

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI  
**Esecuzione immobiliare n. 183/2023**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Creditore Procedente	Procedura esecutiva immobiliare n° <b>183/2023</b> promossa con atto di pignoramento dalla <b>BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOP.</b> Con sede in Ghedi (BS) C.F.: 00284980174 - C.F. 00390840239 P.IVA: 15240741007
Rappresentato dall' Avvocato	<b>LUIGI FERRI</b> e-mail: <a href="mailto:ferrilui@ferriluigi.191.it">ferrilui@ferriluigi.191.it</a> pec: <a href="mailto:luigi.ferri@brescia.pecavvocati.it">luigi.ferri@brescia.pecavvocati.it</a> con Studio in via Solferino n. 23 - 25122 BRESCIA - Tel.030.47303 - Fax 030.2404518
Esecutati	[REDACTED]
Esperto incaricato	<b>Geom. ROBERTO MINESSI</b> <b>C.f: MNSRRT52D16C439E</b> Pec: <a href="mailto:roberto.minessi@geopec.it">roberto.minessi@geopec.it</a> Mail: <a href="mailto:studiogeominessi@gmail.com">studiogeominessi@gmail.com</a> Con studio in Rodengo Saiano, Via Ponte Cingoli, 1/a. Tel. 030.611214 – Fax 030.6811697  Timbro e firma: 

**INDICE**

<b>1- P R E M E S S E</b>	pag.	03
1 Incarico		
1.1 Sintesi della valutazione		
1.2 Probabile valore di mercato		
1.3 Probabile valore di mercato in condiz. di vendita forzata		
2 Quesiti		
<b>CAPITOLO -1-</b>	pag.	04
1.1 Documentazione allegata all'istanza		
<b>CAPITOLO - 2 -</b>	pag.	04
2.1 Identificazione e descrizione attuale del bene		
2.2 Descrizione dei beni		
2.3 Computo metrico		
<b>CAPITOLO 3</b>	pag.	05
3.1 Possesso dell'immobile		
3.2 Titolo di provenienza		
<b>CAPITOLO 4</b>	pag.	06
4.1 Oneri gravanti sul bene		
4.2 Vincoli connessi con il suo carattere storico artistico		
4.3 Formalità, vincoli e oneri.		
<b>CAPITOLO 5</b>	pag.	07
5.1 Situazione urbanistica		
5.2 Conformità tra i luoghi e schede catastali		
5.3 Provvedimenti edilizi		
<b>CAPITOLO 6</b>	pag.	08
6.1 Calcolo superfici e formazione lotti		
<b>CAPITOLO 7</b>	pag.	08
7.1 Valutazione del bene		
7.2 Determinazione del Valore		
<b>CAPITOLO 8</b>	pag.	09 - 10
8.1 Audit documentale e due diligence		
8.2 Rispondenza urbanistica		
8.3 Rispondenza catastale		
<b>CAPITOLO 9</b>	pag.	11
CONCLUSIONI		

## 1 P R E M E S S E

### 1 Incarico

Nomina dell'esperto  
 Conferimento d'incarico di stima e giuramento  
 Data della consegna del rapporto di valutazione

27.03.2024  
 03.04.2024

### 1.1 Sintesi della valutazione

### 1.2 Più probabile valore in libero mercato :

LOTTO UNICO = EURO 67.000,00

### 1.3 Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

LOTTO UNICO= EURO 60.000,00

### 2 Quesiti

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

*L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a fare eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

**A -****CAPITOLO - 1 -**  
*Verifica della documentazione***1.1 Documentazione allegata all'istanza**

- 1- Il fascicolo di pignoramento è completo della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. con il deposito della Relazione legale notarile ventennale del notaio [REDACTED]
- 2- Si allega copia del titolo d'acquisto in favore del debitore

**B -****CAPITOLO - 2 -**  
*Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni***2.1 Identificazione del bene**

Un primo sopralluogo è stato effettuato il giorno 30.04.2024 alle ore 10,30, assistito dal *Custode giudiziario* avv. Elena Lama; all'appuntamento l'esecutato era assente pertanto è stata organizzata una seconda visita eseguita in data 17.05.2024 alle ore 16,00, al cui appuntamento si è presentato l'esecutato sig. [REDACTED].

L'immobile pignorato è una piccola porzione di fabbricato posto al secondo piano del complesso immobiliare "Lido" sito in via Ponte n. 7 ed è così accatastato:

- sez. [REDACTED] zona Censuaria 3, categoria A/2 cl. 4 vani 2,5, R.C. Euro 174,30.

Il complesso immobiliare è stato edificato anteriormente all'1 .09.1967 come già dichiarato nell'atto di vendita notaio Mistretta in data [REDACTED] e successivo atto notaio Daniela Masucci del [REDACTED]; successivamente autorizzato con C.E. [REDACTED]

P.G. per modifiche interne.

Concessione Edilizia in sanatoria in data [REDACTED]





**D -****CAPITOLO - 4 -***Esistenza di formalità, vincoli, e oneri ....***4.1 Vincoli connessi con il suo carattere storico artistico:**

Non è stata rilevata alcuna formalità in tal senso.

**4.2 Formalità, vincoli e oneri**

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**a) ipoteca volontaria;**

Ipoteca volontaria a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO . SOCIETA' COOPERATIVA – con sede in Ghedi, (BS) piazza Roma, 17 C.F.: 00284980174 somma iscritta Euro 110.000,00 somma capitale Euro 55.000,00 scadenza anni 15.

b) Pignoramento immobiliare trascritto, a Brescia, in data 26 aprile 2023 ai n.ri 18.38/12.446 a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO . SOCIETA' COOPERATIVA – con sede in Ghedi, (BS) piazza Roma, 17 C.F.: 00284980174, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Brescia (BS) in data 13 aprile 2023 rep. n. 2.590.

**E -****CAPITOLO - 5 -***Regolarità edilizia ed urbanistica***5.1 Situazione urbanistica e Provvedimenti Edilizi**

La costruzione del complesso edilizio di cui fa parte quanto oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Brescia i seguenti provvedimenti abilitativi:

- autorizzazione edilizia in data [REDACTED]
- Concessione Edilizia in data [REDACTED].
- Concessione edilizia in sanatoria IN data [REDACTED]

In ordine all'attestazione della prestazione energetica la Certificazione attestato in data 26/07/2011, della durata temporale di dieci anni risulta ormai decaduta.

## **5.2 Conformità tra lo stato dei luoghi e le schede catastali**

Relativamente al Catasto Fabbricati del comune di Brescia la porzione immobiliare in esame risulta interamente intestata al sig. ██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà; risulta censita con i seguenti dati: Sezione Urbana ██████████, Via ██████████, piano 2, zona Censuaria 3, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, R.C. Euro 174,30 e **NON** sono state rilevate difformità planimetriche tra l'esistente e la scheda catastale.

**F -**

**CAPITOLO - 6 -**

*Formazione dei lotti e calcolo superfici*

**6.1 Calcolo superfici**

N° Lotto	Definizione	Superfici V/P in Mq	Coeff. di Omog.	Stato di manut.	Totale Sup. Commerciale
<b>Unico</b>	ABITAZIONE A/2	48,00	1	1	48,00
SUPERF. TOTALE RAGGUAGLIATA MQ					48,00

**G -**

**CAPITOLO - 7 -**

*Valutazione*

**7.1 Valutazione del bene**

*Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.*

*Il Metodo del confronto con altre unità immobiliari, considerando le caratteristiche dell’unità immobiliare, l’esposizione, la funzionalità, lo stato di conservazione, la vetustà, la localizzazione, le dotazioni o le mancanze e l’andamento del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo e attendibile, in quanto il più vicino ai prezzi di mercato della zona realmente praticabili per immobili consimili o comparabili all’immobile in esame, adottare un valore commerciale pari ad euro 1.500,00 al mq.*

**7.2 Determinazione del Valore**

Lotto n°	Valore unitario	Superficie commerciale raggugliata	Valore totale
<b>UNICO</b>	1.400,00	Mq 4800	67.200,00
<b>TOTALE</b>			<b>67.200,00</b>

8



H -

## CAPITOLO - 8 -

*Audit Documentale e due diligence***8.1 Audit documentale e due diligence**

Le **due diligence**, termine composto proveniente dall'esperienza anglo-americana che può essere tradotto con l'espressione **"dovuta diligenza"** identifica il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare (o in generale, di un'azienda), considerando le sue specifiche caratteristiche peculiari e l'ambiente di collocazione come base per una transazione.

Il processo di "dovuta diligenza" prevede l'analisi delle condizioni di un bene normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare, oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Lo scopo delle analisi svolte durante la "dovuta diligenza" è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite una adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità. In linea di massima si può affermare che la principale finalità della "dovuta diligenza" è quella di accertare attraverso una raccolta mirata ed analitica di informazioni se vi siano le effettive condizioni di fattibilità dell'operazione programmata ovvero se sussistono elementi e profili di criticità che possano compromettere il buon esito di una compravendita immobiliare, costruendo al contempo una solida base per l'eventuale negoziazione delle condizioni contrattuali dell'operazione.

Nella fattispecie si evidenzia che tutti i concetti "canonici" suindicati in materia di "dovuta diligenza" risultano ridimensionati, data la particolare posizione della parte venditrice, trattandosi infatti di una procedura esecutiva.

**8.2 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Geometra Minessi Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 2957, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITA'** urbanistica dell'immobile relativamente al fabbricato censito nel comune di BRESCIA, [REDACTED]

### 8.3 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra Minessi Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati di Brescia al nr. 2957, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale  
relativamente al fabbricato censito nel comune di BRESCIA



Eventuali note ed osservazioni :

*La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita in visione dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.*

*Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.*

I -

**CAPITOLO - 9 -  
CONCLUSIONI**

**VALORI DI STIMA :**

**VALORE TOTALE arrotondato Euro 67.000,00 (Euro Sessantasettemila,00)**

**OSSERVAZIONI:**

***Il Valore di mercato sopraelencato potrà avere una probabile riduzione di circa 10-15% per le condizioni di vendita forzata.***

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto dichiara che:

- la versione dei fatti presentata è corretta al meglio delle conoscenze del perito;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- con la presente relazione, che si compone di numero diciotto pagine e numero otto allegati, di aver assolto al mandato ricevuto.

*Rodengo Saiano, 30 agosto 2024*

*Il C.T.U. geom. Roberto Minessi*

Allegati:

- "B" Domanda accesso agli atti**
- "C" Schede catastali**
- "D" Documentazione Fotografica**