto non è stata trovata in archivio, si allega invece la domanda di abitabilità e il relativo certificato.
- Pratica edilizia n° 852/13 del 11.03.1980 riferita ad un ampliamento della cantina a nome del _____

RISULTANZA CATASTALE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON RELATIVA STORIA CATASTALE

Comune di Lumezzane

Via M. D'Azeglio, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 36 mapp. 185 sub 4 – 280 sub 6 A/2 vani 6.5, mapp. 280 sub 3 C/6 mq. 16 per la quota di 1/1 di nuda proprietà

VERIFICA DIFFORMITA' URBANISTICA DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato non si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto originale in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lumezzane, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista edilizio-urbanistico.

VERIFICA DIFFORMITA' CATASTALE A DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato non si sono riscontrate delle difformità rispetto e in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Brescia, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista catastale.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento prima menzionato, quanto in oggetto risulta di proprietà di:

Comune di Lumezzane Via M. D'Azeglio, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 36 mapp. 185 sub 4 – 280 sub 6 A/2 vani 6.5, mapp. 280 sub 3 C/6 mq. 16 per la quota di 1/1 di nuda proprietà

RISULTANZA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Da quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria redatta dal Dr. Giovanni Battista Calini, Notaio in Brescia con studio in P.zza Monsignor G Almici, 23 i beni precedentemente descritti sono pervenuti all'attuale proprietà in forza del seguenti atti:

Vs Di
Prop.

Dr. Giovanni Battista Calini
NOTAIO
P.zza Monsignor G. Almici, 23
28124 BRESCIA - Tel. 030.48061



Spett.le
ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L.
COOPERATIVA FIDI E GARANZIA
DEL CREDITO PER ARTIGIANI E
PICCOLE IMPRESE DELLA
REGIONE LOMBARDIA
Brescia (Bs)

DICHIARAZIONE E CERTIFICAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto Dr. Giovanni Battista Calini, Notaio in Brescia, iscritto per il ruolo nel Collegio Notarile di Brescia, a seguito degli esami dei Pubblici Registri eseguiti presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA

che gli immobili oggetto dei verbali di pignoramento notificati in data 27/1/2014 N.1167/2014 Cron. del Tribunale di Brescia, trascritto il 4/4/2014 ai N.ri 10876/7400, e in data 12/5/2014 N.7400/2014 Cron. del Tribunale di Brescia, trascritto il 21/5/2014 ai N.ri 16037/10842, a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L. COOPERATIVA FIDI E GARANZIA DEL CREDITO PER ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE DELLA REGIONE LOMBARDIA, con sede in Brescia (Bs), siti nei Comuni di Lumezzane (Bs) e di Bovegno (Bs), censiti nel Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, risultano intestati per titoli e diritti come segue:



A) - Comune di Lumezzane: NCEU Sez.NCT foglio 36

mappale 185 sub.4 = 280 sub.6 (graffati) Via Massimo D'Azeglio p.l-S1

Cat.A/2 cl.3 v.6,5 RCE 637,82

9

mappale 280 sub.3 Via Massimo D'Azeglio p.S1 cat.C/6 cl.4 mq.16 RCE 36,36

per l'intera nuda proprietà al signor:

—

[REDACTED]

Anteriormente al ventennio, con atto autentico in data 26/1/1979

N.16875/7070 rep. dr. A. Metelli, trascritto a Brescia il 22/2/1979 ai N.ri

4558/3715, la signora [REDACTED]

[redacted] coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni, acquistava, in Comune di Lumezzane, la porzione di area edificabile individuata ai mappali 4302 di Ha 0.02.50 e 1251 di Ha 0.06.70 del Cessato Catasto Terreni, corrispondenti nel NCTR foglio 36 al mappale 185 della superficie di Ha 0.09.40.

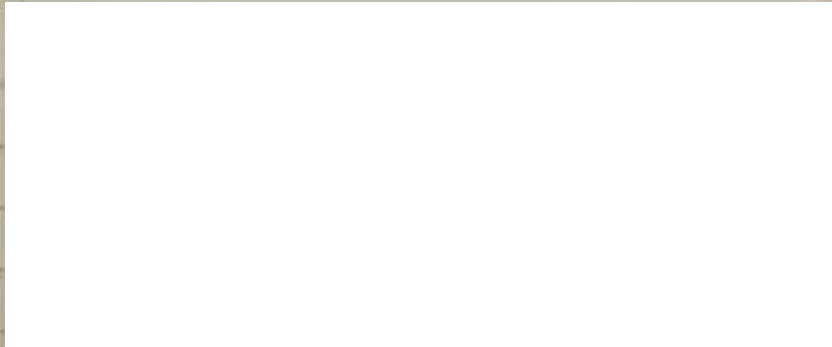
Con frazionamento approvato dall'UTE di Brescia in data 1/10/1983 N.3386 il mappale 185 dava origine, fra le altre, alle nuove particelle 185 (ex 185/a) di Ha 0.01.90 - 276 (ex 185/c) di Ha 0.00.20 - 279 (ex 185/f) di Ha 0.03.90 - 280 (ex 185/g) di Ha 0.01.90 - 277 (ex 185/d) di Ha 0.00.80.

Sulle aree di cui ai mappali 185 - 276 - 279 - 280 veniva edificato un fabbricato denunciato ed accatastato all'UTE di Brescia con schede planimetriche registrate il 21/10/1983 ai N.ri di Protocollo da 2409 a 2423 incluse.


Con atto di donazioni in data 5/4/1997 N.72884/23447 rep. dr. A. Langella, trascritto a Brescia in data 5/5/1997 ai N.ri 13962/9629 - 13963/9630 - 13964/9631 - 13965/9632 - 13966/9633 - 13967/9634, la [redacted] ri-


servando per sè il diritto di usufrutto, donava fra gli altri, al signor GIACOMEL- [redacted] [redacted] che accettava, la nuda proprietà sulle unità immobiliari costituite da appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa con servizio al piano seminterrato, identificate nel NCEU con schede planimetriche registrate il 21/10/1983 N.2418 e 2415 di Protocollo; al si-


[redacted]
a tutti i signo [redacted]

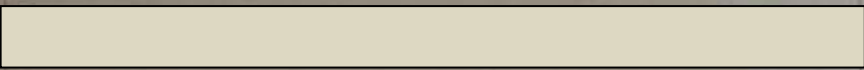


in ragione di 1/6 (un sesto) ciascuno, l'area urbana adibita a giardino identificata con la scheda planimetrica 2409 di Protocollo registrata il 21/10/1983.

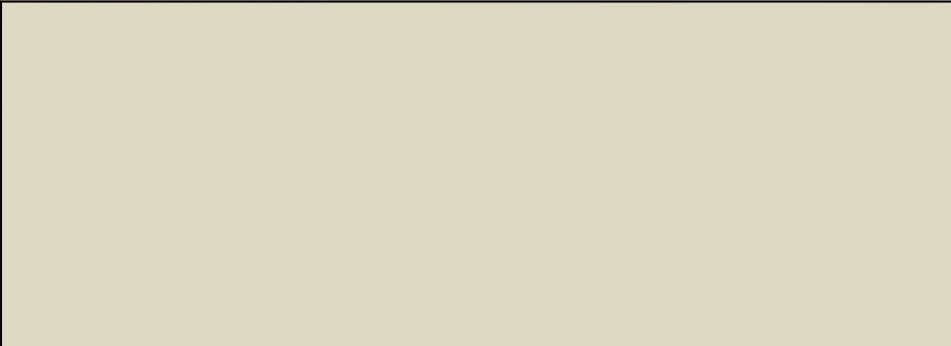
Le unità venivano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane per variazione in data 21/10/1983 N.2418.1/1983 Protocollo N.324257, N.2415.1/1983 Protocollo N.324235, in atti dal 16/9/2002, con l'attribuzione degli identificativi catastali NCEU Sez.NCT foglio 36 mappali 185 sub.4 = 280 sub.6 (graffati), l'appartamento già Protocollo 2418/83, NCEU Sez.NCT foglio 36 mappale 280 sub.3, l'autorimessa già Protocollo 2415/83, di proprietà del signor 

per variazione in data 21/10/1983 N.2423.1/1983 Protocollo N.324264, N.2413.1/1983 Protocollo N.324220, in atti dal 16/9/2002, con l'attribuzione degli identificativi catastali NCEU Sez.NCT foglio 36 mappali 185 sub.9 = 280 sub.11 (graffati), l'appartamento già Protocollo 2423/83, NCEU Sez.NCT foglio 36 mappale 280 sub.1, l'autorimessa già Protocollo 2413/83, di proprietà del signor  e per

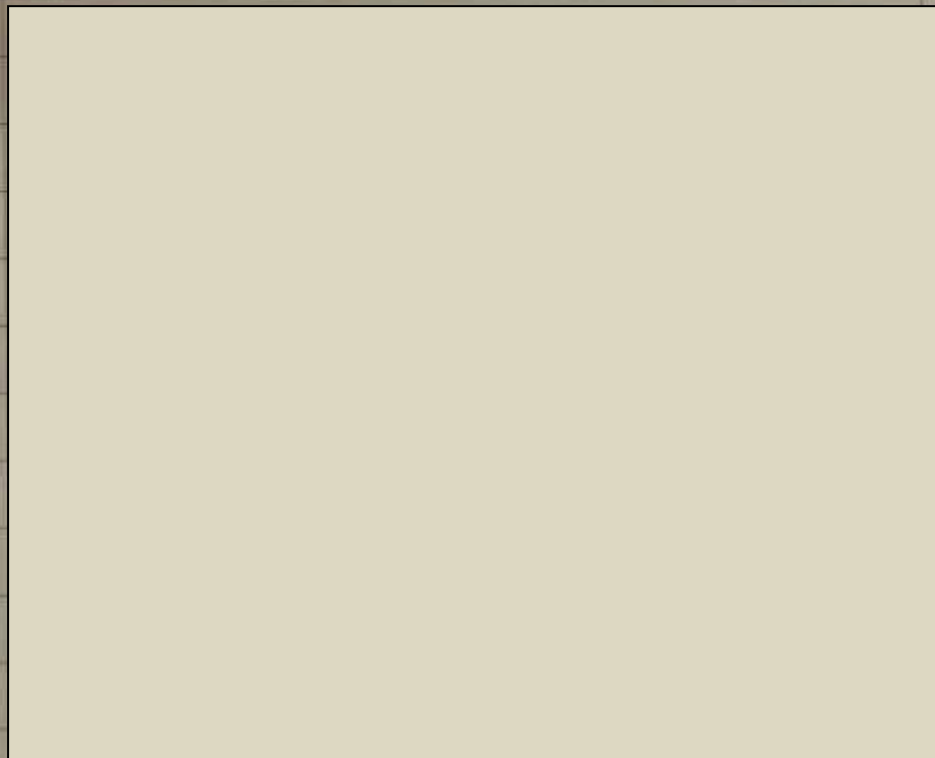
variazione in data 21/10/1983 N.2409.1/1983 Protocollo N.324203, in atti dal 16/9/2002, con l'attribuzione dell'identificativo catastale NCEU Sez.NCT foglio 36 mappale 277, area urbana di mq.75, già Protocollo 2409/83 di proprietà dei signori 



quota del diritto di usufrutto sugli immobili;



- **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia il 4/4/2014 ai N.ri 10876/7400, a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L. COOPERATIVA FIDUCIARIA E GARANZIA DEL CREDITO PER ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE DELLA REGIONE LOMBARDIA, con sede in Brescia (Bs), gravante gli immobili siti nei Comuni di Lumezzane (Bs) e di Bovegno (Bs) di proprietà, per quote e diritti sopra descritti, dei s



OSSERVAZIONI

Si precisa che gli immobili siti in Comune di Bovegno individuati al mappale 295 foglio 23 Sez.NCT del Catasto Fabbricati, e mappale 296 foglio 23 del Catasto Terreni non risultano intestati correttamente non essendo state acquisite le domande di voltura della dichiarazione di successione al [REDACTED] -

[REDACTED] apertasi il 6/4/1996, registrata a Gardone Val Trompia il 3/10/1996 N.4 Vol.267, trascritta a Brescia il 6/6/2002 ai N.ri 24657/15417, e dell'atto di donazioni e cessioni di quote immobiliari in data 29/9/2004 N.20994/5323 rep. dr. F. Santosuosso, trascritto a Brescia il 3/11/2004 ai N.ri 56806/34057 - 56807/34058 - 56808/34059 - 56809/34060 - 56810/34061.

La particella al mappale 277 del foglio 36 del Catasto Terreni del Comune di Lumezzane, risulta intestata alla sola sig. [REDACTED]

[REDACTED] per mancata acquisizione della domanda di voltura dell'atto di donazioni in data 5/4/1997 N.72884/23447 rep. dr. A. Langella, trascritto a Brescia in data 5/5/1997 ai N.ri 13962/9629 - 13963/9630 - 13964/9631 - 13965/9632 - 13966/9633 - 13967/9634.

Si precisa inoltre che fra gli intestati catastali risultano, in alcuni documenti, anche i soggetti:

[REDACTED]

Tutto quanto sopra statuisce fino alla data del 11/7/2014 per le trascrizioni e per le iscrizioni.

Brescia, 21 luglio 2014.

In Fede



TEMPO DELL'INDAGINE

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni al 11.07.2014

CRITERI DI STIMA E STIMA

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo " Valore Commerciale ". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato.

Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto.

A seguito delle analisi di mercato effettuate, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, ecc. ho ritenuto opportuno adottare il valore unitario pari ad €/mq 1.100/00 .

La superficie commerciale è stata determinata adottando i seguenti coefficienti correttivi.

Appartamento Piano Primo	100 %
Balconi	20 %
Autorimessa	50 %

La predetta unità presenta le seguenti superfici

- PIANO PRIMO

Appartamento = mq. 107.70

Balconi = mq. 23.30

- PIANO SEMINTERRATO

Autorimessa = mq. 16.50

STIMA IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE”

Agli effetti di questo criterio di stima si è formulato un valore in base alla media dei prezzi praticati per gli immobili in condizioni analoghe a quelle in esame.

Determinazione del valore

Appartamento Piano Primo	= mq.	107.70 x 100 %	= mq.	107.70
Balconi	= mq.	23.30 x 20 %	= mq.	4.66
Autorimessa	= mq.	16.50 x 50 %	= mq.	8.25
				<hr/>
		Totale		= mq. 120.61

Complessivamente l'immobile risulta avere una superficie pari a: **mq 120.61**

Valore commerciale degli immobili tenendo conto dell'ubicazione degli stessi e delle considerazioni come sopra riportate si considera pari a:

€/mq 1.100/00:

$$\text{mq. 120.61} \quad \times \quad \text{€/mq 1.100/00} \quad = \quad \text{€ 132.671/00}$$

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE” E' PARI A **132.671/00** ARROTONDATO AD **€ 133.000/00**.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerato il valore di mercato pari a € 133.000/00, considerato che l'immobile risulta alla data del sopralluogo come meglio sopra descritto, vista la collocazione e l'andamento del mercato, si stabilisce una scontistica pari al 20% sul valore di mercato.

$$\text{€ 133.000/00} - 20\% = \text{€ 106.400/00}$$

CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETA'

In base al valore di mercato

Valore di mercato della Piena Proprietà	€ 133.000/00
Età dell'usufruttuario	76 anni
Coefficiente moltiplicatore	30
Valore dell'usufrutto	€ 39.900/00
Valore della nuda proprietà	€ 93.100/00

In base al valore di vendita forzata

Valore di vendita forzata della Piena Proprietà	€ 106.400/00
Età dell'usufruttuario	76 anni
Coefficiente moltiplicatore	30
Valore dell'usufrutto	€ 31.920/00
Valore della nuda proprietà	€ 74.480/00

CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, Marco Bianchetti Architetto, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter valutare gli interi immobili oggetto della presente stima, in base ai valori dei costi totali, in **€ 133.000/00 valore di mercato per la piena proprietà ed € 106.400/00 per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.**

€ 93.100/00 per la nuda proprietà calcolata sul valore di mercato ed € 74.480/00 per la nuda proprietà in condizioni di vendita forzata.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva si contestualizza come una casa singola, ma da dal punto di vista formale è suddivisa in tre distinte unità. In pratica il piano terra mapp. 445 sub 10 A/2 vani 5.5, oggetto della presente perizia risulta di fatto collegato sia con il piano primo da una scala interna sia al piano interrato. Infatti dal sopraluogo effettuato risulta che al piano terra non ci sono camere, ma solo la zona giorno, mentre il reparto notte, non visto dal sottoscritto in quanto il mappale di riferimento non è oggetto dell'Esecuzione Immobiliare così come il piano interrato, è a detta della proprietà, posto al primo piano. Dal sopraluogo effettuato in data 20.11.2014 è emerso che l'immobile è stato modificato rispetto a come concesso nelle pratiche comunali depositate e anche rispetto alle schede catastali si notano modifiche sia interne che esterne.

Si vuole qui premettere che alcune modifiche come meglio sotto descritte possono essere sanate altre no. Internamente, dove da progetto era previsto un piccolo ingresso comune suddividendo i relativi piani, si è riscontrato che questa suddivisione non è mai stata realizzata o comunque modificata dopo la fine lavori aprendo il passaggio e permettendo direttamente il collegamento con il primo piano dove appunto c'è il reparto notte. Un'altra modifica realizzata a differenza del progetto depositato è la chiusura di parte del porticato per realizzare un nuovo e più ampio ingresso. Di fatto questo ha portato anche un aumento di volumetria oltre che alla modifica planimetrica dell'immobile.

A supporto della descrizione si è comunque ritenuto opportuno rappresentare anche graficamente le opere originariamente concesse rispetto a quelle riscontrate nella realtà (allegati 05 e 06). In ogni caso l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e con finiture sopra le media. Entrando nell'appartamento si trova il locale soggiorno e pranzo, subito dopo si accede alla cucina collegata con il ripostiglio da cui si può accedere alla lavanderia, un'ulteriore ampia stanza utilizzata come studio e un disimpegno che porta al bagno. All'esterno c'è un'area che non è riportata sulla scheda catastale ma dall'elenco dei subalterni (allegato 000) si è potuto stabilire che l'area esterna è comune al primo piano.

Gli impianti risultano essere in comune con l'unità posta al primo piano ed il riscaldamento è a pavimento.

Durante la verifica della regolarità edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane si è potuto verificare l'originaria Concessione Edilizia del 28/06/2001 n° 3213 per la costruzione di due nuovi edifici e una variante protocollata il 08/06/2004.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento :

Comune di Lumezzane

Via Madonnina, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 24

mapp. 445 sub 10 A/2 vani 5.5

per la quota di 1/1 di piena proprietà

CONFINI

Per una migliore identificazione del bene e dei confini del terreno su cui sorge il fabbricato, si faccia riferimento alla planimetria catastale (Allegato n. 02).

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Lumezzane (Allegato 04) e alla descrizione di cui sopra si evince quanto segue relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile:

- L'immobile risulta costruito in forza della Pratica Edilizia del 28/06/2001 n° 3213 a nome della ditta Edilcinque s.r.l. come riportato sulla domanda di C.E. per una nuova costruzione.
- Pratica edilizia protocollata 08/06/2004 in variante inizialmente respinta per non rispetto delle minime distanze dai confini, poi integrata il con protocollo del 24/06/2004 per modificare le distanze infine autorizzata con protocollo del 02/07/2004 da parte dell'ufficio tecnico. Non è stato possibile trovare sia la fine lavori sia la richiesta o il certificato di agibilità.

SANABILITA' DEGLI INTERVENTI

Alcune di queste irregolarità sono sanabili con una pratica comunale in sanatoria altre no in quanto modificano di fatto la volumetria dell'immobile.

PIANO TERRA

Internamente, dove da progetto era previsto un piccolo ingresso comune suddividendo i relativi piani, si è riscontrato che questa suddivisione non è mai stata realizzata o comunque modificata dopo la fine lavori aprendo il passaggio e permettendo direttamente il collegamento con il primo piano dove appunto c'è il reparto notte. Questa modifica interna è sanabile con una pratica edilizia in sanatoria. Da considerare anche che nel rendere completamente indipendente il piano terra bisogna anche ripristinare l'uso appropriato degli ambienti dove in origine erano previste delle camere. Un'altra modifica realizzata a differenza del progetto depositato è la chiusura di parte del porticato per realizzare un nuovo e più ampio ingresso. Di fatto questo ha portato anche un aumento di volumetria oltre che alla modifica planimetrica dell'immobile. In questo caso l'intervento non risulta sanabile, pertanto si necessita il ripristino dei luoghi.

RISULTANZA CATASTALE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON RELATIVA STORIA CATASTALE

Comune di Lumezzane

Via Madonnina, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 24

mapp. 445 sub 10 A/2 vani 5.5

per la quota di 1/1 di piena proprietà

VERIFICA DIFFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto originale in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lumezzane, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere non regolare da un punto di vista edilizio-urbanistico.

VERIFICA DIFFORMITA' CATASTALE A DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità rispetto in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Brescia, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere non regolare da un punto di vista catastale.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento prima menzionato, quanto in oggetto risulta di proprietà di:

Via Madonnina, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 24
mapp. 445 sub 10 A/2 vani 5.5
per la quota di 1/1 di piena proprietà

RISULTANZA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Da quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria redatta dal Dr. Giovanni Battista Calini, Notaio in Brescia con studio in P.zza Monsignor G Almici, 23 i beni precedentemente descritti sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti atti:

Vs Di
Prop.

Dr. Giovanni Battista Calini
NOTAIO
P.zza Montignor G. Alzici, 23
28124 BRESCIA - Tel. 030.48061

Spett.le
ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L.
COOPERATIVA FIDI E GARANZIA
DEL CREDITO PER ARTIGIANI E
PICCOLE IMPRESE DELLA
REGIONE LOMBARDIA
Brescia (Bs)

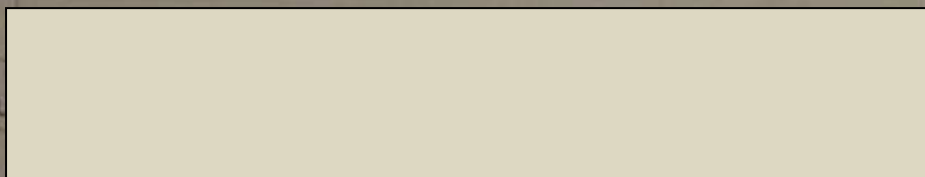


DICHIARAZIONE E CERTIFICAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto Dr. Giovanni Battista Calini, Notaio in Brescia, iscritto per il ruolo nel Collegio Notarile di Brescia, a seguito degli esami dei Pubblici Registri eseguiti presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA

che gli immobili oggetto dei verbali di pignoramento notificati in data 27/1/2014 N.1167/2014 Cron. del Tribunale di Brescia, trascritto il 4/4/2014 ai N.ri 10876/7400, e in data 12/5/2014 N.7400/2014 Cron. del Tribunale di Brescia, trascritto il 21/5/2014 ai N.ri 16037/10842, a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L. COOPERATIVA FIDI E GARANZIA DEL CREDITO PER ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE DELLA REGIONE LOMBARDIA, con sede in Brescia (Bs), siti nei Comuni di Lumezzane (Bs) e di Bovegno (Bs), censiti nel Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, risultano intestati per titoli e diritti come segue:



- Comune di Lumezzane: NCEU Sez.NCT foglio 24

2 mappale 445 sub.10 Via Madonnina p.T Cat.A/2 cl.3 v.5,5 RCE.539,70

di piena proprietà del signor:



[REDACTED]

- Quanto all'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati di Lumezzane NCEU Sez.NCT foglio 24 mappale 445 sub.10, risulta edificata su area corrispondente a parte dell'originario mappale 57 foglio 24 del NCTR, di proprietà, anteriormente al ventennio in forza di atto in data 9/9/1960 N.4030/2825 rep. dr. L. Frigerio, trascritto a Brescia il 29/9/1960 ai N.ri 11988/8953, dei signori

[REDACTED]

Con scrittura privata di cessione di quota e divisione autenticata in data 27/12/1991 N.88752/19943 rep. dr. L. Frigerio, trascritta a Brescia il 24/1/1992 ai N.ri 4201/3636 - 4202/3637, il signor [REDACTED]

[REDACTED] rispettivamente cedevano, il primo in parti uguali ed il secondo per estromissione dalla comunione, le proprie quote complessivamente pari a 6/15 (sei quindicesimi) di proprietà sul terreno ai mappali 57 foglio 24 del NCTR, ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

tutti coniugati in regime di separazione dei beni.

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 20/2/2001

N.55472/8186 rep. dr.ssa P. Ghidoni, trascritta a Brescia il 21/3/2001 ai N.ri
10374/6856 - 10375/6857, i

con sede in Lumezzane (Bs), la piena proprietà del terreno, successivamente per frazionamento in data 16/1/2001 N.442 di Protocollo distinto nel NCTR al foglio 24 mappale 445 di Ha 0.20.66, costituendo, inoltre, servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 445 ed a carico delle proprietà ai mappali 447 - 448 - 449, in pratica strada privata, nonché a carico dello stesso 445 a favore dei venditori per accedere al mappale 446 dal mappale 448 e 449.

Con atto in data 16/5/2002 N.4942/713 rep. dr. F. Santosuosso, trascritto a Brescia il 20/5/2002 ai n.ri 21652/13612, la società, con sede
vendeva alla società, con sede in

l'area al mappale 445 ed il fabbricato, identificato come "Fabbricato A", da realizzarsi sull'area per conto della società, riservandosi il diritto di sopralzare la costruzione e riservandosi, inoltre, la proprietà delle unità immobiliari successivamente edificate sul "Fabbricato A" ed individuate come "Fabbricato B".

Con atto in data 7/2/2005 N.22932/6507 rep. dr. F. Santosuosso, trascritto a Brescia il 1/3/2005 ai N.ri 10428/6418, atto di identificazione catastale a seguito delle denuncia di cambiamento del 24/11/2003 N.334255, denuncia di nuova costituzione in data 14/7/2004 N.BS0235447 di Protocollo e 20/7/2004 N.BS0243913 di Protocollo per variazione per unità afferenti edificate in sopraelevazione, le unità di proprietà della società costituenti il "Corpo B", venivano censite al mappale 445 subalterni dall'8 all'11 compresi, appartamenti a piano terra e primo, subalterni 17 - 18 e 19, aree urbane, nonché subalterni 12 -

13 - 14 - 15, in quota proporzionale, costituenti le parti comuni, scale, disimpegno e corte.

Con scrittura privata di compravendite in data 15/4/2005 N.23754/7002 rep. dr.

F. Santosuosso, trascritta a Brescia in data 2/5/2005 ai N.ri 22378/13303, la so-

cietà [redacted], vendeva al [redacted]

[redacted] coniugato in regime di separazione dei beni, la

piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare NCEU Sez.NCT foglio 24

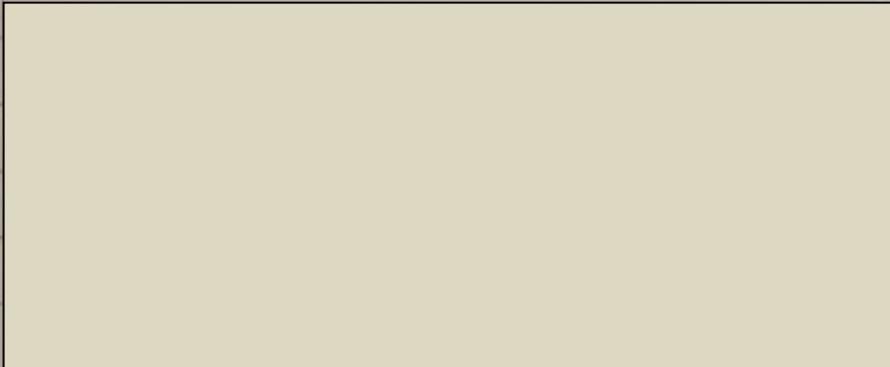
mappale 445 sub.10, appartamento a piano terra, nonché quota proporzionale alla

proprietà delle parti comuni fra le quali mappale 445 sub.13, scale, e la corte al

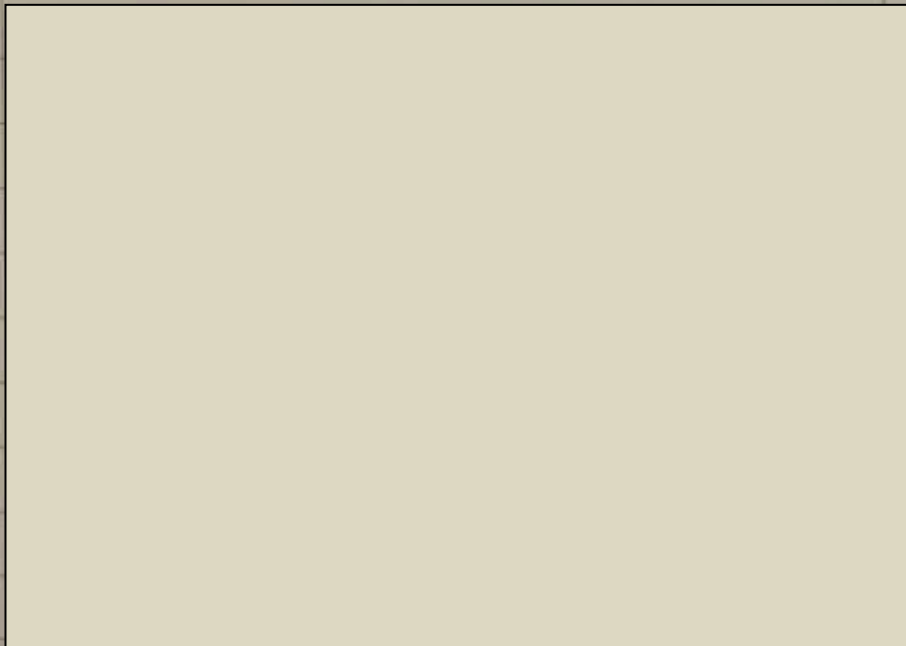
mappale 445 sub.15.

ATTESTA

che gli immobili in oggetto risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:



- **ipoteca volontaria** iscritta in data 2/5/2005 ai N.ri 22380/5138, a favore di MELIORBANCA S.P.A., con sede in Milano (Mi), a carico del signor [redacted] [redacted] gravante l'intera proprietà sugli immobili in Lumezzane censiti nel Catasto Fabbricati NCEU Sez.NCT foglio 24 mappale 445 sub.10;



quota del diritto di usufrutto sugli immobili;

- **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia il 4/4/2014 ai N.ri 10876/7400, a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L. COOPERATIVA FIDI E GARANZIA DEL CREDITO PER ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE DELLA REGIONE LOMBARDIA, con sede in Brescia (Bs), gravante gli immobili siti nei Comuni di Lumezzane (Bs) e di Roveno (Bs) di proprietà per quote e diritti sopra descritti, dei signori

TEMPO DELL'INDAGINE

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni al 11.07.2014

CRITERI DI STIMA E STIMA

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo " Valore Commerciale ". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato.

Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto.

A seguito delle analisi di mercato effettuate, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, ecc. ho ritenuto opportuno adottare il valore unitario pari ad €/mq 1.500/00 .

La superficie commerciale è stata determinata adottando i seguenti coefficienti correttivi.

Appartamento Piano Terra	100 %
Portico	30 %
Corte comune al piano primo considerata al 50%	10 %

La predetta unità presenta le seguenti superfici al netto delle zone da ripristinare

- PIANO TERRA

Appartamento	= mq.	130.90
Portico	= mq.	24.20
Corte comune al piano primo considerata al 50% =mq. 270.00 x 50%	= mq.	135.00

STIMA IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE”

Agli effetti di questo criterio di stima si è formulato un valore in base alla media dei prezzi praticati per gli immobili in condizioni analoghe a quelle in esame.

Determinazione del valore

Appartamento Piano Terra	= mq.	130.90 x 100 %	= mq.	130.90
Portico	= mq.	24.20 x 30 %	= mq.	7.26
Corte comune	= mq.	135.00 x 10 %	= mq.	13.50
				<hr/>
		Totale	= mq.	151.66

Complessivamente l'immobile risulta avere una superficie pari a: **mq 151.66**

Valore commerciale degli immobili tenendo conto dell'ubicazione degli stessi e delle considerazioni come sopra riportate si considera pari a:

€/mq 1.500/00:

$$\text{mq. } 151.66 \quad \times \quad \text{€/mq } 1.500/00 \quad = \quad \text{€ } 227.490/00$$

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE” E' PARI A **227.490/00** ARROTONDATO AD **€ 227.000/00**.

COSTI PER IL RIPRISTINO DEI LUOGHI

A seguito delle verifiche effettuate e meglio descritte nei precedenti paragrafi per le opere da ripristinare, il C.T.U. ritiene opportuno calcolare il costo delle opere di ripristino per condurre l'immobile al suo stato ordinario riferito alla pratica edilizia così come depositata all'ufficio tecnico del comune di Lumezzane, mentre per i piccoli abusi elencati e sanabili il sottoscritto ritiene assentibile l'opera ai sensi del testo unico dell'edilizia, chiedendo il Permesso in Sanatoria presso l'ufficio competente del comune, previo pagamento della multa per opere già realizzate.

Al fine di quantificare i costi di demolizione e ripristino delle opere non sanabili il sottoscritto ha prodotto una stima dei costi per il ripristino sulla scorta dei costi medi delle imprese locali, determinando quanto segue :

- Ripristino del porticato posto sul lato Ovest dell'edificio così come concesso.
costo totale indicativo € 3.000,00
- Sistemazione della zona d'ingresso per ripristinare lo stato dei luoghi così come originariamente concesso.
costo totale indicativo € 2.000,00
- Istanza di Permesso in Sanatoria o DIA in sanatoria per le opere da effettuare e da sanare presso l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane rifacimento delle schede catastali comprese le prestazioni professionali e la multa da pagare in comune;
costo totale indicativo € 5.000,00
- In merito al certificato di agibilità, si precisa che occorre verificare gli impianti elettrico ed idraulico, ottenere un certificato di idoneità statica, un certificato di congruità dell'opera e di salubrità dell'ambiente, nulla osta allo scarico da parte dell'ente competente e altri documenti di minore importanza; detta certificazione potrà essere richiesta dopo aver effettuato tutte le opere di adeguamento precedentemente descritte, il costo totale dell'operazione, compresi gli interventi degli artigiani idraulici ed elettricisti, somma a circa € 6.000,00

Complessivamente le spese previste risultano essere pari ad **€ 16.000/00**

CALCOLO DEL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

Nella procedura di vendita lo scrivente ritiene che debba essere considerato il costo di ripristino delle opere abusive nonché i costi per il permesso a sanatoria delle opere interne realizzate come da elenco sopra riportato pertanto il valore finale dell'immobile dovrà essere così ridotto:

€ 227.000/00 (valore immobile) - € 16.000/00 (costo per il ripristino) = **€ 211.000/00**

L'esecutato risulta proprietario di 1/1 dell'immobile.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerato il valore di mercato pari a € 211.000/00, considerato che l'immobile risulta alla data del sopralluogo come meglio sopra descritto, vista la collocazione e l'andamento del mercato, si stabilisce una scontistica pari al 15% sul valore di mercato.

€ 211.000/00 – 15% = **€ 179.350/00**

CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, Marco Bianchetti Architetto, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter valutare gli interi immobili oggetto della presente stima, in base ai valori dei costi totali, in **€ 211.000/00 per il valore di mercato ed € 179.350/00 per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.**

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva si trova in un condominio con più unità immobiliari, di facile accesso ed in prossimità del centro del paese di Lumezzane dove al piano terra sono situate le autorimesse e agli altri piani gli appartamenti. Durante il sopralluogo effettuato il giorno 20.11.2014 non è stato possibile accedere all'immobile in quanto l'esecutato non si è presentato sul posto e durante una verifica dei nominativi sul campanello non è stato trovato nessun nome corrispondente in particolare un campanello non presentava nessun nominativo.

Per quanto riguarda l'appartamento si è comunque potuto verificare la documentazione sia a livello comunale sia a livello catastale che risultano conformi l'una con l'altra, esiste ed è allegato alla presente (allegato 05) anche il certificato di abitabilità. La costruzione risulta essere stata edificata agli inizi degli anni 2000, edificata con travi e pilastri e muri di tamponamento in laterizio. L'immobile risulta ristrutturato in forza della Pratica Edilizia del 22.02.2000 n°2870 e della pratica edilizia n° 808/1 DIA 2440 del 20.09.2000 in variante a cui segue il certificato di abitabilità del 12.02.2001. (Allegato 04)

Esternamente il condominio si presenta in buono stato di manutenzione e con finiture nella media per la tipologia dell'immobile. I serramenti visti dall'esterno e su un altro piano risetto all'appartamento oggetto della presente e presupponendo che siano tutti uguali, sono in legno con doppi vetri e ante esterne sempre in legno. La scala comune è rivestita in granito e le terrazze sempre viste dall'esterno sono con una pavimentazione in piastrelle (si deduce questo dalla vista del pezzo speciale ad L posizionato sul bordo dei balconi).

Le autorimesse poste al piano terra a cui si accede da un'area comune hanno le chiusure in alluminio basculanti.

Internamente come precedente detto non sono potuto accedere, ma vista la tipologia dell'immobile e la documentazione recuperata è comunque possibile stabilire il valore dell'appartamento, presupponendo che all'interno le finiture siano tradizionali e ben tenute come all'esterno del condominio.

In ogni caso l'appartamento si trova al secondo piano mansardato da cui si accede da una scala comune con altre unità immobiliari, il tetto è stato realizzato in legno. E' composto

da due ambienti più grandi e da un bagno tutti affacciati su un balcone esclusivo che serve anche da pianerottolo d'ingresso. Gli impianti da una verifica esterna dei contatori risultano essere indipendenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento :

Comune di Lumezzane

Via Madonnina N° 73, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 24
mapp. 54 sub 11 A/3 vani 2.5 mapp. 54 sub 5 C/6 mq. 20
per la quota di 1/1 di piena proprietà

CONFINI

Per una migliore identificazione del bene e dei confini del terreno su cui sorge il fabbricato, si faccia riferimento alla planimetria catastale (Allegato n. 02).

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Lumezzane (Allegati 04 – 05) e alla descrizione di cui sopra si evince quanto segue relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile:

- L'immobile risulta ristrutturato in forza della Pratica Edilizia del 22.02.2000 n°2870
- Pratica edilizia n° 808/1 DIA 2440 del 20.09.2000 in variante a cui segue il certificato a abitabilità del 12.02.2001.

RISULTANZA CATASTALE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON RELATIVA STORIA CATASTALE

Comune di Lumezzane

Via Madonnina N° 73, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 24 mapp. 54 sub 11 A/3 vani 2.5
mapp. 54 sub 5 C/6 mq. 20 per la quota di 1/1 di piena proprietà

VERIFICA DIFFORMITA' URBANISTICA DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato il giorno 20.11.2014 non è stato possibile accedere all'immobile in quanto l'esecutato non si è presentato sul posto

VERIFICA DIFFORMITA' CATASTALE A DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato il giorno 20.11.2014 non è stato possibile accedere all'immobile in quanto l'esecutato non si è presentato sul posto

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento prima menzionato, quanto in oggetto risulta di proprietà di:

Comune di Lumezzane

Via Madonnina N° 73, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 24
mapp. 54 sub 11 A/3 vani 2.5 mapp. 54 sub 5 C/6 mq. 20
per la quota di 1/1 di piena proprietà

RISULTANZA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Da quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria redatta dal Dr. Giovanni Battista Calini, Notaio in Brescia con studio in P.zza Monsignor G Almici, 23 i beni precedentemente descritti sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti atti:

Vs Di
Prop.

Dr. Giovanni Battista Calini
NOTAIO
P.zza Monsignor G. Almici, 23
28124 BRESCIA - Tel. 030.48061



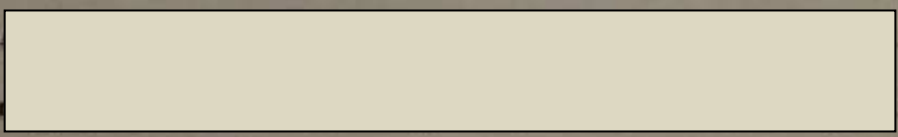
Spett.le
ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L.
COOPERATIVA FIDI E GARANZIA
DEL CREDITO PER ARTIGIANI E
PICCOLE IMPRESE DELLA
REGIONE LOMBARDIA
Brescia (Bs)

DICHIARAZIONE E CERTIFICAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto Dr. Giovanni Battista Calini, Notaio in Brescia, iscritto per il ruolo nel Collegio Notarile di Brescia, a seguito degli esami dei Pubblici Registri eseguiti presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA

che gli immobili oggetto dei verbali di pignoramento notificati in data 27/1/2014 N.1167/2014 Cron. del Tribunale di Brescia, trascritto il 4/4/2014 ai N.ri 10876/7400, e in data 12/5/2014 N.7400/2014 Cron. del Tribunale di Brescia, trascritto il 21/5/2014 ai N.ri 16037/10842, a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L. COOPERATIVA FIDI E GARANZIA DEL CREDITO PER ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE DELLA REGIONE LOMBARDIA, con sede in Brescia (Bs), siti nei Comuni di Lumezzane (Bs) e di Bovegno (Bs), censiti nel Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, risultano intestati per titoli e diritti come segue:



- Quanto alle particelle site in Comune di Lumezzane di cui ai mappali 54 sub.5 e sub. 11 foglio 24 del Catasto Fabbricati:

per successione al signor [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di successione registrata a Gardone Val Trompia il 26/5/1992 N.40 Vol.249, regolata da testamento pubblico in data 5/12/1990 N.21 atti U.V. dr.ssa V. Piardi, registrato con verbale in data 13/2/1992 N.47823/6517 rep. dr.ssa V. Piardi, trascritto a Brescia il 26/6/1992 ai N.ri 18787/12638, con accettazione espressa di eredità in data 14/5/1992 N.50034/6824 rep. dr.ssa V. Piardi, trascritta a Brescia il 26/6/1992 ai N.ri 18788/12639, e con atto di divisione in data 18 - 19/12/1997 NN.3147 - 3148/415 rep. dr.ssa V. Piardi, trascritto a Brescia il 16/1/1998 ai N.ri 1162/898, la signora [REDACTED] veniva proprietaria esclusiva dell'immobile ad uso laboratorio a piano terra con solaio e cortile comune con il mappale 2709, individuato nel NCEU Sez.SA foglio 9 mappale 6794, e del fabbricato ad uso abitativo distribuito su tre piani, terra, pri-

mo e secondo, ed uno sottotetto con cortile esclusivo e cortile comune con il mappale 6794, distinto nel NCEU Sez.SA foglio 9 mappale 2709.

Con atto in data 18/3/1998 N.3911/505 rep. dr. E. Lera, trascritto a Brescia il 16/4/1998 ai N.ri 11760/8167, i

congiugi in regime di comunione dei beni, che accettavano, il locale ad uso laboratorio individuato nel NCEU del Comune di Lumezzane Sez.SA foglio 9 mappale 6794, e del fabbricato ad uso abitativo distinto nel NCEU Sez.SA foglio 9 mappale 2709, nonchè porzione di cortile in proprietà esclusiva e cortile comune ai due fabbricati.

Con atto di compravendita in data 15/3/2000 N.107481/18776 rep. dr.ssa V. Piardi, trascritto a Brescia il 6/4/2000 ai N.ri 14219/7740, i

con sede in Lumezzane (Bs), gli immobili costituiti da laboratorio a piano terra con solaio, individuato nel NCEU Sez.SA foglio 9 mappale 6794, e dal fabbricato ad uso abitativo distribuito su tre piani, terra, primo e secondo, ed uno sottotetto con cortile esclusivo, distinto nel NCEU Sez.SA foglio 9 mappale 2709, nonchè porzione di cortile esclusivo e cortile comune ai mappali 2709 e 6794.

Con atto in data 6/12/2000 N.17756/4430 rep. dr. ssa A. Casini, trascritto a Brescia il 22/12/2000 ai N.ri 48993/28961, la
deva alla

coniugata in regime di separazione dei beni, le unità immobiliari, a seguito di ristrutturazione e per denuncia di variazione in data 30/11/2000 N.18296.1/2000 Protocollo N.295790, censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane NCEU Sez.NCT foglio 24 mappale 54 sub.11 e mappale 54 sub.5, costituite da



appartamento di due vani con servizi e balcone a piano secondo ed autorimessa a piano terra.

Con atto di permuta 24/10/2011 N.51579/26421 rep. dr. F. Santosuosso, trascritto a Brescia il 7/11/2011 ai N.ri 45204/28103, l

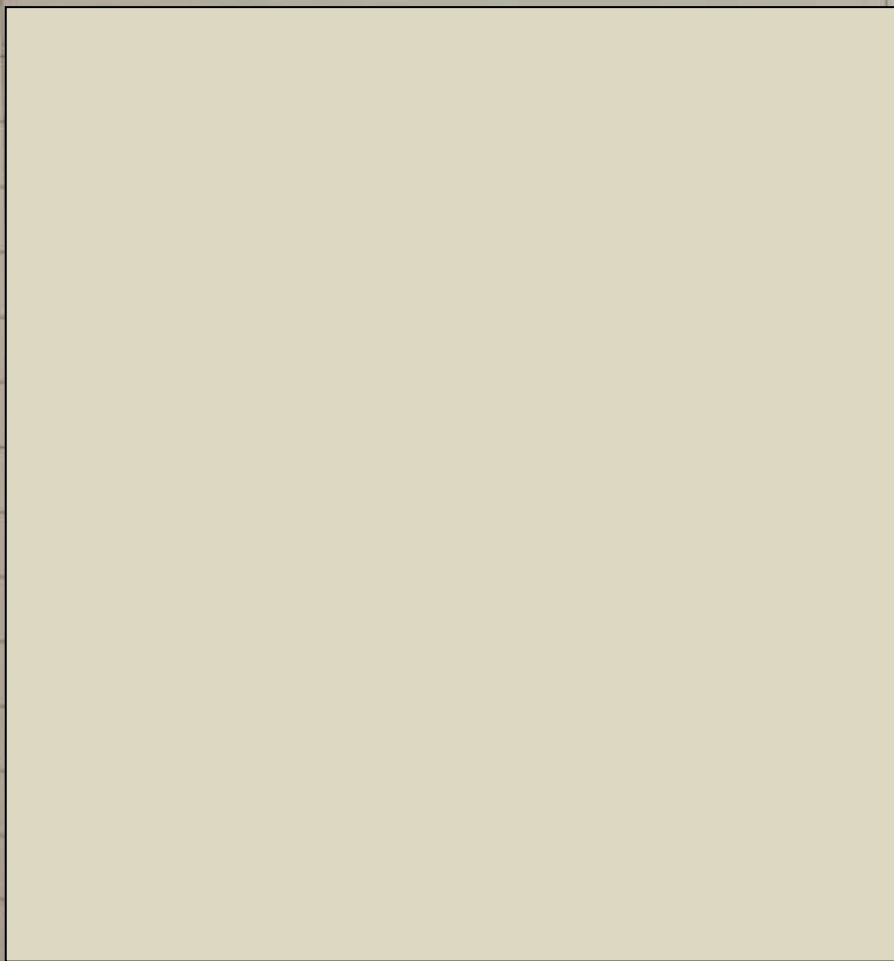
conjugata in regime di separazione dei beni, cedeva a titolo di permuta al

la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in Lumezzane censite nel Catasto Fabbricati Sez.NCT foglio 24 mappali 54 sub.11 e 54 sub.5.

ATTESTA

che gli immobili in oggetto risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 22/12/2000 ai N.ri 48994/11333, a favore della Banca BIPO-CARIRE S.P.A., con sede in Brescia (Bs), a carico della sig. , parte debitore non datore i nato a Lumezzane gravante gli immobili in Lumezzane censiti nel Catasto Fabbricati NCEU Sez.NCT foglio 24 mappale 54 subalterni 5 e 11;



[REDACTED]

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 6/11/2013 ai N.ri 36786/6291, a favore della
BANCA VALSABBINA S.C.P.A., con sede in Vestone (Bs), a carico del signor
[REDACTED] gra-
vante gli immobili in Lumezzane censiti nel Catasto Fabbricati NCEU Sez.NCT
foglio 24 mappale 54 subalterni 5 e 11, ed altri beni di proprietà;

OSSERVAZIONI

[Empty rectangular box for observations]

Tutto quanto sopra statuisce fino alla data del 11/7/2014 per le trascrizioni e per le iscrizioni.

Brescia, 21 luglio 2014.

In Fede



TEMPO DELL'INDAGINE

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni al 11.07.2014

CRITERI DI STIMA E STIMA

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo " Valore Commerciale ". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato.

Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto.

A seguito delle analisi di mercato effettuate, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, ecc. ho ritenuto opportuno adottare il valore unitario pari ad €/mq 1.100/00 .

La superficie commerciale è stata determinata adottando i seguenti coefficienti correttivi.

Appartamento Piano Secondo	100 %
Balcone	20 %
Autorimessa	50 %

La predetta unità presenta le seguenti superfici

- PIANO SECONDO

Appartamento	= mq.	48.65
Balcone	= mq.	7.80

- PIANO TERRA

Autorimessa	= mq.	22.50
-------------	-------	-------

STIMA IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE”

Agli effetti di questo criterio di stima si è formulato un valore in base alla media dei prezzi praticati per gli immobili in condizioni analoghe a quelle in esame.

Determinazione del valore

Appartamento Piano Secondo	= mq.	48.65 x 100 %	= mq.	48.65
Balconi	= mq.	7.80 x 20 %	= mq.	1.56
Autorimessa	= mq.	22.50 x 50 %	= mq.	11.25
				<hr/>
		Totale	= mq.	61.46

Complessivamente l'immobile risulta avere una superficie pari a: **mq 61.46**

Valore commerciale degli immobili tenendo conto dell'ubicazione degli stessi e delle considerazioni come sopra riportate si considera pari a:

€/mq 1.100/00:

$$\text{mq. } 61.46 \quad \times \quad \text{€/mq } 1.100/00 \quad = \quad \text{€ } 67.606/00$$

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE” E' PARI A **€ 67.606/00** ARROTONDATO AD **€ 68.000/00**.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerato il valore di mercato pari a € 68.000/00, considerato che l'immobile risulta alla data del sopralluogo come meglio sopra descritto, vista la collocazione e l'andamento del mercato, si stabilisce una scontistica pari al 15% sul valore di mercato.

$$\text{€ } 68.000/00 - 15\% = \text{€ } 57.800/00$$

L'esecutato risulta proprietario dell'immobile per la quota di 1/1 di piena proprietà

CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, Marco Bianchetti Architetto, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter valutare gli interi immobili oggetto della presente stima, in base ai valori dei costi totali, in **€ 68.000/00 per il valore di mercato ed € 57.800/00 per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata**

LOTTO 5 – Bovegno – **– Via Ludizzo**
fg. 23 mapp. 295

LOTTO 6 – Bovegno – **– Via Ludizzo**
Terreni fg. 23 Mapp. 296

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è una casa singola servita dal mappale fg. 23 Mapp. 296 che di fatto risulta essere una strada d'accesso. L'immobile si trova in una frazione del comune di Bovegno denominata Ludizzo a cui si accede tramite una comoda strada asfaltata, a parte l'ultimo tratto di accesso alla proprietà che risulta essere stretto e di difficile accesso. L'edificio pluripiano (2 piani fuori terra e un piano seminterrato) si trova nel comune di Bovegno frazione Ludizzo (BS) in Via Ludizzo e risulta inserito in un lotto di proprietà abbastanza pianeggiante a parte la parte posta verso Est che risulta avere una notevole pendenza e risulta di fatto inutilizzabile.

Le finiture sia quelle interne che esterne risultano essere ben tenute, ma di vecchia data così come tutti gli impianti sia per quanto riguarda quello elettrico che idraulico anche se funzionanti sembrerebbero fuori norma e risultano comuni a tutti i piani, il riscaldamento viene ottenuto da una vecchia caldaia interna posizionata nel vano sottoscala del piano seminterrato ed è a caloriferi. I serramenti esterni sono in legno e senza guarnizioni di

tenuta anche se sono dotati di vetro a doppia camera, per quanto riguarda quelli interni sempre in legno e vetro risultano tamburati.

L'immobile si trova lontano dal centro del paese di Bovegno in una piccola frazione del paese e senza servizi, si veda a tal proposito la relazione fotografica allegata alla presente perizia. (allegato 10).

Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2014 è emerso che l'immobile è stato modificato rispetto a come concesso nelle pratiche comunali depositate e anche rispetto alle schede catastali si notano modifiche sia interne che esterne.

Si vuole qui premettere che alcune modifiche come meglio sotto descritte possono essere sanate altre no.

La prima C.E: del 08/11/1976 (allegato 05) riguarda l'edificazione dell'immobile come nuova costruzione, e stata poi fatta una variante in corso d'opera del 23.07.1977 per poter alzare il sottotetto e realizzare un ulteriore piano mansardato e la chiusura di un piccolo portico posto sul lato Nord-Est. Infine una nuova concessione edilizia del 18.09.1990 per un ulteriore ampliamento del fabbricato sul lato Est che prevedeva la realizzazione di un porticato al piano terra e altre stanze al piano primo mansardato.

Nella realtà durante il sopralluogo si è potuto verificare che per quanto riguarda il porticato realizzato al piano terra lato Est di fatto risulta essere stato chiuso realizzando un muro che fa anche da contenimento alla montagna e chiuso sui lati Nord ed Ovest, aumentando di fatto la volumetria e la superficie dell'intero immobile. Anche per quanto riguarda il primo piano le stanze interne sono state realizzate in modo difforme riguardo a quanto concesso originariamente. (Allegati 06 e 07).

Anche per quanto riguarda il piano seminterrato ci sono delle difformità interne, infatti oltre alla taverna distribuita in modo diverso a quanto originariamente concesso sono state realizzate anche delle camere da letto.

Da un attenta analisi della documentazione deposita in comune non è stato possibile riscontrare nessuna richiesta concessoria a queste varianti, questo vale sia per il piano interrato che il piano terra e primo mansardato. Non risulta inoltre nessuna richiesta di agibilità presentata per l'immobile oggetto della presente.

A supporto della descrizione si è comunque ritenuto opportuno rappresentare anche graficamente le opere originariamente concesse rispetto a quelle riscontrate nella realtà (allegati 06 e 07).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento :

Comune di Bovegno

- Frazione Ludizzo, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 23 mapp. 295 A/7 vani 9.5 per la quota di 2/36 di piena proprietà ai S

- Catasto Terreni fg. 23 Mapp. 296 ha 0.01.30 Terreno
Per la quota di 1/24 di piena proprietà ai

CONFINI

Per una migliore identificazione del bene e dei confini del terreno su cui sorge il fabbricato, si faccia riferimento alla planimetria catastale (Allegato n. 03) ed all'estratto mappa catastale (Allegato n. 01).

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Bovegno (Allegati 05) e alla descrizione di cui sopra si evince quanto segue relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile:

- L'immobile risulta costruito in forza della Pratica Edilizia n. 139 del 08.11.1976 a nome del Sig. _____ , per nuova costruzione.

- Pratica edilizia in variante prot. del 23.07.1977 a nome del Sig. _____ per la chiusura di un portico e l'aumento dell'altezza del tetto per una nuova distribuzione interna.

- Pratica edilizia n. 937 del 18.09.1990 a nome del Sig. _____ per la realizzazione di un nuovo porticato al Piano terra sul lato Est e l'ampliamento del primo piano mansardato.
Domanda di autorizzazione al Presidente della Comunità Montana e relativa autorizzazione del 15.06.1991.

Come già precedentemente accennato non esiste inoltre un attestato di ultimazione lavori che porta come riferimento i tre procedimenti edilizi prima menzionati e del tecnico che attesta che le abitazioni sono conformi al progetto depositato, tantomeno la richiesta di Abitabilità.

In pratica le difformità riscontrate sono:

PIANO SEMINTERRATO

E' stata modificata la suddivisione originaria realizzando un servizio igienico al posto del cavedio in prossimità della scala interna e la realizzazione di stanze che di fatto risultano essere utilizzate come camere da letto. Si veda (Allegati 06 e 07).

PIANO TERRA

La parte Est dell'immobile dove in origine è stato concesso un porticato, risulta di fatto un locale accessorio completamente chiuso, aumentando sia la superficie che la volumetria complessiva dell'immobile. (Allegati 06 e 07).

PIANO PRIMO MANSARDATO

Originariamente prevista una diversa distribuzione interna sia per quanto riguarda l'ampliamento sia per quanto riguarda parte della struttura originale. (Allegati 06 e 07).

L'immobile per queste difformità rispetto allo stato concessorio si presenta non regolare e da un'attenta ricerca negli uffici comunali risulta anche sprovvisto del certificato di abitabilità.

SANABILITA' DEGLI INTERVENTI

Alcune di queste irregolarità sono sanabili con una pratica comunale in sanatoria altre no in quanto modificano di fatto la volumetria e le superfici originali dell'immobile.

PIANO SEMINTERRATO

E' stata modificata la suddivisione originaria realizzando un servizio igienico al posto del cavedio in prossimità della scala interna e la realizzazione di stanze che di fatto risultano essere utilizzate come camere da letto. Si consideri anche l'uso improprio delle stanze da letto originariamente non previste. Sanabile con una pratica edilizia ripristinando anche un uso più appropriato degli ambienti.

PIANO TERRA

La parte Est dell'immobile dove in origine è stato concesso un porticato, risulta di fatto un locale accessorio completamente chiuso, aumentando sia la superficie che la volumetria complessiva dell'immobile. Questa situazione non è sanabile.

PIANO PRIMO MANSARDATO

Originariamente prevista una diversa distribuzione interna sia per quanto riguarda l'ampliamento sia per quanto riguarda parte della struttura originale. Sanabile con una pratica edilizia.

RISULTANZA CATASTALE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON RELATIVA STORIA CATASTALE

- Frazione Ludizzo, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 23 mapp. 295 A/7 vani 9.5 per la quota di 2/36 di piena proprietà ai

- Catasto Terreni fg. 23 Mapp. 296 ha 0.01.30 Terreno Per la quota di 1/24 di piena proprietà ai

VERIFICA DIFFORMITA' URBANISTICA DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto originale in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bovegno, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere non regolare da un punto di vista edilizio-urbanistico.

VERIFICA DIFFORMITA' CATASTALE A DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità rispetto in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Brescia, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere non regolare da un punto di vista catastale.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento prima menzionato, quanto in oggetto risulta di proprietà dei Sigg.ri:

Comune di Bovegno

Frazione Ludizzo, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 23 mapp. 295 A/7 vani 9.5

per la quota di 2/36 di piena proprietà

Catasto Terreni fg. 23 Mapp. 296 ha 0.01.30 Terreno

Per la quota di 1/24 di piena proprietà

Comune di Bovegno

Frazione Ludizzo, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 23 mapp. 295 A/7 vani 9.5

per la quota di 2/36 di piena proprietà
Catasto Terreni fg. 23 Mapp. 296 ha 0.01.30 Terreno
Per la quota di 1/24 di piena proprietà

Comune di Bovegno

Frazione Ludizzo, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 23 mapp. 295 A/7 vani 9.5
per la quota di 2/36 di piena proprietà
Catasto Terreni fg. 23 Mapp. 296 ha 0.01.30 Terreno
Per la quota di 1/24 di piena proprietà

Comune di Bovegno

Catasto Terreni fg. 23 Mapp. 296 ha 0.01.30 Terreno
Per la quota di 1/24 di piena proprietà
Catasto Terreni fg. 23 Mapp. 296 ha 0.01.30 Terreno
Per la quota di 1/24 di piena proprietà

Da un'analisi della certificazione Notarile redatta a cura del Notaio Dr. Gianni Battista Calini risulta essere stato stipulato un atto il 29/09/2004 n. 20994/5323 di donazioni e cessioni di quote immobiliari a cura del Notaio Fabrizio Santosuosso (Allegato 09), da cui risulta in realtà che le quote di proprietà del

e r

riferite all'immobile così individuato:

Frazione Ludizzo, Catasto Fabbricati Sez NCT fg. 23 mapp. 295 A/7 vani 9.5 risultano cedute ai fratelli e pertanto non è più proprietario di questo immobile, ma solo del terreno così individuato:

Catasto Terreni fg. 23 Mapp. 296 ha 0.01.30 Terreno

Per la quota di 1/24 di piena proprietà

RISULTANZA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Da quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria redatta dal Dr. Giovanni Battista Calini, Notaio in Brescia con studio in P.zza Monsignor G Almici, 23 i beni precedentemente descritti sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti atti:

Vs Di
Prop.

Dr. Giovanni Battista Calini
NOTAIO
P.zza Montignor G. Alzici, 23
28124 BRESCIA - Tel. 030.48061

Spett.le
ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L.
COOPERATIVA FIDI E GARANZIA
DEL CREDITO PER ARTIGIANI E
PICCOLE IMPRESE DELLA
REGIONE LOMBARDIA
Brescia (Bs)

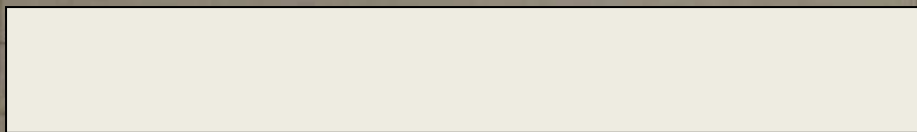


DICHIARAZIONE E CERTIFICAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto Dr. Giovanni Battista Calini, Notaio in Brescia, iscritto per il ruolo nel Collegio Notarile di Brescia, a seguito degli esami dei Pubblici Registri eseguiti presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA

che gli immobili oggetto dei verbali di pignoramento notificati in data 27/1/2014 N.1167/2014 Cron. del Tribunale di Brescia, trascritto il 4/4/2014 ai N.ri 10876/7400, e in data 12/5/2014 N.7400/2014 Cron. del Tribunale di Brescia, trascritto il 21/5/2014 ai N.ri 16037/10842, a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L. COOPERATIVA FIDI E GARANZIA DEL CREDITO PER ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE DELLA REGIONE LOMBARDIA, con sede in Brescia (Bs), siti nei Comuni di Lumezzane (Bs) e di Bovegno (Bs), censiti nel Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, risultano intestati per titoli e diritti come segue:



B) - Comune di Bovegno Catasto Fabbricati NCEU Sez.NCT foglio 23

mappale 295 Frazione Ludizzo p.S1-T-1 Cat.A/7 cl.4 v.9,5 RCE.760,48

risultano attualmente di proprietà dei signori:

per la quota di $\frac{2}{36}$ (due trentaseiesimi) ciascuno;

- Comune di Bovegno Catasto Terreni NCTR foglio 23

mappale 296 prato cl.2 Ha 0,01,30 RDE 0,37 RA€ 0,34

di proprietà dei signori:

[REDACTED]

- Quanto agli immobili siti in Comune di Bovegno, anteriormente al ventennio, i

[REDACTED]

[REDACTED] con atto in data 25/3/1977 N.

12884/5278 rep. dr. A. Metelli, trascritto a Brescia il 19/4/1977 ai N.ri
6965/5783, acquistavano i terreni distinti nel NCTR al foglio 23 mappali 295 (ex
89/b) di Ha 0.16.50 e 296 (ex 89/c) di Ha 0.01.30.

Con atto in data 16/11/1990 N.34053/4835 rep. dr.ssa V. Piardi, trascritto a Bre-
scia l'11/12/1990 ai N.ri 34508/23828, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] acquistavano in Comune di Bovegno, frazione Ludizzo, la porzione
di terreno distinta nel NCTR al foglio 23 mappale 89 (ex 89/a) di Ha 0.09.80.

Sull'area al mappale 295 veniva edificato un fabbricato distribuito sui piani se-
minterrato, rialzato e sottotetto identificato nel Catasto Fabbricati con scheda re-
gistrata il 27/8/1981 Protocollo N.2285.

Per successione al signor [REDACTED] apertasi il 6/4/1996, come
da denuncia registrata a Gardone Val Trompia il 3/10/1996 N.4 Vol.267, trascrit-

ta a Brescia il 6/6/2002 ai N.ri 24657/15417, la quota di proprietà pari ad 1/2 (un mezzo) sull'abitazione distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Bovegno NCEU Prot.2285/81 e sui terreni distinti nel NCTR foglio 23 mappali 296 e 89, perveniva in forza di legge: per la quota di 1/3 (un terzo), alla signora


[REDACTED]




[REDACTED]

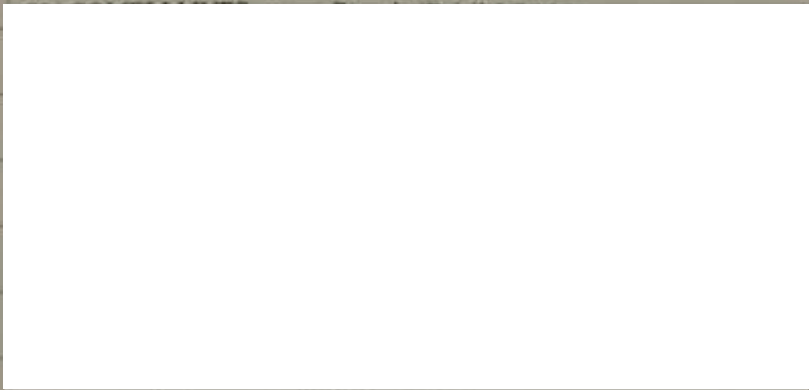
[REDACTED]

Per frazionamento in data 7/9/2004 N.257.018.1/2004 Prot.BS0257018, la soppressione del mappale 89 dava origine alle nuove particelle 388 e 389 foglio 23 del NCTR; per denuncia di variazione e sostituzione dei riferimenti mappa in data 27/8/1981 N.2285.2/1981, in atti dal 15/12/1999, in sostituzione del Protocollo 2285/81 si accatastava il fabbricato al mappale 295 foglio 23 Sez.NCT del Catasto Fabbricati del Comune di Bovezzo.

Con atto di donazioni e cessioni di quote immobiliari in data 29/9/2004 N.20994/5323 rep. dr. F. Santosuosso, trascritto a Brescia il 3/11/2004 ai N.ri 56806/34057 - 56807/34058 - 56808/34059 - 56809/34060 - 56810/34061, i signori [REDACTED] venivano intestati ri-

spettivamente della piena proprietà delle porzioni di terreno ai mappali 388 e 389, gli immobili ai mappali 295 e 296 venivano intestati: quanto all'area di cui al mappale 296 foglio 23 del NCTR, adibita a strada di accesso alle proprietà, ai signori  per la quota di 16/24 (sedici ventiquattresimi), a


4
1
quanto al fabbricato di cui al mappale 295 foglio 23 Sez.NCT del Catasto Fabbricati, perveniva alla signora 
 per la quota pari a 24/36 (ventiquattro trentaseiesimi), ai signori


per la complessiva quota di 12/36 (dodici trentaseiesimi), pari a 2/36 (due trentaseiesimi) ciascuno.

ATTESTA

che gli immobili in oggetto risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:



[REDACTED]
- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 6/11/2013 ai N.ri 36786/6291, a favore della BANCA VALSABBINA S.C.P.A., con sede in Vestone (Bs), a carico del signor

[REDACTED] gra-
vante gli immobili in Lumezzane censiti nel Catasto Fabbricati NCEU Sez.NCT
[REDACTED] ed altri beni di proprietà;

- **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia il 4/4/2014 ai N.ri 10876/7400, a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L. COOPERATIVA FIDI E GARANZIA DEL CREDITO PER ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE DELLA REGIONE LOMBARDIA, con sede in Brescia (Bs), gravante gli immobili siti nei Comuni di Lumezzane (Bs) e di Bovegno (Bs) di proprietà, per quote e diritti sopra descritti, dei signori [REDACTED]

[REDACTED]
- **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia il 21/5/2014 ai N.ri 16037/10842 a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L. COOPERATIVA FIDI E GARANZIA DEL CREDITO PER ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE DELLA REGIONE LOMBARDIA, con sede in Brescia (Bs), gravante gli immobili siti nei Comuni di Lumezzane (Bs) e di Bovegno (Bs) di proprietà, per quote e diritti sopra descritti, de [REDACTED]

OSSERVAZIONI

Si precisa che gli immobili siti in Comune di Bovegno individuati al mappale 295 foglio 23 Sez.NCT del Catasto Fabbricati, e mappale 296 foglio 23 del Catasto Terreni non risultano intestati correttamente non essendo state acquisite le domande di voltura della dichiarazione di successione al signor C [REDACTED]

[REDACTED] 4
Vol.267, trascritta a Brescia il 6/6/2002 ai N.ri 24657/15417, e dell'atto di donazioni e cessioni di quote immobiliari in data 29/9/2004 N.20994/5323 rep. dr. F. Santosuosso, trascritto a Brescia il 3/11/2004 ai N.ri 56806/34057 - 56807/34058 - 56808/34059 - 56809/34060 - 56810/34061.

La particella al mappale 277 del foglio 36 del Catasto Terreni del Comune di Lumezzane, risulta intestata alla sola signora C [REDACTED]

[REDACTED] per mancata acquisizione della domanda di voltura dell'atto di donazioni in data 5/4/1997 N.72884/23447 rep. dr. A. Langella, trascritto a Brescia in data 5/5/1997 ai N.ri 13962/9629 - 13963/9630 - 13964/9631 - 13965/9632 - 13966/9633 - 13967/9634.

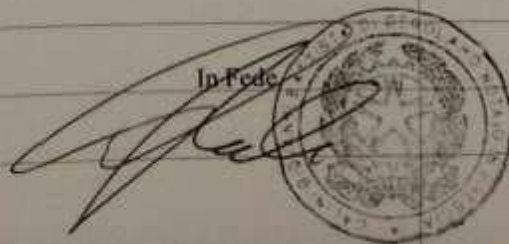
Si precisa inoltre che fra gli intestati catastali risultano, in alcuni documenti, anche i soggetti:

[REDACTED]

Tutto quanto sopra statuisce fino alla data del 11/7/2014 per le trascrizioni e per le iscrizioni.

Brescia, 21 luglio 2014.

In Fede



TEMPO DELL'INDAGINE

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni al 11.07.2014

CRITERI DI STIMA E STIMA

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo " Valore Commerciale ". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato.

Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto.

A seguito delle analisi di mercato effettuate, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, ecc. ho ritenuto opportuno adottare il valore unitario pari ad €/mq 900/00 .

Dal CDU (allegato 008) risulta che il mappale 296 ricade in zona R1 " ambiti interclusi o completamento intensivi " con un indice fondiario pari a 0.35 mq./mq.

Di fatto risulta essere un viale d'accesso ma comunque con un indice fondiario viene quindi preso come riferimento un valore pari ad €/mc. 40/00.

Per quanto riguarda il mappale 295 – casa –

La superficie commerciale è stata determinata adottando i seguenti coefficienti correttivi.

Appartamento Piano terra	100 %
Appartamento Piano Primo Mansardato	80 %
Piano Seminterrato	50 %
Portico	30 %
Balconi	20 %
Giardino	3 %

La predetta unità presenta le seguenti superfici al netto delle zone da ripristinare

- PIANO TERRA

Appartamento	= mq.	80.90
Portico	= mq.	49.00
Balcone	= mq.	20.40

- PIANO PRIMO MANSARDATO

Appartamento	= mq.	129.80
Balconi	= mq.	11.00

- PIANO SEMINTERRATO

Locali accessori	= mq.	86.50
------------------	-------	-------

- SUPERFICIE LOTTO

Zona giardino esclusivo esclusa la casa	= mq.	1.520.00
---	-------	----------

STIMA IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE”

Agli effetti di questo criterio di stima si è formulato un valore in base alla media dei prezzi praticati per gli immobili in condizioni analoghe a quelle in esame.

Determinazione del valore

Per quanto riguarda il mappale 295 – casa

Appartamento Piano terra	= mq.	80.90 x 100 %	= mq.	80.90
Appartamento Piano Primo Mansardato	= mq.	129.80 x 80 %	= mq.	103.84
Piano Seminterrato	= mq.	86.50 x 50 %	= mq.	43.25
Portico	= mq.	49.00 x 30 %	= mq.	14.70
Balconi	= mq.	31.40 x 20 %	= mq.	6.28
Giardino escludo l'immobile	= mq.	1.520.00 x 3 %	= mq.	45.60
			<hr/>	
			Totale	= mq. 294.57

Complessivamente l'immobile risulta avere una superficie pari a: **mq 294.57**

Valore commerciale degli immobili tenendo conto dell'ubicazione degli stessi e delle considerazioni come sopra riportate si considera pari a:

€/mq 900/00:

$$\text{mq. } 294.57 \quad \times \quad \text{€/mq } 900/00 \quad = \quad \text{€ } 265.113/00$$

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO IN BASE AL "VALORE COMMERCIALE" E' PARI A **€ 265.113/00** ARROTONDATO AD **€ 265.000/00**.

Per quanto riguarda il mappale 296 – viale d'ingresso

Dalla visura catastale risulta avere una superficie di mq. 130.00.

Il CDU (allegato 08) riporta che il mappale ricade in zona R1 " ambiti interclusi o completamento intensivi " con un indice fondiario pari a 0.35 mq./mq. pertanto la volumetria complessiva risulta pari a mc. :

$$0.35 \text{ mq./mq.} \times \text{mq. } 130.00 = \text{mq. } 45.50$$

Considerando un'altezza virtuale pari a mt. 3.00 si ottiene:

$$\text{mq. } 45.50 \times \text{Hv mt. } 3.00 = \text{mc. } 136.50$$

Valore commerciale degli immobili tenendo conto dell'ubicazione degli stessi e delle considerazioni come sopra riportate si considera pari a:

€/mc 40/00:

$$\text{mc. } 136.50 \quad \times \quad \text{€/mc. } 40/00 = \quad \text{€ } 5.460/00$$

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO IN BASE AL "VALORE COMMERCIALE" E' PARI A **€ 5.460/00** ARROTONDATO AD **€ 5.500/00**.

COSTI PER IL RIPRISTINO DEI LUOGHI MAPPALE 295 – CASA

A seguito delle verifiche effettuate e meglio descritte nei precedenti paragrafi per le opere da ripristinare, il C.T.U. ritiene opportuno calcolare il costo delle opere di ripristino per condurre l'immobile al suo stato ordinario riferito alla pratica edilizia cos' come depositata all'ufficio tecnico del comune di Bovegno, mentre per i piccoli abusi elencati e sanabili il sottoscritto ritiene assentibile l'opera ai sensi del testo unico dell'edilizia, chiedendo il Permesso in Sanatoria presso il l'ufficio competente del comune di Bovegno, previo pagamento della multa per opere già realizzate.

Al fine di quantificare i costi di demolizione e ripristino delle opere non sanabili il sottoscritto ha prodotto una stima dei costi per il ripristino sulla scorta del costi medi delle imprese locali, determinando quanto segue :

- Ripristino del porticato posto sul lato Est dell'edificio così come concesso.
costo totale indicativo € 5.500,00
- Istanza di Permesso in Sanatoria o DIA in sanatoria per le opere già effettuate e da sanare presso l'ufficio tecnico del comune di Bovegno rifacimento delle schede catastali comprese le prestazioni professionali e la multa da pagare in comune;
costo totale indicativo € 6.000,00
- In merito al certificato di agibilità, si precisa che occorre verificare gli impianti elettrico ed idraulico, ottenere un certificato di idoneità statica, un certificato di congruità dell'opera e di salubrità dell'ambiente, nulla osta allo scarico da parte dell'ente competente e altri documenti di minore importanza; detta certificazione potrà essere richiesta dopo aver effettuato tutte le opere di adeguamento precedentemente descritte, il costo totale dell'operazione, compresi gli interventi degli artigiani idraulici ed elettricisti, somma a circa € 5.000,00

Complessivamente le spese previste risultano essere pari ad **€ 16.500/00**

CALCOLO DEL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

Nella procedura di vendita lo scrivente ritiene che debba essere considerato il costo di ripristino delle opere abusive nonché i costi per il permesso a sanatoria delle opere interne realizzate come da elenco sopra riportato pertanto il valore finale dell'immobile dovrà essere così ridotto:

CASA

Valore mappale 295	€ 265.000/00
Costo previsto per il ripristino mappale 295 - casa	- € 16.500/00
	<hr/>
Totale	€ 248.500/00

Gli esecutati risultano proprietari di 2/36 dell'immobile ciascuno pertanto i valori sono così suddivisi:

per € 13.805/55

per € 13.805/55

per € 13.805/55

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerato il valore di mercato pari a € 248.500/00, considerato che l'immobile risulta alla data del sopralluogo come meglio sopra descritto, vista la collocazione e l'andamento del mercato, si stabilisce una scontistica pari al 20% sul valore di mercato.

€ 248.500/00 – 20% = € **198.400/00**

VIALE D'INGRESSO

Valore mappale 296

€ 5.500/00

Gli esecutati risultano proprietari di 1/24 dell'immobile ciascuno pertanto i valori sono così suddivisi:

per € 229/16

per € 229/16

per € 229/16

per € 229/16

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerato il valore di mercato pari a € 5.500/00, considerato che l'immobile risulta alla data del sopralluogo come meglio sopra descritto, vista la collocazione e l'andamento del mercato, si stabilisce una scontistica pari al 20% sul valore di mercato.

€ 5.500/00 – 20% = € 4.400/00

CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, Marco Bianchetti Architetto, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter valutare gli interi immobili oggetto della presente stima, in base ai valori dei costi totali, in **€ 248.500/00 per il valore di mercato ed € 198.400/00 per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata per quanto riguarda il mappale 295 e € 5.500/00 per il valore di mercato ed € 4.400/00 per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata per quanto riguarda il mappale 296.**

Il sottoscritto **MARCO BIANCHETTI ARCHITETTO**, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q

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 inoltre di :

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di interesse.

Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Ha ispezionato di persona la proprietà.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

(Marco Bianchetti Architetto)


Adro, lì 22.12.2014