



TRIBUNALE DI BRESCIA



Esecuzione immobiliare n. 428/2023

Giudice delegato:

DOTT. SSA LIANA ZACCARA

Creditore procedente:



BANCO BPM SPA



Piazza F. Meda n.
20121 – Milano - MI
CF: 09722490969

Rappresentato dall'Avvocato:



Avv. GRAZIA SCIARRA
C.F. SCRGRZ49M49D843Z
Avv. GIOVANNI ROCCHI
C.F. RCCGNN65L02B157C

Via Vittorio Emanuele n.1

20122 – Brescia - BS

Pec: grazia.sciarra@brescia.pecavvocati.it

Pec: grazia.rocchi@brescia.pecavvocati.it



Creditore intervenuto:



AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Via Giuseppe Grezar n.14

00142 – Roma

CF: 13756881002



Esecutato:

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Via Cesare Battisti n. 105/A

25038 - Rovato (BS)



Rappresentato dall'Avvocato:



Avv. STEFANIA SACCHINI

C.F. SCCSFN81S49B157N

Via Romanino n.12

20122 – Brescia - BS

Pec: stefania.sacchini@brescia.pecavvocati.it



Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 428/2023



Esperto incaricato.



Geom. Federico Guerini

C.f. GRNFRC87E28B157P

Te. 0309827440 - cell.3408389959

Fax: 0309827440

Mail: info@studiotecnicoguerini.it

Pec: federico.guerini@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr.4783



Date

Nomina dell'esperto

26/03/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

02/04/2024

Data entro cui consegnare il rapporto di valutazione

03/08/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

03/09/2024 alle ore 11.30

Identificazione dei lotti

Lotto n. 1 di 1

Descrizione sintetica:

Appartamento al piano terra composto da zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina e zona notte con un bagno, due camere da letto ed un ripostiglio disimpegnati da un corridoio centrale. Del compendio fa parte anche un'autorimessa posta al piano terra di un'immobile adiacente.

Ubicazione:

Comune di Rovato Via Cesare Battisti n. 105/A (BS)





ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativi catastali 1:

Comune di Rovato - (H598) (BS)

Sez.Urb. NCT foglio 12 mappale 76 sub. 5 graffato al mappale 77 sub. 2

Indirizzo:

Via Cesare Battisti n. 105/A Piano T

Dati di Classamento:

Rendita Euro 238,60- Categoria A/3, classe 2, Consistenza 6,0 vani

Dati di superficie:

Totale : 141 mq

Totale escluse aree scoperte: 186 m2

Identificativi catastali 2:

Comune di Rovato - (H598) (BS)

Sez.Urb. NCT foglio 12 mappale 77 sub. 12

Indirizzo:

Via Cesare Battisti n. 105/A Piano T

Dati di Classamento:

Rendita Euro 48.34 - Categoria C/6, classe 3, Consistenza 26 mq

Dati di superficie:

Totale : 33 mq

Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 428/2023



Intestazione attuale: **OMISSIS**
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Divisibilità dell'immobile: non divisibile



Più probabile valore in libero Mercato

Per l'intero lotto € 76.000,00 (settantaseimila/00)



Fasi, accertamenti e date delle indagini

Con decreto di nomina del 26/03/2024 il giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto Geom. Guerini Federico esperto per la valutazione degli immobili pignorati nell'esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giorno 02/04/2023, la data per il conferimento dell'incarico e per il giorno 03/09/2024 alle ore 11,30 l'udienza per la determinazione della modalità di vendita. Nel corso dell'udienza di conferimento dell'incarico il G.E. ha posto il seguente quesito così riportato con indicazioni di massima;

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

Adempite le formalità di rito, le operazioni iniziano con il reperimento di tutto il fascicolo di causa tramite il portale telematico del "PCT". Dall'esame della documentazione agli atti si evince che mancano le planimetrie, le visure e le mappe catastali. Quindi il CTU ha eseguito sui siti web dell'agenzia delle entrate le indispensabili visure ed accertamenti, estraendo copia delle planimetrie ed elaborati. Lo stesso giorno ho provveduto ad effettuare le necessarie ispezioni ipotecarie. In data 02/05/2024 ho richiesto e ricevuto copia, tramite mail, degli atti di provenienza. In data 02/05/2024 ho richiesto formale accesso agli atti ed il giorno 31/05/2024 mi recavo presso il comune di Rovato per estrarre copia dei provvedimenti edilizi presenti. Previa comunicazione tramite mail il Custode in data 15/04/2024 avvisava le parti che il giorno 03/05/2024 alle ore 10,00 si sarebbe recato, unitamente a CTU, sui luoghi per effettuare i necessari rilievi ed accertamenti. Alla data del sopralluogo non era presente l'esecutato. Durante il sopralluogo ci siamo resi conto che la scheda catastale estratta telematicamente dal sito dell'agenzia delle entrate non corrispondeva con il compendio oggetto di esecuzione e anche la scheda allegata all'atto di compravendita non identificava il bene alienato. Dopo diverse indagini e sentito il precedente proprietario abbiamo individuato l'immobile oggetto di esecuzione. E' stato fissato un nuovo il

Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 428/2023

giorno 23/05/2024 alle ore 14,30 per effettuare i necessari rilievi ed accertamenti. Alla data del sopralluogo non era presente l'esecutato ma è stata consentita la visita dalle persone che attualmente occupano l'immobile senza titolo.

1 Inquadramento territoriale

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

LOTTO 1

Comune di Rovato (BS)

Via Cesare Battisti ,105/A

Fotografia aerea



Destinazione urbanistica dell'immobile:

Lotto 1

Residenziale

Tipologia immobiliare:

Fabbricato a destinazione residenziale

Caratteristiche generali dell'immobile

Lotto 1

Struttura in elevazione: muratura in mattoni o pietrame e solai in laterocemento.

Copertura : Tetto a falde in cemento e manto in coppi.

Infissi esterni: Legno

Dimensione: medio

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

Filtering

assente

Fase del mercato immobiliare

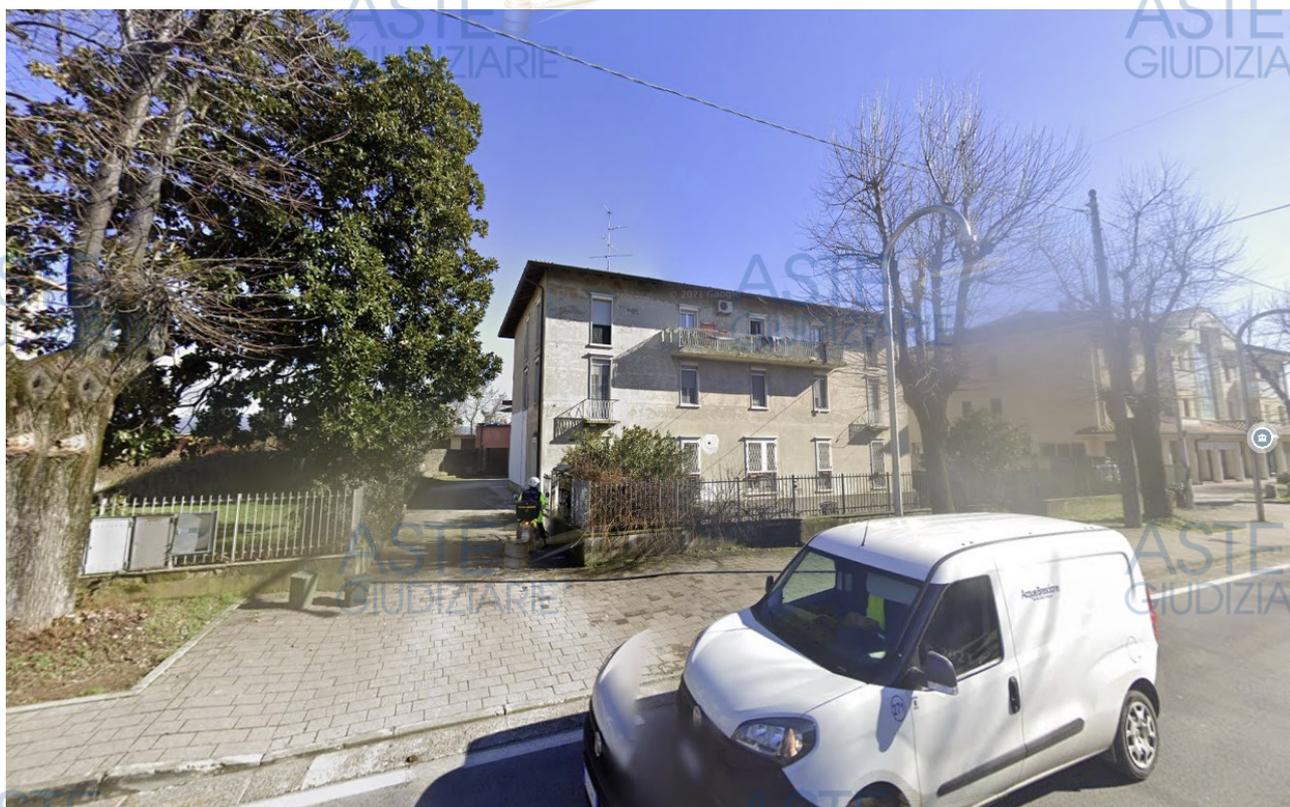
crescita

2.a Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Trattasi di un appartamento situato in un fabbricato condominiale denominato "La Torre" nel Comune di Rovato, in Via Cesare Battisti n. 105/A . Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra oltre ad un interrato e trovano posto 7 appartamenti ed un magazzino. Al fabbricato si accede tramite un cancello carraio da via Battisti attraversando una corte comune al piano terra. All'appartamento si entra da un'atrio/vano scale comuni all'intero immobile , l'abitazione è dotata di un accesso tramite portoncino sull'atrio comune. L'appartamento si sviluppa al piano terra dove si trova un ingresso che porta alla zona pranzo soggiorno collegata alla cucina . dalla sala si accede al corridoio di disimpegno dove trovano posto due camere da letto un bagno ed un piccolo ripostiglio. I locali sono in pessimo stato di conservazione, i pavimenti sono in gres di recente posa mentre i serramenti esterni , in legno, sono risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e quelli interni, sempre in legno, sono più recenti. Il fabbricato è dotato di riscaldamento autonomo con una caldaia tradizionale a gas metano e terminali di emissione con termosifoni in ghisa. L'impinto elettrico , sottotraccia, è risalente all'epoca di costruzione dell'edificio. Gli impianti sono privi delle dichiarazioni di conformità. All'interno dell'appartamento sulle pareti è presente la formazione di muffe sulle pareti dovuta probabilmente alla scarsa areazione dei locali.

Di seguito la documentazione fotografica rilevata:

Ingresso dal cancello posto su via Cesare Battisti 105/A



Da cortile interno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso dalla corte comune



Ingresso da vano scale







Pranzo e soggiorno

Camera 1



Bagno





Identificazione catastale abitazione

Geom. Federico Guerini - via Caraglio 133-25054 - Marone (Bs.) 3408389959

Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 428/2023



Ubicazione: Comune di Rovato via Cesare Battisti n. 105/A (BS)

Identificativi catastali: **Comune di Rovato - (H598) (BS)**

Sez. Urb. NCT foglio 12 **Mappale 76 sub 5 graffato al mappale 77 sub 2**

Indirizzo: via Cesare Battisti n. 105/A Piano T

Dati di Classamento: Rendita **Euro 238,60**- Categoria **A/3**, classe **2**, Consistenza **6** vani

Dati di superficie: Totale : **141** mq

Totale escluse aree scoperte: **138** m2

Intestazione attuale: **OMISSIS**

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Identificazione catastale autorimessa

Ubicazione: Comune di Rovato via Cesare Battisti n. 105/A (BS)

Identificativi catastali: **Comune di Rovato - (H598) (BS)**

Sez. Urb. NCT foglio 12 **Mappale 77 sub 12**

Indirizzo: via Cesare Battisti n. 105/A Piano T

Dati di Classamento: Rendita **Euro 48,34** - Categoria **C/6**, classe **3**, Consistenza **26** mq

Dati di superficie: Totale: **33** mq

Totale escluse aree scoperte: ----m2

Intestazione attuale: **OMISSIS**

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS



Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 428/2023

Confini abitazione

Nord : altra unità e vano scale
Sud : corte comune
Est : corte comune
Ovest : corte comune e aderenza con altra unità

Confini autorimessa

Nord : altra unità
Sud : altra unità
Est : strada comunale
Ovest : corte comune

Consistenza

Desunta da rilievo.

Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Appartamento	mq.	96,44
Autorimessa	mq.	25,00

Trasformazione da superficie lorda a commerciale dell'unità

	Superficie (mq.)	indice mercantile	superficie commerciale (mq.)
Appartamento	96,44 mq	100%	96,44 mq.
Autorimessa	25,00 mq.	50%	12,50 mq.
		TOTALE	108,94 mq.

3. Audit documentale e Due Diligence

• Conformità catastale

Lotto 1 di 1

L'immobile non risulta conforme alla scheda catastale relativa all'appartamento mapp. 76 sub 5/mapp. 76 sub2. Facendo l'estrazione della scheda tramite il sito dell'agenzia delle entrate risulta associata una planimetria catastale che non identifica il bene staggito. Inoltre anche nell'ultimo atto notarile di compravendita è allegata la stessa scheda che non identifica il bene compravenduto, anche la descrizione dell'immobile riportata in atto non corrisponde, inoltre nell'atto si dichiara che dopo l'anno 1967 non vi furono interventi edilizi mentre esiste una Licenza edilizia dell'anno 1972 che ha apportato modifiche. La pratica catastale di correzione ha un costo stimato di € 1.500.

• Impianti

Lotto 1 di 1

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano tradizionale e terminali di emissione con termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico, sottotraccia, risale all'epoca di costruzione. Non è presente nessuna certificazione di conformità degli impianti



- **Conformità titolarità**

Conforme



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- **Stato dell'immobile**

Lotto 1 di 1

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta occupato senza titolo da una donna con due figli ed un uomo.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Lotto 1 di 1

3.1 Legittimità edilizia –urbanistica

- **Anno di costruzione:**

L'immobile è stato costruito prima dell'anno 1967.

- **Titoli autorizzativi :**

Dall'accesso agli atti amministrativi eseguito presso l'UT del Comune di Rovato risulta che l'edificio è stato ristrutturato con:

- Licenza Edilizia n. 114/72 del 30/11/1972 ;

- **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: P.G.T.

Zona : Zona B2 – tessuto a destinazione residenziale prevalente di media densità.

- **Conformità urbanistica**

L'immobile risulta conforme alle autorizzazioni sopra elencate e comunque entro i limiti di tolleranza stabiliti nel DPR 380/2001.

- **Limitazione urbanistiche**

Vincoli urbanistici: si – fascia di rispetto ferroviaria

Vincoli ambientali: no

Vincoli paesaggistici: no

3.3 Verifica della titolarità

- **Inquadramento della titolarità**

La ditta intestata è divenuta proprietaria dell'immobile a seguito di atto notarile pubblico di compravendita immobiliare:

COMPRAVENDITA del 30/09/2016 Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Sede SONCINO (CR) Repertorio n. 62538 RACCOLTA N. 22085 . **Si segnala che la scheda catastale allegata all'atto di compravendita non rappresenta l'immobile compravenduto in quanto lo stesso si trova al piano terra senza balcone e non al piano secondo.**



Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 428/2023

- **Condizioni limitanti**

Servitù: no

Vincoli: si esiste il vincolo di fascia di rispetto ferroviaria

Oneri: si esiste un debito verso il condominio al 31/10/2023 pari ad € 4.405,47 il preventivo per la gestione 2023/2024 è di € 520,66

Pesi: no

Gravami: si

- **Stato del possesso del bene alla data della valutazione:**

L'immobile è occupato senza titolo

- **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

L'ape allegato al precedente atto di compravendita è scaduto in data 30/04/2024 è pertanto necessario aggiornarlo . il costo stimato è pari ad € 500,00.

- **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Trascrizione

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 09/10/2023 ai nn.44013/30381 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 02/10/2023 contro **OMISSIS** Nata in Ghana [REDACTED] e **OMISSIS** Nata in Costa D'avorio [REDACTED] a favore di Banci BPM S.P.A. con sede in Milano C.F. 09722490969

Iscrizione

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 03/10/2016 ai nn.38369/6811 atto notarile pubblico per notario Cristaldi Giuseppe Soncino (CR) del 30/09/2016, rep.62539/22086, per EURO 192.614,40 a garanzia di un mutuo di EURO 96.307,20 contro **OMISSIS** Nata in Ghana [REDACTED] e **OMISSIS** Nata in Costa D'avorio [REDACTED] a favore di Banci BPM S.P.A. con sede in Milano C.F. 09722490969

5. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima fra ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali viene definito come segue:

“ il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione”

Secondo le linee guida ABI viene così definito:

“ *l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*”

Il valore di **vendita forzata** secondo le linee guida ABI viene così definito:

“ *Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato*”

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

La stima è da intendersi rigorosamente riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate le varie fasi di indagine e, il risultato è da intendersi valore previsionale medio ordinario, pertanto dal prezzo conseguente all’effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Verifica del miglior e più conveniente uso

L’attuale valore di mercato dell’immobile staggiato rappresenta il massimo valore di mercato nell’uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell’immobile staggiato è stato applicato il METODO DEL CONFRONTO-COMPARISON APPROACH

4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

Questo metodo presuppone la disponibilità dei prezzi di compravendita di immobili simili riscontrati sul libero mercato riferiti a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e reddituale.

In mancanza di questi dati si sono presi come riferimento i valori indicati dai listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia: listino della Camera di commercio di Brescia (Borsa Immobiliare di Brescia anno 2021) , dell’Osservatorio Mercato Immobiliare di Brescia (Agenzia delle Entrate) e dei valori delle agenzie immobiliari della zona per immobili della medesima vetusta;

- **Listino immobiliare redatto da Camera di Commercio**

Rovato visura n. 93577 del 03/06/2024 agibile 2 min € 620,00 max € 690,00 al mq.

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari AG. Entrate 2/23

Zona Rovato min € 950,00 max € 1.250,00 al mq.

- Valore rilevato dalla consultazione dei valori immobiliari

Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 428/2023

Su comparazione di n.2 immobili simili

min € 800,00 max € 1.000,00 al mq.

Valore di riferimento:

Confrontati i valori rilevati nel Mercato Tipologico Locale, tenuto conto dell'ubicazione, dello stato dell'immobile, si ritiene che il più probabile valore di riferimento al mq. sia di € 700,00/mq

Più probabile valore dell'immobile in libero mercato:

Superficie commerciale lorda mq. 108,94 x €/mq. 700,00 = €. 76.258,00 **arrotondato ad € 76.000,00**

Prezzo stimato in euro

76.000,00 (settantaseimila/00)

6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto geom. Guerini Federico esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4783

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- Di non aver agito in conflitto d'interesse
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà .
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Collegio
Geometri
BRESCIA
N. 4783
MARONE