

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare

n. 219/2024 (n. 306/2024 + n. 328/2024 + n. 413/2024)

Giudice delegato: dott. Luigi Canali

ANAGRAFICA

Creditore procedente: BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A.
Piazza Giuseppe Garibaldi n. 16, SONDRIO (SO)
C.F. 00053810149

Rappresentato dall'Avvocato avv. Virginio Vilardi
Via A. Saffi n. 1, BRESCIA (BS)
C.F. VLRVGN57T03H224M
Tel. 030292311 Fax 0303758052
@ segreteria@studiolegalevilardi.it
pec: virginio.vilardi@brescia.pecavvocati.it

Creditore procedente: BANCA BPER S.p.A.
Via San Carlo, 8/20 MODENA
C.F. 01153230360

Rappresentato dall'Avvocato avv. Giuseppe Grillo
Viale Giulio Cesare n. 2, Roma
Tel. 0687390042 int. 100
Via Castello n. 5, Reggio Calabria
Tel. 096521062

Creditore procedente: BANCA COOPERATIVA
DELL'OGLIO E DEL SERIO S.C.
Via Papa Giovanni XXIII n. 51, CALCIO (BG)
C.F. 02249360161

Rappresentato dall'Avvocato avv. Flavia Gelmi
Via Beato Angelico n. 12/a, TREVIGLIO (BG)
C.F. GLMFLV77P43L400D
Tel. 0363302580 fax 036341264
@ avv.flavia.gelmi@gmail.com
pec: flavia.gelmi@bergamo.pecavvocati.it



Esecutato:



Rappresentato dall'Avvocato

avv. Mauro Zanni

Via Urini n.16 – 25031 CAPRIOLO (BS)

Tel. 030/7461158

Via Roma n.20/D – 24067 SARNICO (BG)

C.F. ZNNMRA64E07B711K

Tel. 035/913700 – Fax 035/4261426

@ mauro.zanni@studiolegalezanni.it

pec mauro.zanni@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:



Rappresentato dall'Avvocato

avv. Mauro Zanni

Via Urini n.16 – 25031 CAPRIOLO (BS)

Tel. 030/7461158

Via Roma n.20/D – 24067 SARNICO (BG)

C.F. ZNNMRA64E07B711K

Tel. 035/913700 – Fax 035/4261426

@ mauro.zanni@studiolegalezanni.it

pec mauro.zanni@brescia.pecavvocati.it



Intervenuti alla stima:

sopralluogo a
Palazzolo sull'Oglio
il 07 ottobre 2024
h. 15:00

rag. Luca Lazzaroni delegato dalla Proprietà
dott. Mauro Ronchi (custode)

sopralluogo a Erbusco
il 09 ottobre 2024
h. 09:00

rag. Luca Lazzaroni delegato dalla Proprietà
dott. Mauro Ronchi (custode)

sopralluogo a Erbusco
il 09 ottobre 2024
h. 11:00

rag. Luca Lazzaroni delegato dalla Proprietà
dott. Mauro Ronchi (custode)

sopralluogo a Coccaglio
il 09 ottobre 2024
h. 13:00

avv. Sara Lazzaroni delegata dalla Proprietà
dott. Mauro Ronchi (custode)

sopralluogo a Erbusco
il 09 ottobre 2024
h. 14:15

rappresentato dal padre sig. [redacted]
rag. Luca Lazzaroni delegato dalla Proprietà
dott. Mauro Ronchi (custode)

sopralluogo a Erbusco
il 09 ottobre 2024
h. 14:15

avv. Sara Lazzaroni delegata dalla Proprietà
dott. Mauro Ronchi (custode)

sopralluogo a Erbusco
il 09 ottobre 2024
h. 15:00

rag. Luca Lazzaroni delegato dalla Proprietà
dott. Mauro Ronchi (custode)

sopralluogo a
Saviore dell'Adamello
il 10 dicembre 2024 h. 11:00

cav. Angelo Lazzaroni delegato dalla Proprietà
dott. Mauro Ronchi (custode)

sopralluogo a Rovato
il 10 dicembre 2024 h. 14:00

cav. Angelo Lazzaroni delegato dalla Proprietà
dott. Mauro Ronchi (custode)

Esperto incaricato

ing. Sala Marco
Via Aldo Moro n. 4, COLLEBEATO (BS)
C.F. SLAMRC75M29B157C
P.I. 02315400982
Tel. 030 2511185 - Cell. 3491285169
email ing.sala.marco@gmail.com
pec marco.sala2@ingpec.eu

Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia n. A3827



QUESITI

Con udienze del 11 settembre 2024, del 05 novembre 2024 e del 27 novembre 2024, il Giudice Ordinario di Tribunale (G.O.T.) dell'esecuzione delegato, nominava me sottoscritto ing. Marco Sala, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, con studio a Collebeato (BS) in Via Aldo Moro n. 4, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del bene pignorato.

Il G.E. mi pose i seguenti quesiti:

- A -**Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (se non già risultante dalla documentazione in atti).
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B -**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili e delle pertinenze.
2. Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.

Identificazione progressiva dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine delle esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.



Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).
2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
3. Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, Appartamento, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - Domande giudiziali e giudizi in corso;
 - Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - Sequestri penali ed amministrativi;
 - Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di carichi, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di accettazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
*indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifici se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima del 01 settembre 1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.**
- 2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod.*



in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre con le indagini.

3. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integrazioni, e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

4. Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

– F –

Formazione dei lotti

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
3. Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.



4. *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed indivisibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti costruiti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

- G -

Valore del bene e costi

1. *Determini preliminarmente valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1 relative a:

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso Appartamento) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone perfettamente commerciabile.*

2. *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

- *Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale);*
- *l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;*
- *il valore d'uso dell'edificio.*

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3. *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel



corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015.

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 misurazione ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far 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.



La situazione degli immobili come identificati e descritti nei paragrafi successivi, oggetto del pignoramento dell'esecuzione immobiliare, è stata riferita ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

DATE

Nomina dell'esperto	11 settembre 2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	27 settembre 2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	15 gennaio 2025
Istanza di proroga	15 novembre 2024
Istanza di proroga	11 dicembre 2024
Concessa proroga di 60 gg	11 dicembre 2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	30 gennaio 2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	16 aprile 2025



Indice

0	ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	14
1	LOTTO 1: COCCAGLIO, sez. NCT, foglio 8, mapp. 179, subb. 12 e 75.....	16
1.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	20
1.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	21
1.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	23
1.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	26
1.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	28
1.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	29
1.7	ANALISI ESTIMATIVA.....	29
1.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	30
2	LOTTO 2: ERBUSCO, sez. NCT, foglio 35, mapp.407, subb. 26 e 80.....	32
2.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	36
2.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	39
2.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	40
2.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	43
2.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	45
2.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	46
2.7	ANALISI ESTIMATIVA.....	46
2.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	47
3	LOTTO 3: ERBUSCO, sez. NCT, foglio 35, mapp.407, subb. 31, 47 e 69.....	48
3.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	52
3.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	55
3.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	56
3.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	59
3.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	61
3.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	62
3.7	ANALISI ESTIMATIVA.....	62
3.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	63
4	LOTTO 4: ERBUSCO, sez. NCT, foglio 35, mapp.407, subb. 16 e 56.....	65
4.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	68
4.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	71
4.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	72
4.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	75
4.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	77
4.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	79



4.7	ANALISI ESTIMATIVA	79
4.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	80
5	LOTTO 5: ERBUSCO, sez. NCT, foglio 35, mapp.407, subb. 28, 48 e 74.....	81
5.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	85
5.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	88
5.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	89
5.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	92
5.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	94
5.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	95
5.7	ANALISI ESTIMATIVA	95
5.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	96
6	LOTTO 6: ERBUSCO, sez. NCT, foglio 35, mapp.407, subb. 29, 51 e 75.....	98
6.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	102
6.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE...	105
6.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	106
6.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	109
6.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	111
6.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	112
6.7	ANALISI ESTIMATIVA	112
6.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	113
7	LOTTO 7: PALAZZOLO SULL'OGLIO, sez. NCT, foglio 15, mapp.250, sub. 16 e mapp.491 sub. 43.....	115
7.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	118
7.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE...	120
7.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	121
7.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	124
7.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	126
7.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	127
7.7	ANALISI ESTIMATIVA	128
7.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	129
8	LOTTO 8: ROVATO, sez. NCT, foglio 8, mapp.10, subb. 4 e 6, mapp.26 subb. 523 e 524	130
8.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	134
8.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE...	136
8.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	137
8.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	141
8.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	143
8.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	145



8.7 ANALISI ESTIMATIVA	145
8.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	146
9 LOTTO 9: ROVATO, sez. NCT, foglio 8, mapp.131, sub. 501	148
9.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI	151
9.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	153
9.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	154
9.4 RISPONDENZA CATASTALE	157
9.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ	159
9.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	161
9.7 ANALISI ESTIMATIVA	161
9.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	162
10 LOTTO 10: ROVATO, foglio 20, mapp.309, 315, 316 ,318, 320 e 371	163
10.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI	167
10.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	172
10.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	173
10.4 RISPONDENZA CATASTALE	175
10.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ	177
10.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	179
10.7 ANALISI ESTIMATIVA	179
10.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	181
11 LOTTO 11: SAVIORE DELL'ADAMELLO, sez. NCT, foglio 36, mapp.143 e mapp.396	183
11.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI	186
11.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	189
11.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	190
11.4 RISPONDENZA CATASTALE	194
11.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ	196
11.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	197
11.7 ANALISI ESTIMATIVA	197
11.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	198
12 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	200
13 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	201



0 ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Date delle Indagini esperite per la perizia delle unità immobiliari

Il giorno 02 ottobre 2024 ho partecipato ad un primo incontro conoscitivo presso la sede del CENTRO ELABORAZIONE DATI s.r.l. in liquidazione a Rovato. All'incontro presenziavano quali rappresentanti della SOCIETÀ IMMOBILIARE INTERMEDIA s.r.l. in liquidazione il Cav. Angelo Lazzaroni coi figli sig. Luca Lazzaroni e Avv. Sara Lazzaroni e l'Avv. Mauro Zanni, coadiuvato dal suo assistente, quale difensore della SOCIETÀ INTERMEDIA srl in liquidazione e il Dott. Mauro Ronchi quale custode giudiziario della procedura assistito dal Dott. Fabio Comaglio.

Il giorno 02 ottobre 2024 ho richiesto l'accesso agli atti al Comune di Coccaglio per poter prendere visione le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, documenti che l'ufficio tecnico del Comune mi ha trasmesso il 28 ottobre 2024 e il 29 ottobre 2024.

Il giorno 02 ottobre 2024 ho richiesto l'accesso agli atti al Comune di Erbusco per poter prendere visione le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, documenti che l'ufficio tecnico del Comune mi ha trasmesso il 08 ottobre 2024 e il 09 ottobre 2024.

Il giorno 02 ottobre 2024 ho richiesto l'accesso agli atti al Comune di Palazzolo sull'Oglio per poter prendere visione le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, documenti che l'ufficio tecnico del Comune mi ha trasmesso il 16 ottobre 2024 e il 22 ottobre 2024.

Il giorno 03 ottobre 2024 ho contattato DOMOS FUTURA s.r.l., amministratore del condominio LA FILANDA di Coccaglio, per richiedere la documentazione inerente il fabbricato, che mi ha trasmesso il giorno 08 ottobre 2024 (ALLEGATO O11).

Il giorno 03 ottobre 2024 ho contattato NORD REAL ESTATE s.r.l. del dott. Andrea Mazza, amministratore del condominio FRANCIACORTA di Erbusco, per richiedere la documentazione inerente il fabbricato, che mi ha trasmesso il giorno 16 ottobre 2024 (ALLEGATO O12).

Il giorno 03 ottobre 2024 ho contattato il geom. Maurizio Bianzini, amministratore del condominio PALAZZO DELLA CONGREGA di Palazzolo sull'Oglio, per richiedere la documentazione inerente il fabbricato, che mi ha trasmesso il giorno 15 ottobre 2024 (ALLEGATO O13).

Il giorno 07 ottobre 2024 mi sono recato presso gli immobili in Palazzolo sull'Oglio per eseguire i sopralluoghi con il dott. Mauro Ronchi (custode) alla presenza del delegato dalla proprietà e dell'affittuario, che ha permesso l'esecuzione delle operazioni peritali (vedere Verbali di Accesso ALLEGATO Q).

Il giorno 09 ottobre 2024 mi sono nuovamente recato presso gli immobili in Erbusco e Coccaglio per eseguire i sopralluoghi con il dott. Mauro Ronchi (custode) alla presenza dei delegati dalla proprietà e degli affittuari, che hanno permesso l'esecuzione delle operazioni peritali (vedere Verbali di Accesso ALLEGATO Q).

Il giorno 10 ottobre 2024 ho richiesto al Comune di Rovato copia dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del sig. Angelo Lazzaroni che mi è stato trasmesso lo stesso giorno 10 ottobre 2024.

Il giorno 05 novembre 2024 sono stato nominato CTU anche per l'Es. Imm. n. 328/2024 per la quale ho giurato il giorno 14 novembre 2024.



Il giorno 26 novembre 2024 ho richiesto i Certificati di Destinazione Urbanistica al Comune di Savio dell'Adamello dei terreni pignorati, documenti che l'ufficio tecnico del Comune mi ha trasmesso il 02 dicembre 2024.

Il giorno 26 novembre 2024 ho richiesto l'accesso agli atti al Comune di Savio dell'Adamello per poter prendere visione le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, documenti che ho potuto vedere presso l'ufficio tecnico del Comune il 20 dicembre 2024.

Il giorno 27 novembre 2024 sono stato nominato CTU anche per l'Es. Imm. n. 413/2024 per la quale ho giurato il giorno 09 dicembre 2024.

Il giorno 10 dicembre 2024 mi sono recato presso gli immobili in Savio dell'Adamello e in Rovato per eseguire i sopralluoghi con il dott. Mauro Ronchi (custode) alla presenza del delegato dalla proprietà, che ha permesso l'esecuzione delle operazioni peritali.

Il giorno 11 dicembre 2024 ho richiesto i Certificati di Destinazione Urbanistica al Comune di Rovato dei terreni pignorati, documenti che l'ufficio tecnico del Comune mi ha trasmesso il 23 dicembre 2024.

Il giorno 11 dicembre 2024 ho richiesto l'accesso agli atti al Comune Rovato per poter prendere visione le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, documenti che ho potuto vedere presso l'ufficio tecnico del Comune il 23 dicembre 2024.

Il giorno 07 gennaio 2025 ho richiesto alla Soprintendenza la verifica di sussistenza di vincolo su un immobile a Rovato il cui esito mi è stato trasmesso il giorno 29 gennaio 2025.



1 LOTTO 1: COCCAGLIO, sez. NCT, foglio 8, mapp. 179, subb. 12 e 75**IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà della [REDACTED] LIQUIDAZIONE.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono collocate in un edificio, situato a Coccaglio, costituito nel CONDOMINIO LA FILANDA, C.F. 91002910171, sito in Piazza Europa n. 10, amministrato da DOMOS FUTURA s.r.l., C.F. 02370380988, con sede in Piazza Europa n. 10/g a Coccaglio (BS) (Tel. 0307702418 E-mail: contabilita@amministrazioni-condominiali.eu).

L'amministratore mi ha comunicato essere in fase di elaborazione il Certificato di Prevenzione Incendi.

Per meglio comprendere la condizione e la situazione del condominio vedere l'ALLEGATO O11, che raccoglie la documentazione fornita dall'amministratore con il regolamento del condominio, i verbali delle ultime assemblee e i prospetti della gestione economica e i debiti dell'esecutato.

Come da delibera del 14 settembre e successiva del 03 Ottobre 2024, i lavori previsti sul condominio riguardano il rifacimento della copertura condominiale a seguito dell'evento meteorologico del 26 agosto 2024.

Lo stabile nel complesso è composto da circa 65 unità immobiliari distribuite su 4 piani fuori terra, con autorimesse e cantine al piano interrato.

I piani superiori sono tra loro collegati da vani scala esterni dotati alcuni di ascensore.

Alle autorimesse al piano interrato si accede per il tramite di una rampa carraia ubicata nel lato ovest del fabbricato.

Al negozio si accede dal piano terra dal civico 9 di Piazza Europa prospiciente il cortile interno.

Le n. 2 unità immobiliari oggetto del pignoramento consistono nel negozio a piano terra con magazzino a piano interrato e in un'autorimessa a piano interrato.

Dette unità sono occupate dalla sig.ra [REDACTED] (ALLEGATO P1).

Il negozio a piano terra originariamente era composto da open space, bagno e antibagno, come da scheda catastale. L'originario open space è stato diviso con pareti in cartongesso n. 4 ambienti. La realizzazione di questa



suddivisione interna è stata eseguita con pratica edilizia CILA prot. 16631 del 29/07/2019 (ALLEGATO D1).

Dal negozio a piano terra, per il tramite di una scala a chiocciola si accede al magazzino a piano interrato. Detto magazzino comunica con un portone col corsello dell'autorimessa interrata e per il tramite di un passaggio privo di porta con il box anch'esso oggetto di pignoramento.

Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

Il negozio a piano terra è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a ventilconvettori. La caldaia a gas metano è installata in bagno. Il conduttore ha installato anche un impianto di aerazione per il ricircolo dell'aria.

I serramenti sono tutti in metallo con vetro doppio. Il box è dotato di basculante.

Il passaggio tra box e magazzino a piano interrato impedisce la corretta compartimentazione antincendio dell'autorimessa, poiché consente, in caso di incendio al piano interrato, la propagazione di fiamme, fumo e calore al negozio soprastante.

Le planimetrie collocano gli immobili in Via Adelchi Negri, ma oggi sono in Piazza Europa.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO I1 e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L1.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione dall'amministratore.

Confini

Negozio a piano terra con magazzino a piano interrato

Portico comune, cortile comune su cui si prospetta e proprietà aliena su due lati.

Autorimessa a piano interrato

Altra proprietà, corsello comune e proprietà aliena.

Ubicazione

Piazza Europa n. 9, COCCAGLIO

Identificativi catastali

Negozio a piano terra con magazzino a piano interrato

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 179, sub. 12

Via Adelchi Negri piano S1 - T,

cat. C/1, classe 6,

consistenza 54 mq

rendita € 722,32



Autorimessa a piano interrato
 SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 179, sub. 75
 Via Adelchi Negri piano S1,
 cat. C/6, classe 2,
 Consistenza 18 mq
 rendita € 24,17

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. (ALLEGATO C).

Diritto di proprietà

Atto di compravendita autenticato dal notaio Enrico Tabalappi di Rovato in data 30 dicembre 1998 repertorio 11695, trascritto a Brescia il 14 gennaio 1999 ai nn. 1139/805 con il quale la società con sede in Rovato, C.F. 01894700986 ha acquistato i beni in Coccaglio come sopra identificati (ALLEGATO A e ALLEGATO B1).

Divisibilità dell'immobile

Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- | | | |
|-----------------------|--|------------------------|
| Conformità edilizia | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi nel seguito |
| Conformità catastale | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi nel seguito |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | se No vedi nel seguito |



FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si se Si vedi nel seguito
 Spese condominiali arretrate No Si vedere ALLEGATO O1

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi nel seguito

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi nel seguito

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Coccaglio SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 179, subb. 12 e 75	70,60	€ 117'000,00
TOTALE	70,60	€ 117'000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Coccaglio SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 179, subb. 12 e 75	70,60	€ 99'450,00
TOTALE	70,60	€ 99'450,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



BENI UBICATI NEL COMUNE DI COCCAGLIO

1.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

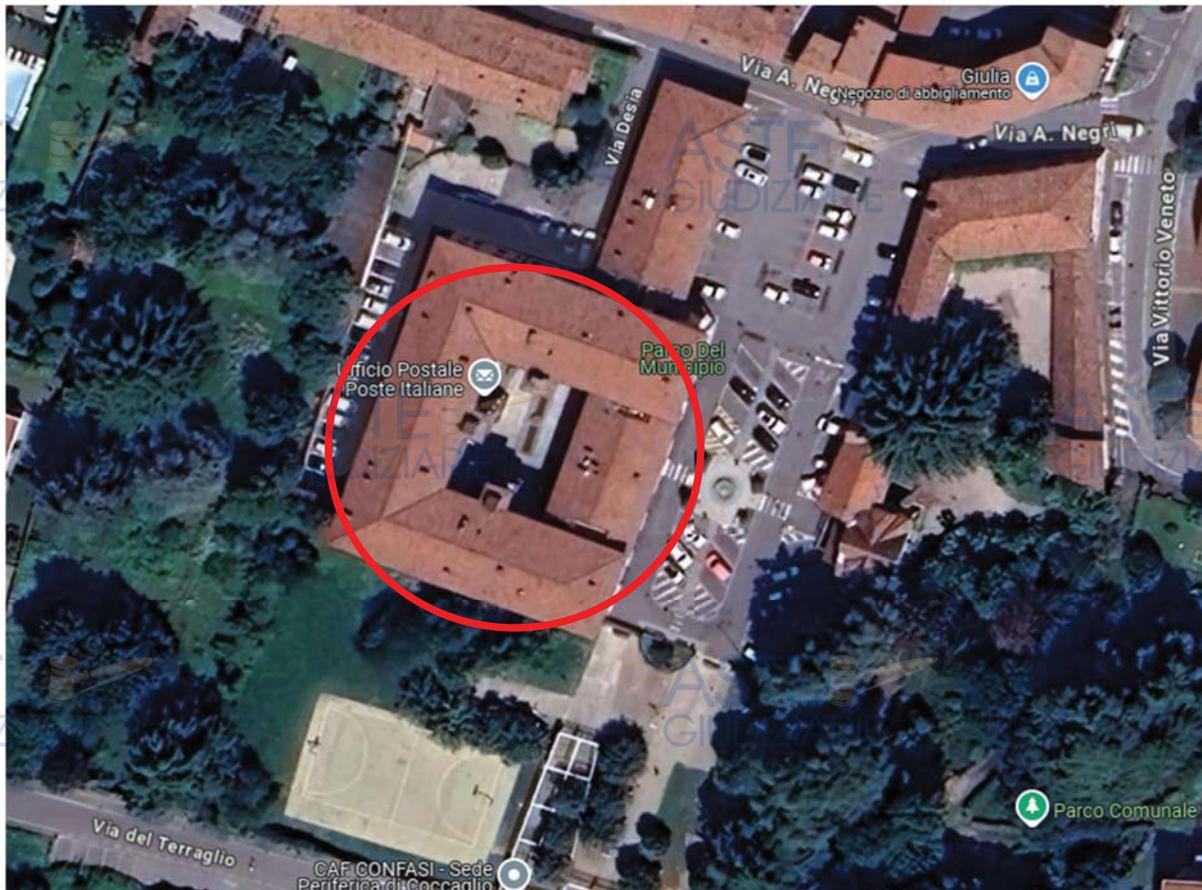
Localizzazione

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	COCCAGLIO
<input type="checkbox"/> Frazione	/
<input type="checkbox"/> Località	/
<input type="checkbox"/> Quartiere	/
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	Piazza Europa
<input type="checkbox"/> Civico n.	9

Zona PGT

ZONA "A" CENTRO STORICO
(ALLEGATO E)

Mappa geografica



- | | |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | ZONA "A" CENTRO STORICO (ALLEGATO E) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare | condominio |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati | condominio |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare | negozio con cantina e autorimessa |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | edificio muratura e c.a. |
| <input type="checkbox"/> Dimensione | superficie commerciale mq 70,60 |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta | stallo della domanda |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato | concorrenza monopolistica ristretta |
| <input type="checkbox"/> Filtering | down |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare | recessione |
| <input type="checkbox"/> Altro | / |

1.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo
 - Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo: 09 ottobre 2024
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

- 100% NEGOZIO:	100%	x	mq 52,10	= mq	52,10
- 50% MAGAZZINO:	50%	x	mq 18,50	= mq	9,25
- 50% AUTORIMESSA:	50%	x	mq 18,50	= mq	9,25

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 70,60

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.



1.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Coccaglio (ALLEGATO D1) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Coccaglio e al Catasto, si segnala principalmente che il passaggio tra box e magazzino a piano interrato (non autorizzato dalle concessioni edilizie) impedisce la corretta compartimentazione antincendio dell'autorimessa, poiché consente, in caso di incendio al piano interrato, la propagazione di fiamme, fumo e calore al negozio soprastante. Pertanto, il Certificato di Prevenzione Incendi, essendo mutata la compartimentazione, non è attualmente valido.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D1, ALLEGATO H, ALLEGATO I1 e ALLEGATO L1).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Coccaglio ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D):

- Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Coccaglio in data 17/12/1986 n. 76 di prot. 3278.
- Concessione Edilizia in Variante n. 07 del 27 febbraio 1987 n. 509 di prot.
- Concessione Edilizia in Variante n. 80 del 20 agosto 1988 n. 1019 di prot.
- Certificato di Collaudo Statico n. 41.038 del 16 dicembre 1989 rilasciato dal Genio Civile di Brescia.
- Certificato di Prevenzione Incendi prot. 558 del 19 gennaio 1990 rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco della Provincia di Brescia.
- Certificato di Agibilità del 22 gennaio 1990.
- CILA del 29/07/2019, prot. 16631 per lavori di "PARTIZIONI INTERNE DI LOCALE COMMERCIALE ATTUALMENTE UNICOM, IN ALCUNE PARTI DEI LOCALI INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI VENTILAZIONE FORZATA" relativa all'immobile sito in Piazza Europa 9 - Sez. NCT Fg. 8 Mapp. 179 Sub. 12.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI COCCAGLIO
- Data verifica urbanistica 29 ottobre 2024



Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E)

- Vincoli urbanistici ZONA "A" CENTRO STORICO
- Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- Vincoli paesaggistici ZONA "A" CENTRO STORICO

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D1, ALLEGATO H, ALLEGATO I1 e ALLEGATO L1.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE**DICHIARA**ASTE
GIUDIZIARIE

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 4'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Coccaglio (ALLEGATO D1) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Coccaglio e al Catasto, si segnala principalmente che il passaggio tra box e magazzino a piano interrato (non autorizzato dalle concessioni edilizie) impedisce la corretta compartimentazione antincendio dell'autorimessa, poiché consente, in caso di incendio al piano interrato, la propagazione di fiamme, fumo e calore al negozio soprastante. Pertanto, il Certificato di Prevenzione Incendi, essendo mutata la compartimentazione, non è attualmente valido.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D1, ALLEGATO H, ALLEGATO I1 e ALLEGATO L1).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

1.4 RISPONDENZA CATASTALE

Identificativi catastali

Negoziato a piano terra con magazzino a piano interrato

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 179, sub. 12

Via Adelchi Negri piano S1 - T,

cat. C/1, classe 6,

consistenza 54 mq

rendita € 722,32

Autorimessa a piano interrato

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 179, sub. 75

Via Adelchi Negri piano S1,

cat. C/6, classe 2,

Consistenza 18 mq

rendita € 24,17

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 09 ottobre 2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 4'000,00.

Note:**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Coccaglio (ALLEGATO D1) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Coccaglio e al Catasto, si segnala principalmente che il passaggio tra box e magazzino a piano interrato (non autorizzato dalle concessioni edilizie) impedisce la corretta compartimentazione antincendio dell'autorimessa, poiché consente, in caso di incendio al piano interrato, la propagazione di fiamme, fumo e calore al negozio soprastante. Pertanto, il Certificato di Prevenzione Incendi, essendo mutata la compartimentazione, non è attualmente valido.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D1, ALLEGATO H, ALLEGATO I1 e ALLEGATO L1).



1.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

IMMOBILIARE INTERMEDIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, (ALLEGATO A, ALLEGATO B e ALLEGATO G).

Titolo di provenienza

Atto di compravendita autenticato dal notaio Enrico Tabalappi di Rovato in data 30 dicembre 1998 repertorio 11695, trascritto a Brescia il 14 gennaio 1999 ai nn. 1139/805 con il quale la società [REDACTED] con [REDACTED] ha acquistato i beni in Coccaglio come sopra identificati (ALLEGATO A e ALLEGATO B1).

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. [REDACTED] (ALLEGATO C).

Condizioni limitanti

Vincoli

Vedere in seguito

Oneri

Vedere in seguito

Gravami (ALLEGATO A)

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 11/05/2011 ai nn. 19428/4273 a favore di BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. con sede in Breno, per € 1'400'000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 700'000,00 della durata di anni 20.
- b) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 30/04/2015 ai nn. 14210/2281 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E DI COVO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Calcio (ora Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società Cooperativa) per € 400'000,00 a garanzia di un mutuo di € 200'000,00 della durata di anni 15, successivamente prorogato al 31 maggio 2036.
- c) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16/04/2024 ai nn. 16505/2539 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. per € 375'824,11 a garanzia del pagamento del debito di € 241'986,88 in linea capitale.
- d) Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 29/07/2024 ai nn. 34638/24335 a favore Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società



Cooperativa con sede a Calcio contro [REDACTED]

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero no
- Occupato dalla ditta individuale [REDACTED] (ALLEGATO P)
- Tipo di contratto Contratto di Locazione Commerciale Artigianale
- €/anno € 4800,00 + IVA
- Rata € 400,00 + IVA / mese
- Durata in anni 6
- Scadenza contratto 31 maggio 2025
- Estremi registrazione ufficio DPBS UT CHIARI anno 2019 serie 3T n. 2225

Nel corso del sopralluogo del 09 ottobre 2024, come da VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (ALLEGATO Q), la conduttrice ha manifestato la volontà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione con decorrenza dal 31/10/2024, pagando al conto dedicato alla procedura l'affitto del mese di ottobre. Non avendo inviato formale raccomandata nel rispetto del termine dei 6 mesi, la conduttrice rinuncia alla cauzione in virtù della liberazione dell'immobile anticipatamente. L'immobile verrà rilasciato nello stato in cui si trova, prelevando i beni mobili di proprietà della sig.ra [REDACTED]

1.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

1.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione



Finanziario

- Capitalizzazione diretta
 Capitalizzazione finanziaria
 Analisi del flusso di cassa scontato

dei costi

1.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Negoziato a piano terra con magazzino a piano interrato

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 179, sub. 12

Via Adelchi Negri piano S1 - T,

cat. C/1, classe 6,

consistenza 54 mq

rendita € 722,32

Autorimessa a piano interrato

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 179, sub. 75

Via Adelchi Negri piano S1,

cat. C/6, classe 2,

Consistenza 18 mq

rendita € 24,17

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Coccaglio SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 179, subb. 12 e 75	70,60	€ 117'000,00
TOTALE	70,60	€ 117'000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Coccaglio SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 179, subb. 12 e 75	70,60	€ 99'450,00
TOTALE	70,60	€ 99'450,00



Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 400,00+IVA mensili.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



**2 LOTTO 2: ERBUSCO, sez. NCT, foglio 35, mapp.407,
subb. 26 e 80****IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà della [REDACTED]

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono collocate in un edificio, situato a Coccaglio, costituito nel CONDOMINIO FRANCIACORTA, C.F. 91011640173, sito in Via per Iseo n. 56, amministrato da NORD REAL ESTATE s.r.l., C.F. 02830080988, con sede in Piazza Cavour n. 24 a Rovato (BS) (Tel. 3471672650 E-mail: andreamazza75@gmail.com).

Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Per meglio comprendere la condizione e la situazione del condominio vedere l'ALLEGATO O2, che raccoglie la documentazione fornita dall'amministratore con il regolamento del condominio, i verbali delle ultime assemblee e i prospetti della gestione economica e i debiti dell'esecutato.

Lo stabile nel complesso è composto da circa 26 unità immobiliari suddivise in due palazzine e distribuite su 3 piani fuori terra, con autorimesse e cantine al piano interrato comune ai due corpi di fabbrica.

I piani sono tra loro collegati internamente da due vani scala condominiali ciascuno dotato di impianto ascensore.

I corselli delle autorimesse interrate comunicano per il tramite di tre scale con il giardino a piano terra.

Alle autorimesse al piano interrato si accede anche per il tramite di una rampa carraia ubicata su Via Carlo Borromeo.

L'alloggio e l'autorimessa con cantina sono in locazione (ALLEGATO P2.1).

L'alloggio è al piano primo ed è composto da pranzo/soggiorno, cucina, due camere, un bagno, due ripostigli, un disimpegno e due balconi.

Al piano interrato è ubicata l'autorimessa che comunica direttamente con la cantina per il tramite di una porta interna. Autorimessa e cantina sono entrambe identificate catastalmente con il sub. 80 del mapp. 407 del foglio 35.



L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a gas metano è incassata nel muro esterno del balcone che comunica con il soggiorno. Sullo stesso balcone è collocata l'unità esterna del condizionatore che alimenta l'unico split installato in soggiorno.

I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio con scuri in legno ad anta pieghevoli con impacchettamento nella spalletta.

I muri perimetrali sono in laterizio alveolato tipo poroton di 25 cm di spessore coibentati con un isolamento a cappotto in polistirene di 4 cm.

Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO I2 e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L2.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione dall'amministratore.

Confini

Appartamento

Esterno su tre lati, a.u.i. e vano scala.

Ubicazione

Autorimessa

Altra proprietà, parti comuni per due lati e proprietà aliena.

Via per Iseo n. 56, ERBUSCO

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 26

Via Rovato n. SNC Piano T-1,

cat. A/2, classe 3,

consistenza vani 5,5

rendita € 383,47

Autorimessa e cantina

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 80

Via Rovato n. SNC Piano S1,

cat. C/6, classe 2,

Consistenza 32 mq

rendita € 41,32

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di



La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. [REDACTED] (ALLEGATO C).

Diritto di proprietà

Atto di compravendita autenticato dal notaio Corrado Defendi di Brescia in data 27 marzo 2001 repertorio 15907, trascritto a Brescia il 17 aprile 2001 ai nn. 14046/9223, con il quale i beni sono stati acquistati dalla [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile

Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- Conformità edilizia Si No se No vedi nel seguito
- Conformità catastale Si No se No vedi nel seguito
- Conformità titolarità Si No se No vedi nel seguito

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Immobile occupato No Si se Si vedi nel seguito
- Spese condominiali arretrate No Si vedere ALLEGATO O2
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi nel seguito
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi nel seguito

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 26 e 80	104,10	€ 146'900,00
TOTALE	104,10	€ 146'900,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 26 e 80	104,10	€ 124'865,00
TOTALE	104,10	€ 124'865,00



Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



BENI UBICATI NEL COMUNE DI ERBUSCO

2.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

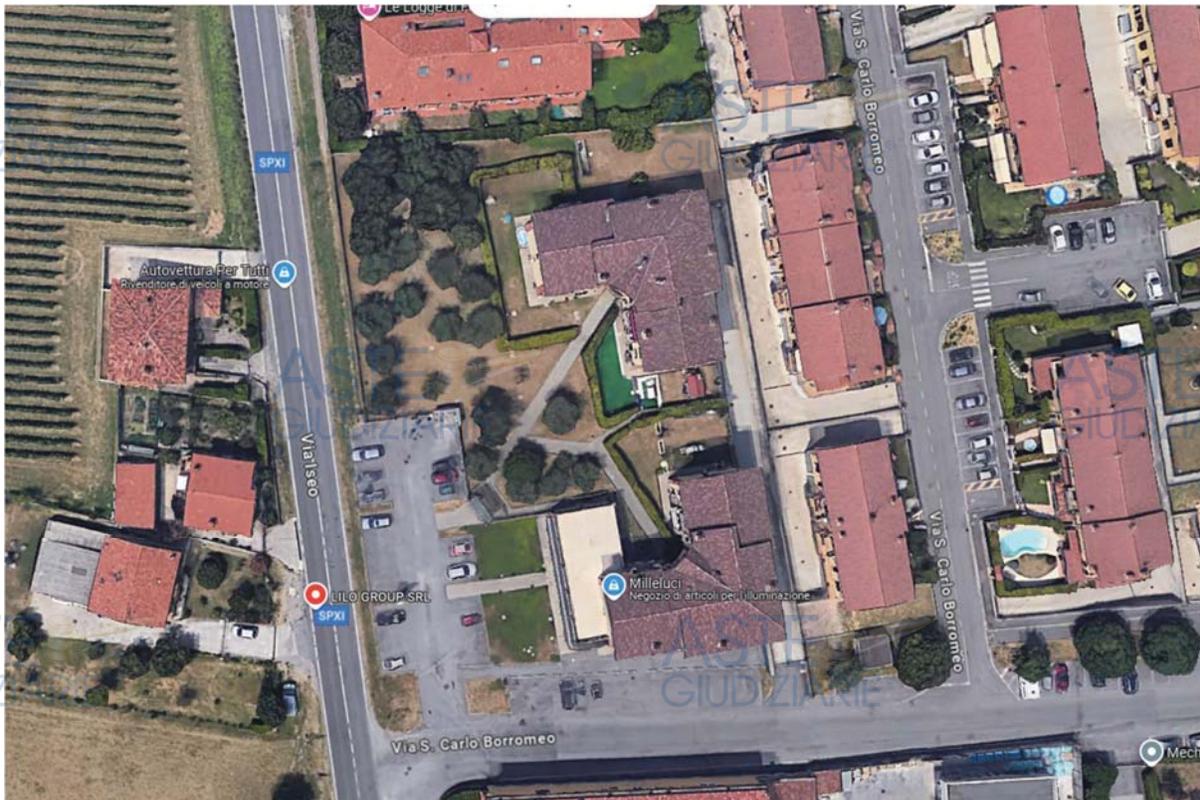
Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune ERBUSCO
- Frazione /
- Località /
- Quartiere /
- Via/Piazza Via per Iseo
- Civico n. 56

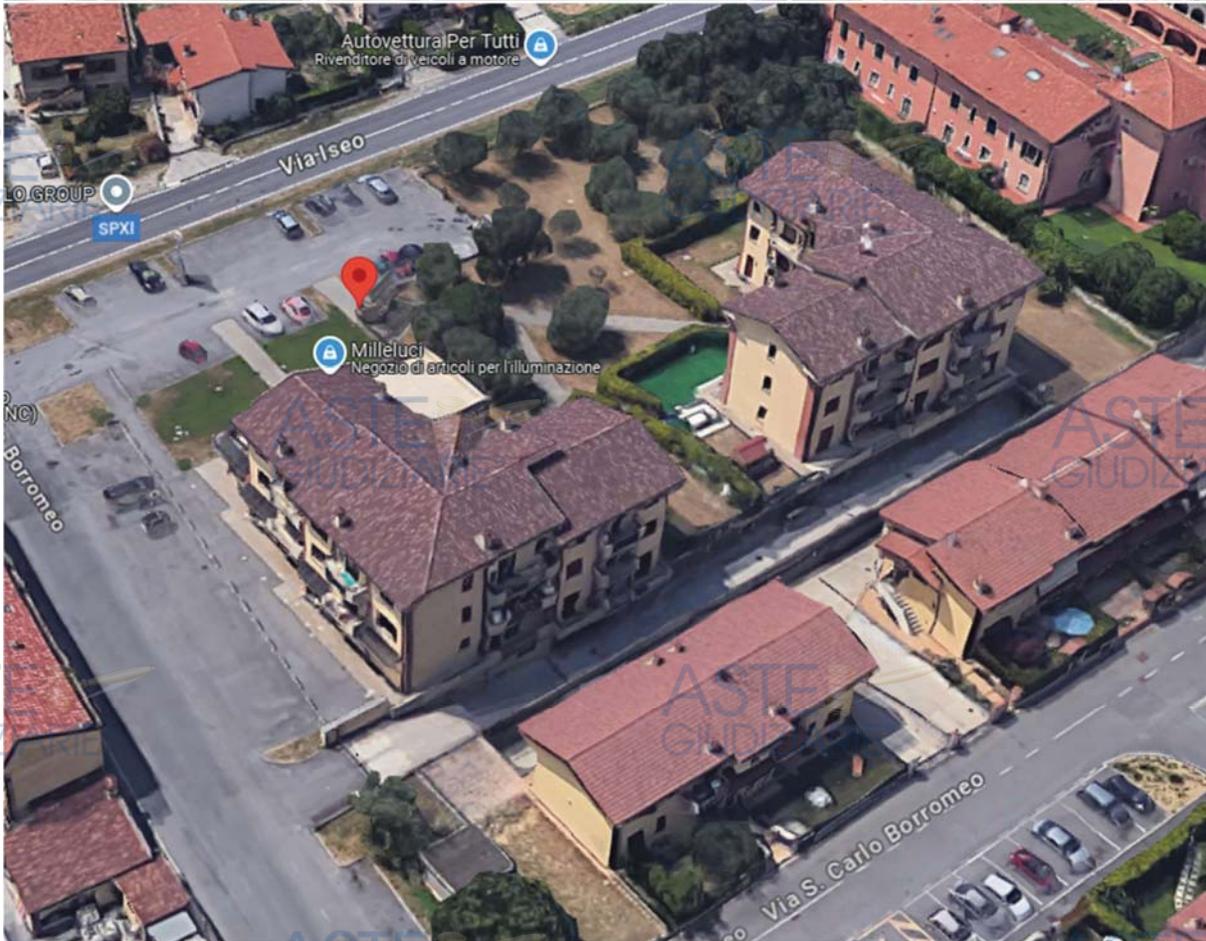
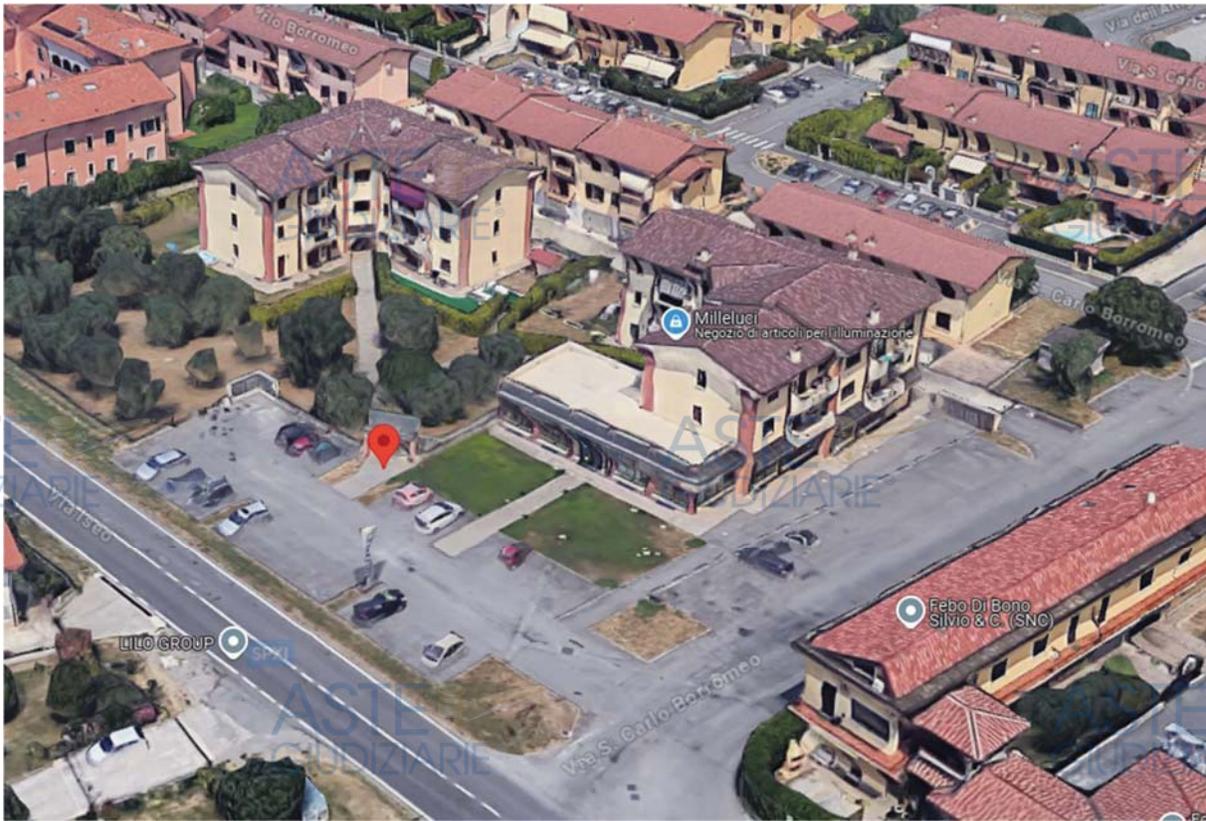
Zona PGT

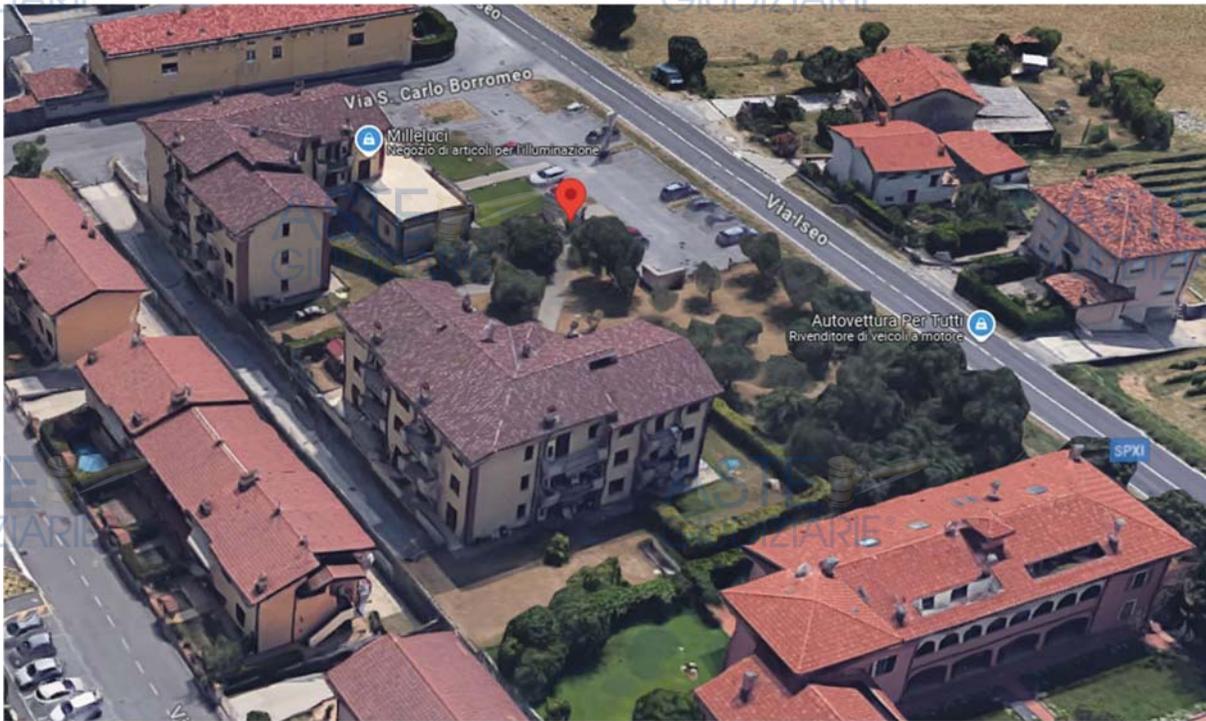
AMBITI R2 – CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (ALLEGATO E2)

Mappa geografica



Estratti satellitari





Destinazione urbanistica dell'immobile

AMBITI R2 - CONSOLIDATI
RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'
(ALLEGATO E2)

Tipologia immobiliare

condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

condominio

Tipologia edilizia unità immobiliare

alloggio e autorimessa

Caratteristiche generali dell'immobile

edificio muratura e c.a.

Dimensione

superficie commerciale mq 104,10

Caratteri domanda e offerta

stallo della domanda

Forma di mercato

concorrenza monopolistica ristretta

Filtering

down

Fase del mercato immobiliare

recessione

Altro

/



2.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo **X** Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - X** Diretto in loco
 - X** Data del sopralluogo 09 ottobre 2024
- Desunto graficamente da:
 - X** Planimetria catastale
 - X** Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Critério di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- X** SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO:	100%	x	mq 86,40	= mq	86,40
- 30% BALCONE 1:	30%	x	mq 4,50	= mq	1,35
- 30% BALCONE 2:	30%	x	mq 5,25	= mq	1,58
- 25% CANTINA:	25%	x	mq 16,70	= mq	4,17
- 50% AUTORIMESSA:	50%	x	mq 21,20	= mq	10,60

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 104,10

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.

Firmato Da: SALA MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA. Serial#: 3deb8a



2.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I2 e ALLEGATO L2).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Coccaglio ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D2):

- Concessione edilizia n. 154/97 rilasciata dal comune di Erbusco in data 17/02/1998 prot. 6588;
- Concessione edilizia (variante) n. 154/97-1 rilasciata dal comune di Erbusco in data 16/07/1999 prot. 3551;
- Concessione edilizia n. 46/98 rilasciata dal comune di Erbusco in data 07/05/1998 prot. 1242;
- Certificato di Collaudo del 18/02/1999 depositato al Genio Civile il 18/02/1999 n. pos. 2168 riferito alla Denuncia n. 2168 del 27/05/1998 e successiva integrazione del 27/09/1991 per i solai prefabbricati.
- richiesta Certificato di Agibilità del 31/03/2000 prot. 2680.
- richiesta Certificato di Agibilità del 31/03/2000 prot. 2682.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI ERBUSCO
 Data verifica urbanistica 09 ottobre 2024



Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E2)

- Vincoli urbanistici AMBITI R2 – CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'
- Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- Vincoli paesaggistici Classe 2 - sensibilità paesistica media

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.
Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I2 e ALLEGATO L2.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE**DICHIARA**ASTE
GIUDIZIARIE

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 4'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I2 e ALLEGATO L2).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

2.4 RISPONDEZZA CATASTALE

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 26
Via Rovato n. SNC Piano T-1,
cat. A/2, classe 3,
consistenza vani 5,5
rendita € 383,47

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 80
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/6, classe 2,
Consistenza 32 mq
rendita € 41,32

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 09 ottobre 2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 4'000,00.

Note:**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I2 e ALLEGATO L2).



2.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

[REDACTED]
(ALLEGATO A, ALLEGATO B e ALLEGATO G).

Titolo di provenienza

Atto di compravendita autenticato dal notaio Corrado Defendi di Brescia in data 27 marzo 2001 repertorio 15907, trascritto a Brescia il 17 aprile 2001 ai nn. 14046/9223, con il quale i beni sono stati acquistati dalla

Quota di proprietà

[REDACTED]
1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. [REDACTED] (ALLEGATO C).

Condizioni limitanti

Vincoli

Vedere in seguito

Oneri

Vedere in seguito

Gravami (ALLEGATO A)

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 11/05/2011 ai nn. 19428/4273 a favore di BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. con sede in Breno, per € 1'400'000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 700'000,00 della durata di anni 20.
- b) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 30/04/2015 ai nn. 14210/2281 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E DI COVO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Calcio (ora Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società Cooperativa) per € 400'000,00 a garanzia di un mutuo di € 200'000,00 della durata di anni 15, successivamente prorogato al 31 maggio 2036.
- c) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16/04/2024 ai nn. 16505/2539 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. per € 375'824,11 a garanzia del pagamento del debito di € 241'986,88 in linea capitale.
- d) Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 29/07/2024 ai nn. 34638/24335 a favore Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società Cooperativa con sede a Calcio contro [REDACTED]



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero no
- Occupato dal sig. [REDACTED] (ALLEGATO P)
- Tipo di contratto Contratto di Affitto di Locali non ammobiliati per uso abitazione civile
- €/anno € 4800,00 + IVA
- Rata € 400,00 / mese + € 50,00 / mese per spese condominiali
- Durata in anni 4+4
- Scadenza contratto 04 giugno 2025
- Estremi registrazione ufficio DPBS UT CHIARI anno 2017 serie 3T n. 2357

2.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

2.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

dei costi



2.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 26
Via Rovato n. SNC Piano T-1,
cat. A/2, classe 3,
consistenza vani 5,5
rendita € 383,47

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 80
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/6, classe 2,
Consistenza 32 mq
rendita € 41,32

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 26 e 80	104,10	€ 146'900,00
TOTALE	104,10	€ 146'900,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 26 e 80	104,10	€ 124'865,00
TOTALE	104,10	€ 124'865,00

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 400,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



**3 LOTTO 3: ERBUSCO, sez. NCT, foglio 35, mapp.407,
subb. 31, 47 e 69****IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà della

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono collocate in un edificio, situato a Coccaglio, costituito nel CONDOMINIO FRANCIACORTA, C.F. 91011640173, sito in Via per Iseo n. 56, amministrato da NORD REAL ESTATE s.r.l., C.F. 02830080988, con sede in Piazza Cavour n. 24 a Rovato (BS) (Tel. 3471672650 E-mail: andreamazza75@gmail.com).

Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Per meglio comprendere la condizione e la situazione del condominio vedere l'ALLEGATO O2, che raccoglie la documentazione fornita dall'amministratore con il regolamento del condominio, i verbali delle ultime assemblee e i prospetti della gestione economica e i debiti dell'esecutato.

Lo stabile nel complesso è composto da circa 26 unità immobiliari suddivise in due palazzine e distribuite su 3 piani fuori terra, con autorimesse e cantine al piano interrato comune ai due corpi di fabbrica.

I piani sono tra loro collegati internamente da due vani scala condominiali ciascuno dotato di impianto ascensore.

I corselli delle autorimesse interrate comunicano per il tramite di tre scale con il giardino a piano terra.

Alle autorimesse al piano interrato si accede anche per il tramite di una rampa carraia ubicata su Via Carlo Borromeo.

L'alloggio e l'autorimessa sono in locazione (ALLEGATO P2.2).

L'alloggio è al piano secondo ed è composto da pranzo/soggiorno/cucina, due camere, un bagno, due ripostigli un disimpegno e due balconi.

Al piano interrato sono ubicate l'autorimessa e la cantina. L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a gas metano è incassata nel muro esterno del balcone che comunica con il soggiorno/cucina. Sullo stesso balcone è collocata l'unità



esterna del condizionatore che alimenta l'unico split installato in soggiorno/cucina.

I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio con scuri in legno ad anta pieghevoli con impacchettamento nella spalletta.

I muri perimetrali sono in laterizio alveolato tipo poroton di 25 cm di spessore coibentati con un isolamento a cappotto in polistirene di 4 cm.

Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO I3 e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L2.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione dall'amministratore.

Confini

Appartamento

Esterno su tre lati, a.u.i. e vano scala.

Cantina

Altra proprietà, parti comuni per due lati e proprietà aliena.

Autorimessa

Altra proprietà, parti comuni per due lati e proprietà aliena.

Ubicazione

Via per Iseo n. 56, ERBUSCO

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 31

Via Rovato n. SNC Piano T-1-2,

cat. A/2, classe 3,

consistenza vani 5,5

Dati di superficie:

Totale: 87 mq

Totale escluse aree scoperte: 84 mq

rendita € 383,47

Cantina

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 47

Via Rovato n. SNC Piano S1,

cat. C/2, classe 3,

Consistenza 15 mq

Dati di superficie: Totale: 17 mq

rendita € 27,11



Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 69
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/6, classe 2,
Consistenza 25 mq
Dati di superficie: Totale: 25 mq
rendita € 32,28

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. [REDACTED] (ALLEGATO C).

Diritto di proprietà

Atto di compravendita autenticato dal notaio Corrado Defendi di Brescia in data 29 marzo 2001 repertorio 15921, trascritto a Brescia il 17 aprile 2001 ai nn. 14047/9224, con il quale i beni sono stati acquistati dalla [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile

Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- | | | |
|-----------------------|--|------------------------|
| Conformità edilizia | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi nel seguito |
| Conformità catastale | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi nel seguito |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | se No vedi nel seguito |

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- | | | |
|--|--|------------------------|
| Immobile occupato | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi nel seguito |
| Spese condominiali arretrate | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO O2 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi nel seguito |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi nel seguito |



Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 31, 47 e 69	107,45	€ 150'800,00
TOTALE	107,45	€ 150'800,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 31, 47 e 69	107,45	€ 128'180,00
TOTALE	107,45	€ 128'180,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



BENI UBICATI NEL COMUNE DI ERBUSCO

3.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

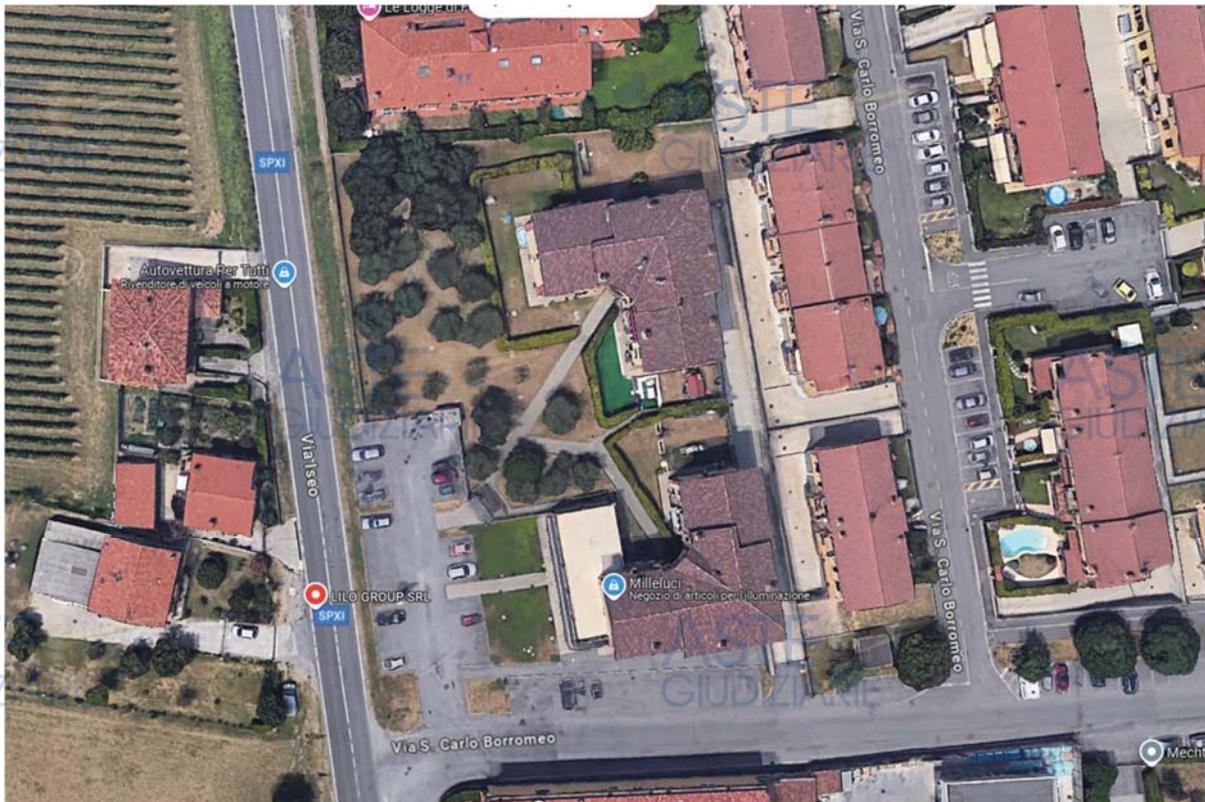
Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input type="checkbox"/> Comune | ERBUSCO |
| <input type="checkbox"/> Frazione | / |
| <input type="checkbox"/> Località | / |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | / |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Via per Iseo |
| <input type="checkbox"/> Civico n. | 56 |

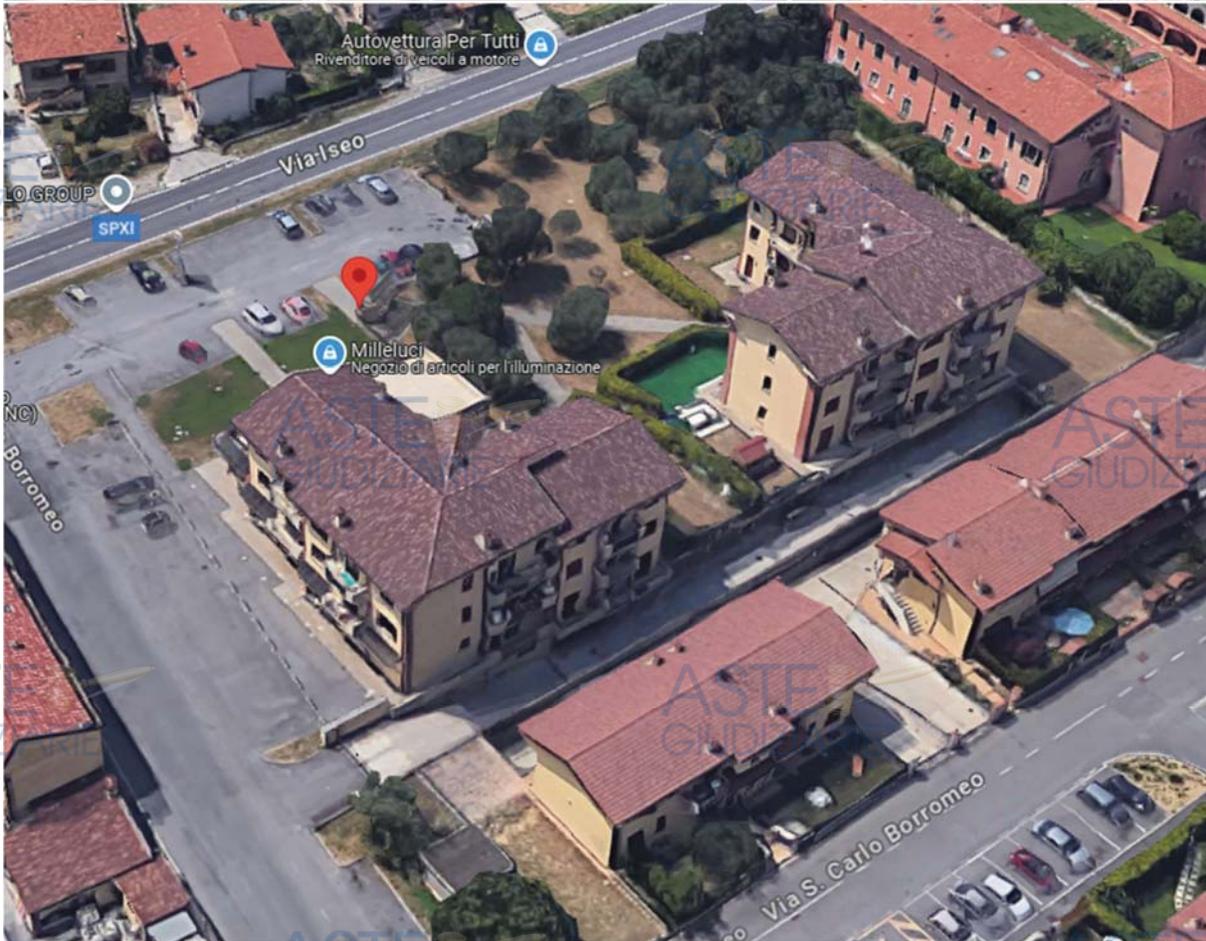
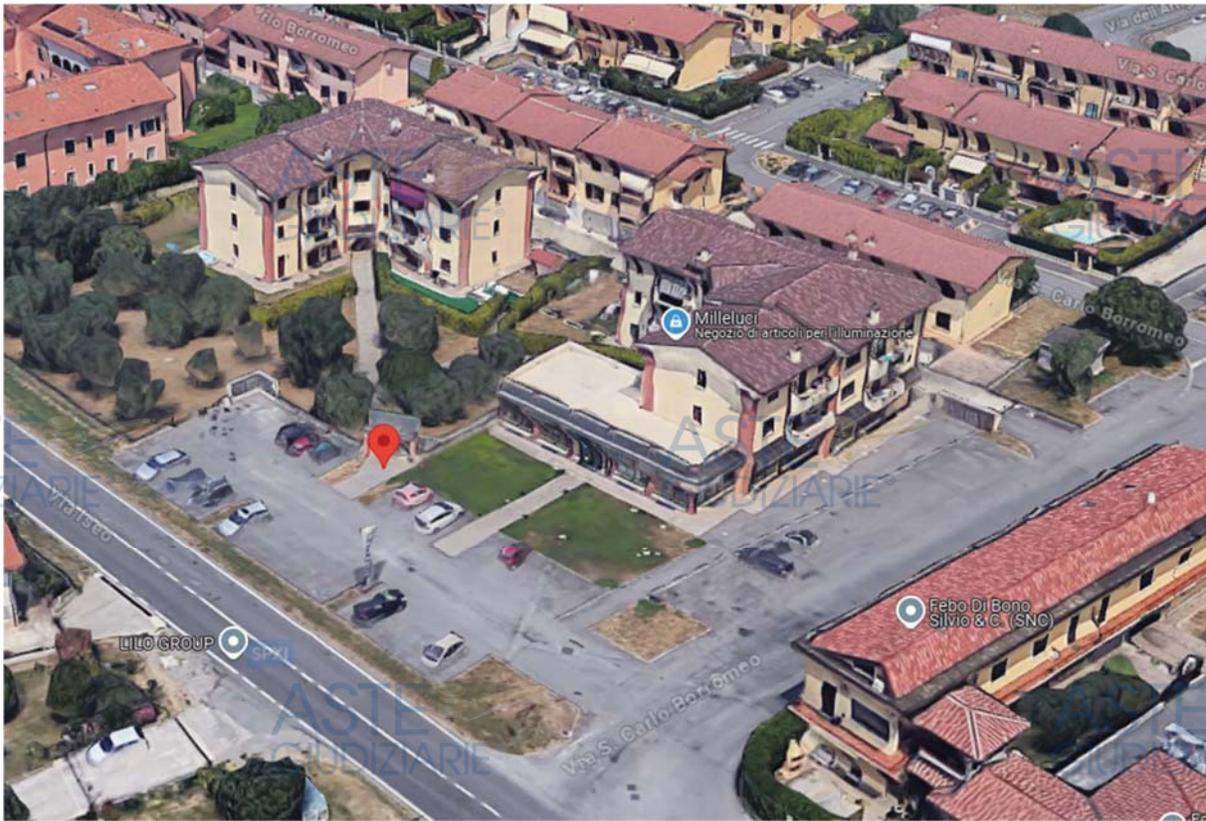
Zona PGT

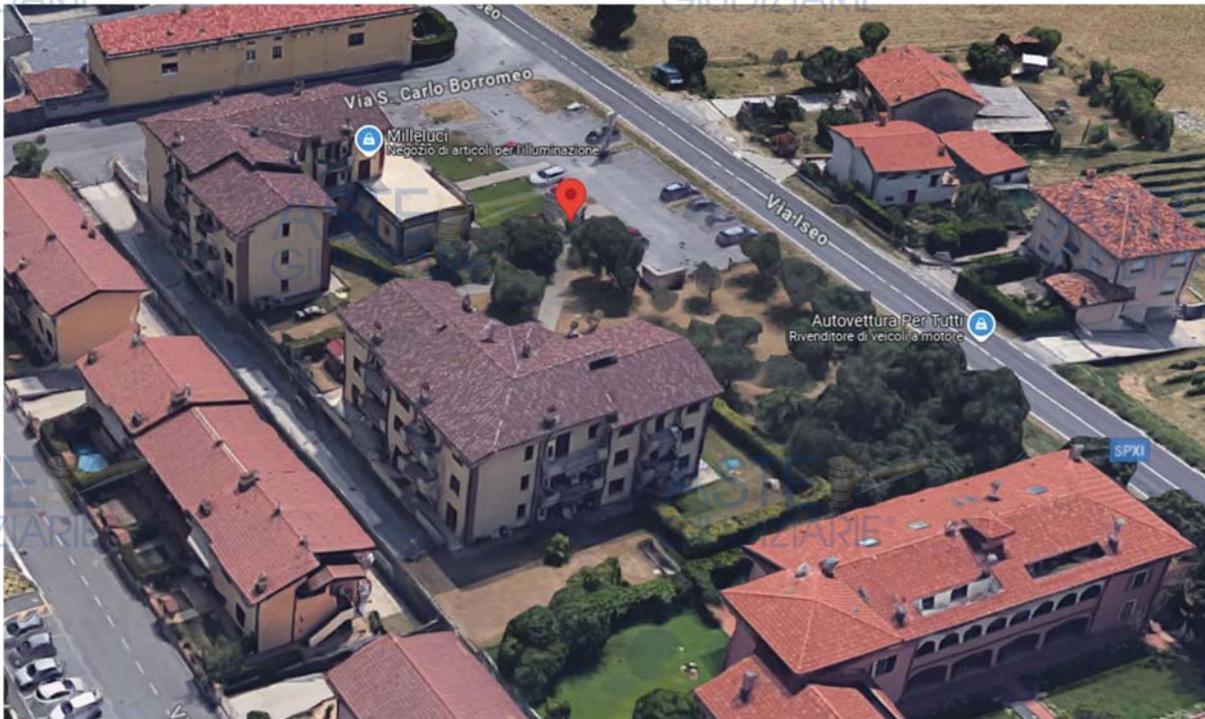
AMBITI R2 – CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (ALLEGATO E2)

Mappa geografica



Estratti satellitari





Destinazione urbanistica dell'immobile

AMBITI R2 - CONSOLIDATI
RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'
(ALLEGATO E2)

Tipologia immobiliare

condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

condominio

Tipologia edilizia unità immobiliare

alloggio e autorimessa

Caratteristiche generali dell'immobile

edificio muratura e c.a.

Dimensione

superficie commerciale mq 107,45

Caratteri domanda e offerta

stallo della domanda

Forma di mercato

concorrenza monopolistica ristretta

Filtering

down

Fase del mercato immobiliare

recessione

Altro

/



3.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo 09 ottobre 2024
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Critério di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO:	100%	x	mq 86,40	= mq	86,40
- 30% BALCONE 1:	30%	x	mq 4,50	= mq	1,35
- 30% BALCONE 2:	30%	x	mq 5,25	= mq	1,58
- 25% CANTINA:	25%	x	mq 16,20	= mq	4,05
- 50% AUTORIMESSA:	50%	x	mq 28,15	= mq	14,08

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 107,45

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.



3.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. è stata demolita la parete che in progetto separava la cucina dal soggiorno.
3. la parete tra il bagno e la camera matrimoniale è stata modificata per incassare il lavandino.
4. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I3 e ALLEGATO L2).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Coccaglio ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D2):

- Concessione edilizia n. 154/97 rilasciata dal comune di Erbusco in data 17/02/1998 prot. 6588;
- Concessione edilizia (variante) n. 154/97-1 rilasciata dal comune di Erbusco in data 16/07/1999 prot. 3551;
- Concessione edilizia n. 46/98 rilasciata dal comune di Erbusco in data 07/05/1998 prot. 1242;
- Certificato di Collaudo del 18/02/1999 depositato al Genio Civile il 18/02/1999 n. pos. 2168 riferito alla Denuncia n. 2168 del 27/05/1998 e successiva integrazione del 27/09/1991 per i solai prefabbricati.
- richiesta Certificato di Agibilità del 31/03/2000 prot. 2680.
- richiesta Certificato di Agibilità del 31/03/2000 prot. 2682.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.



- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI ERBUSCO
- Data verifica urbanistica 09 ottobre 2024

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E2)

- Vincoli urbanistici AMBITI R2 – CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'
- Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- Vincoli paesaggistici Classe 2 - sensibilità paesistica media

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I3 e ALLEGATO L2.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE**DICHIARA**ASTE
GIUDIZIARIE

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 4'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. è stata demolita la parete che in progetto separava la cucina dal soggiorno.
3. la parete tra il bagno e la camera matrimoniale è stata modificata per incassare il lavandino.
4. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I3 e ALLEGATO L2).



3.4 RISPONDENZA CATASTALE

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 31

Via Rovato n. SNC Piano T-1-2,

cat. A/2, classe 3,

consistenza vani 5,5

Dati di superficie:

Totale: 87 mq

Totale escluse aree scoperte: 84 mq

rendita € 383,47

Cantina

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 47

Via Rovato n. SNC Piano S1,

cat. C/2, classe 3,

Consistenza 15 mq

Dati di superficie: Totale: 17 mq

rendita € 27,11

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 69

Via Rovato n. SNC Piano S1,

cat. C/6, classe 2,

Consistenza 25 mq

Dati di superficie: Totale: 25 mq

rendita € 32,28

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 09 ottobre 2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 4'000,00.

Note:**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. è stata demolita la parete che in progetto separava la cucina dal soggiorno.
3. la parete tra il bagno e la camera matrimoniale è stata modificata per incassare il lavandino.
4. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I3 e ALLEGATO L2).



3.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

[REDACTED]
(ALLEGATO A, ALLEGATO B e ALLEGATO G).

Titolo di provenienza

Atto di compravendita autenticato dal notaio Corrado Defendi di Brescia in data 29 marzo 2001 repertorio 15921, trascritto a Brescia il 17 aprile 2001 ai nn. 14047/9224, con il quale i beni sono stati acquistati dalla

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di

[REDACTED]
La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. [REDACTED] (ALLEGATO C).

Condizioni limitanti

Vincoli

Vedere in seguito

Oneri

Vedere in seguito

Gravami (ALLEGATO A)

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 11/05/2011 ai nn. 19428/4273 a favore di BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. con sede in Breno, per € 1'400'000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 700'000,00 della durata di anni 20.
- b) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 30/04/2015 ai nn. 14210/2281 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E DI COVO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Calcio (ora Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società Cooperativa) per € 400'000,00 a garanzia di un mutuo di € 200'000,00 della durata di anni 15, successivamente prorogato al 31 maggio 2036.
- c) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16/04/2024 ai nn. 16505/2539 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. per € 375'824,11 a garanzia del pagamento del debito di € 241'986,88 in linea capitale.
- d) Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 29/07/2024 ai nn. 34638/24335 a favore Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società Cooperativa con sede a Calcio contro [REDACTED]





Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato no dal sig. [REDACTED] (ALLEGATO P)
- Tipo di contratto Contratto di Affitto di Locali non ammobiliati per uso abitazione civile
- €/anno € 5400,00
- Rata € 450,00 / mese
- Durata in anni 4+4
- Scadenza contratto 14 giugno 2028
- Estremi registrazione ufficio DPBS UT CHIARI anno 2020 serie 3T n. 1761

3.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

3.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
 - dei costi

Firmato Da: SALA MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3deb8a



3.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 31
Via Rovato n. SNC Piano T-1-2,
cat. A/2, classe 3,
consistenza vani 5,5
Dati di superficie:
Totale: 87 mq
Totale escluse aree scoperte: 84 mq
rendita € 383,47

Cantina

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 47
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/2, classe 3,
Consistenza 15 mq
Dati di superficie: Totale: 17 mq
rendita € 27,11

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 69
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/6, classe 2,
Consistenza 25 mq
Dati di superficie: Totale: 25 mq
rendita € 32,28

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 31, 47 e 69	107,45	€ 150'800,00
TOTALE	104,45	€ 150'800,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 31, 47 e 69	107,45	€ 128'180,00
TOTALE	107,45	€ 128'180,00



Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 450,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



**4 LOTTO 4: ERBUSCO, sez. NCT, foglio 35, mapp.407,
subb. 16 e 56****IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà della [REDACTED]

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono collocate in un edificio, situato a Coccaglio, costituito nel CONDOMINIO FRANCIACORTA, C.F. 91011640173, sito in Via per Iseo n. 56, amministrato da NORD REAL ESTATE s.r.l., C.F. 02830080988, con sede in Piazza Cavour n. 24 a Rovato (BS) (Tel. 3471672650 E-mail: andreamazza75@gmail.com).

Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Per meglio comprendere la condizione e la situazione del condominio vedere l'ALLEGATO O2, che raccoglie la documentazione fornita dall'amministratore con il regolamento del condominio, i verbali delle ultime assemblee e i prospetti della gestione economica e i debiti dell'esecutato.

Lo stabile nel complesso è composto da circa 26 unità immobiliari suddivise in due palazzine e distribuite su 3 piani fuori terra, con autorimesse e cantine al piano interrato comune ai due corpi di fabbrica.

I piani sono tra loro collegati internamente da due vani scala condominiali ciascuno dotato di impianto ascensore.

I corselli delle autorimesse interrate comunicano per il tramite di tre scale con il giardino a piano terra.

Alle autorimesse al piano interrato si accede anche per il tramite di una rampa carraia ubicata su Via Carlo Borromeo.

L'alloggio e l'autorimessa sono in locazione (ALLEGATO P2.3).

L'alloggio è al piano primo ed è composto da un soggiorno/cucina, una camera, un bagno, un disimpegno e un balcone.

Al piano interrato è ubicata l'autorimessa.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a gas metano è incassata nel muro esterno del balcone che comunica con il soggiorno.



I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio con scuri in legno ad anta pieghevoli con impacchettamento nella spalletta.

I muri perimetrali sono in laterizio alveolato tipo poroton di 25 cm di spessore coibentati con un isolamento a cappotto in polistirene di 4 cm.

Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO I4 e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L2.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione dall'amministratore.

Confini

Appartamento

Esterno su tre lati, a.u.i. e vano scala.

Autorimessa

Altra proprietà, parti comuni per due lati e proprietà aliena.

Ubicazione

Via per Iseo n. 56, ERBUSCO

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 16

Via Rovato n. SNC Piano T-1,

cat. A/2, classe 3,

consistenza vani 3

rendita € 209,17

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 56

Via Rovato n. SNC Piano S1,

cat. C/6, classe 2,

Consistenza 16 mq

rendita € 20,66

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. [REDACTED] (ALLEGATO C).

Diritto di proprietà

Atto di compravendita autenticato dal notaio Mario Fernandes di Bagnolo Mella in data 31 luglio 2001 repertorio 14541, trascritto a Brescia il 06 agosto 2001 ai



nn. 31009/20181, con il quale i beni sono stati acquistati dalla

Divisibilità dell'immobile Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No se No vedi nel seguito

Conformità catastale Si No se No vedi nel seguito

Conformità titolarità Si No se No vedi nel seguito

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si se Si vedi nel seguito

Spese condominiali arretrate No Si vedere ALLEGATO O1

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi nel seguito

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi nel seguito

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 16 e 56	64,51	€ 93'600,00
TOTALE	64,51	€ 93'600,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 16 e 56	64,51	€ 79'560,00
TOTALE	64,51	€ 79'560,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



BENI UBICATI NEL COMUNE DI ERBUSCO

4.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

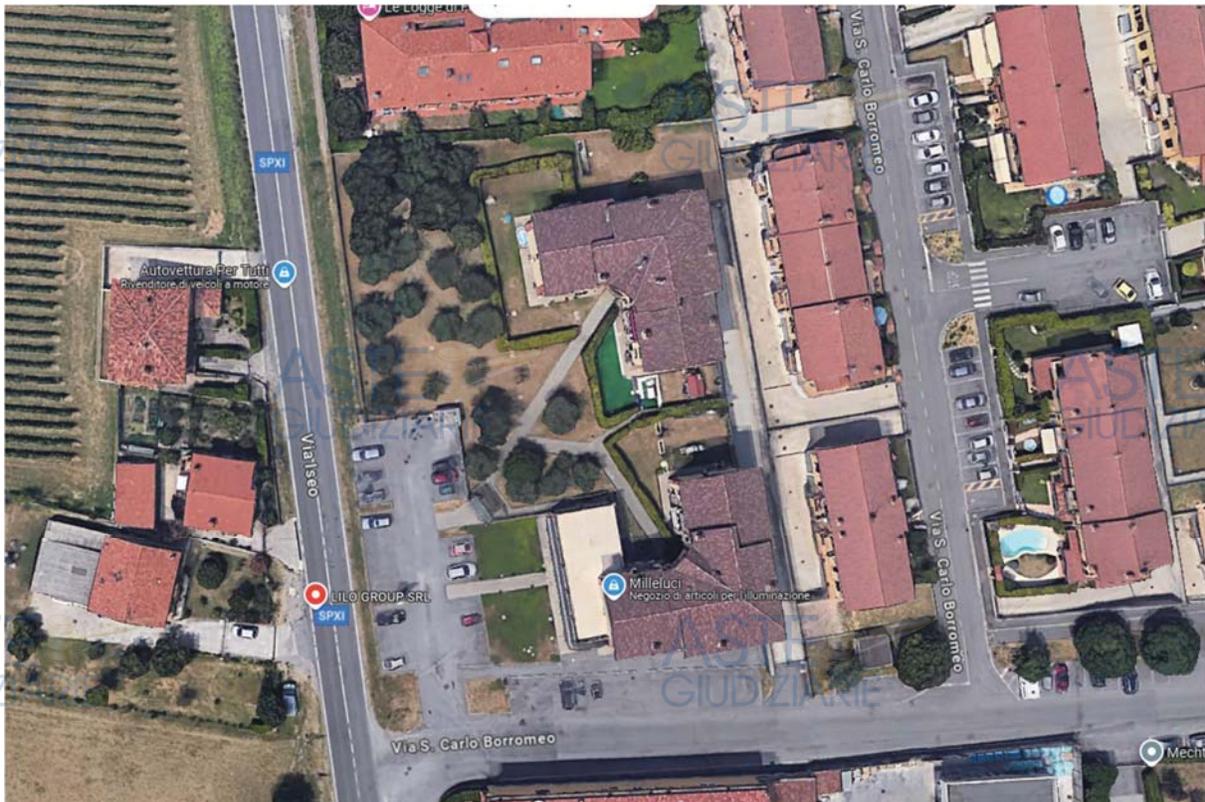
Localizzazione

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	ERBUSCO
<input type="checkbox"/> Frazione	/
<input type="checkbox"/> Località	/
<input type="checkbox"/> Quartiere	/
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	Via per Iseo
<input type="checkbox"/> Civico n.	56

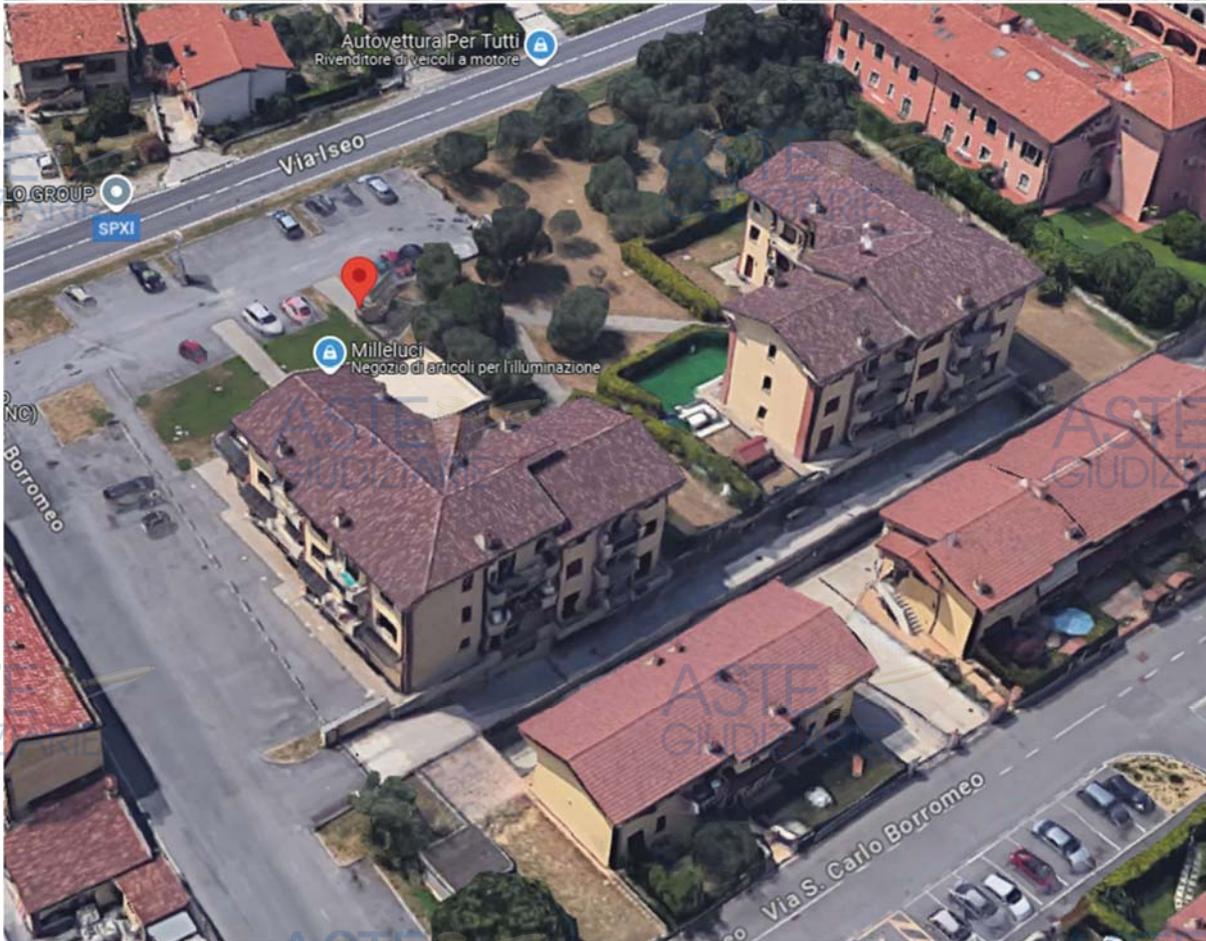
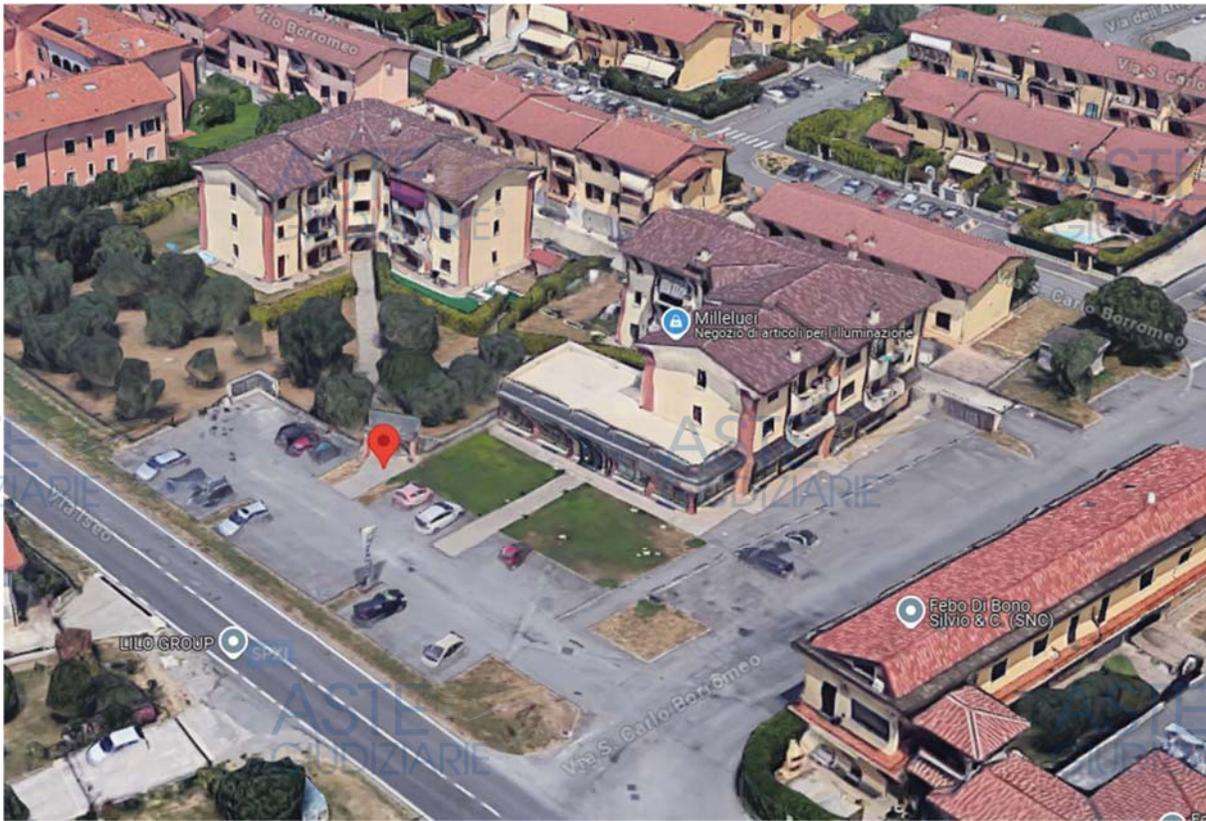
Zona PGT

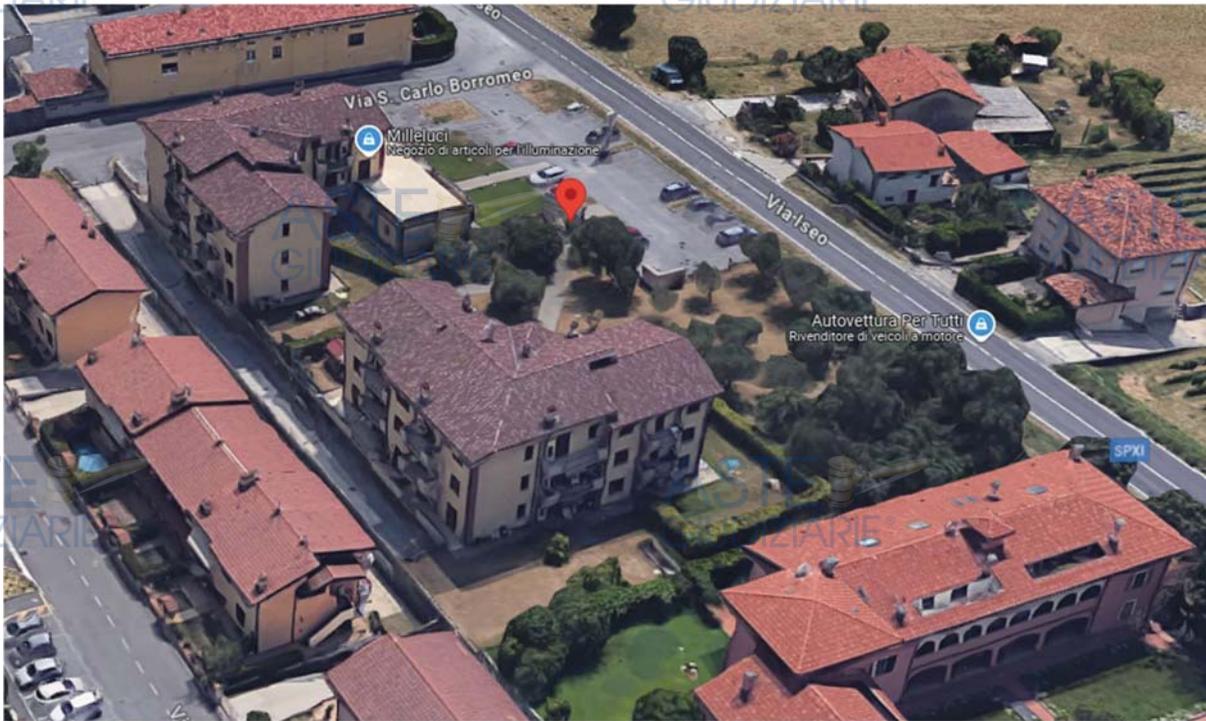
AMBITI R2 – CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (ALLEGATO E2)

Mappa geografica



Estratti satellitari





Destinazione urbanistica dell'immobile

AMBITI R2 - CONSOLIDATI
RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'
(ALLEGATO E2)

Tipologia immobiliare

condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

condominio

Tipologia edilizia unità immobiliare

alloggio e autorimessa

Caratteristiche generali dell'immobile

edificio muratura e c.a.

Dimensione

superficie commerciale mq 64,51

Caratteri domanda e offerta

stallo della domanda

Forma di mercato

concorrenza monopolistica ristretta

Filtering

down

Fase del mercato immobiliare

recessione

Altro

/



4.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo **X** Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - X** Diretto in loco
 - X** Data del sopralluogo 09 ottobre 2024
- Desunto graficamente da:
 - X** Planimetria catastale
 - X** Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- X** SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO:	100%	x	mq 53,10	= mq	53,10
- 30% BALCONE:	30%	x	mq 6,70	= mq	2,01
- 50% AUTORIMESSA:	50%	x	mq 18,80	= mq	9,40

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 64,51

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.

Firmato Da: SALA MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3deb8a



4.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I4 e ALLEGATO L2).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Coccaglio ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D2):

- Concessione edilizia n. 154/97 rilasciata dal comune di Erbusco in data 17/02/1998 prot. 6588;
- Concessione edilizia (variante) n. 154/97-1 rilasciata dal comune di Erbusco in data 16/07/1999 prot. 3551;
- Concessione edilizia n. 46/98 rilasciata dal comune di Erbusco in data 07/05/1998 prot. 1242;
- Certificato di Collaudo del 18/02/1999 depositato al Genio Civile il 18/02/1999 n. pos. 2168 riferito alla Denuncia n. 2168 del 27/05/1998 e successiva integrazione del 27/09/1991 per i solai prefabbricati.
- richiesta Certificato di Agibilità del 31/03/2000 prot. 2680.
- richiesta Certificato di Agibilità del 31/03/2000 prot. 2682.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.



Fonte documentazione visionata: COMUNE DI ERBUSCO
 Data verifica urbanistica 09 ottobre 2024

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E2)

- Vincoli urbanistici AMBITI R2 – CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'
- Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- Vincoli paesaggistici Classe 2 - sensibilità paesistica media

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I4 e ALLEGATO L.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE**DICHIARA**ASTE
GIUDIZIARIE

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 4'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I4 e ALLEGATO L2).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

4.4 RISPONDENZA CATASTALE

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 16
Via Rovato n. SNC Piano T-1,
cat. A/2, classe 3,
consistenza vani 3
rendita € 209,17

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 56
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/6, classe 2,
Consistenza 16 mq
rendita € 20,66

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 09 ottobre 2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 4'000,00.

Note:**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I4 e ALLEGATO L2).



4.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

**Inquadramento
della titolarità**

IMMOBILIARE INTERMEDIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
(ALLEGATO A, ALLEGATO B e ALLEGATO G).

Titolo di provenienza

Atto di compravendita autenticato dal notaio Mario Fernandes di Bagnolo Mella in data 31 luglio 2001 repertorio 14541, trascritto a Brescia il 06 agosto 2001 ai nn. 31009/20181, con il quale i beni sono stati acquistati dalla

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. (ALLEGATO C).



Condizioni limitanti

- Vincoli Vedere in seguito
- Oneri Vedere in seguito
- Gravami (ALLEGATO A) Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 11/05/2011 ai nn. 19428/4273 a favore di BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. con sede in Breno, per € 1'400'000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 700'000,00 della durata di anni 20.
- b) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 30/04/2015 ai nn. 14210/2281 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E DI COVO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Calcio (ora Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società Cooperativa) per € 400'000,00 a garanzia di un mutuo di € 200'000,00 della durata di anni 15, successivamente prorogato al 31 maggio 2036.
- c) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16/04/2024 ai nn. 16505/2539 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. per € 375'824,11 a garanzia del pagamento del debito di € 241'986,88 in linea capitale.
- d) Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 29/07/2024 ai nn. 34638/24335 a favore Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società Cooperativa con sede a Calcio contro [REDACTED]

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero no
- Occupato dal sig. [REDACTED] (ALLEGATO P)
- Tipo di contratto Contratto di Affitto di Locali non ammobiliati per uso abitazione civile
- €/anno € 4200,00 + IVA
- Rata € 350,00 / mese + € 30,00 / mese per spese condominiali
- Durata in anni 4+4
- Scadenza contratto 13 febbraio 2028
- Estremi registrazione ufficio DPBS UT CHIARI anno 2021 serie 3T n. 1063



4.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

4.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

dei costi



4.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 16
Via Rovato n. SNC Piano T-1,
cat. A/2, classe 3,
consistenza vani 3
rendita € 209,17

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 56
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/6, classe 2,
Consistenza 16 mq
rendita € 20,66

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 16 e 56	64,51	€ 93'600,00
TOTALE	64,51	€ 93'600,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 16 e 56	64,51	€ 79'560,00
TOTALE	67,51	€ 79'560,00

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 350,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



**5 LOTTO 5: ERBUSCO, sez. NCT, foglio 35, mapp.407,
subb. 28, 48 e 74****IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà della [REDACTED]

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono collocate in un edificio, situato a Coccaglio, costituito nel CONDOMINIO FRANCIACORTA, C.F. 91011640173, sito in Via per Iseo n. 56, amministrato da NORD REAL ESTATE s.r.l., C.F. 02830080988, con sede in Piazza Cavour n. 24 a Rovato (BS) (Tel. 3471672650 E-mail: andreamazza75@gmail.com).

Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Per meglio comprendere la condizione e la situazione del condominio vedere l'ALLEGATO O2, che raccoglie la documentazione fornita dall'amministratore con il regolamento del condominio, i verbali delle ultime assemblee e i prospetti della gestione economica e i debiti dell'esecutato.

Lo stabile nel complesso è composto da circa 26 unità immobiliari suddivise in due palazzine e distribuite su 3 piani fuori terra, con autorimesse e cantine al piano interrato comune ai due corpi di fabbrica.

I piani sono tra loro collegati internamente da due vani scala condominiali ciascuno dotato di impianto ascensore.

I corselli delle autorimesse interrate comunicano per il tramite di tre scale con il giardino a piano terra.

Alle autorimesse al piano interrato si accede anche per il tramite di una rampa carraia ubicata su Via Carlo Borromeo.

L'alloggio e l'autorimessa sono in locazione (ALLEGATO P2.4).

L'alloggio è al piano primo ed è composto da un soggiorno/cucina, una camera, un bagno, un disimpegno e un balcone. In bagno è presente una grossa macchia di umidità.

Al piano interrato sono ubicate la cantina e l'autorimessa. L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a gas metano è incassata



nel muro esterno del balcone che comunica con il soggiorno.

I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio con scuri in legno ad anta pieghevoli con impacchettamento nella spalletta.

I muri perimetrali sono in laterizio alveolato tipo poroton di 25 cm di spessore coibentati con un isolamento a cappotto in polistirene di 4 cm.

Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO I5 e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L2.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione dall'amministratore.

Confini

Appartamento

Esterno su due lati, a.u.i. su due lati e vano scala.

Cantina

Altra proprietà, parti comuni per due lati e proprietà aliena.

Autorimessa

Altra proprietà, parti comuni e proprietà aliena per due lati.

Ubicazione

Via per Iseo n. 56, ERBUSCO

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 28

Via Rovato n. SNC Piano T-1,

cat. A/2, classe 3,

consistenza vani 3

rendita € 209,17

Dati di superficie:

Totale: 53 mq

Totale escluse aree scoperte 51 mq

Cantina

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 48

Via Rovato n. SNC Piano S1,

cat. C/2, classe 3,

Consistenza 11 mq

Dati di superficie: Totale: 12 mq

rendita € 19,88



Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 74
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/6, classe 2,
Consistenza 20 mq
Dati di superficie: Totale: 20 mq
rendita € 25,82

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. (ALLEGATO C).

Diritto di proprietà

Atto di compravendita autenticato dal notaio Mario Fernandes di Bagnolo Mella in data 31 luglio 2001 repertorio 14541, trascritto a Brescia il 06 agosto 2001 ai nn. 31009/20181, con il quale i beni sono stati acquistati dalla

Divisibilità dell'immobile

Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- | | | |
|-----------------------|--|------------------------|
| Conformità edilizia | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi nel seguito |
| Conformità catastale | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi nel seguito |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | se No vedi nel seguito |

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- | | | |
|--|--|------------------------|
| Immobile occupato | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi nel seguito |
| Spese condominiali arretrate | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedere ALLEGATO O1 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi nel seguito |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi nel seguito |



Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 28, 48 e 74	69,03	€ 98'800,00
TOTALE	69,03	€ 98'800,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 28, 48 e 74	69,03	€ 83'980,00
TOTALE	69,03	€ 83'980,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



BENI UBICATI NEL COMUNE DI ERBUSCO

5.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

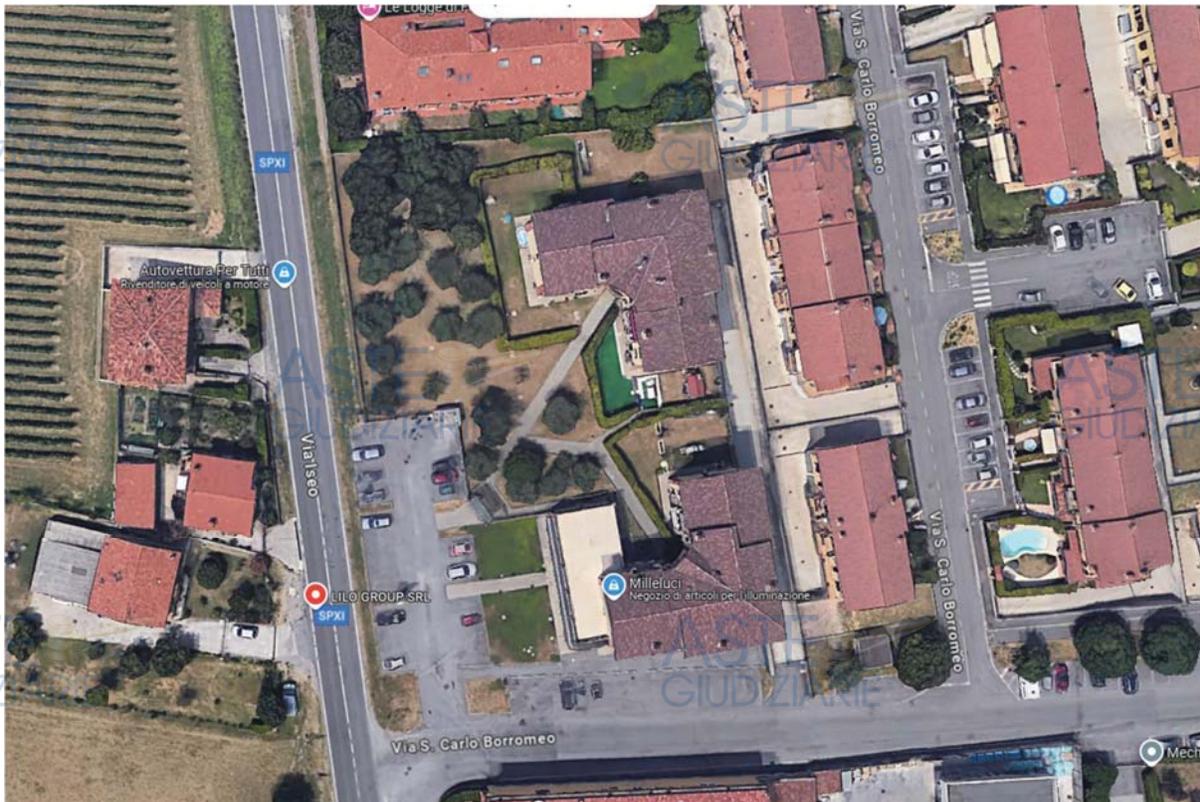
Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input type="checkbox"/> Comune | ERBUSCO |
| <input type="checkbox"/> Frazione | / |
| <input type="checkbox"/> Località | / |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | / |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Via per Iseo |
| <input type="checkbox"/> Civico n. | 56 |

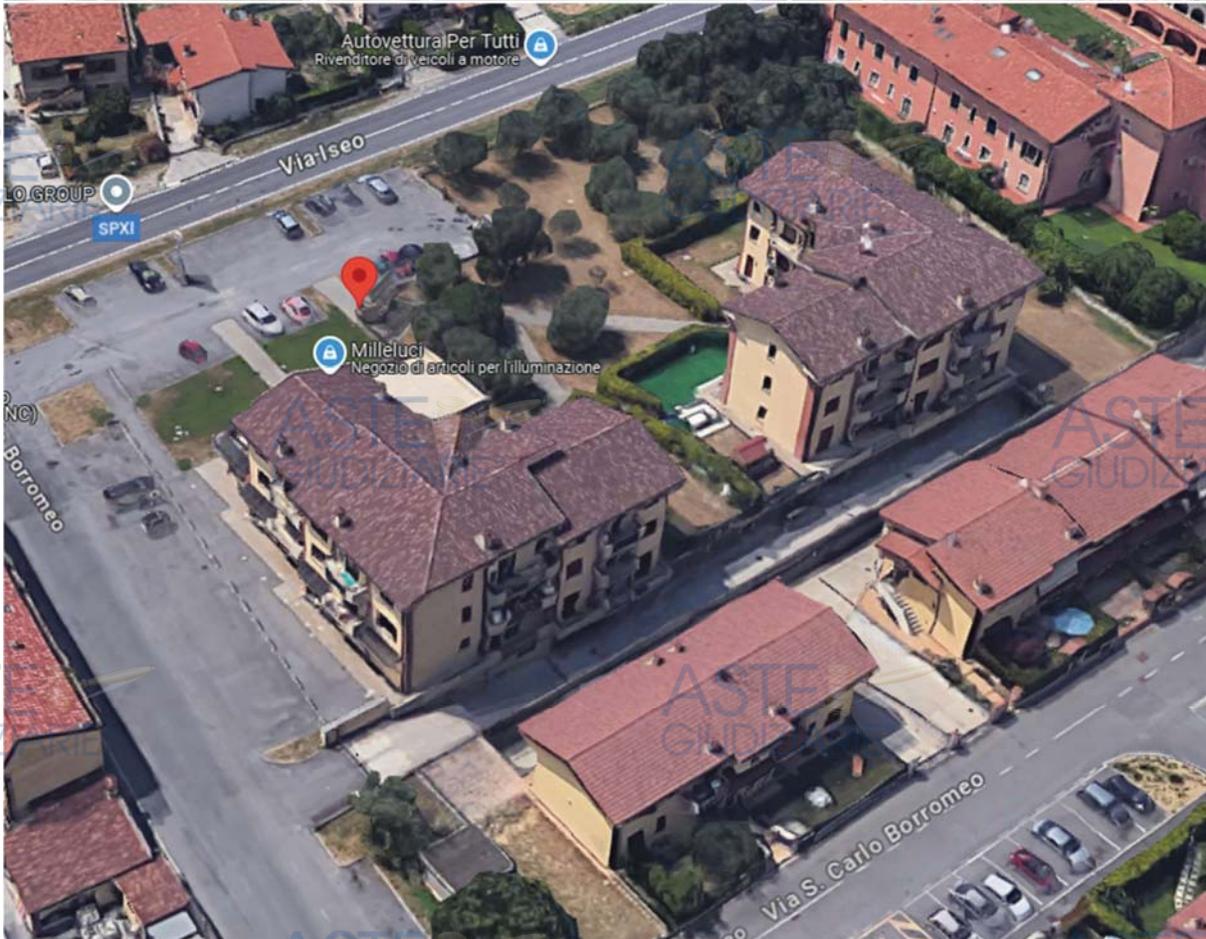
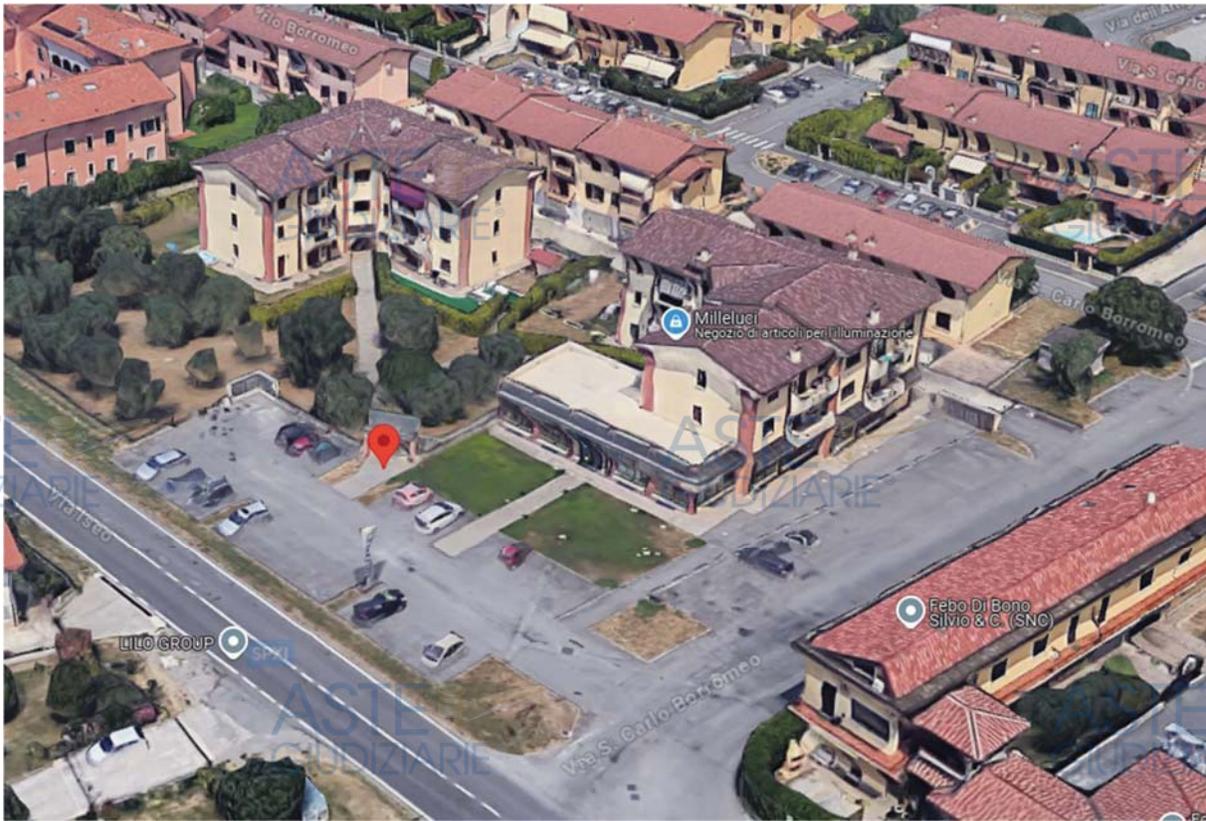
Zona PGT

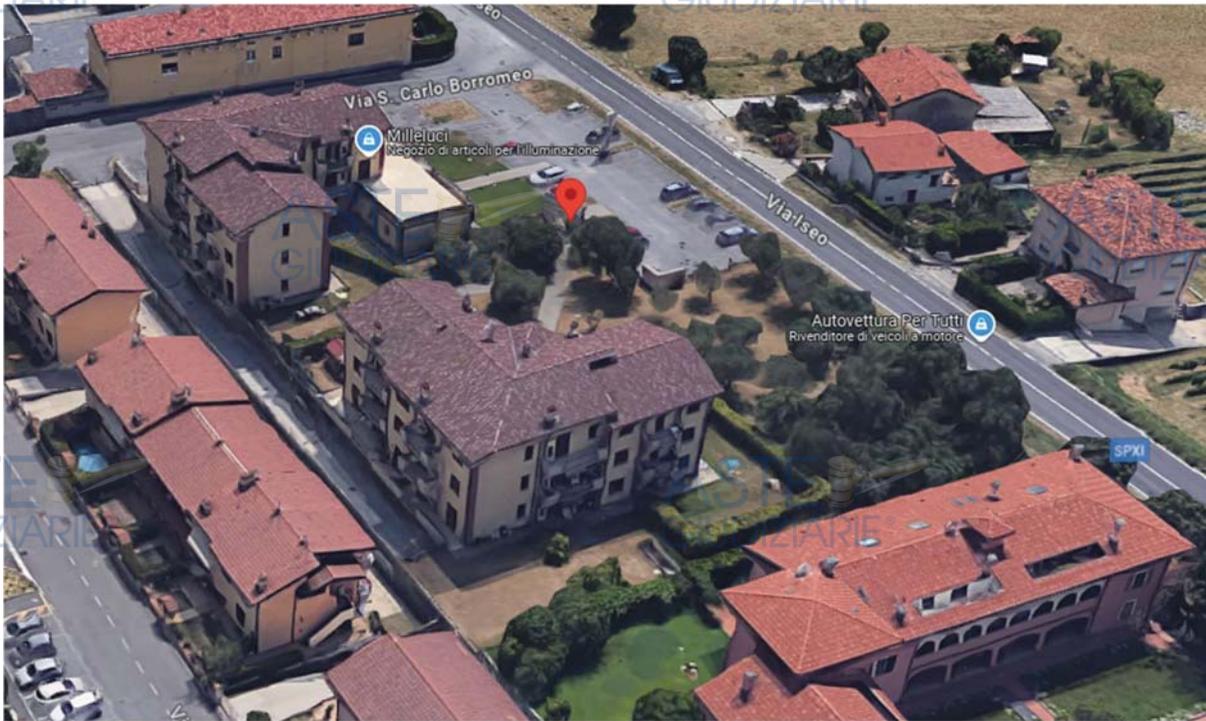
AMBITI R2 – CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (ALLEGATO E2)

Mappa geografica



Estratti satellitari





Destinazione urbanistica dell'immobile

AMBITI R2 - CONSOLIDATI
RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'
(ALLEGATO E2)

Tipologia immobiliare

condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

condominio

Tipologia edilizia unità immobiliare

alloggio e autorimessa

Caratteristiche generali dell'immobile

edificio muratura e c.a.

Dimensione

superficie commerciale mq 69,03

Caratteri domanda e offerta

stallo della domanda

Forma di mercato

concorrenza monopolistica ristretta

Filtering

down

Fase del mercato immobiliare

recessione

Altro

/



5.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo **X** Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - X** Diretto in loco
 - X** Data del sopralluogo 09 ottobre 2024
- Desunto graficamente da:
 - X** Planimetria catastale
 - X** Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Critério di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- X** SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO:	100%	x	mq 52,80	= mq	52,80
- 30% BALCONE:	30%	x	mq 6,50	= mq	1,95
- 50% CANTINA:	25%	x	mq 12,10	= mq	3,03
- 50% AUTORIMESSA:	50%	x	mq 22,50	= mq	11,25

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 69,03

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.

Firmato Da: SALA MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA. Serial#: 3deb8a



5.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I5 e ALLEGATO L2).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Coccaglio ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D2):

- Concessione edilizia n. 154/97 rilasciata dal comune di Erbusco in data 17/02/1998 prot. 6588;
- Concessione edilizia (variante) n. 154/97-1 rilasciata dal comune di Erbusco in data 16/07/1999 prot. 3551;
- Concessione edilizia n. 46/98 rilasciata dal comune di Erbusco in data 07/05/1998 prot. 1242;
- Certificato di Collaudo del 18/02/1999 depositato al Genio Civile il 18/02/1999 n. pos. 2168 riferito alla Denuncia n. 2168 del 27/05/1998 e successiva integrazione del 27/09/1991 per i solai prefabbricati.
- richiesta Certificato di Agibilità del 31/03/2000 prot. 2680.
- richiesta Certificato di Agibilità del 31/03/2000 prot. 2682.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.



- ☐ Fonte documentazione visionata: COMUNE DI ERBUSCO
- ☐ Data verifica urbanistica 09 ottobre 2024

Situazione urbanistica

- ☐ Strumento urbanistico PGT
- ☐ Convenzione Urbanistica /
- ☐ Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E2)

- ☐ Vincoli urbanistici AMBITI R2 – CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'
- ☐ Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- ☐ Vincoli paesaggistici Classe 2 - sensibilità paesistica media

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.
 Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I5 e ALLEGATO L.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE**DICHIARA**ASTE
GIUDIZIARIE

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 4'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I5 e ALLEGATO L2).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

5.4 RISPONDENZA CATASTALE

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 28
Via Rovato n. SNC Piano T-1,
cat. A/2, classe 3,
consistenza vani 3
rendita € 209,17
Dati di superficie:
Totale: 53 mq
Totale escluse aree scoperte 51 mq

Cantina

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 48
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/2, classe 3,
Consistenza 11 mq
Dati di superficie: Totale: 12 mq
rendita € 19,88

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 74
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/6, classe 2,
Consistenza 20 mq
Dati di superficie: Totale: 20 mq
rendita € 25,82

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 09 ottobre 2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 4'000,00.

Note:**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I5 e ALLEGATO L2).



5.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità



Titolo di provenienza

Atto di compravendita autenticato dal notaio Mario Fernandes di Bagnolo Mella in data 31 luglio 2001 repertorio 14541, trascritto a Brescia il 06 agosto 2001 ai nn. 31009/20181, con il quale i beni sono stati acquistati dalla



Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di



La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig.  (ALLEGATO C).

Condizioni limitanti

Vincoli

Vedere in seguito

Oneri

Vedere in seguito

Gravami (ALLEGATO A)

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 11/05/2011 ai nn. 19428/4273 a favore di BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. con sede in Breno, per € 1'400'000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 700'000,00 della durata di anni 20.
- b) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 30/04/2015 ai nn. 14210/2281 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E DI COVO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Calcio (ora Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società Cooperativa) per € 400'000,00 a garanzia di un mutuo di € 200'000,00 della durata di anni 15, successivamente prorogato al 31 maggio 2036.
- c) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16/04/2024 ai nn. 16505/2539 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. per € 375'824,11 a garanzia del pagamento del debito di € 241'986,88 in linea capitale.
- d) Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 29/07/2024 ai nn. 34638/24335 a favore Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società Cooperativa con sede a Calcio contro 



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato
 - no dal sig. [REDACTED] (ALLEGATO P2.4)
- Tipo di contratto Contratto di Locazione ad uso abitativo
- €/anno € 3960,00 + IVA
- Rata € 330,00 / mese + € 50,00 / mese per spese condominiali
- Durata in anni 4+4
- Scadenza contratto 31 marzo 2024 (se non rinnovato)
- Estremi registrazione ufficio DPBS UT CHIARI anno 2020 serie 3T n. 359

Il contratto di locazione sopra indicato non riguarda la cantina di cui al sub. 48.

5.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

5.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- dei costi

Firmato Da: SALA MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3deb8a



5.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 28

Via Rovato n. SNC Piano T-1,

cat. A/2, classe 3,

consistenza vani 3

rendita € 209,17

Dati di superficie:

Totale: 53 mq

Totale escluse aree scoperte 51 mq

Cantina

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 48

Via Rovato n. SNC Piano S1,

cat. C/2, classe 3,

Consistenza 11 mq

Dati di superficie: Totale: 12 mq

rendita € 19,88

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 74

Via Rovato n. SNC Piano S1,

cat. C/6, classe 2,

Consistenza 20 mq

Dati di superficie: Totale: 20 mq

rendita € 25,82

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 28, 48 e 74	69,03	€ 98'800,00
TOTALE	69,03	€ 98'800,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 28, 48 e 74	69,03	€ 83'980,00
TOTALE	69,03	€ 83'980,00

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 330,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



**6 LOTTO 6: ERBUSCO, sez. NCT, foglio 35, mapp.407,
subb. 29, 51 e 75****IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà della

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono collocate in un edificio, situato a Coccaglio, costituito nel CONDOMINIO FRANCIACORTA, C.F. 91011640173, sito in Via per Iseo n. 56, amministrato da NORD REAL ESTATE s.r.l., C.F. 02830080988, con sede in Piazza Cavour n. 24 a Rovato (BS) (Tel. 3471672650 E-mail: andreamazza75@gmail.com).

Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Per meglio comprendere la condizione e la situazione del condominio vedere l'ALLEGATO O2, che raccoglie la documentazione fornita dall'amministratore con il regolamento del condominio, i verbali delle ultime assemblee e i prospetti della gestione economica e i debiti dell'esecutato.

Lo stabile nel complesso è composto da circa 26 unità immobiliari suddivise in due palazzine e distribuite su 3 piani fuori terra, con autorimesse e cantine al piano interrato comune ai due corpi di fabbrica.

I piani sono tra loro collegati internamente da due vani scala condominiali ciascuno dotato di impianto ascensore.

I corselli delle autorimesse interrate comunicano per il tramite di tre scale con il giardino a piano terra.

Alle autorimesse al piano interrato si accede anche per il tramite di una rampa carraia ubicata su Via Carlo Borromeo.

L'alloggio, la cantina e l'autorimessa sono in locazione (ALLEGATO P2.5).

L'alloggio è al piano primo ed è composto da un soggiorno/cucina, una camera, un bagno, un disimpegno e un balcone.

In soggiorno/cucina è stata realizzata una parete non autorizzata.

Al piano interrato sono ubicate la cantina e l'autorimessa.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a gas metano è incassata



nel muro esterno del balcone che comunica con il soggiorno.

I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio con scuri in legno ad anta pieghevoli con impacchettamento nella spalletta.

I muri perimetrali sono in laterizio alveolato tipo poroton di 25 cm di spessore coibentati con un isolamento a cappotto in polistirene di 4 cm.

Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO I6 e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L2.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione dall'amministratore.

Confini

Appartamento

Esterno, a.u.i. su tre lati e vano scala.

Cantina

Parti comuni, proprietà aliena per due lati, cavedio.

Autorimessa

Parti comuni, proprietà aliena per due lati, cavedio e terrapieno.

Ubicazione

Via per Iseo n. 56, ERBUSCO

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 29

Via Rovato n. SNC Piano T-1,

cat. A/2, classe 3,

consistenza vani 3

rendita € 209,17

Dati di superficie: Totale: 56 mq

Totale escluse aree scoperte: 54 mq

Cantina

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 51

Via Rovato n. SNC Piano S1,

cat. C/2, classe 3,

Consistenza 10 mq

rendita € 18,08

Autorimessa



SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 75
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/6, classe 2,
Consistenza 18 mq
rendita € 23,24

Quota di proprietà 1/1 di piena proprietà di

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. [REDACTED] (ALLEGATO C).

Diritto di proprietà

Atto di compravendita autenticato dal notaio Mario Fernandes di Bagnolo Mella in data 31 luglio 2001 repertorio 14541, trascritto a Brescia il 06 agosto 2001 ai nn. 31009/20181, con il quale i beni sono stati acquistati dalla [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- Conformità edilizia Si No se No vedi nel seguito
- Conformità catastale Si No se No vedi nel seguito
- Conformità titolarità Si No se No vedi nel seguito

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Immobile occupato No Si se Si vedi nel seguito
- Spese condominiali arretrate No Si vedere ALLEGATO O2
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi nel seguito
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi nel seguito



Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 29, 51 e 75	71,95	€ 101'400,00
TOTALE	71,95	€ 101'400,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 29, 51 e 75	71,95	€ 86'190,00
TOTALE	71,95	€ 86'190,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



BENI UBICATI NEL COMUNE DI ERBUSCO

6.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

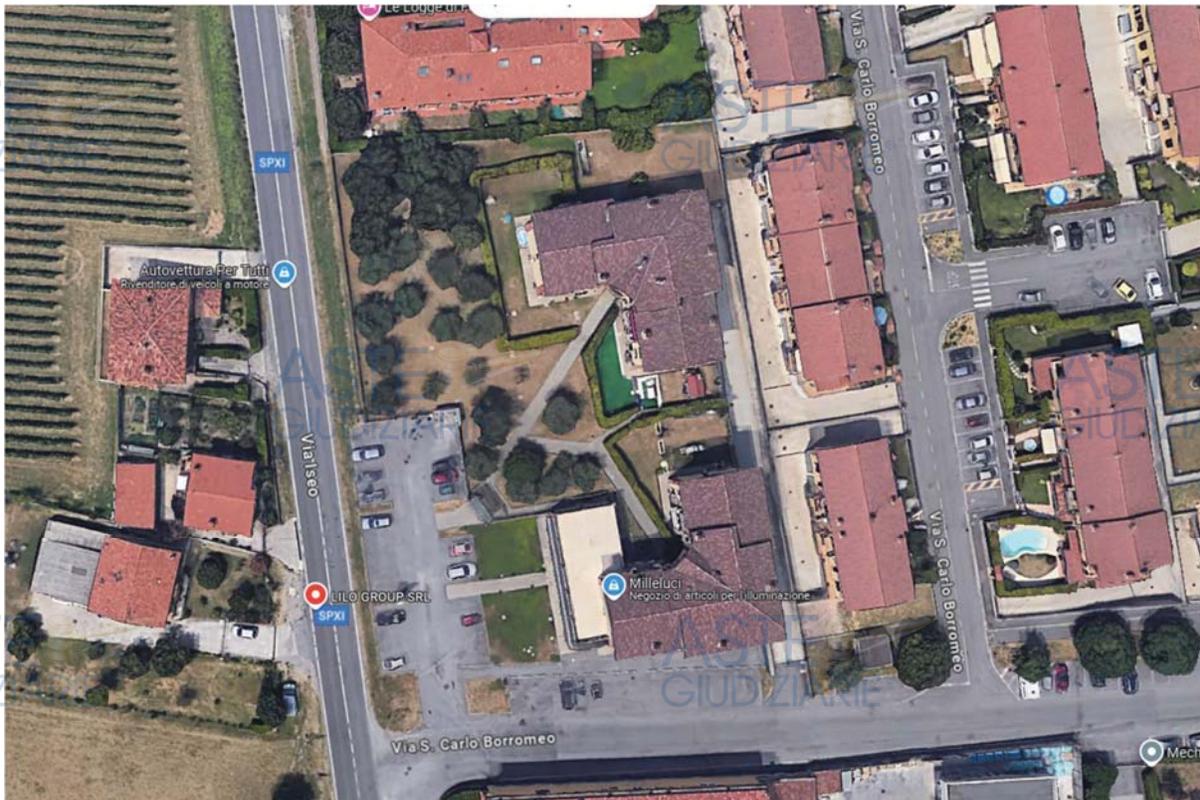
Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune ERBUSCO
- Frazione /
- Località /
- Quartiere /
- Via/Piazza Via per Iseo
- Civico n. 56

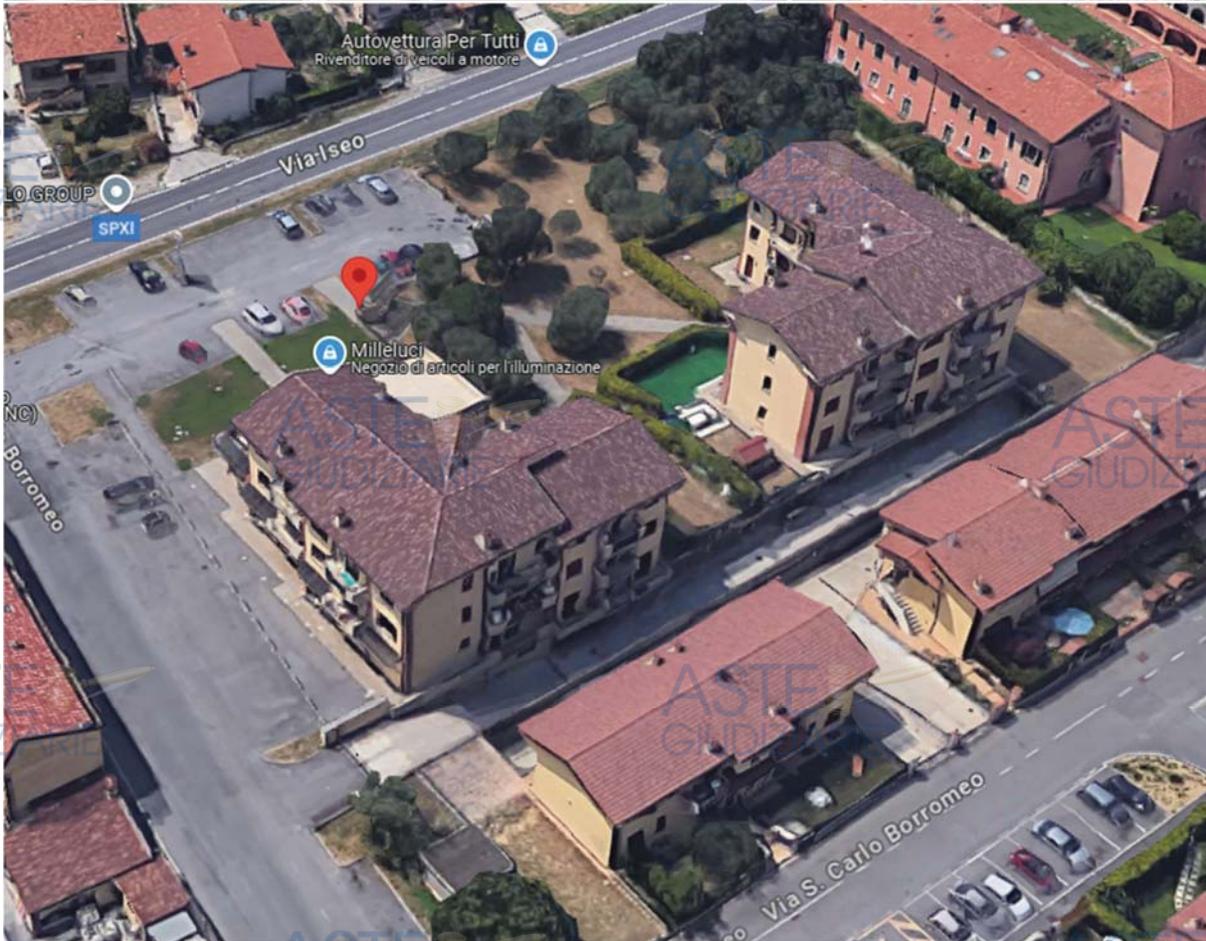
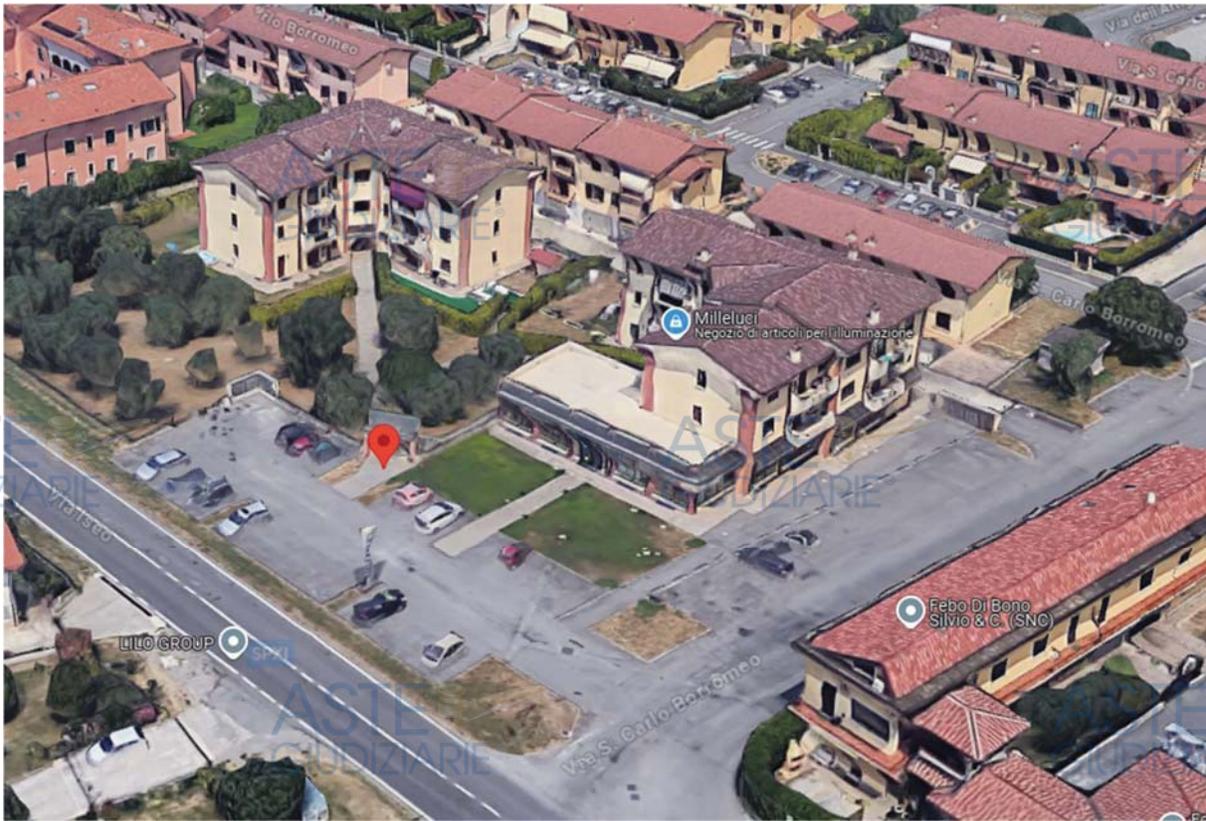
Zona PGT

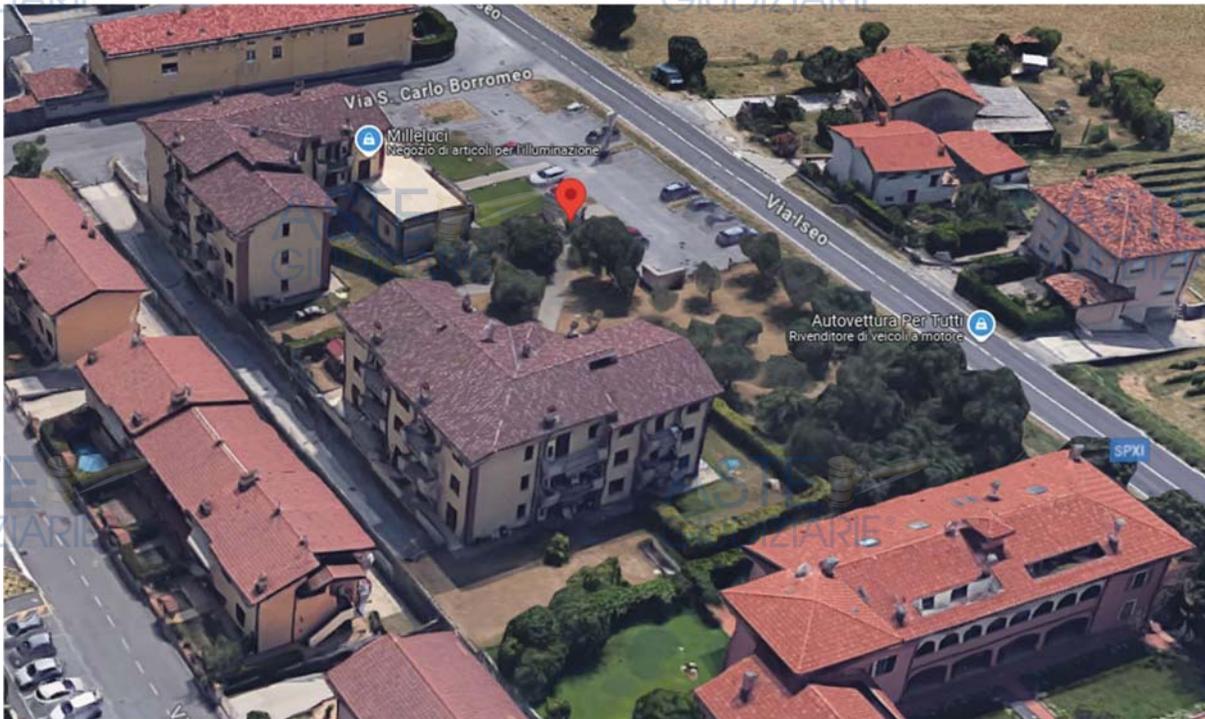
AMBITI R2 – CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (ALLEGATO E2)

Mappa geografica



Estratti satellitari





Destinazione urbanistica dell'immobile

AMBITI R2 - CONSOLIDATI
RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'
(ALLEGATO E2)

Tipologia immobiliare

condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

condominio

Tipologia edilizia unità immobiliare

alloggio e autorimessa

Caratteristiche generali dell'immobile

edificio muratura e c.a.

Dimensione

superficie commerciale mq 71,95

Caratteri domanda e offerta

stallo della domanda

Forma di mercato

concorrenza monopolistica ristretta

Filtering

down

Fase del mercato immobiliare

recessione

Altro

/



6.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo **X** Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - X** Diretto in loco
 - X** Data del sopralluogo 09 ottobre 2024
- Desunto graficamente da:
 - X** Planimetria catastale
 - X** Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- X** SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO:	100%	x	mq 56,20	= mq	56,20
- 30% BALCONE:	30%	x	mq 7,00	= mq	2,10
- 25% CANTINA:	25%	x	mq 11,60	= mq	2,90
- 50% AUTORIMESSA:	50%	x	mq 21,50	= mq	10,75

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 71,95

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.

Firmato Da: SALA MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA. Serial#: 3deb8a



6.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. In soggiorno/cucina è stata realizzata una parete non autorizzata.
3. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, 6 e ALLEGATO L2).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Coccaglio ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D2):

- Concessione edilizia n. 154/97 rilasciata dal comune di Erbusco in data 17/02/1998 prot. 6588;
- Concessione edilizia (variante) n. 154/97-1 rilasciata dal comune di Erbusco in data 16/07/1999 prot. 3551;
- Concessione edilizia n. 46/98 rilasciata dal comune di Erbusco in data 07/05/1998 prot. 1242;
- Certificato di Collaudo del 18/02/1999 depositato al Genio Civile il 18/02/1999 n. pos. 2168 riferito alla Denuncia n. 2168 del 27/05/1998 e successiva integrazione del 27/09/1991 per i solai prefabbricati.
- richiesta Certificato di Agibilità del 31/03/2000 prot. 2680.
- richiesta Certificato di Agibilità del 31/03/2000 prot. 2682.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI ERBUSCO
 Data verifica urbanistica 09 ottobre 2024



Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E2)

- Vincoli urbanistici AMBITI R2 – CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'
- Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- Vincoli paesaggistici Classe 2 - sensibilità paesistica media

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.
Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I6 e ALLEGATO L2.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE**DICHIARA**ASTE
GIUDIZIARIE

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 4'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. In soggiorno/cucina è stata realizzata una parete non autorizzata.
3. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I6 e ALLEGATO L2).



6.4 RISPONDENZA CATASTALE

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 29
Via Rovato n. SNC Piano T-1,
cat. A/2, classe 3,
consistenza vani 3
rendita € 209,17
Dati di superficie: Totale: 56 mq
Totale escluse aree scoperte: 54 mq

Cantina

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 51
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/2, classe 3,
Consistenza 10 mq
rendita € 18,08

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 75
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/6, classe 2,
Consistenza 18 mq
rendita € 23,24

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 09 ottobre 2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 4'000,00.

Note:**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Erbusco (ALLEGATO D2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Erbusco e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. le dimensioni dei serramenti esterni non corrispondono a quelle indicate dal progetto autorizzato.
2. In soggiorno/cucina è stata realizzata una parete non autorizzata.
3. Per i condomini sono stati richiesti i Certificati di Agibilità, che però non sono mai stati rilasciati dal Comune di Erbusco (ALLEGATO D2).

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D2, ALLEGATO H, ALLEGATO I6 e ALLEGATO L2).



6.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità



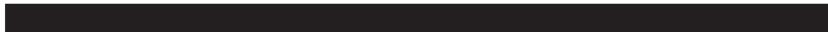
Titolo di provenienza

Atto di compravendita autenticato dal notaio Mario Fernandes di Bagnolo Mella in data 31 luglio 2001 repertorio 14541, trascritto a Brescia il 06 agosto 2001 ai nn. 31009/20181, con il quale i beni sono stati acquistati dalla



Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di



La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. Angelo Lazzaroni (ALLEGATO C).

Condizioni limitanti

Vincoli

Vedere in seguito

Oneri

Vedere in seguito

Gravami (ALLEGATO A)

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 11/05/2011 ai nn. 19428/4273 a favore di BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. con sede in Breno, per € 1'400'000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 700'000,00 della durata di anni 20.
- b) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 30/04/2015 ai nn. 14210/2281 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E DI COVO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Calcio (ora Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società Cooperativa) per € 400'000,00 a garanzia di un mutuo di € 200'000,00 della durata di anni 15, successivamente prorogato al 31 maggio 2036.
- c) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16/04/2024 ai nn. 16505/2539 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. per € 375'824,11 a garanzia del pagamento del debito di € 241'986,88 in linea capitale.
- d) Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 29/07/2024 ai nn. 34638/24335 a favore Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società Cooperativa con sede a Calcio contro





Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato no dal sig. [REDACTED] (ALLEGATO P2.5)
- Tipo di contratto Contratto di Affitto di Locali non ammobiliati per uso abitazione civile
- €/anno € 4800,00 + IVA
- Rata € 400,00 / mese + € 50,00 / mese per spese condominiali
- Durata in anni 4+4
- Scadenza contratto 31 marzo 2027
- Estremi registrazione ufficio DPBS UT CHIARI anno 2023 serie 3T n. 1705

Il contratto di locazione sopra indicato non riguarda la cantina di cui al sub. 51.

6.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

6.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- dei costi

Firmato Da: SALA MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3deb8a



6.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 29
Via Rovato n. SNC Piano T-1,
cat. A/2, classe 3,
consistenza vani 3
rendita € 209,17
Dati di superficie: Totale: 56 mq
Totale escluse aree scoperte: 54 mq

Cantina

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 51
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/2, classe 3,
Consistenza 10 mq
rendita € 18,08

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, sub. 75
Via Rovato n. SNC Piano S1,
cat. C/6, classe 2,
Consistenza 18 mq
rendita € 23,24

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 29, 51 e 75	71,95	€ 101'400,00
TOTALE	71,95	€ 101'400,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Erbusco SEZ. NCT, Fg. 35, mapp.le 407, subb. 29, 51 e 75	71,95	€ 86'190,00
TOTALE	71,95	€ 86'190,00



Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 400,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



**7 LOTTO 7: PALAZZOLO SULL'OGLIO, sez. NCT, foglio
15, mapp.250, sub. 16 e mapp.491 sub. 43****IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà della [REDACTED]

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono collocate in un edificio, situato a Coccaglio, costituito nel CONDOMINIO PALAZZO DELLA CONGREGA, C.F. 91012460175, sito in Vicolo Umiliati - Via Bissolotti, 10 - Via Carvasaglio a Palazzolo Sull'Oglio (BS), amministrato dal geom. Maurizio Bianzini dello STUDIO AMMINISTRAZIONI E SERVIZI CONDOMINIALI DI MAURIZIO BIANZINI & c. S.A.S., Via Umberto I, 68 - 24050 Palosco - altre sedi: Bergamo Viale G. Cesare, 24 Tel. 035 845839 - Tel. 035 212331 - fax 1782701673 amministrazione@bianzini.it PI 03098590163 CF 02830080988.

Per meglio comprendere la condizione e la situazione del condominio vedere l'ALLEGATO O13, che raccoglie la documentazione fornita dall'amministratore con il regolamento del condominio, i verbali delle ultime assemblee e i prospetti della gestione economica e i debiti dell'esecutato.

Lo stabile nel complesso è composto da circa 52 unità immobiliari suddivise in diversi corpi di fabbrica, con autorimesse al piano interrato.

Nell'ala del fabbricato dove è l'alloggio in parola, i piani sono tra loro collegati internamente da un vano scala e da un impianto ascensore.

Alle autorimesse, disposte su tre piani interrati, si accede per il tramite di una rampa carraia ubicata su Via Bissolotti.

L'alloggio e l'autorimessa sono in locazione (ALLEGATO P3).

L'alloggio è al piano terra ed è composto da soggiorno con cucina, due camere, un bagno e un disimpegno. I soffitti sono a volta.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a gas metano è in soggiorno.

I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio con scuri in legno ad anta.



Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della ristrutturazione dell'immobile.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO I7 e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L3.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione dall'amministratore.

Confini

Appartamento

Esterno su tre lati, a.u.i. e vano scala.

Autorimessa

Altra proprietà, parti comuni per due lati e proprietà aliena.

Ubicazione

Vicolo Umiliati n. 6, PALAZZOLO SULL'OGGIO

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 250, sub. 16
Vicolo Umiliati Piano T,
cat. A/3, classe 3,
consistenza vani 3
rendita € 232,41

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 491, sub. 43
Via Canonico Bissolotti n. SN Piano S3,
cat. C/6, classe 3,
Consistenza 12 mq
rendita € 38,42

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. ██████████ (ALLEGATO C).

Diritto di proprietà

Atto di compravendita autenticato dal notaio Enrico Tabalappi di Rovato in data 22 dicembre 2000 repertorio 23997, trascritto a Brescia il 05 gennaio 2001 ai nn. 682/511, con il quale i beni sono stati acquistati dalla

Divisibilità dell'immobile

Non si ritiene divisibile l'immobile.



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- Conformità edilizia Si No se No vedi nel seguito
- Conformità catastale Si No se No vedi nel seguito
- Conformità titolarità Si No se No vedi nel seguito

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Immobile occupato No Si se Si vedi nel seguito
- Spese condominiali arretrate No Si vedere ALLEGATO O13
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi nel seguito
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi nel seguito

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Palazzo sull'Oglio SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 250, sub. 16 SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 491, sub. 43	87,45	€ 130'000,00
TOTALE	87,45	€ 130'000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Palazzo sull'Oglio SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 250, sub. 16 SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 491, sub. 43	87,45	€ 110'500,00
TOTALE	87,45	€ 110'500,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



BENI UBICATI NEL COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

7.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	PALAZZOLO SULL'OGLIO
<input type="checkbox"/> Frazione	/
<input type="checkbox"/> Località	/
<input type="checkbox"/> Quartiere	/
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	Vicolo Umiliati
<input type="checkbox"/> Civico n.	6

Zona PGT A1C EDIFICI E ISOLATI SIGNIFICATIVI DEL TESSUTO STORICO (ALLEGATO E3)

Mappa geografica



☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

A1C EDIFICI E ISOLATI SIGNIFICATIVI DEL TESSUTO STORICO (ALLEGATO E3)

☐ **Tipologia immobiliare**

edificio in centro storico

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

edificio in centro storico

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliare**

alloggio e autorimessa

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

edificio muratura e c.a.

☐ **Dimensione**

superficie commerciale mq 87,45

☐ **Caratteri domanda e offerta**

stallo della domanda

☐ **Forma di mercato**

concorrenza monopolistica ristretta

☐ **Filtering**

down

☐ **Fase del mercato immobiliare**

recessione

☐ **Altro**

/



7.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo 09 ottobre 2024
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO:	100%	x	mq 80,30	= mq	80,30
- 50% AUTORIMESSA:	50%	x	mq 14,30	= mq	7,15

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 87,45

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.



7.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Palazzolo sull'Oglio (ALLEGATO D3) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Palazzolo sull'Oglio e al Catasto, si segnala principalmente che la concessione edilizia della 1^a Variante al progetto di cui alla concessione edilizia n. 6647 del 13/03/1990 per "restauro conservativo fabbricato" rilasciata dal comune di Palazzolo sull'Oglio in data 03/11/1992 prot. 9010 prevede la realizzazione di un ufficio, tra l'altro con tramezze in posizioni non corrispondenti a quanto rilevato, anziché di un alloggio. Il certificato di agibilità è stato richiesto ma non rilasciato dal Comune di Palazzolo sull'Oglio.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D3, ALLEGATO H, ALLEGATO I7 e ALLEGATO L3).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Palazzolo sull'Oglio ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D2):

- Richiesta di Concessione edilizia al comune di Palazzolo sull'Oglio in data 03/05/1989 prot. 6647;
- Concessione edilizia per "restauro conservativo fabbricato" rilasciata dal comune di Palazzolo sull'Oglio in data 12/03/1990 prot. 6674;
- Concessione edilizia della 1^a Variante al progetto di cui alla concessione edilizia n. 6647 del 13/03/1990 per "restauro conservativo fabbricato" rilasciata dal comune di Palazzolo sull'Oglio in data 03/11/1992 prot. 9010 [tale variante prevede la realizzazione di un ufficio];
- Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di abitabilità, prot. 22286 del 18/12/1995;
- Concessione edilizia rilasciata dal comune di Palazzolo sull'Oglio in data 29/03/1995 prot. 17883 per "piano di recupero fabbricato in Via Bissolotti e costruzione nuove autorimesse interrato";
- Certificato di Collaudo prot. 1680 del 20/04/1999 (Denuncia n. 1680 del 06/05/1997) dell'autorimessa interrata di tre piani.
- Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di abitabilità, prot. 1845 del 23/01/2002;

Richiesta documentazione integrativa per richiesta certificato di Agibilità n. 9, prot. 3011



del 07/02/2002 [il certificato di agibilità non è stato rilasciato dal Comune di Palazzolo sull'Oglio];

- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio, pratica VVF 4907, prot. 15179 del 22/06/2020, SCIA prot. 11337 del 10/06/2015.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO
- Data verifica urbanistica 09 ottobre 2024

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E2)

- Vincoli urbanistici A1C EDIFICI E ISOLATI SIGNIFICATIVI DEL TESSUTO STORICO (ALLEGATO E3)
- Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- Vincoli paesaggistici vedere PGT

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D3, ALLEGATO H, ALLEGATO I7 e ALLEGATO L3.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE**DICHIARA**ASTE
GIUDIZIARIE

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 5'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Palazzolo sull'Oglio (ALLEGATO D3) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Palazzolo sull'Oglio e al Catasto, si segnala principalmente che la concessione edilizia della 1^a Variante al progetto di cui alla concessione edilizia n. 6647 del 13/03/1990 per "restauro conservativo fabbricato" rilasciata dal comune di Palazzolo sull'Oglio in data 03/11/1992 prot. 9010 prevede la realizzazione di un ufficio, tra l'altro con tramezze in posizioni non corrispondenti a quanto rilevato, anziché di un alloggio. Il certificato di agibilità è stato richiesto ma non rilasciato dal Comune di Palazzolo sull'Oglio.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D3, ALLEGATO H, ALLEGATO I7 e ALLEGATO L3).



7.4 RISPONDEZZA CATASTALE

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 250, sub. 16
Vicolo Umiliati Piano T,
cat. A/3, classe 3,
consistenza vani 3
rendita € 232,41

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 491, sub. 43
Via Canonico Bissolotti n. SN Piano S3,
cat. C/6, classe 3,
Consistenza 12 mq
rendita € 38,42

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 09 ottobre 2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 1'000,00.

Note:**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Palazzolo sull'Oglio (ALLEGATO D3) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Palazzolo sull'Oglio e al Catasto, si segnala principalmente che la concessione edilizia della 1^a Variante al progetto di cui alla concessione edilizia n. 6647 del 13/03/1990 per "restauro conservativo fabbricato" rilasciata dal comune di Palazzolo sull'Oglio in data 03/11/1992 prot. 9010 prevede la realizzazione di un ufficio, tra l'altro con tramezze in posizioni non corrispondenti a quanto rilevato, anziché di un alloggio. Il certificato di agibilità è stato richiesto ma non rilasciato dal Comune di Palazzolo sull'Oglio.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D3, ALLEGATO H, ALLEGATO I7 e ALLEGATO L3).



7.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

[REDACTED]

Titolo di provenienza

Atto di compravendita autenticato dal notaio Enrico Tabalappi di Rovato in data 22 dicembre 2000 repertorio 23997, trascritto a Brescia il 05 gennaio 2001 ai nn. 682/511, con il quale i beni sono stati acquistati dalla

[REDACTED]

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di

[REDACTED]

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del

[REDACTED]



Condizioni limitanti

- Vincoli Vedere in seguito
- Oneri Vedere in seguito
- Gravami (ALLEGATO A) Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 11/05/2011 ai nn. 19428/4273 a favore di BANCA DI VALLE CAMONICA S.p.A. con sede in Breno, per € 1'400'000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 700'000,00 della durata di anni 20.
- b) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 30/04/2015 ai nn. 14210/2281 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E DI COVO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Calcio (ora Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società Cooperativa) per € 400'000,00 a garanzia di un mutuo di € 200'000,00 della durata di anni 15, successivamente prorogato al 31 maggio 2036.
- c) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16/04/2024 ai nn. 16505/2539 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. per € 375'824,11 a garanzia del pagamento del debito di € 241'986,88 in linea capitale.
- d) Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 29/07/2024 ai nn. 34638/24335 a favore Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio Società Cooperativa con sede a Calcio contro [REDACTED]

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero no
- Occupato dal sig. [REDACTED] (ALLEGATO P3)
- Tipo di contratto Contratto di Affitto di Locali non ammobiliati per uso abitazione civile
- €/anno € 4200,00 + IVA
- Rata € 350,00 / mese + € 60,00 / mese per spese condominiali
- Durata in anni 4
- Scadenza contratto 30 settembre 2024
- Estremi registrazione ufficio DPBS UT CHIARI anno 2020 serie 3T n. 3565

7.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore



documentazione.

7.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

- dei costi



7.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 250, sub. 16
 Vicolo Umiliati Piano T,
 cat. A/3, classe 3,
 consistenza vani 3
 rendita € 232,41

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 491, sub. 43
 Via Canonico Bissolotti n. SN Piano S3,
 cat. C/6, classe 3,
 Consistenza 12 mq
 rendita € 38,42

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Palazzo sull'Oglio SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 250, sub. 16 SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 491, sub. 43	87,45	€ 130'000,00
TOTALE	87,45	€ 130'000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Palazzo sull'Oglio SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 250, sub. 16 SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 491, sub. 43	87,45	€ 110'500,00
TOTALE	87,45	€ 110'500,00

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 350,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



8 LOTTO 8: ROVATO, sez. NCT, foglio 8, mapp.10, subb. 4 e 6, mapp.26 subb. 523 e 524**IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] Si tratta di un ufficio con posto auto e due autorimesse interrato.

L'ufficio e il posto auto oggetto di pignoramento sono collocate in un edificio costituito nel CONDOMINIO CAVALLERI – "PALAZZO", C.F. 91016200171, sito a Rovato in Via Solferino/Largo Cattaneo, amministrato dal cav. Angelo Lazzaroni (ALLEGATO O4.1).

Le due autorimesse interrato oggetto di pignoramento fanno invece parte del CONDOMINIO CAVALLERI – "PIANO INTERRATO", C.F. 91016190174, sito a Rovato in Via Solferino/Largo Cattaneo, amministrato dal cav. Angelo Lazzaroni fino al 31/12/2024 e dal 01/01/2025 da NORD REAL ESTATE s.r.l., C.F. 02830080988, con sede in Piazza Cavour n. 24 a Rovato (BS) (Tel. 3471672650 E-mail: andreamazza75@gmail.com) (ALLEGATO O4.2).

Per meglio comprendere la condizione e la situazione del condominio vedere l'ALLEGATO O4.1 e l'ALLEGATO O4.2, che raccolgono la documentazione fornita dall'amministratore con il regolamento del condominio, i verbali delle ultime assemblee e i prospetti della gestione economica e i debiti dell'esecutato.

Il PALAZZO CAVALLERI EX CONTESSINE, [vedere il parere della Soprintendenza in merito ai vincoli sull'immobile (ALLEGATO T)], sorge sul mapp.le 10 del foglio 8 e nel complesso è distribuito su 3 piani fuori terra ed è composto da circa 4 unità immobiliari e 11 posti auto nel cortile esterno. I piani del palazzo sono collegati tra loro per il tramite di una scala interna e di un ascensore. L'ufficio è ubicato al piano secondo ed è mansardato. La struttura lignea del tetto è a vista e la copertura presenta diversi lucernari. L'ufficio nasce dalla fusione dei due appartamenti inizialmente previsti dal progetto e pertanto, presenta due accessi dal vano scala e due caldaie.

Attualmente l'ufficio è suddiviso in n. 9 stanze, n. 4 WC, un disimpegno e un antibagno, è dotato di due impianti di riscaldamento autonomi a pavimento controllati da due caldaie a gas metano. È presente anche l'impianto di condizionamento.



I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio.

Le finiture risalgono all'epoca della ristrutturazione dell'immobile.

Il "CONDOMINIO CAVALLERI - PIANO INTERRATO" è un'autorimessa interrata composta da circa 68 box, raggiungibile per il tramite di due rampe carraie e almeno 4 scale. La copertura dell'autorimessa è adibita a parcheggio e genera qualche problema di infiltrazione. L'autorimessa è priva del certificato di prevenzione incendi (ALLEGATO O4.2).

Le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto di un Contratto di Concessione di Godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'art. 23 Legge n. 164/2014 (ALLEGATO B4.1).

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO I8 e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L4.1.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione dall'amministratore.

Confini

Ufficio

Esterno e vano scala.

Autorimesse

Per due lati altra proprietà, corsetto comune e cavedio comune.

Posto Auto

Per due lati altra proprietà e parti comuni per gli altri due lati.

Ubicazione

Largo Carlo Cattaneo n. 8, ROVATO

Identificativi catastali

Ufficio

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 10, sub. 4

Via Ettore Spalenza n. 2

Largo Carlo Cattaneo n. 8

Piano 2

cat. A/10, classe 2,

consistenza vani 15,5

Dati di superficie: totale 375 mq

Dati di superficie: totale escluse aree scoperte 375 mq

rendita € 2321,47



Posto Auto

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 10, sub. 6
Largo Carlo Cattaneo n. 8 Piano T,
cat. C/6, classe 1,

Dati di superficie: totale 13 mq

rendita € 16,78

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Autorimessa 1

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 26, sub. 523

Via Solferino n. SNC

Via Ettore Spalenza

Piano S1,

cat. C/6, classe 4,

Consistenza 17 mq

Dati di superficie: totale 19 mq

rendita € 37,75

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Autorimessa 2

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 26, sub. 524

Via Solferino n. SNC

Via Ettore Spalenza

Piano S1,

cat. C/6, classe 4,

Consistenza 17 mq

Dati di superficie: totale 19 mq

rendita € 37,75

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di

[REDACTED]

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. [REDACTED] (ALLEGATO C).

Diritto di proprietà

quanto ai **mappali 10, sub. 4, 26 subb. 523 e 524, atto di compravendita** in data 29 settembre 2002 n. 44593 di rep. in autentica Notaio Francesco Trapani trascritto a Brescia il 17 ottobre 2002 ai n.ri 45987/29652;
quanto al **mappale 10, sub. 6, atto di compravendita** in data 20 febbraio 2004 n. 42321 di rep. in autentica Notaio Enrico Tabalappi trascritto a Brescia il 03 marzo 2004 ai n.ri 11103/7035;
contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'art. 23 Legge n. 164/2014 tra la C.E.D. di [REDACTED]

s.r.l., stipulato dal Notaio Enrico Tabalappi ai nn. 85382/28100 Registrato all'Agenzia delle Entrate di

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Brescia il 26/06/2023 n. 29933, trascritto all'ufficio R.R.I.I. di Brescia in data 27/06/2023 n. 28489 n. 19813. (ALLEGATO A e ALLEGATO B).

Divisibilità dell'immobile Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No se No vedi nel seguito

Conformità catastale Si No se No vedi nel seguito

Conformità titolarità Si No se No vedi nel seguito

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si se Si vedi nel seguito

Spese condominiali arretrate No Si vedere ALLEGATO O1

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi nel seguito

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi nel seguito

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rovato SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 10, subb. 4 e 6 SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 26, subb. 523 e 524	409,00	€ 655'000,00
TOTALE	409,00	€ 655'000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rovato SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 10, subb. 4 e 6 SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 26, subb. 523 e 524	409,00	€ 556'750,00
TOTALE	409,00	€ 556'750,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



BENI UBICATI NEL COMUNE DI ROVATO

8.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune ROVATO
- Frazione /
- Località /
- Quartiere /
- Via/Piazza Largo Carlo Cattaneo
- Civico n. 8

Zona PGT

Centri storici e nuclei urbani di antica formazione

(ufficio e posto auto)

Categoria A3 – Edifici tipologicamente riconoscibili moderatamente alterati

Beni culturali oggetto di tutela

Palazzo Cavalieri ex Contessine

PTCP All. 2 - Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Servizi pubblici

(per box interrati)

(ALLEGATO E3.1)

Mappa geografica



Estratti satellitari



Destinazione urbanistica dell'immobile

Centri storici e nuclei urbani di antica formazione

(ufficio e posto auto)

Categoria A3 – Edifici tipologicamente riconoscibili moderatamente alterati

Beni culturali oggetto di tutela

Palazzo Cavalieri ex Contessine

PTCP All. 2 - Art. 10 D.Lgs. 42/2004

Servizi pubblici

(per box interrati)

(ALLEGATO E3.1)

Tipologia immobiliare

condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

condominio

Tipologia edilizia unità immobiliare

ufficio, autorimesse e posto auto

Caratteristiche generali dell'immobile

edificio muratura e c.a.

Dimensione

superficie commerciale mq 409,00

Caratteri domanda e offerta

stallo della domanda

Forma di mercato

concorrenza monopolistica ristretta

Filtering

down

Fase del mercato immobiliare

recessione

Altro

/



8.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo **X** Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - X** Diretto in loco
 - X** Data del sopralluogo 10 dicembre 2024
- Desunto graficamente da:
 - X** Planimetria catastale
 - X** Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- X** SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

- 100% UFFICIO:	100%	x	mq 388,00	= mq	388,00
- 20% POSTO AUTO:	20%	x	mq 12,50	= mq	2,50
- 50% AUTORIMESSA 1:	50%	x	mq 18,50	= mq	9,25
- 50% AUTORIMESSA 2:	50%	x	mq 18,50	= mq	9,25

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 409,00

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.

Firmato Da: SALA MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA. Serial#: 3deb8a



8.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Rovato (ALLEGATO D4.1) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Rovato e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. il progetto è stato autorizzato per la formazione di due uffici distinti, con una divisione degli spazi diversa da quanto rilevato in loco;
2. il progetto autorizzato non prevede la divisione del cortile con posti auto;
3. è stata richiesta l'agilità per un unico ufficio, ma non è stata rilasciata;
4. l'autorimessa interrata è priva del certificato di prevenzione incendi e pertanto non è stata rilasciata l'agibilità.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D4.1, ALLEGATO H, ALLEGATO I8 e ALLEGATO L4.1).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Rovato ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D4.1):

- Concessione edilizia n. 42 rilasciata dal comune di Rovato in data 30/07/1996;
- Concessione Edilizia N. 300/1996 del 18/11/1996 per "Ristrutturazione fabbricato ex Contessine".
- Concessione edilizia n. 446 rilasciata dal comune di Rovato in data 20/02/1997;
- Concessione edilizia (variante) n. 2 rilasciata dal comune di Rovato in data 03/09/1998;
- Certificato di Collaudo del 14/04/1999 depositato al Genio Civile il 15/04/1999 n. pos. 3991 riferito alla Denuncia n. 3991 del 16/10/1997 con integrazione del 01/12/1997;
- Concessione edilizia (variante) n. 55 rilasciata dal comune di Rovato in data 19/05/1999;
- Concessione edilizia (variante) n. 325 rilasciata dal comune di Rovato in data 06/04/2000;
- Pratica Edilizia N. PE 11/2002 del 29/05/2002 per "Variante al progetto di risanamento igienico edilizio del palazzo ex Cavalieri di cui alla C.E. 300 del 18/11/1996" [il piano sottotetto è autorizzato per la formazione di due alloggi].
- Pratica Edilizia N. PE 12/2002 per "Variante al progetto di risanamento igienico edilizio degli edifici contigui al palazzo ex Cavalieri di cui alla C.E. 446/97, 55/99, 131/99, 256/99, 325/00 e DIA 310/01".
- Pratica Edilizia N. PE 237/2002 del 26/09/2002 per "Cambio destinazione da



residenziale a direzionale del piano terzo del palazzo ex Cavalieri” [il piano sottotetto sarebbe il piano secondo (non il piano terzo). Viene autorizzato per la formazione di due uffici distinti].

- Richiesta del Certificato di Abitabilità ad uso ufficio prot. 2577 UT del 31/01/2003 per l'unità immobiliare distinta catastalmente al foglio 8, mapp.le 10, sub. 4.
- Lettera prot. 4514 del 18/02/2003 in risposta alla Richiesta del Certificato di Abitabilità PA-3-2003 per comunicazione del responsabile del procedimento e per richiesta marca da bollo [il Certificato di Abitabilità non è stato trilascaitato].
- DIA N. 235/06 del 15 giugno 2006 prot. 19357 UT per “Dotazione di filtri aerati alle scale condominiali degli edifici adiacenti al palazzo Cavalieri” [il Comune non rilascia l'Agibilità perché non è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione incendi dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco]

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI ROVATO
- Data verifica urbanistica 23 dicembre 2024

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /



Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E3.1)

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> □ Vincoli urbanistici □ Vincoli ambientali / igienico sanitari □ Vincoli paesaggistici □ Vincoli Soprintendenza Beni Culturali | <p><u>Centri storici e nuclei urbani di antica formazione</u>
(ufficio e posto auto)
Categoria A3 – Edifici tipologicamente riconoscibili moderatamente alterati</p> <p><u>Beni culturali oggetto di tutela</u>
Palazzo Cavalieri ex Contessine
PTCP All. 2 - Art. 10 D.Lgs. 42/2004</p> <p><u>Servizi pubblici</u>
(per box interrati)
(ALLEGATO E3.1)</p> <p>vedere PGT
vedere PGT</p> <p>vedere PGT
Vedere ALLEGATO T</p> |
|---|--|

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO per le province di Bergamo e Brescia via Gezio Calini 26 – 25121 BRESCIA

rif. prot. 195/2025

OGGETTO: Rovato – Palazzo Cavalieri ex Contessine - Verifica situazione di tutela ai sensi del D. lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali.

Si comunica di non aver reperito agli atti alcun disposto di tutela culturale gravante sul bene immobile in oggetto.

Sulla base della documentazione fotografica si rappresenta come l'edificio, seppur oggetto di manutenzioni e restauri recenti, conservi indubbio interesse, specialmente per quanto riguarda: i prospetti arricchiti da porticati con colonne, portali e cornici di finestre in pietra, l'atrio con volte a crociera sostenute da pilastri, lo scalone con pedate in pietra e balaustre in ferro battuto, le cornici dei portali in pietra e gli affreschi.

Si richiamano pertanto, per tutti gli elementi d'ornato dell'immobile, esposti o meno alla pubblica vista, gli artt. 11 e 50 c.1 del *Codice* che prevedono l'autorizzazione di questa Soprintendenza per ogni opera relativa al distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi degli edifici, esposti o non alla pubblica vista.

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni. Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D4.1, ALLEGATO H, ALLEGATO I8 e ALLEGATO L4.1).



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE**DICHIARA**ASTE
GIUDIZIARIE

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 4'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Rovato (ALLEGATO D4.1) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Rovato e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. il progetto è stato autorizzato per la formazione di due uffici distinti, con una divisione degli spazi diversa da quanto rilevato in loco;
2. il progetto autorizzato non prevede la divisione del cortile con posti auto;
3. è stata richiesta l'agilità per un unico ufficio, ma non è stata rilasciata;
4. l'autorimessa interrata è priva del certificato di prevenzione incendi e pertanto non è stata rilasciata l'agibilità.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D4.1, ALLEGATO H, ALLEGATO I8 e ALLEGATO L4.1).



8.4 RISPONDENZA CATASTALE

Identificativi catastali

Ufficio

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 10, sub. 4
Via Ettore Spalenza n. 2
Largo Carlo Cattaneo n. 8
Piano 2

cat. A/10, classe 2,
consistenza vani 15,5
Dati di superficie: totale 375 mq
Dati di superficie: totale escluse aree scoperte 375 mq
rendita € 2321,47

Posto Auto

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 10, sub. 6
Largo Carlo Cattaneo n. 8 Piano T,
cat. C/6, classe 1,
Dati di superficie: totale 13 mq
rendita € 16,78

Autorimessa 1

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 26, sub. 523
Via Solferino n. SNC
Via Ettore Spalenza
Piano S1,
cat. C/6, classe 4,
Consistenza 17 mq
Dati di superficie: totale 19 mq
rendita € 37,75

Autorimessa 2

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 26, sub. 524
Via Solferino n. SNC
Via Ettore Spalenza
Piano S1,
cat. C/6, classe 4,
Consistenza 17 mq
Dati di superficie: totale 19 mq
rendita € 37,75

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 23 dicembre 2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 4'000,00.

Note:**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Rovato (ALLEGATO D4.1) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Rovato e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. il progetto è stato autorizzato per la formazione di due uffici distinti, con una divisione degli spazi diversa da quanto rilevato in loco;
2. il progetto autorizzato non prevede la divisione del cortile con posti auto;
3. è stata richiesta l'agilità per un unico ufficio, ma non è stata rilasciata;
4. l'autorimessa interrata è priva del certificato di prevenzione incendi e pertanto non è stata rilasciata l'agibilità.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D4.1, ALLEGATO H, ALLEGATO I8 e ALLEGATO L4.1).



8.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità



Titolo di provenienza

quanto ai **mappali 10, sub. 4, 26 subb. 523 e 524**, atto di compravendita in data 29 settembre 2002 n. 44593 di rep. in autentica Notaio Francesco Trapani trascritto a Brescia il 17 ottobre 2002 ai n.ri 45987/29652;
 quanto al **mappale 10, sub. 6**, atto di compravendita in data 20 febbraio 2004 n. 42321 di rep. in autentica Notaio Enrico Tabalappi trascritto a Brescia il 03 marzo 2004 ai n.ri 11103/7035;
contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'art. 23 Legge n. 164/2014 tra la C.E.D. di [REDACTED] s.r.l., stipulato dal Notaio Enrico Tabalappi ai nn. 85382/28100 Registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia il 26/06/2023 n. 29933, trascritto all'ufficio R.R.I.I. di Brescia in data 27/06/2023 n. 28489 n. 19813. (ALLEGATO A e ALLEGATO B).

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di



La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. [REDACTED] (ALLEGATO C).

Condizioni limitanti

Vincoli

Vedere in seguito

Oneri

Vedere in seguito

Gravami (ALLEGATO A)

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 12/10/2022 ai nn. 46758/9059 per la complessiva somma di € 840000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. con sede in Sondrio, in rinnovazione dell'ipoteca iscritta a Brescia il 17/10/2002 ai n.ri 45988/10080 della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. con sede in Sondrio contro [REDACTED] [REDACTED] a garanzia di mutuo di cui all'atto in data 27/09/2002 n. 44594 di rep. a rogito Notaio Francesco Trapani, a carico degli immobili ai mapp.li



10 sub. 4, 26 subb. 523 e 524 del foglio 8 del catasto fabbricati, sez. NCT;

b) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 28/05/2010 ai nn. 22487/5596 per la complessiva somma di € 850000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. con sede in Sondrio, contro [REDACTED] a garanzia di mutuo di cui all'atto in data 24/05/2010 n. 65292 di rep. a rogito Notaio Enrico Tabalappi, a carico degli immobili ai mapp.li 10 subb. 4 e 6, 26 subb. 523 e 524 del foglio 8 del catasto fabbricati, sez. NCT;

c) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 30/09/2015 ai nn. 32883/5777 per la complessiva somma di € 510000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. con sede in Sondrio, contro [REDACTED] a garanzia di mutuo di cui all'atto in data 28/09/2015 n. 72816 di rep. a rogito Notaio Enrico Tabalappi, a carico tra l'altro dell'immobile al mapp.le 131 sub. 501 del foglio 8 del catasto fabbricati, sez. NCT;

d) Pignoramento trascritto a Brescia in data 01/07/2024 ai nn. 29351/20552 a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. con sede in Sondrio, contro [REDACTED] a carico degli immobili ai mapp.li 10 subb. 4 e 6, 26 subb. 523 e 524, 131 sub. 501 del foglio 8 del catasto fabbricati, sez. NCT;

e) Pignoramento trascritto a Brescia in data 04/11/2024 ai nn. 48950/34072 a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. con sede in Sondrio, contro [REDACTED] a carico degli immobili ai mapp.li 10 subb. 4 e 6, 26 subb. 523 e 524, 131 sub. 501 del foglio 8 del catasto fabbricati, sez. NCT.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero no
- Occupato da [REDACTED] (ALLEGATO B4.1, ALLEGATO P)
- Tipo di contratto Contratto di Concessione del Godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'art. 23 Legge n. 164/2014
- €/anno € 19200,00 + IVA di cui:
 - € 9600,00 + IVA quale canone di godimento;
 - € 9600,00 + IVA quale anticipo sul prezzo di acquisto;
- Rata trimestrale € 4800,00



- Durata in anni 10
 Scadenza contratto 22 giugno 2033
 Estremi registrazione Agenzia delle Entrate di Brescia il 26/06/2023
n. 29933 serie 1T

8.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

8.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
- Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- dei costi



8.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Ufficio

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 10, sub. 4

Via Ettore Spalenza n. 2

Largo Carlo Cattaneo n. 8

Piano 2

cat. A/10, classe 2,

consistenza vani 15,5

Dati di superficie: totale 375 mq

Dati di superficie: totale escluse aree scoperte 375 mq

rendita € 2321,47

Posto Auto

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 10, sub. 6

Largo Carlo Cattaneo n. 8 Piano T,

cat. C/6, classe 1,

Dati di superficie: totale 13 mq

rendita € 16,78

Autorimessa 1

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 26, sub. 523

Via Solferino n. SNC

Via Ettore Spalenza

Piano S1,

cat. C/6, classe 4,

Consistenza 17 mq

Dati di superficie: totale 19 mq

rendita € 37,75

Autorimessa 2

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 26, sub. 524

Via Solferino n. SNC

Via Ettore Spalenza

Piano S1,

cat. C/6, classe 4,

Consistenza 17 mq

Dati di superficie: totale 19 mq

rendita € 37,75



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rovato SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 10, subb. 4 e 6 SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 26, subb. 523 e 524	409,00	€ 655'000,00
TOTALE	409,00	€ 655'000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rovato SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 10, subb. 4 e 6 SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 26, subb. 523 e 524	409,00	€ 556'750,00
TOTALE	409,00	€ 556'750,00

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 2200,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



9 LOTTO 9: ROVATO, sez. NCT, foglio 8, mapp.131, sub. 501**IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Descrizione sintetica

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà della [REDACTED] ed è collocata al piano seminterrato di un piccolo fabbricato.

Le NTA del PGT di Rovato a pag. 90 così definiscono il piano seminterrato: *"Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017"*.

I piani sono tra loro collegati internamente da una scala.

L'accesso avviene da Via della Costituzione n. 3 attraverso un cancello pedonale. Attraversando il cortile si scendono alcuni gradini per arrivare alla quota del portico da cui si accede al portoncino di ingresso dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare è oggi accatastata come ufficio. Essa è suddivisa in tre stanze, un WC con antibagno, un locale caldaia, un disimpegno, un portico e un cortile esclusivo.

In una di tali stanze è installata una cucina.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a gas metano è collocata nel locale caldaia.

L'unità immobiliare è dotata anche di impianto di condizionamento a split.

I serramenti sono tutti in legno e le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

L'unità immobiliare è oggetto di un Contratto di Concessione di Godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'art. 23 Legge n. 164/2014 (ALLEGATO B4.2).

Il fabbricato in cui è collocato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nel corso degli anni ha subito diversi interventi edilizi ed è privo del Certificato di Agibilità aggiornato.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO I9 e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L4.2.



Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

Confini a.u.i. e vano scala.

Ubicazione Via della Costituzione n. 3, ROVATO

Identificativi catastali Ufficio
SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 131, sub. 501
Via della Costituzione n. 3
Piano T
cat. A/10, classe 2,
consistenza vani 6,5
Dati di superficie: totale 148 mq
Dati di superficie: totale escluse aree scoperte 148 mq
rendita € 973,52

Quota di proprietà 1/1 di piena proprietà di

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. Angelo Lazzaroni (ALLEGATO C).

Diritto di proprietà

atto di compravendita in data 19 dicembre 1996 n. 13872 di rep. in autentica Notaio Simone Frediani trascritto a Brescia il 18 gennaio 1997 ai n.ri 2162/1781 seguito dall'atto di identificazione catastale in data 21 maggio 1998 n. 8252 di rep. in autentica Notaio Enrico Tabalappi trascritto a Brescia il 30/05/1998 ai n. 17358/12094, col quale acquistava la società

successivamente trasformata in

in forza dell'atto in data 28 maggio 2002 n. 31637 di rep. in autentica Notaio Enrico Tabalappi trascritto a Brescia il 10/06/2002 ai n. 25623/16091;

contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'art. 23 Legge n. 164/2014 tra la

s.r.l., stipulato dal Notaio Enrico Tabalappi ai nn. 85381/28099 Registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia il 26/06/2023 n. 29932, trascritto all'ufficio R.R.I.I. di Brescia in data 27/06/2023 n. 28488 n. 19812. (ALLEGATO A e ALLEGATO B).

Divisibilità dell'immobile Non si ritiene divisibile l'immobile.



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- Conformità edilizia Si No se No vedi nel seguito
- Conformità catastale Si No se No vedi nel seguito
- Conformità titolarità Si No se No vedi nel seguito

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Immobile occupato No Si se Si vedi nel seguito
- Spese condominiali arretrate No Si non è costituito un condominio
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi nel seguito
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi nel seguito

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rovato SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 131, sub. 501	165,67	€ 200'200,00
TOTALE	165,67	€ 200'200,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rovato SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 131, sub. 501	165,67	€ 170'170,00
TOTALE	165,67	€ 170'170,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



BENI UBICATI NEL COMUNE DI ROVATO

9.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune ROVATO
- Frazione /
- Località /
- Quartiere /
- Via/Piazza Via della Costituzione
- Civico n. 3

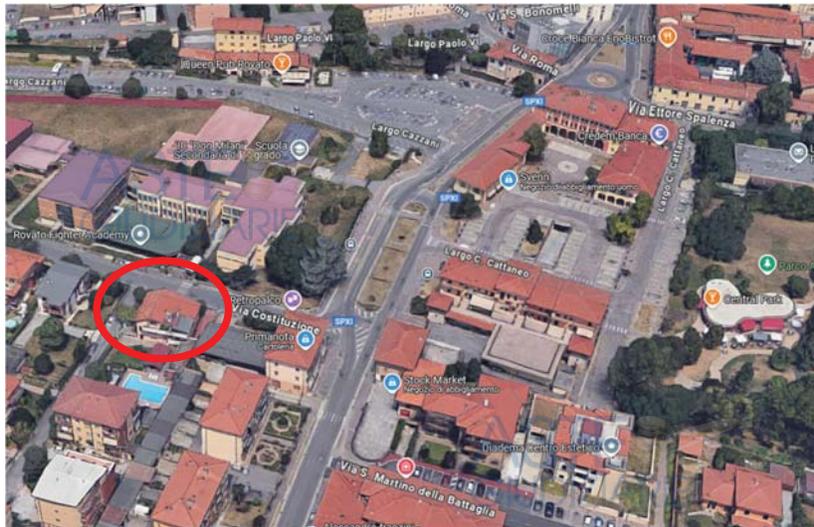
Zona PGT

B2 - TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
PREVALENTE A MEDIA DENSITÀ
(ALLEGATO E3.2)

Mappa geografica



Estratti satellitari



- Destinazione urbanistica dell'immobile** B2 - TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE A MEDIA DENSITÀ (ALLEGATO E3.2)
- Tipologia immobiliare** piccola palazzina
- Tipologia edilizia dei fabbricati** piccola palazzina
- Tipologia edilizia unità immobiliare** ufficio a piano seminterrato
- Caratteristiche generali dell'immobile** edificio muratura e c.a.
- Dimensione** superficie commerciale mq 165,67
- Caratteri domanda e offerta** stallo della domanda
- Forma di mercato** concorrenza monopolistica ristretta
- Filtering** down
- Fase del mercato immobiliare** recessione
- Altro** /



9.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo **X** Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - X** Diretto in loco
 - X** Data del sopralluogo 10 dicembre 2024
- Desunto graficamente da:
 - X** Planimetria catastale
 - X** Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- X** SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

- 100% UFFICIO:	100%	x	mq 155,00	= mq	155,00
- 30% PORTICO:	30%	x	mq 9,20	= mq	2,76
- 30% CORTE ESCLUSIVA:	30%	x	mq 25,00	= mq	7,50
- 10% CORTE ESCLUSIVA:	10%	x	mq 4,10	= mq	0,41

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 165,67

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.

Firmato Da: SALA MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA. Serial#: 3deb8a



9.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Rovato (ALLEGATO D4.2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Le NTA del PGT di Rovato a pag. 90 così definiscono il piano seminterrato: *“Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all’edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all’edificio. Il soffitto dell’edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell’art. 4 della L.R. 7/2017”.*

Si segnala principalmente che:

1. l’unità immobiliare si trova al “piano seminterrato”, anche se negli elaborati è indicato “piano terra”;
2. le altezze interne non sempre corrispondono a quelle indicate negli elaborati grafici agli atti;
3. alcune tramezze sono state demolite o costruite in posizioni diverse da quelle indicate dal progetto autorizzato;
4. la conformazione del portico non corrisponde a quella indicata nel progetto autorizzato;
5. è presente una porta che conduce alla scala che porta ai piani superiori;
6. il fabbricato in cui è collocato l’unità immobiliare oggetto di pignoramento nel corso degli anni ha subito diversi interventi edilizi ed è privo del Certificato di Agibilità aggiornato.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D4.2, ALLEGATO H, ALLEGATO I9 e ALLEGATO L4.2).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Rovato ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D4.2):

- Concessione edilizia n. 690/60 rilasciata dal comune di Rovato in data 25/11/1960;
- Certificato di Abitabilità del 30/12/1961 relativo alla CE n. 690/60;
- Certificato di Abitabilità del 21/05/1985 relativo alla sistemazione del preesistente fabbricato autorizzata in data 30/01/1978;
- Concessione edilizia n. 200/87 rilasciata dal comune di Rovato in data 21/09/1987 per sistemazione interne;
- Concessione edilizia n. 53/88 rilasciata dal comune di Rovato in data 29/03/1988 per



variante alla Concessione edilizia n. 200/87 per modifiche nella sistemazione del fabbricato;

- Autorizzazione edilizia n. 133 del 13/07/1988 per costruzione recinzione;
- Concessione edilizia n. 58/91 del 21 marzo 1991, PE n. 37/91 per formazione terrazza e balconi;
- Autorizzazione edilizia n. 80/92 del 21 aprile 1992, PE n. 51/92 per costruzione autorimesse e cantina interrata;
- Concessione edilizia n. 199/92 del 09 novembre 1992, PE n. 207/92 per costruzione lavanderia e ripostigli;
- Concessione edilizia n. 424 del 17 febbraio 1997, PE n. 424 per costruzione piscina;
- Sanatoria Abusi Edilizi, registro condoni n. 62 del 15 aprile 1997 per formazione nuova veranda al piano primo.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI ROVATO
- Data verifica urbanistica 23dicembre 2024

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E3.2)

- Vincoli urbanistici B2 - TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE A MEDIA DENSITÀ (ALLEGATO E3.2)
- Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- Vincoli paesaggistici vedere PGT

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni. Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D4.2, ALLEGATO H, ALLEGATO I9 e ALLEGATO L4.2.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE**DICHIARA**

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 10'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Rovato (ALLEGATO D4.2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Le NTA del PGT di Rovato a pag. 90 così definiscono il piano seminterrato: *"Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017"*.

Si segnala principalmente che:

1. l'unità immobiliare si trova al "piano seminterrato", anche se negli elaborati è indicato "piano terra";
2. le altezze interne non sempre corrispondono a quelle indicate negli elaborati grafici agli atti;
3. alcune tramezze sono state demolite o costruite in posizioni diverse da quelle indicate dal progetto autorizzato;
4. la conformazione del portico non corrisponde a quella indicata nel progetto autorizzato;
5. è presente una porta che conduce alla scala che porta ai piani superiori;
6. il fabbricato in cui è collocato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nel corso degli anni ha subito diversi interventi edilizi ed è privo del Certificato di Agibilità aggiornato.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D4.2, ALLEGATO H, ALLEGATO I9 e ALLEGATO L4.2).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

9.4 RISPONDEZZA CATASTALE

Identificativi catastali

Ufficio

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 131, sub. 501

Via della Costituzione n. 3

Piano T

cat. A/10, classe 2,
consistenza vani 6,5

Dati di superficie: totale 148 mq

Dati di superficie: totale escluse aree scoperte 148 mq

rendita € 973,52

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale

10 dicembre 2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 4'000,00.

Note:**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Rovato (ALLEGATO D4.2) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Le NTA del PGT di Rovato a pag. 90 così definiscono il piano seminterrato: *"Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017"*.

Si segnala principalmente che:

1. l'unità immobiliare si trova al "piano seminterrato", anche se negli elaborati è indicato "piano terra";
2. le altezze interne non sempre corrispondono a quelle indicate negli elaborati grafici agli atti;
3. alcune tramezze sono state demolite o costruite in posizioni diverse da quelle indicate dal progetto autorizzato;
4. la conformazione del portico non corrisponde a quella indicata nel progetto autorizzato;
5. è presente una porta che conduce alla scala che porta ai piani superiori;
6. il fabbricato in cui è collocato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nel corso degli anni ha subito diversi interventi edilizi ed è privo del Certificato di Agibilità aggiornato.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D4.2, ALLEGATO H, ALLEGATO I9 e ALLEGATO L2).



9.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

[REDACTED]

Titolo di provenienza

atto di compravendita in data 19 dicembre 1996 n. 13872 di rep. in autentica Notaio Simone Frediani trascritto a Brescia il 18 gennaio 1997 ai n.ri 2162/1781 seguito dall'atto di identificazione catastale in data 21 maggio 1998 n. 8252 di rep. in autentica Notaio Enrico Tabalappi trascritto a Brescia il 30/05/1998 ai n. 17358/12094, col quale acquistava la società

[REDACTED]
 [REDACTED] successivamente trasformata in

[REDACTED] in forza dell'atto in data 28 maggio 2002 n. 31637 di rep. in autentica Notaio Enrico Tabalappi trascritto a Brescia il 10/06/2002 ai n. 25623/16091;

contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'art. 23 Legge n. 164/2014 tra la

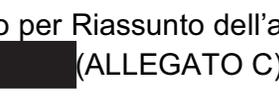
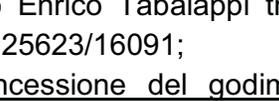
[REDACTED]

s.r.l., stipulato dal Notaio Enrico Tabalappi ai nn. 85381/28099 Registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia il 26/06/2023 n. 29932, trascritto all'ufficio R.R.I.I. di Brescia in data 27/06/2023 n. 28488 n. 19812. (ALLEGATO A e ALLEGATO B).

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del [REDACTED] (ALLEGATO C).



Condizioni limitanti

- X Vincoli Vedere in seguito
- X Oneri Vedere in seguito
- X Gravami (ALLEGATO A) Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 30/09/2015 ai nn. 32883/5777 per la complessiva somma di € 510000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. con sede in Sondrio, contro [redacted] a garanzia di mutuo di cui all'atto in data 28/09/2015 n. 72816 di rep. a rogito Notaio Enrico Tabalappi, a carico tra l'altro dell'immobile al mapp.le 131 sub. 501 del foglio 8 del catasto fabbricati, sez. NCT;
- b) Pignoramento trascritto a Brescia in data 01/07/2024 ai nn. 29351/20552 a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. con sede in Sondrio, contro [redacted] a carico degli immobili ai mapp.li 10 subb. 4 e 6, 26 subb. 523 e 524, 131 sub. 501 del foglio 8 del catasto fabbricati, sez. NCT;
- c) Pignoramento trascritto a Brescia in data 04/11/2024 ai nn. 48950/34072 a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A. con sede in Sondrio, contro [redacted] a carico degli immobili ai mapp.li 10 subb. 4 e 6, 26 subb. 523 e 524, 131 sub. 501 del foglio 8 del catasto fabbricati, sez. NCT.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero no
- X Occupato [redacted] (ALLEGATO B4.2)
- X Tipo di contratto Contratto di Concessione del Godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'art. 23 Legge n. 164/2014
- X €/anno € 4800,00 + IVA
di cui:
- € 2400,00 + IVA quale canone di godimento;
- € 2400,00 + IVA quale anticipo sul prezzo di acquisto;
- X Rata trimestrale € 1200,00
- X Durata in anni 10
- X Scadenza contratto 22 giugno 2033
- X Estremi registrazione Agenzia delle Entrate di Brescia il 26/06/2023 n. 29933 serie 1T



9.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

9.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto

- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di comparazione diretta
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

dei costi



9.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Ufficio

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 131, sub. 501

Via della Costituzione n. 3

Piano T

cat. A/10, classe 2,
consistenza vani 6,5

Dati di superficie: totale 148 mq

Dati di superficie: totale escluse aree scoperte 148 mq

rendita € 973,52

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rovato SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 131, sub. 501	165,67	€ 200'200,00
TOTALE	165,67	€ 200'200,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rovato SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 131, sub. 501	165,67	€ 170'170,00
TOTALE	165,67	€ 170'170,00

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 770,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



10 LOTTO 10: ROVATO, foglio 20, mapp.309, 315, 316 ,318, 320 e 371

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica Trattasi di appezzamenti di terreno di proprietà della

In particolare il mapp.le 315, oggetto di locazione (ALLEGATO P4) è un terreno agricolo a cui si accede da un cancello carraio in lato nord, cintato su tre lati (il lato verso il mapp.le 317 non ha recinzione) su cui sorge un fabbricato non autorizzato, ma dotato di ruote, però con fondo cementato, impiegato quale ricovero attrezzi. Detto mappale è dotato di contatore acqua, collocato in un pozzetto in un marciapiede della lottizzazione a nord. Il mapp.le 309 è una striscia di terreno sbarrato, tra un canale e un muretto di cinta delle abitazioni attigue. I mapp.li 316, 318, 320 e 371 non sono cintati, sono posti a ridosso della lottizzazione e dei muretti di cinta delle abitazioni attigue e vengono impiegati come percorsi per raggiungere altri campi. Per ulteriori indicazioni si rimanda alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L4.3.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione dall'amministratore.

Confini Mapp.li 306, 407, 409, 410, 361, 385, 322, 319, 317, 52 di altrui proprietà.

Ubicazione Lodetto, ROVATO (vicinanze Via Don Giovanni Ercoli)

Identificativi catastali Terreno
 Rovato
 Fg. 20, mapp.le 309
 Classamento, Redditi: dominicale € 2,06 - agrario € 2,55
 Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1
 Superficie: 235 mq

Terreno
 Rovato
 Fg. 20, mapp.le 315
 Classamento, Redditi: dominicale € 23,61 - agrario € 13,06
 Particella con qualità: VIGNETO di classe 1
 Superficie: 1945 mq



Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 316

Classamento, Redditi: dominicale € 0,71 - agrario € 0,88

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 81 mq

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 318

Classamento, Redditi: dominicale € 0,67 - agrario € 0,82

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 76 mq

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 320

Classamento, Redditi: dominicale € 0,67 - agrario € 0,82

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 76 mq

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 371

Classamento, Redditi: dominicale € 0,35 - agrario € 0,43

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 40 mq

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. Angelo Lazzaroni (ALLEGATO C).

Diritto di proprietà

quanto al **mappale 315**, [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita in data 30 gennaio 2002 ricevuto dal Notaio Tabalappi Enrico numero 29976 di rep. trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 08 febbraio 2002 ai n.r. 5687/3775, da [redacted]

quanto ai **mappali 309, 316, 318, 320 e 371**, [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita in data 22 dicembre 2008 ricevuto dal Notaio Tabalappi Enrico numero 62310/13587 di rep. trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data



08 gennaio 2009 ai n.ri 638/521, da Immobiliare Castigliolo s.r.l. in liquidazione.
Vedere ALLEGATO A e ALLEGATO B.

Divisibilità dell'immobile Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No se No vedi nel seguito

Conformità catastale Si No se No vedi nel seguito

Conformità titolarità Si No se No vedi nel seguito

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si se Si vedi nel seguito

Spese condominiali arretrate No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi nel seguito

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi nel seguito



Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 309	235,00	€ 2000,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 315	1945,00	€ 22000,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 316	81,00	€ 700,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 318	76,00	€ 660,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 320	76,00	€ 660,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 371	40,00	€ 350,00
TOTALE	2453,00	€ 26370,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 309	235,00	€ 1700,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 315	1945,00	€ 18700,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 316	81,00	€ 595,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 318	76,00	€ 561,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 320	76,00	€ 561,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 371	40,00	€ 297,50
TOTALE	2453,00	€ 22414,50

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



BENI UBICATI NEL COMUNE DI ROVATO

10.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune ROVATO
- Frazione /
- Località /
- Quartiere /
- Via/Piazza Largo Carlo Cattaneo
- Civico n. 8

Zona PGT (ALLEGATO E3.3 – ALLEGATO S1)

Foglio 20 Particella 309

COMUNE DI ROVATO

VARIANTE 2 - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

•Azzonamento

- E1 - Aree agricole della pianura produttiva
- PdR - Norme tecniche di attuazione - Art. 37
- Centro abitato**
- Delimitazione centro abitato - Delibera G.C. n° 258 del 17/11/2023

DOCUMENTO DI PIANO

- Rispetto allevamenti**
- Rispetto allevamenti zootecnici - 097

Foglio 20 Particella 315

COMUNE DI ROVATO

VARIANTE 2 - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

•Azzonamento

- E3 - Aree agricole di tutela paesaggistica ed ecologica
- PdR - Norme tecniche di attuazione - Art. 39
- E1 - Aree agricole della pianura produttiva
- PdR - Norme tecniche di attuazione - Art. 37

DOCUMENTO DI PIANO

- Rispetto allevamenti**
- Rispetto allevamenti zootecnici - 097



Foglio 20 Particella 316

COMUNE DI ROVATO

VARIANTE 2 - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

•Azzonamento

- E1 - Aree agricole della pianura produttiva
- PdR - Norme tecniche di attuazione - Art. 37

•Centro abitato

- Delimitazione centro abitato - Delibera G.C. n° 258 del 17/11/2023

DOCUMENTO DI PIANO

•Rispetto allevamenti

- Rispetto allevamenti zootecnici - 097

Foglio 20 Particella 318

COMUNE DI ROVATO

VARIANTE 2 - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

•Azzonamento

- E1 - Aree agricole della pianura produttiva
- PdR - Norme tecniche di attuazione - Art. 37

•Centro abitato

- Delimitazione centro abitato - Delibera G.C. n° 258 del 17/11/2023

DOCUMENTO DI PIANO

•Rispetto allevamenti

- Rispetto allevamenti zootecnici - 097

Foglio 20 Particella 320

COMUNE DI ROVATO

VARIANTE 2 - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

•Azzonamento

- E1 - Aree agricole della pianura produttiva
- PdR - Norme tecniche di attuazione - Art. 37

•Centro abitato

- Delimitazione centro abitato - Delibera G.C. n° 258 del 17/11/2023

DOCUMENTO DI PIANO

•Rispetto allevamenti

- Rispetto allevamenti zootecnici - 097



Foglio 20 Particella 371

COMUNE DI ROVATO

VARIANTE 2 - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

•Azzonamento

- E1 - Aree agricole della pianura produttiva
- PdR - Norme tecniche di attuazione - Art. 37

•Piano dei Servizi

- Servizi pubblici - F1/p - Parcheggi a servizio della residenza e servizi
- PdR - Norme tecniche di attuazione - Art. 20

•Tessuto Urbano Consolidato

- Tessuto Urbano Consolidato

•Centro abitato

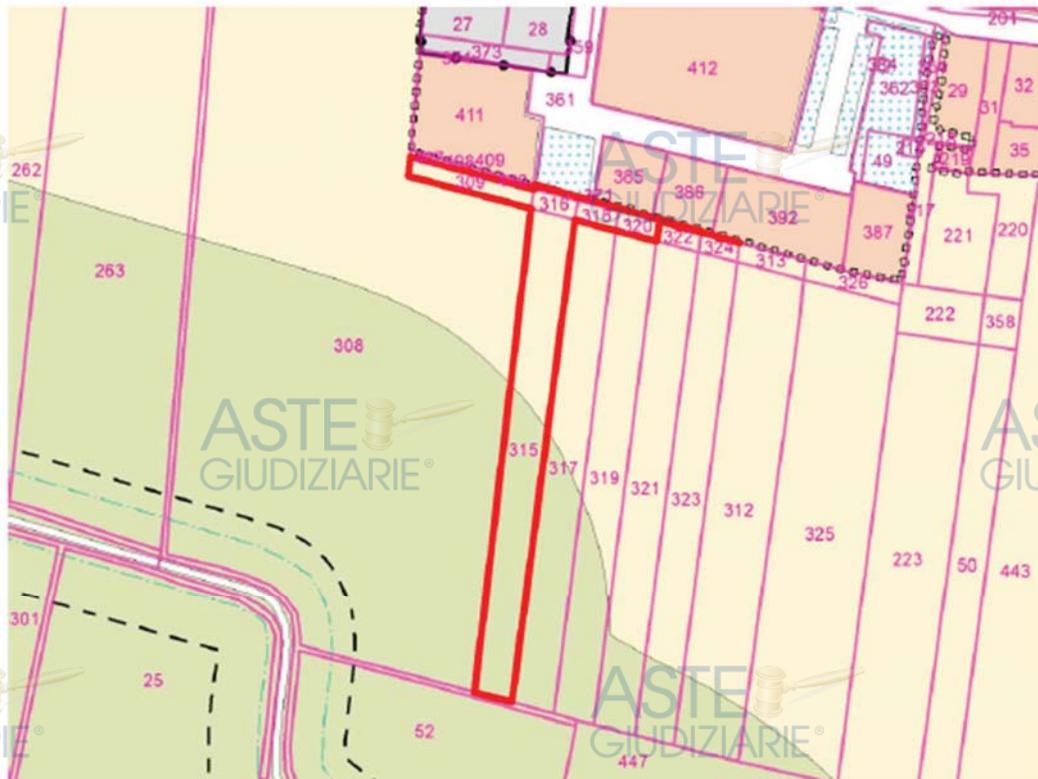
- Delimitazione centro abitato - Delibera G.C. n° 258 del 17/11/2023

DOCUMENTO DI PIANO

•Rispetto allevamenti

- Rispetto allevamenti zootecnici - 097

ESTRATTO PLANIMETRICO
Tavola Piano Urbanistico



Mappa geografica



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Estratti satellitari



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



<input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile	vedere ALLEGATO E3.3 – ALLEGATO S1
<input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare	terreni
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati	terreni
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare	terreni
<input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile	terreni
<input type="checkbox"/> Dimensione	superficie totale dei terreni mq 2453,00
<input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta	stallo della domanda
<input type="checkbox"/> Forma di mercato	concorrenza monopolistica ristretta
<input type="checkbox"/> Filtering	down
<input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare	recessione
<input type="checkbox"/> Altro	/



10.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo
 - Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo 10 dicembre 2024
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

IMMOBILE	S.C.E. [mq]
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 309	235,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 315	1945,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 316	81,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 318	76,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 320	76,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 371	40,00
TOTALE	2453,00

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.



10.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Si segnala principalmente che il mapp.le 315, oggetto di locazione (ALLEGATO P4) è un terreno agricolo a cui si accede da un cancello carraio in lato nord, cintato su tre lati (il lato verso il mapp.le 317 non ha recinzione) su cui sorge un fabbricato non autorizzato, ma dotato di ruote, però con fondo cementato, impiegato quale ricovero attrezzi. Detto mappale è dotato di contatore acqua, collocato in un pozzetto in un marciapiede della lottizzazione a nord.

Si rimanda alla documentazione fotografica fornita tra gli allegati per ogni altra valutazione (ALLEGATO L4.3).

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI ROVATO
- Data verifica urbanistica 10 dicembre 2024

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E3.1)

- Vincoli urbanistici vedere ALLEGATO E3.3 ALLEGATO S1
- Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- Vincoli paesaggistici vedere PGT

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.
Per ulteriori chiarimenti si rimanda agli ALLEGATO L4.3.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE**DICHIARA**ASTE
GIUDIZIARIE®

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 4'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Si segnala principalmente che il mapp.le 315, oggetto di locazione (ALLEGATO P4) è un terreno agricolo a cui si accede da un cancello carraio in lato nord, cintato su tre lati (il lato verso il mapp.le 317 non ha recinzione) su cui sorge un fabbricato non autorizzato, ma dotato di ruote, però con fondo cementato, impiegato quale ricovero attrezzi. Detto mappale è dotato di contatore acqua, collocato in un pozzetto in un marciapiede della lottizzazione a nord.

Si rimanda alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per ogni altra valutazione (ALLEGATO L4.3).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

10.4 RISPONDENZA CATASTALE

Identificativi catastali

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 309

Classamento, Redditi: dominicale € 2,06 - agrario € 2,55

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 235 mq

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 315

Classamento, Redditi: dominicale € 23,61 - agrario € 13,06

Particella con qualità: VIGNETO di classe 1

Superficie: 1945 mq

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 316

Classamento, Redditi: dominicale € 0,71 - agrario € 0,88

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 81 mq

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 318

Classamento, Redditi: dominicale € 0,67 - agrario € 0,82

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 76 mq

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 320

Classamento, Redditi: dominicale € 0,67 - agrario € 0,82

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 76 mq

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 371

Classamento, Redditi: dominicale € 0,35 - agrario € 0,43

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 40 mq

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 10 dicembre 2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 4'000,00.

Note:**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Si segnala principalmente che il mapp.le 315, oggetto di locazione (ALLEGATO P4) è un terreno agricolo a cui si accede da un cancello carraio in lato nord, cintato su tre lati (il lato verso il mapp.le 317 non ha recinzione) su cui sorge un fabbricato non autorizzato, ma dotato di ruote, però con fondo cementato, impiegato quale ricovero attrezzi. Detto mappale è dotato di contatore acqua, collocato in un pozzetto in un marciapiede della lottizzazione a nord.

Si rimanda alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per ogni altra valutazione (ALLEGATO L4.3).



10.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità



Titolo di provenienza

quanto al **mappale 315**, [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita in data 30 gennaio 2002 ricevuto dal Notaio Tabalappi Enrico numero 29976 di rep. trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 08 febbraio 2002 ai n.ri 5687/3775, da [REDACTED] quanto ai **mappali 309, 316, 318, 320 e 371**, [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita in data 22 dicembre 2008 ricevuto dal Notaio Tabalappi Enrico numero 62310/13587 di rep. trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 08 gennaio 2009 ai n.ri 638/521, da Immobiliare Castigliolo s.r.l. in liquidazione.
Vedere ALLEGATO A e ALLEGATO B.

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di [REDACTED]
La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. [REDACTED] (ALLEGATO C).

Firmato Da: SALA MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3deb8a



Condizioni limitanti

- X** Vincoli Vedere in seguito
X Oneri Vedere in seguito
X Gravami (ALLEGATO A) Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11/05/2011 ai numeri 19428/4273 per € 1.400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiaria di € 700.000,00 a favore di Banca di Valle Camonica S.p.a. sede in Breno (BS) domicilio ipotecario eletto in Breno (BS) Piazza Repubblica n.2, codice fiscale: 00283770170 e contro Immobiliare Intermedia S.r.l. In Liquidazione sede in Travagliato (BS) codice fiscale 01894700986;
- b) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 30/04/2015 ai numeri 14210/2281 per € 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 200.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Calcio e Di Covo Soc. Cooperativa con sede in Calcio (BG) domicilio ipotecario eletto in Calcio - Via Papa Giovanni XXIII n.51, codice fiscale 02249360161 e contro [REDACTED] sede in [REDACTED]
- c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 16/04/2024 ai numeri 16505/2539 per € 375.824,12 di cui per capitale € 241.986,88 a favore di Banca Popolare Di Sondrio S.p.a. sede in Sondrio (SO), codice fiscale 00053810149 e contro Immobiliare [REDACTED] Travagliato [REDACTED]
- d) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Brescia in data 29/07/2024 ai numeri 34638/24335 a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e Del Serio S.c. con sede in Calcio (BG) codice fiscale: 02249360161 e contro [REDACTED]
- e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Brescia in data 13/08/2024 ai numeri 38428/27056 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360 e contro Immobiliare [REDACTED] Travagliato [REDACTED]



f) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Brescia in data 23/08/2024 ai numeri 39041/27434 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360 e contro

[REDACTED]

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero no
 Occupato ALLEGATO P4
 contratto di locazione, tra l'altro, del terreno a Rovato foglio 20 mapp. 258 (successivamente frazionato) stipulato in data 01/04/2006 a nome della signora [REDACTED] la quale, successivamente, ha conferito la sua azienda nella società [REDACTED] e successivamente per effetto di variazione della denominazione, in [REDACTED] [REDACTED] tutt'ora vigente.

Tipo di contratto scrittura privata
 €/anno € 150,00 + IVA
 Rata unica annuale € 150,00 + IVA (da pagare al 31 dicembre di ogni anno)
 Durata in anni 3
 Scadenza contratto 31 marzo 2009, tacitamente rinnovato se non disdetto
 Estremi registrazione Agenzia delle Entrate di Chiari il 23/02/2007 n. 1121 serie 3

10.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

10.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto

- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di comparazione diretta
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione



Finanziario

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

dei costi

Analisi del flusso di cassa scontato



10.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 309

Classamento, Redditi: dominicale € 2,06 - agrario € 2,55

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 235 mq

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 315

Classamento, Redditi: dominicale € 23,61 - agrario € 13,06

Particella con qualità: VIGNETO di classe 1

Superficie: 1945 mq

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 316

Classamento, Redditi: dominicale € 0,71 - agrario € 0,88

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 81 mq

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 318

Classamento, Redditi: dominicale € 0,67 - agrario € 0,82

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 76 mq

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 320

Classamento, Redditi: dominicale € 0,67 - agrario € 0,82

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 76 mq

Terreno

Rovato

Fg. 20, mapp.le 371

Classamento, Redditi: dominicale € 0,35 - agrario € 0,43

Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 40 mq



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 309	235,00	€ 2000,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 315	1945,00	€ 22000,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 316	81,00	€ 700,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 318	76,00	€ 660,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 320	76,00	€ 660,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 371	40,00	€ 350,00
TOTALE	2453,00	€ 26370,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 309	235,00	€ 1700,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 315	1945,00	€ 18700,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 316	81,00	€ 595,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 318	76,00	€ 561,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 320	76,00	€ 561,00
Comune di Rovato Fg. 8, mapp.le 371	40,00	€ 297,50
TOTALE	2453,00	€ 22414,50

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche dei terreni, è pari a € 50,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



**11 LOTTO 11: SAVIORE DELL'ADAMELLO, sez. NCT,
foglio 36, mapp.143 e mapp.396****IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà della

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono: un edificio unifamiliare con giardino e cortile esterno adibito a parcheggio e un terreno contiguo.

L'edificio confina direttamente con la strada da cui si può accedere al terreno retrostante con una scala esterna posta a ridosso dell'edificio stesso.

Lo stabile è composto da un piano terra il cui pavimento è a quota della strada, un piano primo il cui pavimento è a quota del terreno retrostante e un piano sottotetto.

I piani sono tra loro collegati internamente da una ripida scala in legno.

L'alloggio distinto catastalmente al foglio 36, mapp. 143, è ed è composto:

- al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, un portichetto e un cortile adibito a parcheggio;
- al piano primo da due stanze, bagno, disimpegno, terrazza, loggia e un giardino;
- al piano sottotetto da una stanza.

I serramenti dell'alloggio sono in legno con vetro doppio con scuri in legno ad anta.

I muri perimetrali sono in pietra a vista, il tetto e le gronde sono in legno. Il manto di copertura è in lamiera.

Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a GPL è ubicata in lavanderia. Il bombolone del GPL è interrato nel terreno distinto catastalmente al foglio 36, mapp. 396.

Detto terreno è piantumato e cintato.

Il fabbricato è privo del Certificato di Agibilità.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO D5 e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L5.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione dall'amministratore.



Confini

Alloggio

Pubblica via, terreno della stessa proprietà su tre lati.

Terreno

Pubblica via e alloggio, terreno di altrui proprietà sugli altri lati.

Ubicazione

Località Daik di Valle SNC a Saviole dell'Adamello

Identificativi catastali

Alloggio

SEZ. NCT, Fg. 36, mapp.le 143

Località Daik di Valle SNC

Piano T-1 - 2

cat. A/3, classe 3,

consistenza vani 6,0

Dati di superficie: totale 127 mq

Dati di superficie: totale escluse aree scoperte 107 mq

rendita € 223,11

Terreno

Saviole dell'Adamello

Fg. 36, mapp.le 396

Classamento, Redditi: dominicale € 7,57 - agrario € 4,82

Particella con qualità: PRATO di classe 2

Superficie: 2.665 m2

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. (ALLEGATO C).

Diritto di proprietà

atto di compravendita in data 03 ottobre 1996 n. 12562 di rep. Notaio Simone Frediani Trapani trascritto a Breno il 15 ottobre 1996 ai n.ri 5331/4503, col quale acquistava la società che, con atto in data 28 giugno 2023 n. 85439 a rogito Notaio Enrico Tabalappi trascritto a Breno il 04/07/2023 ai n.ri 4241/3425 e 4242/3426, ha mutato la propria denominazione in IN LIQUIDAZIONE (ALLEGATO A2 e ALLEGATO B5).

Divisibilità dell'immobile

Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No se No vedi nel seguito

Conformità catastale Si No se No vedi nel seguito

Conformità titolarità Si No se No vedi nel seguito

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si se Si vedi nel seguito

Spese condominiali arretrate No Si non si tratta di un condominio

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi nel seguito

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi nel seguito

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Savio dell'Adamello Catasto Fabbricati SEZ. NCT, Fg. 36, mapp.le 143	168,24	€ 195'000,00
Comune di Savio dell'Adamello Catasto Terreni Fg. 36, mapp.le 396	2665,00	€ 7650,00
TOTALE		€ 202'650,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Savio dell'Adamello Catasto Fabbricati SEZ. NCT, Fg. 36, mapp.le 143	168,24	€ 165'750,00
Comune di Savio dell'Adamello Catasto Terreni Fg. 36, mapp.le 396	2665,00	€ 6'502,50
TOTALE		€ 172'252,50

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



BENI UBICATI NEL COMUNE DI SAVIORE DELL'ADAMELLO

11.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input type="checkbox"/> Comune | SAVIORE DELL'ADAMELLO |
| <input type="checkbox"/> Frazione | Località Daik |
| <input type="checkbox"/> Località | / |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | / |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Località Daik |
| <input type="checkbox"/> Civico n. | / |

Zona PGT

vedere CDU (ALLEGATO S2) e ALLEGATO E4

Vincoli derivanti dal Contesto paesaggistico dei luoghi

Foglio 36 Particella 143

PIANO DELLE REGOLE

- Ambiti soggetti a trasformazione condizionata
- Azzonamento
 - Ambiti agricoli di salvaguardia e di rilevanza paesaggistica (circa il 100,0%)
- Edifici residenziali in aree agricole
 - Edifici residenziali in aree agricole (circa il 39,5%)
- Orizzonte del paesaggio antropico
 - Orizzonte del paesaggio antropico (circa il 100,0%)

VINCOLI

- Perimetrazione di protezione del nastro stradale
 - Perimetrazione di protezione del nastro stradale (circa il 100,0%)

STUDIO GEOLOGICO

- Fattibilità geologica
 - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni - Frana attiva (circa il 100,0%)

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- Classe 3: Aree di tipo misto
 - Classe 3: Aree di tipo misto (circa il 100,0%)

Foglio 36 Particella 396

PIANO DELLE REGOLE

- Ambiti soggetti a trasformazione condizionata
 - Ambiti soggetti a trasformazione condizionata da fattori di rischio (circa il 100,0%)
- Azzonamento
 - Ambiti agricoli di salvaguardia e di rilevanza paesaggistica (circa il 100,0%)
- Orizzonte del paesaggio antropico
 - Orizzonte del paesaggio antropico (circa il 100,0%)

VINCOLI

- Perimetrazione di protezione del nastro stradale
 - Perimetrazione di protezione del nastro stradale (circa il 22,0%)



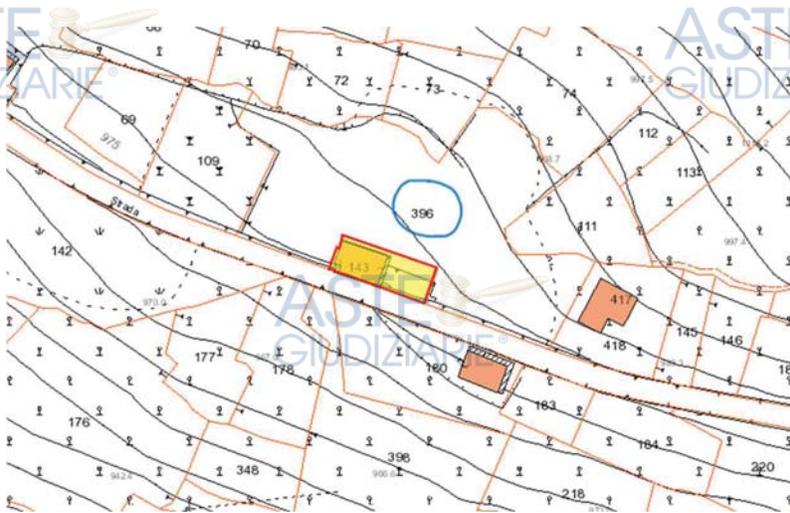
STUDIO GEOLOGICO

- Fattibilità geologica
 - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni - Area interessata da distacco e rotolamento di blocchi rocciosi (circa il 14,5%)
 - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni - Frana attiva (circa il 85,5%)

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- Classe 2: Aree prevalentemente residenziali, aree extraurbane rurali e boschive
 - Classe 2: Aree prevalentemente residenziali, aree extraurbane rurali e boschive (circa il 21,2%)
- Classe 3: Aree di tipo misto
 - Classe 3: Aree di tipo misto (circa il 78,8%)

Mappa geografica / Estratti satellitari



- Destinazione urbanistica dell'immobile** vedere CDU (ALLEGATO S2) e ALLEGATO E4

- Tipologia immobiliare** casetta di montagna con terreno

- Tipologia edilizia dei fabbricati** casetta di montagna con terreno

- Tipologia edilizia unità immobiliare** alloggio con terreno

- Caratteristiche generali dell'immobile** edificio muratura e c.a.

- Dimensione** superficie commerciale mq 168,24
superficie terreno mq 2665,00

- Caratteri domanda e offerta** stallo della domanda

- Forma di mercato** concorrenza monopolistica ristretta

- Filtering** down

- Fase del mercato immobiliare** recessione

- Altro** /



11.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo **X** Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - X** Diretto in loco
 - X** Data del sopralluogo 10 dicembre 2024
- Desunto graficamente da:
 - X** Planimetria catastale
 - X** Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Critério di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- X** SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

ALLOGGIO

- 100% ALLOGGIO:	100%	x	mq 116,80	= mq	116,80
- 50% SOTTOTETTO:	50%	x	mq 40,80	= mq	20,40
- 50% PORTICO:	30%	x	mq 4,00	= mq	1,20
- 50% LOGGIA:	30%	x	mq 12,60	= mq	3,78
- 30% TERRAZZA:	30%	x	mq 27,00	= mq	8,10
- 10% GIARDINO:	10%	x	mq 67,80	= mq	6,78
- 20% PARCHEGGIO PRIVATO:	20%	x	mq 55,90	= mq	11,18

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 168,24

TERRENO = mq 2665,00

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.



11.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Comune a Savio dell'Adamello e al Catasto, si segnala principalmente che **l'immobile è privo del certificato di Agibilità.**

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per ogni altra valutazione (ALLEGATO D5, ALLEGATO H, e ALLEGATO L5).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Savio dell'Adamello ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D5):

- Concessione Gratuita per Opere Edilizie per "Formazione Cavedio, Parcheggio, Rifacimento Tetto, Modifica Aperture, Formazione di Marciapiede e WC interrato", Registro Costruzioni n. 746 prot. 1881 rilasciata dal comune di Savio dell'Adamello in data 26/11/1996.
- Autorizzazione Edilizia per "Rifacimento muri perimetrali del 1° piano, crollati in parte pregiudicando la stabilità del rimanente, durante i lavori previsti dalla Concessione; formazione di bocche di lupo sul cavedio a nord", Pratica n. 6 prot. 828 rilasciata dal comune di Savio dell'Adamello in data 09/05/1998.
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie per "Posa di Staccionata in lato sud-ovest del terreno di proprietà", Registro Concessioni n. 866 prot. 1022/99 rilasciata dal comune di Savio dell'Adamello in data 05/05/1999.
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie per "Concessione Edilizia in Variante in Corso d'Opera alla C.E. n. 746 del 26/11/96 e dell'A.E. n. 06 del 09/05/98 riguardante la ristrutturazione del fabbricato rurale in località Daik a Valle di Savio", Registro Concessioni n. 976 prot. 3469/99 rilasciata dal comune di Savio dell'Adamello in data 21/12/1999.
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie per "Posa Recinzione a Protezione di nuova Piantagione", Registro Concessioni n. 1030 prot. 2278/2000 rilasciata dal comune di Savio dell'Adamello in data 04/08/2000.
- Permesso di Costruire per "Cambio di Destinazione d'Uso Fabbricato da Agricolo a Residenziale in zona P.R.G. E1 Agricola", Registro Permessi di Costruire n. 21 prot. 386 rilasciata dal comune di Savio dell'Adamello in data 18/02/2004.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI Savio dell'Adamello
 Data verifica urbanistica: 20 dicembre 2024



Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E3.1)

- Vincoli urbanistici vedere CDU (ALLEGATO S2) e ALLEGATO E4
Vincoli derivanti dal Contesto paesaggistico dei luoghi

Foglio 36 Particella 143

PIANO DELLE REGOLE

- Ambiti soggetti a trasformazione condizionata
- Azzonamento
 - Ambiti agricoli di salvaguardia e di rilevanza paesaggistica (circa il 100,0%)
- Edifici residenziali in aree agricole
 - Edifici residenziali in aree agricole (circa il 39,5%)
- Orizzonte del paesaggio antropico
 - Orizzonte del paesaggio antropico (circa il 100,0%)

VINCOLI

- Perimetrazione di protezione del nastro stradale
 - Perimetrazione di protezione del nastro stradale (circa il 100,0%)

STUDIO GEOLOGICO

- Fattibilità geologica
 - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni - Frana attiva (circa il 100,0%)

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- Classe 3: Aree di tipo misto
 - Classe 3: Aree di tipo misto (circa il 100,0%)

Foglio 36 Particella 396

PIANO DELLE REGOLE

- Ambiti soggetti a trasformazione condizionata
 - Ambiti soggetti a trasformazione condizionata da fattori di rischio (circa il 100,0%)
- Azzonamento
 - Ambiti agricoli di salvaguardia e di rilevanza paesaggistica (circa il 100,0%)
- Orizzonte del paesaggio antropico
 - Orizzonte del paesaggio antropico (circa il 100,0%)

VINCOLI

- Perimetrazione di protezione del nastro stradale
 - Perimetrazione di protezione del nastro stradale (circa il 22,0%)

STUDIO GEOLOGICO

- Fattibilità geologica
 - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni - Area interessata da distacco e rotolamento di blocchi rocciosi (circa il 14,5%)
 - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni - Frana attiva (circa il 85,5%)

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- Classe 2: Aree prevalentemente residenziali, aree extraurbane rurali e boschive
 - Classe 2: Aree prevalentemente residenziali, aree extraurbane rurali e boschive (circa il 21,2%)
- Classe 3: Aree di tipo misto
 - Classe 3: Aree di tipo misto (circa il 78,8%)

- Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- Vincoli paesaggistici vedere PGT



Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D5, ALLEGATO H e ALLEGATO L5.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE**DICHIARA**ASTE
GIUDIZIARIE

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 4'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Comune a Savio dell'Adamello e al Catasto, si segnala principalmente che **l'immobile è privo del certificato di Agibilità.**

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per ogni altra valutazione (ALLEGATO D5, ALLEGATO H, e ALLEGATO L5).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

11.4 RISPONDENZA CATASTALE

Identificativi catastali

Alloggio

SEZ. NCT, Fg. 36, mapp.le 143

Località Daik di Valle SNC

Piano T-1 - 2

cat. A/3, classe 3,

consistenza vani 6,0

Dati di superficie: totale 127 mq

Dati di superficie: totale escluse aree scoperte 107 mq

rendita € 223,11

Terreno

Saviore dell'Adamello

Fg. 36, mapp.le 396

Classamento, Redditi: dominicale € 7,57 - agrario € 4,82

Particella con qualità: PRATO di classe 2

Superficie: 2.665 m2

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale

10 dicembre 2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 4'000,00.

Note:**Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Comune a Savio dell'Adamello e al Catasto, si segnala principalmente che **l'immobile è privo del certificato di Agibilità.**

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per ogni altra valutazione (ALLEGATO D5, ALLEGATO H, e ALLEGATO L5).



11.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

[REDACTED]

Titolo di provenienza

atto di compravendita in data 03 ottobre 1996 n. 12562 di rep. Notaio Simone Frediani Trapani trascritto a Breno il 15 ottobre 1996 ai n.ri 5331/4503, col quale acquistava la società [REDACTED] che, con atto in data 28 giugno 2023 n. 85439 a rogito Notaio Enrico Tabalappi trascritto a Breno il 04/07/2023 ai n.ri 4241/3425 e 4242/3426, ha mutato la propria denominazione in [REDACTED]

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

La ricerca presso il Comune di Rovato ha permesso di reperire l'Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio del sig. [REDACTED] (ALLEGATO C).

Condizioni limitanti

- Vincoli
- Oneri
- Gravami (ALLEGATO A)

Vedere in seguito

Vedere in seguito

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Breno in data 30/09/2015 ai nn. 5382/611 a favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. Coop. a r.l." con sede a Sondrio, contro [REDACTED] con sede a Rovato e [REDACTED] con sede a Rovato quale terzo datore di ipoteca, a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto in data 28 settembre 2015 n. 72816 di rep. a rogito Notaio Enrico Tabalappi, a carico degli immobili ai mappali 143 del foglio 36 del Catasto Fabbricati, sez. NCT e 396 del foglio 36 Catasto Terreni.
- b) Ipoteca giudiziale iscritta a Breno il 16/04/2024 ai n.ri 2312/188 per la complessiva somma si € 375824,11 a favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A." con sede a Sondrio, contro [REDACTED]



- c) Pignoramento trascritto a Brescia in data 01/07/2024 ai nn. 4213/3474 a favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.p.A." con sede a Sondrio.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
 Occupato
 Tipo di contratto
 €/anno
 Rata trimestrale
 Durata in anni
 Scadenza contratto
 Estremi registrazione

11.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

11.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
- Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

dei costi



11.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Alloggio

SEZ. NCT, Fg. 36, mapp.le 143

Località Daik di Valle SNC

Piano T-1 - 2

cat. A/3, classe 3,

consistenza vani 6,0

Dati di superficie: totale 127 mq

Dati di superficie: totale escluse aree scoperte 107 mq

rendita € 223,11

Terreno

Saviore dell'Adamello

Fg. 36, mapp.le 396

Classamento, Redditi: dominicale € 7,57 - agrario € 4,82

Particella con qualità: PRATO di classe 2

Superficie: 2.665 m2

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Saviore dell'Adamello Catasto Fabbricati SEZ. NCT, Fg. 36, mapp.le 143	168,24	€ 195'000,00
Comune di Saviore dell'Adamello Catasto Terreni Fg. 36, mapp.le 396	2665,00	€ 7650,00
TOTALE		€ 202'650,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Saviore dell'Adamello Catasto Fabbricati SEZ. NCT, Fg. 36, mapp.le 143	168,24	€ 165'750,00
Comune di Saviore dell'Adamello Catasto Terreni Fg. 36, mapp.le 396	2665,00	€ 6'502,50
TOTALE		€ 172'252,50

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 750,00 mensili.



Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



12 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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;
- è 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 _____

Data rapporto valutazione: 30 gennaio 2025



13 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

La documentazione allegata fa parte integrante della relazione.

IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI COCCAGLIO, ERBUSCO, PALAZZOLO SULL'OGLIO, ROVATO E SAVIORE DELL'ADAMELLO

- ALLEGATO A: Relazioni Notarili Ventennali.
- ALLEGATO B1: Atti di Compravendita Coccaglio.
- ALLEGATO B2: Atti di Compravendita Erbusco.
- ALLEGATO B3: Atti di Compravendita Palazzolo sull'Oglio.
- ALLEGATO B4.1: Rent to Buy (ufficio e box) Rovato.
- ALLEGATO B4.1.1: Atti di Compravendita (ufficio e box) Rovato.
- ALLEGATO B4.2: Atti di Compravendita (posto auto) Rovato.
- ALLEGATO B4.3: Rent to Buy (ufficio sub.501) Rovato.
- ALLEGATO B4.2: Atti di Compravendita (ufficio sub.501) Rovato.
- ALLEGATO B4.3: Atti di Compravendita (terreni) Rovato.
- ALLEGATO B4.4: Atti di Compravendita Rovato sub.501
- ALLEGATO B5: Atti di Compravendita Savioere dell'Adamello.
- ALLEGATO C: Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del sig. [REDACTED]
- ALLEGATO D1: Pratiche Edilizie Coccaglio.
- ALLEGATO D2: Pratiche Edilizie Erbusco.
- ALLEGATO D3: Pratiche Edilizie Palazzolo sull'Oglio.
- ALLEGATO D4.2: Pratiche Edilizie Rovato.
- ALLEGATO D5: Pratiche Edilizie Savioere dell'Adamello.
- ALLEGATO E1: Estratti PGT Coccaglio.
- ALLEGATO E2: Estratti PGT Erbusco.
- ALLEGATO E3: Estratti PGT Palazzolo sull'Oglio.
- ALLEGATO E3.1: Estratti PGT Rovato (LOTTO 08).
- ALLEGATO E3.2: Estratti PGT Rovato (LOTTO 09).
- ALLEGATO E3.3: Estratti PGT Rovato (LOTTO 10).
- ALLEGATO E4: Estratti PGT Savioere dell'Adamello.
- ALLEGATO F1: Estratto mappa immobili a Coccaglio.
- ALLEGATO F2: Estratto mappa immobili a Erbusco.
- ALLEGATO F3: Estratto mappa immobili a Palazzolo sull'Oglio.
- ALLEGATO F4: Estratto mappa immobili a Rovato.
- ALLEGATO F5: Estratto mappa immobili a Palazzolo (terreni).
- ALLEGATO F6: Estratto mappa immobili a Savioere dell'Adamello.
- ALLEGATO G1: Visure e Visure Storiche Catastali immobili a Coccaglio.
- ALLEGATO G2: Visure e Visure Storiche Catastali immobili a Erbusco.
- ALLEGATO G3: Visure e Visure Storiche Catastali immobili a Palazzolo sull'Oglio.
- ALLEGATO G4: Visure e Visure Storiche Catastali immobili a Rovato.
- ALLEGATO G5: Visure e Visure Storiche Catastali immobili Savioere dell'Adamello.



- ALLEGATO H1: Schede Catastali immobili a Coccaglio.
- ALLEGATO H: Schede Catastali immobili a Erbusco.
- ALLEGATO H3: Schede Catastali immobili a Palazzolo sull'Oglio.
- ALLEGATO H4: Schede Catastali immobili a Rovato.
- ALLEGATO H5: Schede Catastali immobili a Savio dell'Adamello.
- ALLEGATO I1: Modifiche rilevate rispetto al progetto depositato LOTTO 01.
- ALLEGATO I2: Modifiche rilevate rispetto al progetto depositato LOTTO 02.
- ALLEGATO I3: Modifiche rilevate rispetto al progetto depositato LOTTO 03.
- ALLEGATO I4: Modifiche rilevate rispetto al progetto depositato LOTTO 04.
- ALLEGATO I5: Modifiche rilevate rispetto al progetto depositato LOTTO 05.
- ALLEGATO I6: Modifiche rilevate rispetto al progetto depositato LOTTO 06.
- ALLEGATO I7: Modifiche rilevate rispetto al progetto depositato LOTTO 07.
- ALLEGATO I8: Modifiche rilevate rispetto al progetto depositato LOTTO 08.
- ALLEGATO I9: Modifiche rilevate rispetto al progetto depositato LOTTO 09.
- ALLEGATO L1: Dossier fotografico immobili a Coccaglio.
- ALLEGATO L2: Dossier fotografico immobili a Erbusco.
- ALLEGATO L3: Dossier fotografico immobili a Palazzolo sull'Oglio.
- ALLEGATO L4.1: Dossier fotografico immobili a Rovato LOTTO 08.
- ALLEGATO L4.2: Dossier fotografico immobili a Rovato LOTTO 09.
- ALLEGATO L4.3: Dossier fotografico immobili a Rovato LOTTO 10.
- ALLEGATO L5: Dossier fotografico immobili a Savio dell'Adamello.
- ALLEGATO M: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.
- ALLEGATO N: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.
- ALLEGATO O11: Documentazione CONDOMINIO a Coccaglio.
- ALLEGATO O12: Documentazione CONDOMINIO a Erbusco.
- ALLEGATO O13: Documentazione CONDOMINIO a Palazzolo.
- ALLEGATO O14: Documentazione CONDOMINIO a Rovato.
- ALLEGATO P1: Contratti di Locazione immobili a Coccaglio.
- ALLEGATO P2: Contratti di Locazione immobili a Erbusco.
- ALLEGATO P3: Contratti di Locazione immobili a Palazzolo sull'Oglio.
- ALLEGATO P4: Contratti di Locazione terreni a Rovato.
- ALLEGATO Q: Verbali di Accesso del Custode Giudiziario.
- ALLEGATO R1: Visura Camerale Immobiliare [REDACTED] in liquidazione.
- ALLEGATO R2: Visura Camerale Immobiliare [REDACTED] in liquidazione.
- ALLEGATO S1: CDU Terreni a Rovato.
- ALLEGATO S2: CDU Terreni a Savio dell'Adamello.
- ALLEGATO T: Parere Soprintendenza in merito ai vincoli in capo al Palazzo Cavalleri ex Contessine di Rovato.

