

Ing. Carla Macchi  
con studio a Brescia, via Solferino n. 11  
tel. e fax 030 40140, e-mail carla.macchi@ingpec.eu

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Esecuzione immobiliare n. 1165/2016**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

HYPO ALPE ADRI BANK S.P.A. con sede in UDINE, via Marinoni n. 55  
Codice Fiscale 01452770306  
Rappresentata dall'avv. Giovanni Battista Campeis con studio ad UDINE, via Gorghi n. 9

**CONTRO:**

**[REDACTED]**  
Con sede in Brescia, via Chiusure n. 219 cap. 25127  
Codice Fiscale: 01641530173  
P. Iva: 00644400988  
Magistrato: GOT Delegato Dr.ssa Liana Zaccara  
Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 10/07/2019  
Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 13/12/2019

---

**Lotto 1 porzione di edificio prefabbricato a Brandico**

Valore stimato euro: € **645.000,00** (valore libero mercato intera proprietà)  
Quota di proprietà **100%**  
Immobile sito nel Comune di **Brandico (BS)**, via Agostino Gallo n. 51  
Distinto in catasto: **foglio NCT/4 particella 440 sub. 10**  
Proprietà: **[REDACTED]**  
Divisibilità dell'immobile: **negativa perché trattasi di un'unica unità non divisibile**  
Problematiche e/o note particolari: **NO**

---

**Lotto 2 porzione di edificio prefabbricato a Brandico**

Valore stimato euro: € **940.000,00** (valore libero mercato intera proprietà)  
Quota di proprietà **100%**  
Immobile sito nel Comune di **Brandico (BS)** in via Agostino Gallo angolo via X Giornate  
Distinto in catasto: **foglio NCT/4 particella 440 sub. 9**  
Proprietà: **[REDACTED]**  
Divisibilità dell'immobile: **negativa perché trattasi di un'unica unità non divisibile**  
Problematiche e/o note particolari: **NO**

---



---

**Lotto 3 fabbricato e terreni situati in Brandico**

Valore stimato euro: € 437.000,00 (valore libero mercato intera proprietà)  
Quota di proprietà 100%  
Siti nel Comune di Brandico (BS) Strada provinciale 33  
Distinti in catasto: foglio NCT/1 Particella 2 sub. 3 e 4  
foglio 1 particelle 3, 88, 87, 137  
Proprietà: [REDACTED]  
Divisibilità dell'immobile: gli immobili (fabbricato e terreni) possono essere venduti separatamente ma di fatto l'edificazione è possibile solo con Piano Attuativo unitario  
Problematiche e/o note particolari: NO

---

**Lotto 4 alloggio ed autorimessa a Lumezzane**

Valore stimato euro: € 175.000,00 (valore libero mercato intera proprietà)  
Quota di proprietà 100%  
Immobile sito nel Comune di Lumezzane (BS) in via Monte Sabotino n. 29  
Distinto in catasto: foglio NCT/15 particella 795 sub. 4 (A/2), sub. 5 (C/6)  
Proprietà: [REDACTED]  
Divisibilità dell'immobile: negativa perché trattasi di unità residenziale con autorimessa pertinenziale  
Problematiche e/o note particolari: NO

---

**Lotto 5 terreni a Lumezzane**

Valore stimato euro: € 51.000,00 (valore libero mercato intera proprietà)  
Quota di proprietà 100%  
terreni siti nel Comune di Lumezzane (BS) in via Corsica  
Distinti in catasto: foglio 16 particelle 96, 181, 192  
Proprietà: [REDACTED]  
Divisibilità dell'immobile: gli immobili (terreni) possono essere venduti separatamente ma l'edificazione è possibile solo con Piano Attuativo unitario  
Problematiche e/o note particolari: NO

---

**Lotto 6 terreno a Lumezzane**

Valore stimato euro: € 13.000 (valore libero mercato intera proprietà)  
Quota di proprietà 100%  
terreni siti nel Comune di Lumezzane (BS) in via Corsica  
Distinti in catasto: foglio 17 particella 372  
Proprietà: [REDACTED]  
Divisibilità dell'immobile: negativa perché trattasi di un'unica unità  
Problematiche e/o note particolari: NO

---



## Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione GOT Delegato Dr.ssa Liana Zaccara in data 28/06/2019 ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 1165/2016 Es. Imm. promossa da HYPO ALPE ADRI BANK S.P.A. contro [REDACTED] la sottoscritta Ing. Carla Macchi, con studio in Brescia, via Solferino n. 11, iscritta all'Albo degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. A1531, ed ha fissato per la comparizione e per la prestazione del giuramento di rito la data 10/07/2019.

## QUESITO

Per la completa trascrizione del quesito si rimanda a quanto riportato nel Verbale di conferimento di incarico di stima, del 10/07/2019, con riferimento alle sole voci pertinenti alla stima oggetto della presente relazione.

Termine per il deposito della relazione di risposta al quesito sopra esposto: "almeno trenta giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti per la determinazione delle modalità della vendita, fissata per il giorno 13/12/2019".

## Fasi, accertamenti e date indagini

In data 11/09/2019 e 11/10/2019 sono stati effettuati accessi agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Brescia 2 – DP Brescia, per verificare l'esistenza di contratti di locazione interessanti gli immobili oggetto di stima: l'esito della ricerca è riportato nell'Allegato IV.

La sottoscritta ha potuto eseguire sopralluoghi presso gli immobili ed i terreni oggetto dell'esecuzione nel comune di **Brandico** in data 02/09/2019 e in data 11/09/2019 (esterno ed interno); le fotografie scattate in tali circostanze sono riportate nell'Allegato I.

Sono state richieste all'Agenzia delle Entrate, Settore Servizi Catastali, le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici non presenti nel fascicolo; la documentazione è riportata nell'Allegato II.

In data 11/09/2019 è stato effettuato anche l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brandico per visionare e ricevere copia di quanto presente negli archivi e interessante la presente stima; la documentazione reperita è riportata nell'Allegato III.

La sottoscritta ha potuto eseguire sopralluoghi presso gli immobili ed i terreni oggetto dell'esecuzione nel comune di Lumezzane in data 18/09/2019 e in data 23/09/2019; le fotografie scattate in tali circostanze sono riportate nell'Allegato I.

In data 18/09/2019 è stato effettuato anche l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lumezzane per visionare e ricevere copia di quanto presente negli archivi e interessante la presente stima; la documentazione reperita è riportata nell'Allegato III.





da opere per le quali sono state rilasciate dal Comune di Brandico i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Denuncia Inizio Attività prot. 3209 del 26/09/2007;
- Denuncia Inizio Attività prot. 1885 del 22/05/2008.

### **Identificazione pregressa dei beni**

Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dall'indagine di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore, non si rilevano problemi di identificazione dei beni oggetto di esecuzione.

**- C1 -**

### **Stato di possesso**

Come si evince dalla visura catastale aggiornata e dalla Certificazione Notarile della dott.ssa Laura Rigonat, notaio in San Giorgio di Nogaro (UD), è titolare di diritti sull'unità oggetto di stima la [REDACTED]

[REDACTED]

I rogiti notarili di provenienza, citati nella Certificazione Notarile sono riportati nell'Allegato VI.1.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare, come emerge anche dalla documentazione fotografica, che l'unità in oggetto è occupata. Dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato IV.1) è emerso che l'immobile è locato in ragione dei seguenti contratti:

- 1) Contratto di locazione immobile strumentale del 20/03/2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Brescia 1 il 20/03/2013 al n. 1179 serie 3T, [REDACTED]  
[REDACTED]  
([REDACTED]) con scadenza contratto il 19/03/2019 e a fronte di un canone annuo di € 30.420. In seguito alla variazione della denominazione in data 16/07/2013 l'immobile figura essere locato alla società [REDACTED] come risulta dalla Visura Storica e dalla Visura Ordinaria (Allegato IV.1) La sottoscritta ritiene detto canone congruo ai valori che il mercato locale richiede per locazioni di immobili simili.

**- D1 -**

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Dalla Certificazione Notarile della dott.ssa Laura Rigonat, notaio in San Giorgio di Nogaro (UD), del 26/10/2017, emergono:

- Ipoteca volontaria, iscritta a Brescia in data 03/11/2008 ai nn. 50713 R.G. e 11202 R.P, a favore di "HYPO ALPE ADRI BANK S.P.A." con sede in Udine;
- Ipoteca volontaria, iscritta a Brescia in data 18/12/2009 ai nn. 54124 R.G. e 12455 R.P, a favore di "BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI" con



sede in Brescia;

- Ipoteca su concessione amministrativa/riscossione iscritta a Brescia in data 09/08/2016 ai nn. 32993 R.G. e 5998 R.P, a favore di "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA" con sede in Roma;
- Ipoteca su concessione amministrativa/riscossione iscritta a Brescia in data 07/11/2016 ai nn. 43837 R.G. e 7825 R.P, a favore di "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA" con sede in Roma;
- Convenzione Urbanistica per attuazione Piano di Lottizzazione di cui all'atto del Notaio Dario Ambrosini di Brescia di data 22/07/2005 rep. 106771, rac. 28983. Con tale atto i lottizzanti assumevano, tra l'altro, obblighi relativi alla cessione gratuita al comune di Brandico di aree esterne alla recinzione con particolare menzione per le "apposite aree esterne alla recinzione adibite a verde privato con servitù di uso pubblico perpetuo";
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 21/03/2012 ai nn. 10375 R.G. e 1593 R.P, a favore di "HYPO ALPE ADRI BANK S.P.A." con sede in Udine;
- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Brescia n. 12629 del 29/09/2016 iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 23/12/2016 ai nn. 51342 R.G. e 31589 R.P..

Oltre a quanto indicato, dalle indagini eseguite e dalle informazioni raccolte, non sono emerse formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- E1 -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico comunale sono state condotte per nominativo e si è così risaliti all'ultima pratica presentata.

In data 11/09/2019 è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per visionare e ricevere copia di quanto presente negli archivi e interessante la presente stima (Allegato III.1). Nello specifico si sono reperiti:

- Permesso di costruire di cui all'atto n. 713 del 15/06/2005, prot. 1425;
- Denuncia Inizio Attività prot. 3209 del 26/09/2007;
- Denuncia Inizio Attività prot. 1885 del 22/05/2008;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 2018 del 07/06/2013 presentata dalla società ██████████ (affittuaria dei locali) per un adeguamento del fabbricato alla nuova attività industriale (costruzione di nuovi servizi igienici, spogliatoio e un ufficio di reparto).



La Dichiarazione di Agibilità per edifici destinati ad attività economiche è stata depositata presso il Comune di Brandico in data 08/08/2008, rubricata al n. 2977. In riferimento ai lavori commissionati dalla società ██████████ sono stati presentati la Dichiarazione di Fine Lavori, il Certificato di Collaudo Finale e la Segnalazione certificata di Inizio Attività in data 02/07/2013 e registrata al protocollo n. 2317 (Allegato III.1).

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto, tralasciando eventuali discordanze dell'ordine di pochi centimetri, non sono emerse sostanziali difformità.

Solamente la tettoia realizzata in lato est è evidentemente irregolare e pertanto da rimuovere.

**- F1 -**

#### **Formazione dei lotti**

L'immobile oggetto dell'esecuzione non è divisibile in quanto trattasi di unica unità immobiliare.

**- G1 -**

#### **Valore del bene e costi**

##### **Procedimento di stima**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato effettuando stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza, e comparando il bene stesso con altri immobili della zona, simili sia per caratteristiche intrinseche (proprie dell'unità immobiliare) che estrinseche (legate alla situazione al contorno: qualità dello stabile, pregi urbanistici, architettonici, ambientali, ecc.). E' stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con attendibilità: sono state infatti consultate anche alcune agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona. Si è tenuto inoltre conto del "Listino dei valori degli immobili, sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia", pubblicazione semestrale di PROBRIXIA - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

La stima dell'unità immobiliare urbana (fabbricato) è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro commerciale (in seguito chiamato mq commerciale). La consistenza in mq commerciali dell'unità immobiliare è ottenuta partendo dalla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) applicando una percentuale di ragguaglio in funzione della destinazione d'uso dei vari locali componenti il bene.

La S.L.P. è stata ricavata dalla documentazione urbanistica, comparata alla documentazione catastale, comprendendo le tramezze interne, le murature esterne e il 50% di quelle di confine con altre proprietà.

Per le attività produttive (escluso uffici e servizi), le percentuali di ragguaglio considerate sono:

- 100% della S.L.P. per il piano terra e per i soppalchi per box uffici;



- 70% della S.L.P. per il piano seminterrato con accesso carraio, avente altezza superiore a 4 m;
- dal 70% al 85% della S.L.P. per il piano primo con accesso carraio, avente altezza superiore a 4 m;
- 50% della S.L.P. per i locali accessori al piano interrato agibile con accesso carraio destinato a magazzino e deposito;
- aree scoperte utilizzabili, non vengono considerate.

Nel caso di immobile locato si applica una riduzione del valore di mercato pari al 15% del valore di mercato che il bene avrebbe se fosse compravenduto libero.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano	Destinazione	S.L.P. [mq]	Percentuale di Raggiungimento %	Sup. commerciale [mq]
Terra	Locali produttivi	2052	100	2052,0
	Cortile esclusivo (già compreso)	n.c.	0	0,0
<b>TOTALE</b>				<b>2052,0</b>

### CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILI LIBERI

Il valore di mercato viene stimato per via sintetica analizzando immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nella zona.

Per la rimozione della tettoia è plausibile ipotizzare una spesa di € 2.000,00.

- Valore di 1 mq commerciale (a) = 370,00 €/mq commerciale
- Consistenza complessiva unità (b) = 2052 mq commerciale
- Valore di mercato (c) = (a\*b) = 759.240,00 €
- A dedurre costi per regolarizz. difformità (d) = - 2.000,00 €
- Deprezzamento perché locato (e) = (c)\*15% = - 113.886,00 €
- Valore mercato attuale (f) = (c-d-e) = 645.354,00 €

**Arrotondati a 645.000,00 €**

### Parere di Stima

In base alle indagini eseguite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati ottenuti si ritiene di poter attribuire, in data odierna, all'unità oggetto di stima, considerata libera da pesi ed ipoteche,



catastalmente individuata come foglio NCT/4 particella 440 sub. 10 – D/7, un valore di mercato complessivo di € 645.000,00 (euro seicentoquarantacinquemila/00).

Brescia, 11/11/2019.

Ing. Carla Macchi



**LOTTO 2 porzione di edificio prefabbricato a Brandico**

**Unità identificata come foglio NCT/4 particella 440 sub. 9 – D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)**

- B2 -

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

L'unità immobiliare di proprietà della [REDACTED] è situata nel comune di Brandico (BS) in via Agostino Gallo angolo via X Giornate e identificata al Catasto Fabbricati come foglio NCT/4 particella 440 sub. 9.

CONFINI: particelle 446, 448, 445 e 441 del foglio 4 sez. NCT; laboratori sub 3 e 4; bene comune non censibile sub. 8; particelle 447, 448 e 446 del foglio 4 sez. NCT.

Per una più chiara contestualizzazione si rimanda agli Allegati I.2, II.2 e III.1.

E' tipologicamente identificabile come una porzione di edificio prefabbricato e si sviluppa su un livello fuori terra nel quale è attualmente svolta un'attività di allestimento stands fieristici.

L'edificio non presenta elementi architettonici di particolare interesse: le strutture prefabbricate in elevazione sono costituite da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato (questi ultimi dotati di mensole per eventuale appoggio di vie di corsa per carriponte), con 5 campate e 4 telai; la copertura è realizzata in tegoli precompressi con profili alari a sezione costante, accostati a voltine cieche e traslucide, le pavimentazioni sono in spolvero al quarzo, i tamponamenti di facciata in pannelli prefabbricati verticali e orizzontali; i serramenti esterni sono in metallo con vetrocamere. L'immobile è in ottimo stato di conservazione. Nel cortile pertinenziale è presente una cabina di trasformazione, identificata con altro mappale e non staggiata.

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità pignorata è stato edificato nel 2005 in forza del permesso di costruire di cui all'atto n. 713 del 15/06/2005, prot. 1425, e successivamente è stato interessato da opere per le quali sono state rilasciate dal Comune di Brandico i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Denuncia Inizio Attività prot. 3209 del 26/09/2007;
- Denuncia Inizio Attività prot. 1885 del 22/05/2008.

**Identificazione pregressa dei beni**

Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dall'indagine di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore, non si rilevano problemi di identificazione dei beni oggetto di esecuzione.

- C2 -

**Stato di possesso**

Come si evince dalla visura catastale aggiornata e dalla Certificazione Notarile della dott.ssa Laura Rigonat, notaio in San Giorgio di Nogaro (UD), è titolare di diritti sull'unità oggetto di stima la società [REDACTED]



[REDACTED]

I rogiti notarili di provenienza, citati nella Certificazione Notarile, sono riportati nell'Allegato VI.1.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare, come emerge anche dalla documentazione fotografica, che l'unità in oggetto è locata.

Dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato IV.1) è emerso che l'immobile è locato in sub affitto in ragione dei seguenti contratti:

- 1) Contratto di locazione immobile strumentale del 07/07/2014 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Brescia 2 il 07/07/2014 al n. 4831 serie 3T, [REDACTED] con scadenza contratto il 06/07/2023 e a fronte di un canone annuo di € 15.840;
- 2) Contratto di (sub) locazione immobile strumentale del 02/08/2014 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Brescia 2 il 02/08/2014 al n. 5275 serie 3T, tra [REDACTED] con scadenza contratto il 01/08/2023 e a fronte di un canone annuo di € 18.000;
- 3) Contratto di (sub) locazione ad uso laboratorio artigianale - industriale del 31/12/2023 registrato telematicamente il 19/01/2017 all'Agenzia delle Entrate servizio telematico, con protocollo 17011911534545180, tra le [REDACTED] (l[REDACTED]) con scadenza contratto il 01/08/2023 e a fronte di un canone annuo di € 36.000. La sottoscritta ritiene detto canone congruo ai valori che il mercato locale richiede per locazioni di immobili simili.

- D2 -

#### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Dalla Certificazione Notarile della dott.ssa Laura Rigonat, notaio in San Giorgio di Nogaro (UD), del 26/10/2017, emergono:

- Ipoteca volontaria, iscritta a Brescia in data 03/11/2008 ai nn. 50713 R.G. e 11202 R.P, a favore di "HYPO ALPE ADRI BANK S.P.A." con sede in Udine;
- Ipoteca volontaria, iscritta a Brescia in data 18/12/2009 ai nn. 54124 R.G. e 12455 R.P, a favore di "BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Brescia;
- Ipoteca su concessione amministrativa/riscossione iscritta a Brescia in data 09/08/2016 ai nn. 32993 R.G. e 5998 R.P, a favore di "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA" con sede in Roma;
- Ipoteca su concessione amministrativa/riscossione iscritta a Brescia in data 07/11/2016 ai nn. 43837 R.G. e 7825 R.P, a favore di "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE



SPA” con sede in Roma;

- Convenzione Urbanistica per attuazione Piano di Lottizzazione di cui all’atto del Notaio Dario Ambrosini di Brescia di data 22/07/2005 rep. 106771, rac. 28983. Con tale atto i lottizzanti assumevano, tra l’altro, obblighi relativi alla cessione gratuita al comune di Brandico di aree esterne alla recinzione con particolare menzione per le “apposite aree esterne alla recinzione adibite a verde privato con servitù di uso pubblico perpetuo”;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 21/03/2012 ai nn. 10375 R.G. e 1593 R.P., a favore di “HYPO ALPE ADRI BANK S.P.A.” con sede in Udine;
- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Brescia n. 12629 del 29/09/2016 iscritto presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia in data 23/12/2016 ai nn. 51342 R.G. e 31589 R.P..

Oltre a quanto indicato, dalle indagini eseguite e dalle informazioni raccolte, non sono emerse formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.

- E2 -

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Le ricerche presso l’Ufficio Tecnico comunale sono state condotte per nominativo e si è così risaliti all’ultima pratica presentata.

In data 11/09/2019 è stato effettuato l’accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico Comunale per visionare e ricevere copia di quanto presente negli archivi e interessante la presente stima (Allegato III.1). Nello specifico si sono reperiti:

- Permesso di costruire di cui all’atto n. 713 del 15/06/2005, prot. 1425;
- Denuncia Inizio Attività prot. 3209 del 26/09/2007;
- Denuncia Inizio Attività prot. 1885 del 22/05/2008.

La Dichiarazione di Agibilità per edifici destinati ad attività economiche, è stata depositata presso il Comune di Brandico il 08/08/2008 e rubricata al n. 2977 (Allegato III.1).

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l’Ufficio Tecnico, la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto, tralasciando eventuali discordanze dell’ordine di pochi centimetri, non sono emerse sostanziali difformità.

- F2 -

#### **Formazione dei lotti**

L’immobile oggetto dell’esecuzione non è divisibile in quanto trattasi di unica unità immobiliare.



## Valore del bene e costi

### Procedimento di stima

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato effettuando stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza, e comparando il bene stesso con altri immobili della zona, simili sia per caratteristiche intrinseche (proprie dell'unità immobiliare) che estrinseche (legate alla situazione al contorno: qualità dello stabile, pregi urbanistici, architettonici, ambientali, ecc.). E' stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con attendibilità: sono state infatti consultate anche alcune agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona. Si è tenuto inoltre conto del "Listino dei valori degli immobili, sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia", pubblicazione semestrale di PROBRIXIA - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

La stima dell'unità immobiliare urbana (fabbricato) è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro commerciale (in seguito chiamato mq commerciale). La consistenza in mq commerciali dell'unità immobiliare è ottenuta partendo dalla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) applicando una percentuale di ragguglio in funzione della destinazione d'uso dei vari locali componenti il bene.

La S.L.P. è stata ricavata dalla documentazione urbanistica, comparata alla documentazione catastale, comprendendo le tramezze interne, le murature esterne e il 50% di quelle di confine con altre proprietà.

Per le attività produttive (escluso uffici e servizi), le percentuali di ragguglio considerate sono:

- 100% della S.L.P. per il piano terra e per i soppalchi per box uffici;
- 70% della S.L.P. per il piano seminterrato con accesso carraio, avente altezza superiore a 4 m;
- dal 70% al 85% della S.L.P. per il piano primo con accesso carraio, avente altezza superiore a 4 m;
- 50% della S.L.P. per i locali accessori al piano interrato agibile con accesso carraio destinato a magazzino e deposito;
- aree scoperte utilizzabili, non vengono considerate.

Nel caso di immobile locato si applica una riduzione del valore di mercato pari al 15% del valore di mercato che il bene avrebbe se fosse compravenduto libero.



## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>S.L.P.</i> <i>[mq]</i>	<i>Percentuale di</i> <i>Ragguaglio %</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>[mq]</i>
Terra	Locali produttivi	2993	100	2993,0
	Cortile esclusivo (già compreso)	n.c.	0	0,0
TOTALE				2993,0

## CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILI LIBERI

Il valore di mercato viene stimato per via sintetica analizzando immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nella zona.

- Valore di 1 mq commerciale (a) = 370,00 €/mq commerciale
- Consistenza complessiva unità (b) = 2993 mq commerciale
- Valore di mercato (c) = (a\*b) = 1.107.410,00 €
- Deprezzamento perché locato (d) = (c)\*15% = - 166.111,00 €
- Valore mercato attuale (e) = (c-d) = 941.299,00 €

**Arrotondati a 940.000,00 €**

### Parere di Stima

In base alle indagini eseguite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati ottenuti si ritiene di poter attribuire, in data odierna, all'unità oggetto di stima, considerata libera da pesi ed ipoteche, catastalmente individuata come foglio NCT/4 particella 440 sub. 9 – D/7, un valore di mercato complessivo di **€ 940.000,00** (euro novecentoquarantamila/00).

Brescia, 11/11/2019.

Ing. Carla Macchi





- foglio 1 particella 87 – qualità seminativo irriguo classe 1, della superficie di Ha 0.33.92 (mq 3392), reddito domenicale € 35,04 agrario € 36,79;
- foglio 1 particella 88 – qualità reliquato acque, della superficie di Ha 0.05.50 (mq 550), reddito domenicale € 0,00 agrario € 0,00;
- foglio 1 particella 137 – qualità seminativo irriguo classe 1, della superficie di Ha 1.73.50 (mq 17350), reddito domenicale € 179,21 agrario € 188,17.

#### CONFINI:

della particella 3 del foglio 1:

particella 2 del foglio 1 sez. NCT; particella 88 del foglio 1 sez. NCT; particella 87 del foglio 1 sez. NCT;

della particella 87 del foglio 1: particella 3 del foglio 1 sez. NCT; particella 88 del foglio 1 sez. NCT; particelle 122 e 82 del foglio 1 sez. NCT;

della particella 88 del foglio 1: particelle 87, 3 e 2 del foglio 1 sez. NCT; particella 2 del foglio 1 sez. NCT; particella 137 del foglio 1 sez. NCT; particella 89 del foglio 1 sez. NCT;

della particella 137 del foglio 1: particella 88 del foglio 1 sez. NCT; particella 138 del foglio 1 sez. NCT e strada; particella 142 del foglio 1 sez. NCT.

Gli immobili (terreni) possono essere venduti separatamente ma l'edificazione è possibile solo con Piano Attuativo unitario e pertanto vengono considerati e valutati come unico lotto.

Urbanisticamente le particelle sono così classificate nel P.G.T. vigente (vedasi Allegato III.3):

- particella 2: viabilità di previsione;
- particelle 3-88: parte come viabilità di previsione, in parte come “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale interessati da P.A. già convenzionati”, con individuata fascia di rispetto stradale di 30 m verso la ex SS 235;
- particella 87: “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale interessati da P.A. già convenzionati”, con individuata fascia di rispetto stradale di 30 m verso la ex SS 235;
- particella 137: “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale interessati da P.A. già convenzionati”, con individuata fascia di rispetto stradale di 20 m verso la ex S.P. 33 e fascia di rispetto dei pozzi di m 200.

Per una più chiara contestualizzazione si rimanda agli Allegati I.4, II.4 e III.3.

#### **Identificazione pregressa dei beni**

Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dall'indagine di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore, non si rilevano problemi di identificazione dei beni oggetto di esecuzione.



- C3 -

### Stato di possesso

Come si evince dalla visura catastale aggiornata e dalla Certificazione Notarile della dott.ssa Laura Rigonat, notaio in San Giorgio di Nogaro (UD), è titolare di diritti sull'unità oggetto di stima la società [REDACTED]

I rogiti notarili di provenienza, citati nella Certificazione Notarile sono riportati negli Allegati VI.2 e VI.3.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che le unità sono libere...

- D3 -

### Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dalla Certificazione Notarile della dott.ssa Laura Rigonat, notaio in San Giorgio di Nogaro (UD), del 26/10/2017, emergono:

- Ipoteca volontaria, iscritta a Brescia in data 10/03/2010 ai nn. 9751 R.G. e 2362 R.P, a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA – POMPIANO (BS) SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Pompiano (BS);
- Ipoteca volontaria, iscritta a Brescia in data 28/10/2010 ai nn. 44645 R.G. e 11175 R.P, a favore di "HYPO ALPE ADRI BANK S.P.A." con sede in Udine;
- Ipoteca su concessione amministrativa/riscossione iscritta a Brescia in data 09/08/2016 ai nn. 32993 R.G. e 5998 R.P, a favore di "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA" con sede in Roma;
- Ipoteca su concessione amministrativa/riscossione iscritta a Brescia in data 07/11/2016 ai nn. 43837 R.G. e 7825 R.P, a favore di "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA" con sede in Roma;
- Convenzione Urbanistica per attuazione Piano di Lottizzazione di cui all'atto del Notaio Pietro Barziza di data 21/02/2002 rep. 36288, rac. 6169;
- Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Brandico in data 24/07/2002 n. 548 di rep. del Segretario Comunale di Brandico;
- Atto di convenzione per costituzione di condominio in data 27/07/2004 rep. n. 18978, rac. 7021 del notaio Antonella Rebuffoni con il quale si conveniva fra l'altro: "*Le società Fin Eco Leasing S.P.A" e "DMD Immobiliare Srl", nella loro qualità di proprietarie, convenivano di mantenere comuni, in modo inalienabile ed indivisibile per tutti i comproprietari, in proporzione alle rispettive quote di proprietà:*



a) le porzioni di aree identificate con parte dei mappali 133-130-136-132-121-120-116-63-95-131-142-115-143-119-141-89-122-138-100-82-83 del foglio n. 1 C.T., parte delle quali gravate da servitù di uso pubblico, e precisamente le porzioni colorate nella planimetria (Tav. 1 disegno n. 5357) allegata all'Atto sotto la lettera "C" con la precisazione che una porzione delle suddette aree sarà da cedere a titolo gratuito al Comune di Brandico come previsto nella Convenzione stipulata con Atto in data 21/02/2002 n. 36288 rep., 6169 rac. Notaio Pietro Barziza;

b) i diritti d'uso sulle stesse, secondo quanto stabilito dall'Assemblea Condominiale e da regolamenti pubblici in materia e dalle autorità amministrative competenti.".

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 21/03/2012 ai nn. 10375 R.G. e 1593 R.P., a favore di "HYPO ALPE ADRI BANK S.P.A." con sede in Udine;
- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Brescia n. 12629 del 29/09/2016 iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 23/12/2016 ai nn. 51342 R.G. e 31589 R.P..

Oltre a quanto indicato, dalle indagini eseguite e dalle informazioni raccolte, non sono emerse formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- E3 -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state condotte per nominativo cercando così risalire all'ultima pratica presentata.

In data 11/09/2019 è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per visionare e ricevere copia di quanto presente negli archivi e interessante la presente stima: ma la ricerca ha avuto esito negativo.

L'unica documentazione disponibile è l'Ordinanza n. 280 del 14/08/2019 dal Comune di Brandico per richiedere con urgenza alla [REDACTED] di provvedere alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza. A tutt'oggi l'ordinanza non ha trovato adempimento (Allegato III.2).

In riferimento ai terreni si rimanda al Certificato di destinazione Urbanistica di cui all'Allegato III.3.

- F3 -

### **Formazione dei lotti**

Gli immobili (fabbricato e terreni) possono essere venduti separatamente ma l'edificazione è di fatto possibile solo con Piano Attuativo unitario.



## Valore del bene e costi

### Procedimento di stima

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stato determinato effettuando stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza, e comparando i bene stessi con altri immobili della zona, simili sia per caratteristiche intrinseche (proprie dell'unità immobiliare) che estrinseche (legate alla situazione al contorno: qualità dello stabile, pregi urbanistici, architettonici, ambientali, ecc.). E' stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con attendibilità: sono state infatti consultate anche alcune agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona. Si è tenuto inoltre conto del "Listino dei valori degli immobili, sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia", pubblicazione semestrale di PROBRIXIA - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

La stima dei fondi rustici è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro catastale (in seguito chiamato mq catastale) desunto dalla visura catastale relativa al bene stesso.

Il valore del fabbricato non è stato considerato in quanto quest'ultimo è classificato nel PGT vigente come viabilità di previsione e nello specifico il suo sedime è interessato da una rotonda, e dovrà essere demolito, come già riportato nel punto B3.1.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA

- foglio 1 particella 3 superficie Ha 0.05.70	mq	570
- foglio 1 particella 87 superficie di Ha 0.33.92	mq	3.392
- foglio 1 particella 88 superficie di Ha 0.05.50	mq	550
- foglio 1 particella 137 superficie di Ha 1.73.50	mq	17.350
Totale	mq	21.862

### CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILI LIBERI

Il valore di mercato viene stimato per via sintetica analizzando immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nella zona.

- Valore di 1 mq catastale (a)	=	30,00 €/mq catastale
- Consistenza complessiva unità (b)	=	21.862 mq catastali
- Valore di mercato attuale (c) = (a*b)	=	655.860,00 €

**Arrotondati a 656.000,00 €.**



## Parere di Stima

In base alle indagini eseguite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati ottenuti si ritiene di poter attribuire, in data odierna, alle unità oggetto di stima, considerate libere da pesi ed ipoteche, catastalmente individuate come foglio 1 particelle 3, 87, 88 e 137, un valore di mercato complessivo di € 656.000,00 (euro seicentocinquantaseimila/00).

Brescia, 11/11/2019.

Ing. Carla Macchi



***LOTTO 4 alloggio ed autorimessa a Lumezzane***

**Unità identificate come foglio NCT/1 Particella 2 sub. 4 e 5**

**- B4 -**

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

***B4.1 – Alloggio a Lumezzane (BS) - foglio NCT/15 particella 795 sub. 4 (A/2)***

Trattasi di un'unità immobiliare urbana, utilizzata come abitazione, catastalmente individuata come foglio NCT/15 particella 795 sub. 4 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 7 vani e rendita catastale € 686,89. L'unità confina:

- al piano terra: distacchi condominiali su due lati; abitazione sub. 3 su due lati;
- al piano primo: mura perimetrali su tutti i lati;
- al piano interrato: mura perimetrali su tre lati; garage sub. 5.

L'alloggio è situato in via Monte Sabotino n. 29 a Lumezzane (BS).

Per una più chiara contestualizzazione si rimanda agli Allegati I.5, II.5 e III.4.

L'unità immobiliare oggetto di stima, utilizzata come abitazione, è composta da locali attualmente adibiti a: cantina, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, un corridoio e un balcone al primo piano; l'interrato e il primo piano sono collegati da una scala esclusiva. È inoltre presente una corte esclusiva, adibita a giardino.

Le finiture interne dell'appartamento, in ottimo stato, sono di buona qualità.

I pavimenti del soggiorno, della cucina, della cantina, del garage e dei bagni sono di ceramica, così come i rivestimenti di quest'ultimi. I pavimenti delle camere da letto sono in legno.

Le pavimentazioni esterne del balcone sono in ceramica; i gradini della scala e le soglie in marmo di botticino. Il vialetto di accesso all'immobile dal giardino è realizzato in cubetti di porfido. Le recinzioni del giardino e le ringhiere della scala sono in ferro battuto. Il giardino è dotato di impianto d'irrigazione.

Tutte le pareti ed i plafoni sono intonacati al civile e tinteggiati. I serramenti sia interni che esterni sono in legno; le aperture sono dotate di vetri termici e persiane in legno.

L'unità è allacciata a tutte le utenze, ed è dotata di impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento a pavimento autonomi. L'altezza utile netta per tutti i locali principali è di m 2,70.

***B4.2 – Autorimessa a Lumezzane (BS) - foglio NCT/15 particella 795 sub. 5 (C/6)***

Trattasi di un'unità immobiliare urbana, utilizzata come autorimessa, catastalmente individuata come foglio NCT/15 particella 795 sub. 5 categoria C/6 (autorimesse), consistenza 27,00 mq, rendita catastale € 51,59.

L'unità confina con il garage sub. 6, bene comune non censibile sub. 1, (corsello pedonale e



carraio comune ai sub. dal 3 al 9), mura perimetrali; mura perimetrali e abitazione sub. 4.

#### **Identificazione progressa dei beni**

Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dall'indagine di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore, non si rilevano problemi di identificazione dei beni oggetto di esecuzione.

- C4 -

#### **Stato di possesso**

Come si evince dalla visura catastale aggiornata e dalla Certificazione Notarile della dott.ssa Laura Rigonat, notaio in San Giorgio di Nogaro (UD), è titolare di diritti sull'unità oggetto di stima la società [REDACTED]

I rogiti notarili di provenienza, citati nella Certificazione Notarile sono riportati nell'Allegato VI.4.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare, come emerge anche dalla documentazione fotografica, che l'unità in oggetto è locata. Dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato IV.3) è emerso che l'immobile è locato in ragione dei seguenti contratti:

- Contratto di locazione immobile ad uso abitativo del 01/12/2014 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Brescia 2 il 22/12/2014 al n. 8532 serie 3T, [REDACTED] e [REDACTED] con scadenza contratto il 30/11/2018 ma con la pattuizione all'art. 1 che *"In ogni caso il locatore dichiara espressamente di rinunciare in via preventiva alla facoltà di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza al 30 Novembre 2018 e alla seconda scadenza al 30 Novembre 2022"* e a fronte di un canone annuo di € 4680,00. La sottoscritta ritiene detto canone annuo non congruo in quanto inferiore ai valori che il mercato locale richiede per locazioni di immobili simili.

- D4 -

#### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Dalla Certificazione Notarile della dott.ssa Laura Rigonat, notaio in San Giorgio di Nogaro (UD), del 26/10/2017, emergono:

- Ipoteca volontaria, iscritta a Brescia in data 09/05/2008 ai nn. 21568 R.G. e 4963 R.P., a favore di "HYPO ALPE ADRI BANK S.P.A." con sede in Udine;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 21/03/2012 ai nn. 10375 R.G. e 1593 R.P., a favore di "HYPO ALPE ADRI BANK S.P.A." con sede in Udine;
- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Brescia n. 12629 del 29/09/2016 iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 23/12/2016 ai nn. 51342 R.G. e 31589 R.P..



Oltre a quanto indicato, dalle indagini eseguite e dalle informazioni raccolte, non sono emerse formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- E4 -

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico comunale sono state condotte per nominativo e si è così risaliti all'ultima pratica presentata.

In data 18/09/2019 è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per visionare e ricevere copia di quanto presente negli archivi e interessante la presente stima (Allegato III.4). Nello specifico si sono reperiti:

- Permesso di costruire di cui all'atto n. 755 del 21/08/2007 (P.E. 834/07);
- Permesso di costruire di cui all'atto n. 587 del 08/09/2007 (P.E. 626/06);
- Permesso di costruire di cui all'atto n. 278 del 21/08/2005 (P.E. 192/04).

Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 10/03/2008 e rubricato al protocollo n. 48523/07 (Allegato III.4).

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto, tralasciando eventuali discordanze dell'ordine di pochi centimetri, non sono emerse sostanziali difformità.

- F4 -

#### **Formazione dei lotti**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione non sono divisibili in quanto trattasi di unica unità residenziale con autorimessa pertinenziale.

- G4 -

#### **Valore del bene e costi**

##### **Procedimento di stima**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato effettuando stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza, e comparando il bene stesso con altri immobili della zona, simili sia per caratteristiche intrinseche (proprie dell'unità immobiliare) che estrinseche (legate alla situazione al contorno: qualità dello stabile, pregi urbanistici, architettonici, ambientali, ecc.). E' stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con attendibilità: sono state infatti consultate anche alcune agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona. Si è tenuto inoltre conto del "Listino dei valori degli immobili, sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia", pubblicazione semestrale di PROBRIXIA - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.



La stima dell'unità immobiliare urbana (fabbricato) è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro commerciale (in seguito chiamato mq commerciale). La consistenza in mq commerciali dell'unità immobiliare è ottenuta partendo dalla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) applicando una percentuale di ragguglio in funzione della destinazione d'uso dei vari locali componenti il bene.

La S.L.P. è stata ricavata dalla documentazione urbanistica, comparata alla documentazione catastale, comprendendo le tramezze interne, le murature esterne e il 50% di quelle di confine con altre proprietà.

La S.L.P. è stata ricavata dal rilievo, comparato alla documentazione catastale, comprendendo le tramezze interne, le murature esterne e il 50% di quelle di confine con altre proprietà.

Per le residenze, le percentuali di ragguglio considerate sono:

- 100% della S.L.P. per i locali principali;
- 100% della S.L.P. per bagni, ingressi, corridoi e ripostigli;
- dal 35% al 50% della S.L.P., secondo le dimensioni, per i balconi;
- 50% della S.L.P. per il garage;
- dal 25% al 50% secondo il grado di finitura, per le superfici non residenziali seminterrate, interrate, solai e soffitte;
- dal 5% in su, per verde o cortili privati;
- 25% della S.L.P. per posti auto scoperti.

Nel caso di immobile locato si applica una riduzione del valore di mercato pari al 15% del valore di mercato che il bene avrebbe se fosse compravenduto libero.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>S.L.P.</i> <i>[mq]</i>	<i>Percentuale di</i> <i>Ragguglio %</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>[mq]</i>
Primo	Sub 4 – Locali principali	104	100	104,0
	Sub 4 – Balcone	27	35	9,5
	Sub 4 – Cortile	110	5	5,5
Semint.	Sub 4 – Cantina	10	25	2,5
	Sub 5 – Autorimessa	31	50	15,5
<b>TOTALE</b>				<b>137,0</b>



## CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILI LIBERI

Il valore di mercato viene stimato per via sintetica analizzando immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nella zona.

- Valore di 1 mq commerciale (a)	=	1.500,00 €/mq commerciale
- Consistenza complessiva unità (b)	=	137,0 mq commerciale
- Valore di mercato (c) = (a*b)	=	205.500,00 €
- Deprezzamento perché locato (d) = (c)*15%	=	- 30.825,0 €
- Valore mercato attuale (e) = (c-d)	=	174.675,00 €

**Arrotondati a 175.000,00 €**

### Parere di Stima

In base alle indagini eseguite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati ottenuti si ritiene di poter attribuire, in data odierna, all'unità oggetto di stima, considerata libera da pesi ed ipoteche, catastalmente individuata come foglio NCT/15 particella 795 sub. 4 e 5, un valore di mercato complessivo di **€ 175.000,00** (euro centosettantacinquemila/00).

Brescia, 11/11/2019.

Ing. Carla Macchi



**LOTTO 5 terreni a Lumezzane**

**Unità identificate come foglio 16 particelle 96, 181, 192**

- B5 -

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Trattasi di terreni collinari, non coltivati ma lasciati a prato e bosco di varie essenze spontanee, disomogenee per qualità di essenza, diametro e altezza dei fusti.

Catastralmente i beni sono così identificati:

- foglio 16 particella 96 – qualità prato arborato classe 3, della superficie di Ha 0.16.60 (mq 1.660), reddito domenicale € 4,72 agrario € 4,29;
- foglio 16 particella 181 – qualità prato arborato classe 3, della superficie di Ha 0.31.10 (mq 3.110), reddito domenicale € 8,83 agrario € 8,03;
- foglio 16 particella 192 – qualità prato arborato classe 3, della superficie di Ha 0.03.70 (mq 370), reddito domenicale € 1,05 agrario € 0,96.

Si fa presente che sulla particella 192, anche se sulla mappa catastale è rappresentato un piccolo fabbricato, quest'ultimo è attualmente un rudere quasi completamente occultato da intricata vegetazione.

**CONFINI:**

della particella 96 del foglio 16:

particelle 95, 682, 684 e 451 del foglio 16; particelle 451 e 181 del foglio 16; particella 97 del foglio 16; particella 91 del foglio 16;

della particella 181 del foglio 16:

particelle 97, 96 e 451 del foglio 16; particelle 192 e 451 del foglio 16 e limite di foglio; particelle 769, 455 e 176 del foglio 16; particella 457 del foglio 16;

della particella 192 del foglio 16:

particella 181 del foglio 16 su 2 lati; limite di foglio; particella 190 del foglio 16.

Gli immobili (terreni) possono essere venduti separatamente ma l'edificazione è possibile solo con Piano Attuativo unitario e pertanto vengono considerati e valutati come unico lotto.

Urbanisticamente le particelle sono così classificate nel P.G.T. vigente (vedasi Allegato III.5):

- particella 96: ZONA C - Soggetta a trasformazione urbanistica e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto dell'art. 12 delle N.T.A. del Documento di Piano del P.G.T. In parte l'area è compresa nella fascia di rispetto delle sorgenti di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236;
- particella 181 ricade parte in:
  - o ZONA B1 - Prevalentemente residenziale consolidata, di contenimento allo stato



di fatto e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto dell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.;

- ZONA B3 - Prevalentemente residenziale di completamento e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.
- ZONA C - Soggetta a trasformazione urbanistica e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto dell'art. 12 delle N.T.A. del Documento di Piano del P.G.T.
- ZONA SP5 - Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 3 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. Tali norme prevedono nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari all'Amministrazione Pubblica l'attribuzione di diritti a costruire a seconda dell'ubicazione delle aree medesime.
- Nuova area di pubblica circolazione come prevista nel Piano dei servizi e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 3 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. Tali norme prevedono nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari all'Amministrazione Pubblica l'attribuzione di diritti a costruire a seconda dell'ubicazione delle aree medesime.

L'area è sottoposta ai seguenti vincoli: parte

- è compresa nella fascia di rispetto delle sorgenti di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236;
  - ricade nella fascia di nuove aree di pubblica circolazione ed aree di rispetto delle strade progettate (nuovo codice della strada).
- particella 192 ricade parte in:
- ZONA C - Soggetta a trasformazione urbanistica e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto dell'art. 12 delle N.T.A. del Documento di Piano del P.G.T.
  - ZONA SP5 - Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 3 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. Tali norme prevedono nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari all'Amministrazione Pubblica l'attribuzione di diritti a costruire a seconda dell'ubicazione delle aree medesime.
  - Nuova area di pubblica circolazione come prevista nel Piano dei servizi e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 3 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. Tali norme prevedono nel caso di





- E5 -

### Regolarità edilizia ed urbanistica

I terreni non sono edificati, si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato III.5).

- F5 -

### Formazione dei lotti

Gli immobili (terreni) possono essere venduti separatamente ma l'edificazione è possibile solo con Piano Attuativo unitario.

- G5 -

### Valore del bene e costi

#### Procedimento di stima

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato effettuando stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza, e comparando il bene stesso con altri immobili della zona, simili sia per caratteristiche intrinseche (proprie dell'unità immobiliare) che estrinseche (legate alla situazione al contorno: qualità dello stabile, pregi urbanistici, architettonici, ambientali, ecc.). E' stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con attendibilità: sono state infatti consultate anche alcune agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona. Si è tenuto inoltre conto del "Listino dei valori degli immobili, sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia", pubblicazione semestrale di PROBRIXIA - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

La stima dei fondi rustici è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro catastale (in seguito chiamato mq catastale) desunto dalla visura catastale relativa al bene stesso.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA

- foglio 16 particella 96 Ha 0.16.60	mq 1.660
- foglio 16 particella 181 Ha 0.31.10	mq 3.110
- foglio 16 particella 192 Ha 0.03.70	mq 370
Totale	mq 5.140

#### CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILI LIBERI

Il valore di mercato viene stimato per via sintetica analizzando immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nella zona.

- Valore di 1 mq catastale (a)	= 10,00 €/mq catastale
- Consistenza complessiva unità (b)	= 5.140 mq catastali
- Valore di mercato attuale (c) = (a*b)	= 51.400 €

**Arrotondati a 51.000,00 €.**



## Parere di Stima

In base alle indagini eseguite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati ottenuti si ritiene di poter attribuire, in data odierna, alle unità oggetto di stima, considerate libere da pesi ed ipoteche, catastalmente individuate come foglio 16 particelle 96, 181 e 192, un valore di mercato complessivo di **€ 51.000,00** (euro cinquantunomila/00).

Brescia, 11/11/2019.

Ing. Carla Macchi



**LOTTO 6 terreno a Lumezzane**

**Unità identificata come foglio 17 particella 372**

- B6 -

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Trattasi di terreno pressochè pianeggiante direttamente prospiciente la strada comunale, catastalmente individuato come foglio 17 particella 372 – qualità prato arborato classe 2, della superficie di Ha 0.01.30 (mq 130), reddito domenicale € 0,40 agrario € 0,37.

CONFINI: particella 34 del foglio 17; strada; limite di foglio.

Urbanisticamente la particella è così classificata nel P.G.T. vigente (vedasi Allegato III.5):

- ZONA B3 - Prevalentemente residenziale di completamento e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.
- in parte, Nuova area di pubblica circolazione come prevista nel Piano dei servizi e che gli interventi edificatori sulle stesse sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 3 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. Tali norme prevedono nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari all'Amministrazione Pubblica l'attribuzione di diritti a costruire a seconda dell'ubicazione delle aree medesime.

Inoltre, parte dell'area ricade nella fascia di nuove aree di pubblica circolazione ed aree di rispetto delle strade progettate (nuovo codice della strada).

Per una più chiara contestualizzazione si rimanda agli Allegati I.7, II.7 e III.5.

**Identificazione pregressa dei beni**

Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dall'indagine di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore, non si rilevano problemi di identificazione dei beni oggetto di esecuzione.

- C6 -

**Stato di possesso**

Come si evince dalla visura catastale aggiornata e dalla Certificazione Notarile della dott.ssa Laura Rigonat, notaio in San Giorgio di Nogaro (UD), è titolare di diritti sull'unità oggetto di stima la

\_\_\_\_\_ 8.

I rogiti notarili di provenienza, citati nella Certificazione Notarile sono riportati nell'Allegato VI.5.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che le unità sono libere.



- D6 -

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Dalla Certificazione Notarile della dott.ssa Laura Rigonat, notaio in San Giorgio di Nogaro (UD), del 26/10/2017, emergono:

- Ipoteca volontaria, iscritta a Brescia in data 03/11/2008 ai nn. 50713 R.G. e 11202 R.P., a favore di "HYPO ALPE ADRI BANK S.P.A." con sede in Udine;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 21/03/2012 ai nn. 10375 R.G. e 1593 R.P., a favore di "HYPO ALPE ADRI BANK S.P.A." con sede in Udine;
- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Brescia n. 12629 del 29/09/2016 iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 23/12/2016 ai nn. 51342 R.G. e 31589 R.P..

Oltre a quanto indicato, dalle indagini eseguite e dalle informazioni raccolte, non sono emerse formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- E6 -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

I terreni non sono edificati, si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato III.5).

- F6 -

### **Formazione dei lotti**

L'immobile oggetto dell'esecuzione non è divisibile in quanto trattasi di unica unità.

- G6 -

### **Valore del bene e costi**

#### **Procedimento di stima**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato effettuando stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza, e comparando il bene stesso con altri immobili della zona, simili sia per caratteristiche intrinseche (proprie dell'unità immobiliare) che estrinseche (legate alla situazione al contorno: qualità dello stabile, pregi urbanistici, architettonici, ambientali, ecc.). E' stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con attendibilità: sono state infatti consultate anche alcune agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona. Si è tenuto inoltre conto del "Listino dei valori degli immobili, sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia", pubblicazione semestrale di PROBRIXIA - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

La stima dei fondi rustici è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro catastale (in seguito chiamato mq catastale) desunto dalla visura catastale relativa



al bene stesso.

### **CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILI LIBERI**

Il valore di mercato viene stimato per via sintetica analizzando immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nella zona.

- Valore di 1 mq catastale (a)	=	100,00 €/mq catastale
- Consistenza complessiva unità (b)	=	130 mq catastali
- Valore di mercato attuale (c) = (a*b)	=	13.000,00 €

**Arrotondati a 13.000,00 €.**

### **Parere di Stima**

In base alle indagini eseguite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati ottenuti si ritiene di poter attribuire, in data odierna, all'unità oggetto di stima, considerata libera da pesi ed ipoteche, catastalmente individuata come foglio 17 particella 372, un valore di mercato complessivo di **€ 13.000,00** (euro tredicimila/00).

Brescia, 11/11/2019.

Ing. Carla Macchi



## INDICE DEGLI ALLEGATI:

- Allegato I: fotografie scattate durante i sopralluoghi;
- I.1: Capannone in Brandico foglio NCT/4 particella 440 sub. 10
  - I.2: Capannone in Brandico foglio NCT/4 particella 440 sub. 9
  - I.3: Edificio fatiscente in Brandico foglio NCT/1 Particella 2 sub. 3 e 4
  - I.4: Terreni in Brandico foglio 1 particelle 3, 88, 87, 137
  - I.5: Appartamento in Lumezzane foglio NCT/15 particella 795 sub. 4 e 5
  - I.6: Terreni in Lumezzane foglio 16 particelle 96, 181, 192
  - I.7: Terreno in Lumezzane foglio 17 particella 372
- Allegato II: documentazione catastale non presente nel fascicolo;
- II.1: Capannone in Brandico foglio NCT/4 particella 440 sub. 10
  - II.2: Capannone in Brandico foglio NCT/4 particella 440 sub. 9
  - II.3: Edificio fatiscente in Brandico foglio NCT/1 Particella 2 sub. 3 e 4
  - II.4: Terreni in Brandico foglio 1 particelle 3, 88, 87, 137
  - II.5: Appartamento in Lumezzane foglio NCT/15 particella 795 sub. 4 e 5
  - II.6: Terreni in Lumezzane foglio 16 particelle 96, 181, 192
  - II.7: Terreno in Lumezzane foglio 17 particella 372
- Allegato III: documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- III.1: Capannoni in Brandico foglio NCT/4 particella 440 sub. 10 e 9
  - III.2: Edificio fatiscente in Brandico foglio NCT/1 Particella 2 sub. 3 e 4
  - III.3: C.D.U. terreni in Brandico foglio 1 particelle 3, 88, 87, 137
  - III.4: Appartamento in Lumezzane foglio NCT/15 particella 795 sub. 4 e 5
  - III.5: C.D.U. terreni in Lumezzane foglio 16 particelle 96, 181, 192 e 372
- Allegato IV: documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate;
- IV.1: Capannone in Brandico foglio NCT/4 particella 440 sub. 10
  - IV.2: Capannone in Brandico foglio NCT/4 particella 440 sub. 9
  - IV.3: Appartamento in Lumezzane foglio NCT/15 particella 795 sub. 4 e 5
- Allegato V: visura camerale storica società eseguita.



Allegato VI: Rogiti di provenienza

- VI.1: Capannoni in Brandico foglio NCT/4 particella 440 sub. 10 e 9
- VI.2: Edificio fatiscente in Brandico foglio NCT/1 Particella 2 sub. 3 e 4
- VI.3: Terreni in Brandico foglio 1 particelle 3, 88, 87, 137
- VI.4: Appartamento in Lumezzane foglio NCT/15 particella 795 sub. 4 e 5
- VI.5: Terreni in Lumezzane foglio 16 particelle 96, 181, 192 e 372



