



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

INTEGRAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie



TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **179 / 2024**



Giudice delegato:

Dr. Canali Gianluigi



ANAGRAFICA

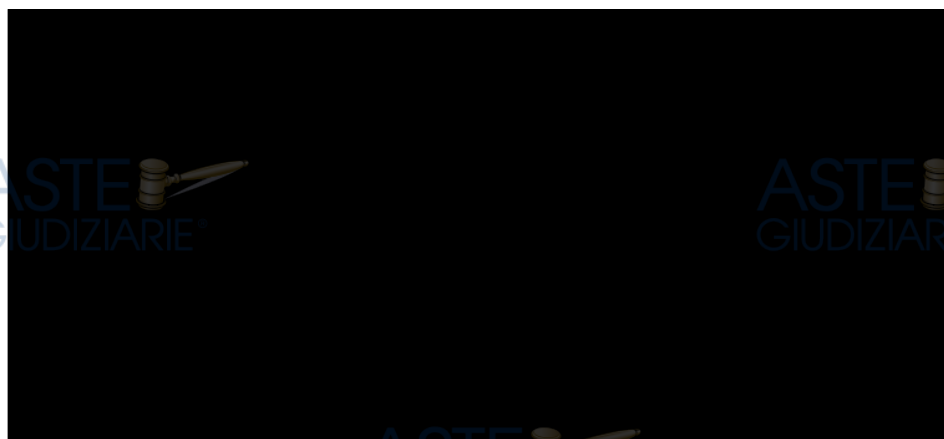
Creditore procedente :



Rappresentato dall'Avv.:



Esecutato:



Rappresentato dall'Avv.:



Esperto CTU incaricato:

Dott. Ing. DARIO GAGLIANDI
Con studio in Via Malta, 7/C, (25124) Brescia (BS)
C.F. GGLDRA53S08B100H
Tel. 030.2428902
e-mail/Pec: coprobs@tin.it - dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1185 dal 1978.



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**DATE E SCADENZE:**

Nomina dell'esperto CTU:	03/07/2024
Conferimento Incarico:	11/07/2024
Data sopralluogo e rilevazioni CTU	25/07/2024 – 23/08/2024 - 25/09/2024
Data ultimativa consegna del rapporto di valutazione:	07/10/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	06/11/2024

1

RELAZIONE ESPLICATIVA

Sono pervenute dopo il deposito della relazione peritale di valutazione, oltre i termini concessi dalla procedura, i dati riguardanti le spese condominiali arretrate non onorate dagli occupanti degli immobili dei condomini:

- ✓ Condominio Diaz 16-18
- ✓ Condominio Diaz

Si riportano di seguito e in allegato 16, a completamento di quanto già esposto a pagina 9 del rapporto depositato, le risultanze dei dati pervenuti; demandando comunque al Sig. Giudice e parti legali coinvolte la valutazione sulla validità ed eventuale presa in carico delle acquisizioni tardive.

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

In estratto dal rapporto depositato in data 07 ottobre 2024:

Spese condominiali arretrate: *A far data 05.10.24 si riporta quanto segue: (ALLEGATO 6)*
-- Immobili 1 e 2 – Condominio Diaz 16-18
Richiesta PEC in data 26.09.2024 – Risposta e dati contabili non pervenuti;
-- Immobili 4 e 5 – Condominio Diaz
Richiesta RAC in data 26.09.2024 – Risposta e dati contabili non pervenuti;
-- Immobile 3 – Condominio Inganni
Richiesta PEC in data 26.09.2024 – Risposta e dati contabili pervenuti rilasciati in data 26.09.24;
Dalla tabella riassuntiva dell'esercizio ordinario 2023/2024, periodo 01.05.2023 - 30.04.2024, risulta che [REDACTED]
[REDACTED] è debitrice della somma arretrata di 1485.18 € elevata, con le spese della gestione 2024/2025, al valore di 1891.58 € (milleottocentonovantouno/58 €) – ad oggi non saldato.



Come da allegato 16 si integra:

Spese condominiali arretrate:

-- Immobili 1 e 2 – Condominio Diaz 16-18

Dati ricevuti il 17 ottobre 2024

Dalle tabelle riassuntive degli esercizi ordinari:

2023/2024, periodo 01.07.2023 - 30.06.2024;

2024/2025, periodo 01.07.2024 - 30.06.2025;

risulta che [REDACTED] è debitrice della somma arretrata di 548.18 € elevata, con le spese della gestione 2024/2025, al **valore di 572.92 € (cinquecentosettantadue/92 €) – ad oggi non saldato**

2

-- Immobili 4 e 5 – Condominio Diaz

Dati ricevuti il 08 ottobre 2024

Dalla tabella riassuntiva dell'esercizio ordinario 2024, risulta che [REDACTED] è debitrice, per gli

immobili sub 7 e sub 12 oggetto di pignoramento, della somma arretrata **di 2837.97 € (duemilaottocentotrentasette/97 €) – ad oggi non saldato**

Le spese condominiali arretrate vengono quindi complessivamente quantificate in:

-- Immobili 1 e 2 – Condominio Diaz 16-18	572.92 €
-- Immobile 3 – Condominio Inganni	1891.58 €
-- Immobili 4 e 5 – Condominio Diaz	2837.97 €

TOTALE 5302.47 €
(cinquemilatrecentodue/47 €)

Detto valore sostituisce quello precedentemente comunicato e relativo al solo immobile 3.

Timbro e firma




Divisibilità degli immobili:

Date le caratteristiche e le destinazioni d'uso degli immobili, conformemente agli attuali stati di utilizzo degli stessi, le unità immobiliari sono state classificate e suddivise in 5 lotti, come da precedente definizione ed identificazione.

Più probabile valore in libero mercato dei lotti identificati:**540.100,00 €***(cinquecentoquarantamila / 00 €)*

Lotto A	IMMOBILE 1	14.300,00 €	<i>Diconsi quattordicimila / 00 €</i>
Lotto B	IMMOBILE 2	14.000,00 €	<i>Diconsi quattordicimila / 00 €</i>
Lotto C	IMMOBILE 3	123.000,00 €	<i>Diconsi centoventitremila / 00 €</i>
Lotto D	IMMOBILE 4+6 quota	198.000,00 €	<i>Diconsi centonovantottomila / 00 €</i>
Lotto E	IMMOBILE 5+6 quota	190.800,00 €	<i>Diconsi centonovantottomila / 00 €</i>

3

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dei lotti identificati:**475.970,00 €***(quattrocentosettantacinquemilanovecentosettanta / 00 €)*

Lotto A	IMMOBILE 1	12.090,00 €	<i>Diconsi dodicimila / 00</i>
Lotto B	IMMOBILE 2	12.040,00 €	<i>Diconsi dodicimilaquaranta / 00</i>
Lotto C	IMMOBILE 3	108.240,00 €	<i>Diconsi centoottomiladuecentoquaranta / 00</i>
Lotto D	IMMOBILE 4+6 quota	174.000,00 €	<i>Diconsi centosettantaquattromila / 00</i>
Lotto E	IMMOBILE 5+6 quota	169.600,00 €	<i>Diconsi centosessantanovemilaseicento / 00</i>

Oneri per la sanatoria delle difformità urbanistiche e catastali rilevate, come descritte al punto 3.1 e 3.2 della presente perizia**20.000,00 €***(ventimila / 00 €)***Oneri opponibili all'acquirente per spese condominiali non pagate:****5.302,47 €***(cinquemilatrecentodue / 47 €)*

Lotto A	IMMOBILE 1	286,46 €	<i>Diconsi duecentottantasei / 46</i>
Lotto B	IMMOBILE 2	286,46 €	<i>Diconsi duecentottantasei / 46</i>
Lotto C	IMMOBILE 3	1.891,58 €	<i>Diconsi milleottocentonovantuno / 58</i>
Lotto D	IMMOBILE 4+6 quota	1.746,46 €	<i>Diconsi millesettecentoquarantasei / 46</i>
Lotto E	IMMOBILE 5+6 quota	1.091,51 €	<i>Diconsi millenovantuno / 51</i>



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 16: Completamento spese condominiali arretrate



4

Timbro e firma







Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

