



# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 107/2024

G.O.P. **Dr. Davide Foppa Vicenzini**

**Anagrafica**

Creditore procedente:



SPECIAL GARDANT S.P.A.  
Ubicato: Via Curtatone n. 3  
ROMA (RM)  
C.F. 15759561002



Rappresentato dall'Avvocato



**avv. VINCENZO DI CESARE** rappresentato da  
**avv. GIAMPIERO CODIGNOLA**  
Con Studio in Corso Martiri della Libertà, 3  
Comune di 25124 Brescia  
pec: [giampiero.codignola@brescia.pecavvocati.it](mailto:giampiero.codignola@brescia.pecavvocati.it)

Esecutato: 1



[REDACTED]



Esperto incaricato



**Geom. Scilla Minessi**  
studio in via Ponte Cingoli 1/a - 25050 Rodengo Saiano (Bs)-  
CF:MNSSL74L49B157T P.Iva: 03621600174  
Tel :030.611214 Fax:030.6811697 Cell. 3355880148  
Mail: [scillami74@gmail.com](mailto:scillami74@gmail.com)  
Pec: [scilla.minessi@geopec.it](mailto:scilla.minessi@geopec.it)  
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 4720 (13-07-2001)  
Iscritto all'Albo Tribunale di Brescia nr. 320



Timbro e firma



Date	
Nomina dell'esperto	25/07/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	31/07/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	06/10/2024
Richiesta proroga	06/11/2024 concessa
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	06/11/2024 prorogata

## RELAZIONE DI STIMA

### PREMESSA:

Si evidenzia che durante la visione della documentazione depositata nel fascicolo, nell'atto di pignoramento immobiliare del 08/03/2024 viene citato l'immobile censito al NCEU di Erbusco al [REDACTED] **part. 433 sub. 12** come "corte esclusiva" Bene comune non censibile e comune ai mapp. **443/4** ( errore di battitura poiché non esiste il mapp. Corretto è il 433/4) e 433/8.

Il fg. [REDACTED] part. 433 sub. 12 in realtà corrisponde ad altra proprietà privata unità residenziale censita come cat. A/2, cl. 3 vani 8 di ditta intestata.

Si precisa che di fatto, non è stata iscritta ipoteca in favore del sub. 12, come evidenziato nel certificato ipotecario n.ro BS 120401 del 27/03/2024 nota a pag. 11.

La sottoscritta geom. Scilla Minessi, dopo il ricevimento dell'incarico affidatomi dall' Ill.mo Sig. Giudice, provvedeva a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico ed eseguiva sopralluoghi presso gli immobili di proprietà dell'esecutata.

Più precisamente è stato eseguito sopralluogo in data 04/09/2024 in presenza dell'incaricato del Custode Giudiziario.

All'accesso era presente [REDACTED]

La sottoscritta Ctu procede pertanto alla valutazione dei beni pignorati siti in comune di Erbusco (BS), via San Giuseppe Lavoratore [REDACTED]

**Identificazione dei lotti**

LOTTO NR. 1

**Descrizione sintetica:**

unità immobiliare con destinazione RESIDENZIALE posta al T-1 e interrato di fabbricato residenziale VILLETTA QUADRIFAMILIARE con accesso pedonale e carraio autonomo.

**Ubicazione:**

Comune di ERBUSCO (Bs) 25030, via San Giuseppe Lavoratore

**Identificativi catastali:**

Censuario di ERBUSCO (Bs), Sez.Urb. mapp. 433 sub 4

**Quota di proprietà- Diritto di proprietà**

mapp. 433 sub 4: 1/2 PROPRIETA' SUPERFICIARIA, in regime di comunione dei beni, a nome

esecutato

1/2 PROPRIETA' SUPERFICIARIA, in regime di comunione dei beni, a nome

esecutato

**Proprietà superficiaria di anni 99 dal 10.3.1988**

1/1 PROPRIETA' PER L'AREA comune di Erbusco

**Divisibilità dell'immobile:**

Unità immobiliare non frazionabile nè divisibile

**Regolarità urbanistica:**

verificata lieve irregolarità urbanistica-

**Regolarità catastale:**

verificata regolarità catastale-

**Disponibilità immobile:**

**L'immobile alla data del soprallugo RISULTA OCCUPATO DAI SIGG.**

Più probabile valore in libero mercato

**euro 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00)**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata :

**euro 205.000,00 (euro duecentocinquemila/00)**

€. **euro 205.000,00 euro duecentocinquemila00**  
(valore base d'asta)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:**

Trattasi di unità immobiliare VILLETTA QUADRIFAMILIARE edificata in edilizia economico popolare, nel 1988 con convenzione di diritto superficiario per 99 anni, a destinazione prettamente residenziale, situata in frazione "Zocco" del comune di Erbusco (Bs) comoda ai servizi con facile accessibilità e con buona commerciabilità.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No  
Conformità catastale  Si  No  
Conformità titolarità  Si  No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Si  
Spese condominiali arretrate  No  Si  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si :  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si  
Condizioni limitative  No  Si

LOTTO NR. 2

**Descrizione sintetica:**

AUTORIMESSA posto al piano primo interrato in locale adiacente alla cantina con accesso autonomo da cortile privato interno

**Ubicazione:**

Comune di ERBUSCO (Bs) 25030, via San Giuseppe Lavoratore

**Identificativi catastali:**

Censuario di ERBUSCO (Bs), Sez.Urb. mapp. 433 sub 8

**Quota di proprietà- Diritto di proprietà**

mapp. 433 sub 8:

1/2 PROPRIETA' SUPERFICIARIA, in regime di comunione dei beni, a nome eseguito

1/2 PROPRIETA' SUPERFICIARIA, in regime di comunione dei beni, a nome eseguito

Proprietà superficiaria di anni 99 dal 10.3.1988

1/1 PROPRIETA' PER L'AREA comune di Erbusco

**Divisibilità dell'immobile:**

Unità immobiliare non frazionabile nè divisibile

**Regolarità urbanistica:**

-verificata non regolarità urbanistiche-

**Regolarità catastale:**

-verificata regolarità catastale-

**Disponibilità immobile:**

**L'immobile alla data del sopralluogo RISULTA OCCUPATO  
DAI ESECUTATI**



Più probabile valore in libero mercato

**euro 11.690,00 (euro undicimilaseicentonovanta /00)**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata :

**euro 11.455,00 (euro undicimilaquattrocentocinquantacinque/00)**



**Valore di 1/1 PROPRIETA':**

**euro 11.455,00 (euro undicimilaquattrocentocinquantacinque/00)**

**(valore base d'asta)**



**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:**

Trattasi di AUTORIMESSA posta all'interno di unità immobiliare VILLETTA QUADRIFAMILIARE edificata in edilizia economico popolare, nel 1988 con convenzione di diritto superficario per 99 anni, a destinazione prettamente residenziale, situata in frazione "Zocco" del comune di Erbusco (Bs) comoda ai servizi con facile accessibilità e con buona commerciabilità.



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No



**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Si



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si :

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si



**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si

Condizioni limitative  No  Si



**QUESITO "A"**

- A1. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc .....
- A2. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....

**QUESITO "B-E"**

Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni-

- B3. Inquadramento dell'immobile.....
- B3.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....
- E4. Audit documentale e Due Diligence.....
- E.4.2 Rispondenza catastale .....
- E.4.3 Verifica della titolarità .....

**QUESITO "C"**

- C5. STATO DI POSSESSO .....

**QUESITO "D"**

- D6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....
- D6.1 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....

**QUESITO "F"**

- F7. Formazione dei lotti .....
- F7.1 Quota di pignoramento, Divisibilità,.....
- F7.2 Vincoli di pertinenzialità ed invendibilità autorimessa e/o posti auto. ....

**QUESITO "G"**

- 8. Analisi estimativa.....
- 9. Riepilogo dei valori di stima.....
- 10. Dichiarazione di rispondenza.....
- 11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....

**QUESITO "A"**

**A1. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567cpc**

Quanto al QUESITO A, di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione Ex art. 567 cod. proc. civ. risulta completa ed idonea, avendola integrata con:

- le visure e planimetrie catastali ;
- ATTO DI PROVENIENZA

Si è preso atto della presenza, in allegato alla presente Procedura Esecutiva, del Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri Immobiliari del Notaio MARIO SCULCO

**QUESITO "B"**

**B3. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

Provincia: Brescia

Comune : ERBUSCO (BS) , località "Zocco" via San Giuseppe Lavoratore

**Zona:** RESIDENZIALE, in frazione Zocco nel contesto urbano dell'edificato, con presenza di numerose unità residenziali.



**Destinazione urbanistica dell'immobile :**

TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE residenziale

**Tipologia immobiliare ed edilizia:**

VILLETTA QUADRIFAMILIARE edificata negli anni 1988. Il fabbricato è a destinazione residenziale e si trova in zona comoda ai servizi, in località Zocco. Costruzione edificata in edilizia economico popolare con finiture di base.

Fabbricato realizzato con struttura portante composta da travi e pilastri in c.a. , pareti esterne in muratura, tavolati interni in laterizio e solaio in latero-cemento, impianti sottotraccia, fornito di riscaldamento autonomo con centrale termica posta nel piano interrato.

**Tipologia edilizia unità immobiliari:**

LOTTO 1:

VILLETTA QUADRIFAMILIARE a schiera sviluppata in piano terra e piano primo con accessorio cantina e lavanderia al piano s1 ;

LOTTO 2:

AUTORIMESSA al piano interrato;

**Caratteristiche generali dell'immobile: RESIDENZIALE****Dimensione : GRANDE**

**Caratteri domanda e offerta:** Lato acquirente: privato  
Lato venditore: privato

**Forma di mercato: Concorrenza monopolistica****Fase del mercato immobiliare: Contrazione****B3.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica dell'immobile staggito.**

A completamento e migliore puntualizzazione di quanto nella presente già esposto.

**LOTTO 1****VILLETTA QUADRIFAMILIARE SU TRE LIVELLI**

Trattasi di AMPIA VILLETTA posta in QUADRIFAMILIARE, luminosa sviluppata su 3 livelli edificata nel 1988, posta in località "Zocco" del comune di Erbusco, zona ad alto sviluppo residenziale nel cuore della Franciacorta.

Superficie coperta esistente 65,25 mq

L'unità residenziale è una VILLETTA QUADRIFAMILIARE in NORMALE stato di conservazione, non ha subito migliorie e grandi manutenzioni rispetto al progetto iniziale, i serramenti sono originali in legno, già doppio vetro, nonostante ciò non presenta danni visibili né di infiltrazioni né di ammaloramento e/o muffa.

La villetta si sviluppa su due piani fuori terra e un interrato, presenta un'area verde d'ingresso pedonale e un accesso tramite scivolo autonomo all'interrato.

- Al piano terra si sviluppa la zona giorno composta da cucina, sala da pranzo, un wc di servizio;
- al piano primo troviamo la zona notte con 3 camere, ripostiglio e bagno con vasca rifinito con ceramica, pavimento in parquet, serramenti in legno ;

- al piano interrato collegato da scala interna troviamo un locale di sgombero e un locale adibito a lavanderia nel quale si trova anche la caldaia, oltre al locale adibito ad autorimessa

Impianto elettrico ed idraulico eseguito sotto traccia..

Le facciate risultano in buono stato di manutenzione, non sono visibili danni alla facciata .

L'unità risulta tenuta in buono stato di manutenzione, non sono evidenti segni di danni.

L' accesso pedonale avviene direttamente da via san Giuseppe Lavoratore, così come l'accesso all'autorimessa avviene direttamente da scivolo privato. Non ci sono spazi comuni con altre unità, nonvi è condominio.

Rispetto al progetto depositato si rileva, al piano primo il posizionamento dell'ultimo gradino arretrato rispetto alla posizione iniziale di progetto, si ritiene che ciò non implichi una difformità rispetto a quanto depositato

*Si fa notare che, rispetto alla Pratica Comunicazione di Inizio Attività edilizia prot. 8168/2000 PE 162, depositato con la parte confinante, nel quale veniva previsto in progetto il posizionamento di " gronda in legno e rivestimento facciata in Pietra di Credaro" sulla facciata principale, tali lavori non sono stati eseguiti sul prospetto dei sigg [REDACTED] . In comune non è stata trovata alcuna comunicazione che indichi che i lavori non sono stati eseguiti, pertanto lo stato di fatto non corrisponde all'ultimo titolo edilizio depositato. Per questo motivo viene considerata la mancata conformità urbanistica.*

#### Identificazione catastale

Comune censuario:

Tipologia catasto:

Identificativo:



ERBUSCO (BS)

Fabbricati

Sezione: NCT

Foglio: [REDACTED]

Particella: 433

Sub: 4



#### Consistenza

Rilievo

Diretto in loco

Data del sopralluogo:

#### LOTTO 1

Interno ed esterno

04/09/2024

#### Criterio di misurazione:

SEL- Superficie Esterna Lorda.

#### Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
APPARTAMENTO			
Superficie principale:	mq 130.50	100%	mq. 130.50
INTERRATO	mq. 38.30	25%	mq. 9.57

GIARDINO	mq.	110.00	10%	mq.	11,00
SCIVOLO E SPAZIO MANOVRA	mq.	90.00	10%	mq.	9,00

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> 160,07



### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

La determinazione del valore di mercato di cui alla presente perizia è effettuata in osservanza degli Standards Internazionali con l'utilizzo del "metodo di confronto di mercato" (market comparison approach).

È un procedimento che permette di valutare il valore di immobili attraverso il confronto con altri immobili "simili" per caratteristiche.

La comparazione di queste caratteristiche tecnico-economiche degli immobili permette di determinare i "prezzi marginali", cioè le variazioni del prezzo totale dell'immobile al variare di ogni singola caratteristica presa in considerazione.

Le caratteristiche scelte per la presente stima, in virtù della dotazione dei beni staggiti, sono:

1. Superficie principale;
2. Superficie secondaria;
3. n° servizi igienici;
4. Riscaldamento centralizzato/autonomo;
5. Livello di piano;
6. Stato di manutenzione;
- 7.

**QUESITO "E"**

## **E4. Audit documentale e Due Diligence**

### **E4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione :**

fabbricato edificato nel 1988

**Anno di ristrutturazione, titoli autorizzativi esaminati**

- Concessione Edilizia con contributo: n. 91/87 prot. 3409 del 23/9/87: costruzione di quadrifamiliare in edilizia economico popolare con convenzione di diritto di superficie di anni 99 del 10.3.1988;
- Concessione Edilizia gratuita senza contributo : 175/87 prot. 804: variante alla CE originaria;
- Comunicazione inizio attività edilizia n. 162/2000 prot. n. 8168 del 09/10/2000: progetto di gronda in legno e rivestimento facciata in pietra di Credaro- lavori completati in modo parziale ( eseguiti solo sulla facciata del vicino con il quale era stata prodotta domanda) non eseguiti i lavori di gronda e rivestimento sulla facciata [REDACTED] e non risulta comunicazione di mancata esecuzione.

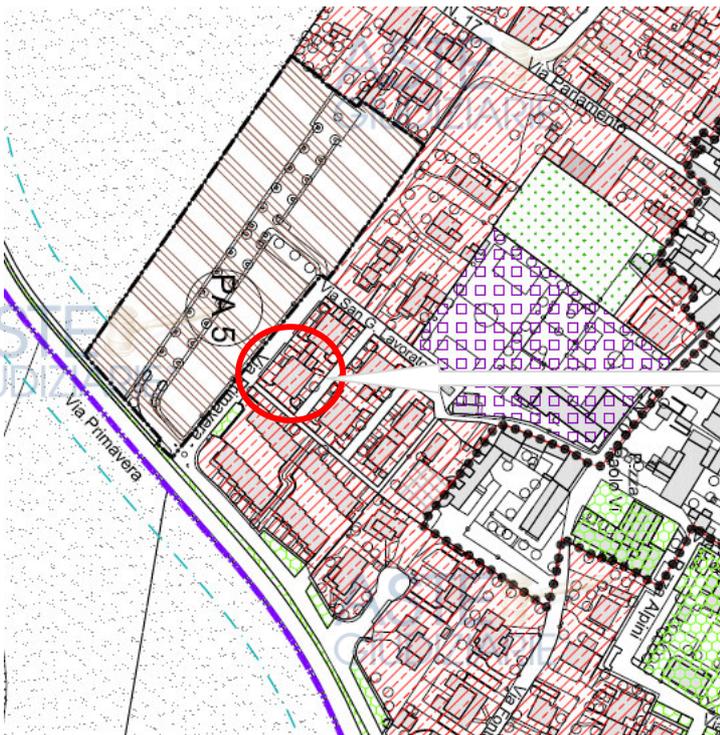


## ASTE GIUDIZIARIE

### Situazione urbanistica



Strumento urbanistico PGT VIGENTE:



AMBITI R2 - CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (ART. 15)



**G8. Analisi estimativa**

La completezza delle indagini, anche in relazione al sopralluogo effettuato, e dei rilievi fotografici effettuati, permette di determinare il valore di mercato da assegnare all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, così come individuato e descritto ai precedenti capi 2) e 3), con il metodo analitico, tenendo conto in modo particolare della consistenza e del grado di finitura nonché del grado di manutenzione, della vetustà, dell'ubicazione e della giacitura del complesso immobiliare.

La stima è effettuata in relazione al mercato edilizio rilevabile in zona limitrofa a quella dell'immobile oggetto della presente, con particolare riferimento alla zona RESIDENZIALE di ERBUSCO (BS), ad alto tessuto residenziale, tenendo conto delle transazioni avvenute nel recente passato ed aventi per oggetto immobili simili o comparabili con quello oggetto di stima. Il tutto in relazione ai valori rinvenibili sul sito Internet dall'Agenzia del Territorio con riferimento al comune di ERBUSCO (BS), opportunamente mediati e ad altre informazioni acquisite sul libero valore del mercato di zona per beni immobili simili o comunque paragonabili; nonché del fatto che l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è destinato ad uso RESIDENZIALE di TIPO MEDIO secondo i criteri di cui al D.M. 02/08/1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27/08/1969.

**UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Il valore di riferimento di un metro quadrato di superficie commerciale, con specifico riferimento a Tipologia RESIDENZIALE di tipo MEDIO in fascia media, tenendo conto della superficie edificabile residua insistente sul lotto, è di € **1.300,00 Euro/mq.**

- Pertanto, in relazione al mercato immobiliare di ERBUSCO (Bs), ovvero della sua collocazione nella zona semicentrale, posto nei pressi della strada principale e facilmente collegato ai servizi, al tipo di immobile ed al suo grado di finitura e di manutenzione, appare ragionevole attribuire ad un metro quadrato di superficie commerciale, con riferimento all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, un valore commerciale unitario pari ad **euro € 1.300,00**

**Valore di mercato.**

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione si ottiene moltiplicando la superficie commerciale, calcolata come indicato al precedente capo 2), per il valore commerciale unitario, ovvero:

Sup. RESIDENZIALE pari a mq. 160,07 x valore comm. unitario €/mq. 1.300,00= **euro 210.000,00 arrotondato (euro DUECENTODIECIMILA)**

**Valore di realizzo.**

Considerate le condizioni di recessione del mercato immobiliare in generale, con particolare riferimento al comune di ERBUSCO (Bs), nonché il tipo di immobile il suo grado di finitura e di manutenzione e lo stato di immobile, il valore di realizzo per la vendita dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione risulterà ridotto del 2% rispetto al più probabile valore di mercato, così come sopra calcolato, pertanto lo stesso sarà pari a :

Valore di mercato pari a € 210.000,00 (riduz. valore del 2%) 0,98= **euro 205.000,00 arrotondato** ; (euro DUECENTOCINQUEMILA/00)

**VALORE DI REALIZZO: euro 205.000,00**

**arrotondato (euro DUECENTOCINQUEMILA/00)**

**NELL'ATTRIBUZIONE DEL VALORE SI E' TENUTO CONTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE che, in questi casi, incide poco, essendo di fatto, il comune proprietario dell'area a seguito convenzione per costruzione in edilizia economico popolare. Ciò non impedisce la vendita in mercato libero.**

**LOTTO 2**

**AUTORIMESSA**

Trattasi di AUTORIMESSA, posto al piano INTERRATO di villetta quadrifamiliare con accesso autonomo custodito da cancello .

L'autorimessa fa parte integrale della VILLETTA ed è collegata attraverso scivolo e spazio manovra all'abitazione .L'accesso è custodito da **da basculante e da porta interna tagliafuoco all'interrato dell'abitazione**

**Identificazione catastale**  
**Comune censuario:**  
**Tipologia catasto:**  
**Identificativo:**

ERBUSCO(BS)  
 Fabbricati  
 Sezione: NCT  
 Foglio: ■  
 Particella: 433  
 Sub: 8

**LOTTO 2**

**Consistenza**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo               | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco       | <input type="checkbox"/>                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo: | 30/11/2020                                  |

**Criterio di misurazione:**  
 SEL- Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
POSTO AUTO			
Superficie principale:	mq 17.98	50%	mq. 8.99

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 8.99**



### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

La determinazione del valore di mercato di cui alla presente perizia è effettuata in osservanza degli Standards Internazionali con l'utilizzo del "metodo di confronto di mercato" (market comparison approach).

E' un procedimento che permette di valutare il valore di immobili attraverso il confronto con altri immobili "simili" per caratteristiche.

La comparazione di queste caratteristiche tecnico-economiche degli immobili permette di determinare i "prezzi marginali", cioè le variazioni del prezzo totale dell'immobile al variare di ogni singola caratteristica presa in considerazione.

Le caratteristiche scelte per la presente stima, in virtù della dotazione dei beni staggiti, sono:

8. Superficie principale;
9. Superficie secondaria;
10. n° servizi igienici;
11. Riscaldamento centralizzato/autonomo;
12. Livello di piano;
13. Stato di manutenzione;

### QUESITO "E"

## E4. Audit documentale e Due Diligence

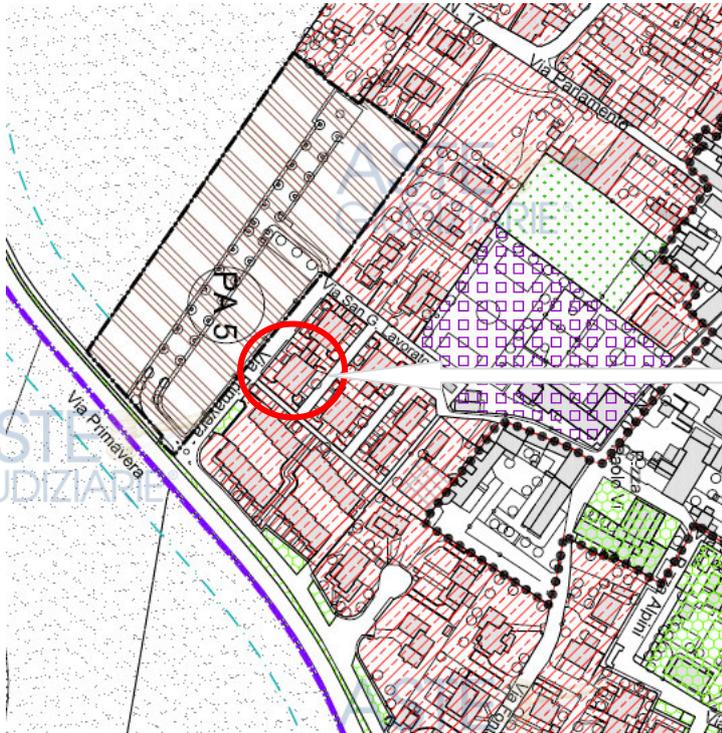
### E4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione :

fabbricato edificato nel 1988

Anno di ristrutturazione, titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia con contributo: n. 91/87 prot. 3409 del 23/9/87: costruzione di quadrifamiliare in edilizia economico popolare con convenzione di diritto di superficie di anni 99 del 10.3.1988;
- Concessione Edilizia gratuita senza contributo : 175/87 prot. 804: variante alla CE originaria;
- Comunicazione inizio attività edilizia n. 162/2000 prot. n. 8168 del 09/10/2000: progetto di gronda in legno e rivestimento facciata in pietra di Credaro- lavori completati in modo parziale ( eseguiti solo sulla facciata del vicino con il quale era stata prodotta domanda) non eseguiti i lavori di gronda e rivestimento sulla facciata [REDACTED] e non risulta comunicazione di mancata esecuzione.

**Situazione urbanistica**
 Strumento urbanistico PGT VIGENTE:


AMBITI R2 - CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (ART. 15)

**QUESITO "G"****G8. Analisi estimativa**

La completezza delle indagini, anche in relazione al sopralluogo effettuato, e dei rilievi fotografici effettuati, permette di determinare il valore di mercato da assegnare all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, così come individuato e descritto ai precedenti capi 2) e 3), con il metodo analitico, tenendo conto in modo particolare della consistenza e del grado di finitura nonché del grado di manutenzione, della vetustà, dell'ubicazione e della giacitura del complesso immobiliare.

La stima è effettuata in relazione al mercato edilizio rilevabile in zona limitrofa a quella dell'immobile oggetto della presente, con particolare riferimento alla zona RESIDENZIALE di ERBUSCO (BS), zona centrale, ad alto tessuto residenziale, tenendo conto delle transazioni avvenute nel recente passato ed aventi per oggetto immobili simili o comparabili con quello oggetto di stima. Il tutto in relazione ai valori rinvenibili sul sito Internet dall'Agenzia del Territorio con riferimento al comune di ERBUSCO (BS), opportunamente mediati e ad altre informazioni acquisite sul libero valore del mercato di zona per beni immobili simili o comunque paragonabili; nonché del fatto che l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è destinato ad uso RESIDENZIALE secondo i criteri di cui al D.M. 02/08/1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27/08/1969.

## UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

Il valore di riferimento di un metro quadrato di superficie commerciale, con specifico riferimento a Tipologia RESIDENZIALE in fascia media, è di € **1.300,00 Euro/mq.**

- Pertanto, in relazione al mercato immobiliare di ERBUSCO (Bs) , ovvero della sua collocazione nella zona RESIDENZIALE, posto nei pressi della strada principale e facilmente collegato ai servizi, al tipo di immobile ed al suo grado di finitura e di manutenzione, appare ragionevole attribuire ad un metro quadrato di superficie commerciale, con riferimento all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, un valore commerciale unitario pari ad **euro € 1.300,00**

### Valore di mercato.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione si ottiene moltiplicando la superficie commerciale, calcolata come indicato al precedente capo 2), per il valore commerciale unitario, ovvero:

Sup. RESIDENZIALE pari a mq. 8,99 x valore comm. unitario €/mq. 1.300,00= **euro 11.690,00 arrotondato (euro UNDICIMILASEICENTONOVANTA/00)**

### Valore di realizzo.

Considerate le condizioni di recessione del mercato immobiliare in generale, con particolare riferimento al comune di ERBUSCO (Bs), nonché il tipo di immobile il suo grado di finitura e di manutenzione e lo stato di immobile, il valore di realizzo per la vendita dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione risulterà ridotto del 2% rispetto al più probabile valore di mercato, così come sopra calcolato, pertanto lo stesso sarà pari a :

Valore di mercato pari a € 11.690,00 x (riduz. valore del 2%) 0,98= **euro 11.455,00 arrotondato ; (euro UNDICIMILAQUATTROCENTOCINQUANTACINQUE/00).**

**VALORE DI REALIZZO: euro 11.455,00 arrotondato**  
(euro UNDICIMILAQUATTROCENTOCINQUANTACINQUE/00)

### Condizioni limitative

**NESSUNA**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **MINESSI SCILLA**, iscritto all'Albo/Ordine dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. **4720**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la non REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione**

**In quanto è stata edificata la pensilina sulla facciata principale come da CIA n. 162 prot. n. 8168/2000. Manca la comunicazione in comune della mancata esecuzione dei lavori, pertanto la facciata risulta difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio depositato. LA DIFFORMITA' risulta SANABILE.**

**In fede,**



Official stamp: COLLEGIO GEOMETRI DI BRESCIA n. 4720 - Rodengo Saiano (BS). The stamp is circular with the text 'Geom. SCILLA MINESSI - COLLEGIO GEOMETRI DI BRESCIA n. 4720 - RODENGO SAIANO (BS)'. A handwritten signature is written over the stamp.

Rodengo Saiano, 28/10/2024

## 4.2 Rispondenza catastale



Immobile identificato in mappa al

censuario di ERBUSCO : fg [REDACTED] Part. 433 sub 4 Cat. A/2, Cl. 3 vani 8 Rendita: €. 557,77

censuario di ERBUSCO : fg [REDACTED] Part. 433 sub 8 Cat. C/6, Cl. 3 mq. 16 Rendita: €. 24.79

Elenco documentazione visionata : VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE, RAFFRONTO TRA BANCA DATI E DATI INDICATI DEPOSITATI PRESSO COMUNE DI BRESCIA (BS)

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **MINESSI SCILLA**, iscritto all'Albo/Ordine Dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4720, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**X** la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

Note

Rodengo Saiano, 28/10/2024



### E4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà

1/2 PROPRIETA' SUPERFICIARIA, in regime di comunione dei beni, a nome esecutato

1/2 PROPRIETA' SUPERFICIARIA, in regime di comunione dei beni, a nome esecutato

Proprietà superficiaria di anni 99 dal 10.3.1988

1/1 PROPRIETA' PER L'AREA comune di Erbusco

#### Condizioni limitanti

Gravami : NESSUNO

L'immobile è convenuto agli esecutati con atto di compravendita Notaio LESANDRELLI FRANCESCO in

**si fa riferimento al certificato notarile per i precedenti atti di provenienza.**

**QUESITO "C"**

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

occupato

**QUESITO "D"**

### D6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Spese condominiali arretrate

**NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI**

**D6.1 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.**

TRASCRIZIONI A CARICO:

ISCRIZIONE N. 63240/15483 del 14/11/2007 atto mutuo notaio Ambrosetti rep. 18744/9075 a favore CREDITO BERGAMASCO SPA - Bergamo ( CF 00218400166)

ISCRIZIONE N. 13296/9351 del 27/03/202 atto giudiziario di pignoramento a favore Leviticus SPV SRL

cia

**QUESITO "F"**

**F7. Formazione dei lotti**

I lotti pignorati NON sono vendibili separatamente .

## 1. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Geom. Scilla Minessi

Iscritto all'Ordine/Albo:

Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, n. 4720

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

- ✓ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ✓ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ✓ Di non aver utilizzato né 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.

Timbro e firma

Rodengo Saiano, 28/10/2024



## 2. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Schede catastali
4. ATTO provenienza notaio Lesandrelli

C.E. N. 91/87; C.E. N. 175/87; C.I.A. . PROT. 8168/2000