

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 247/2024

Giudice Dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto

Anagrafica

Creditore Procedente

BCC del Garda
Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda
Società Cooperativa
con Sede legale in Montichiari
Via Trieste n. 62
C. F. e P. Iva 00285660171

Rappresentato dall'Avvocato

Paolo Loda
con studio in Brescia
Via Ferramola n. 4
Tel. +39 030 43000 Fax +39 030 47897
Pec paolo.loda@brescia.pecavvocati.it

Esecutato

Intervenuti alla data di stima

Banca di Credito Cooperativo di Brescia
Società Cooperativa
con sede legale in Brescia
Via Reverberi n. 1
C.F. 00385040175
P. Iva 02529020220

Rappresentato dagli Avvocati

Studio Legale Gorio - Minervini & Associati
Roberto Gorio - Giovanna Signorini
Camilla Morelli - Manuel Maccarinelli
con studio in Brescia
Via Moretto n. 67
Tel. +39 030 3750380 Fax +39 030 296571
Pec roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato

Ing. Fausta Magnaghi Gambi
Via M. Cerutti 59 - 25017 Lonato del Garda (Bs)
C.F. MGN FST 59R65 F205W
Tel. +39 030 9132105
Fax +39 030 2810964
E mail fmgambi@alice.it
Pec fausta.magnaghi.gambi@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. 1829
Iscritto all'Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia n. 672



LOTTO 1

Descrizione sintetica

Negoziio al piano terra e cantina al piano interrato in edificio signorile

Ubicazione Brescia - Corso Magenta n. 45

Identificativi catastali

Unità Immobiliari



◆ Negoziio al piano terra con cantina al piano interrato censiti al Catasto Fabbricati:

- Sez. NCT, foglio 138, part. 61, sub. 2, categoria C/1, cl. 12, consistenza 63 mq., rendita Euro 3.159,32, zona censuaria 1, piano S1 - T, superficie totale 72 mq.

Le unità immobiliari sono così identificate catastalmente a seguito di

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 15.09.2009 - Pratica n. BS0337598 in atti dal 15.09.2009 (n. 42227.1/2009)
- Variazione del 09.10.2014 Pratica n. BS0250777 in atti dal 09.10.2014 G (n.111600.1/2014)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18.01.1966, pro. n. 5158

◆ e la quota di comproprietà indivisa pari a 22/1000 della portineria costituita da ingresso, vano utile, cucina, bagno, disimpegno censita al Catasto Fabbricati:

- Sez. NCT, foglio 138, part. 61, sub. 4, categoria A/2, cl. 4, consistenza 3 vani, rendita Euro 294,38, zona censuaria 1, piano T, superficie totale 43 mq., escluse aree scoperte 43 mq.

L'unità immobiliare è così identificate catastalmente a seguito di

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 15.09.2009 - Pratica n. BS0337599 in atti dal 15.09.2009 (n. 42228.1/2009)
- Variazione del 09.10.2014 Pratica n. BS0250778 in atti dal 09.10.2014 G (n.111601.1/2014)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18.01.1966, pro. n. 5160

◆ e la quota proporzionale pari a 22/1000 della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio, comuni alle predette entità immobiliari, ai sensi dell'art.1117 del codice civile, come per legge.

Quota di proprietà quota di proprietà per l'intero relativamente al sub. 2



Diritto di proprietà

Dalla documentazione in atti si rileva che gli immobili sono pervenuti alla signora Omissis per atto di compravendita - Notaio Enrico Lera in data 25.03.2004 Rep. n. 23601 e Racc. 4502 e trascritto a Brescia il 08.04.2004 ai n.ri 17656/10676

Divisibilità dell'immobile Gli immobili non sono divisibili

Valore dei beni

Si ritiene opportuno prendere in considerazione la natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano nonché la localizzazione, svolte inoltre le indagini relative al mercato attuale di compravendite di immobili in condizioni analoghe e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trova l'immobile, eseguiti i conteggi delle superfici si è pervenuto alle seguenti valutazioni:

indicazioni OMI €/mq. Comune di Brescia da un minimo di € 2.100,00 ad un massimo di € 3.100,00.

Se invece si considera l'andamento attuale del mercato degli scambi immobiliari, si rileva, per edifici simili, un valore al mq. da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 3.950,00.

Per la presente valutazione si ritiene, tenuto conto degli elementi valutativi di cui sopra e di un criterio oggettivo parametrizzato alla situazione del mercato attuale per una concreta possibilità di vendita, di adottare un valore al mq. di € 2.900,00

Superficie commerciale	mq.	74,07
Valore stimato al mq. in	€	2.900,00
Importo complessivo:	mq.	74,07 x € 2.900,00 = € 214.803,00

Valutazione complessiva ⇒ € 214.800,00=

(diconsi Euro duecentoquattordicimilaottocento/00)

La misura delle superfici degli immobili è stata ottenuta con rilievo metrico. La valutazione è stata eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del



sopralluogo.

La valutazione esposta, anche se eseguita in relazione alle misure rilevate, è da intendersi a corpo.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 6% al valore di mercato, trattandosi di vendita forzata.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 214.800,00 - 6% = € 201.912,00=

Valutazione ⇒ € 202.000,00=

(dicansi Euro duecentoduemila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Si tratta di un negozio al piano terra con cantina al piano interrato in buone condizioni di manutenzione, siti nel centro storico del Comune di Brescia e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Considerando la zona di ubicazione e l'attuale andamento del mercato immobiliare locale, il grado di commerciabilità si può definire buono:

"Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Brescia, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da locali commerciali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 12% negli ultimi 3 mesi".

(Mercato immobiliare 10 febbraio 2025)



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni



Dai documenti esaminati, ed in particolare dall'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia e certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Antonio Trotta - Pavia, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli immobili di cui al NCT foglio 20, part. 433 sub 1 e 2.



- ▶ Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 08.04.2004 ai nn. 17657/3928 - rinnovata con nota 08.03.2024 ai nn. 9987/1530 a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 25.03.2004 -



Rep. n. 23602/4503 - Notaio Enrico Lera



- ▶ Iscrizione del 13.02.2023 - Registro Particolare 829 - Registro Generale 5407

Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio n. 5077/2022 del 08.12.2022

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

- ▶ Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19.06.2024 ai nn. 27441/19208



Identificazione e descrizione attuale dei beni

Localizzazione

Provincia Brescia

Comune Brescia

Via Corso Magenta n. 45

Zona Urbana centrale

Mappa Geografica



Google Maps

Destinazione Urbanistica dell'immobile	Commerciale
Tipologia immobiliare	Fabbricato usato
Tipologia edilizia del fabbricato	Edificio residenziale
Tipologia edilizia unità immobiliari	Edilizia residenziale del centro storico

Caratteristiche generali dell'immobile

Vetrina con profili in alluminio

Cler avvolgibile a maglie in acciaio

Controsoffitto in cartongesso con alloggiati faretti

Portoncino blindato

Parete divisoria in cartongesso

Serramenti interni: in legno per il bagno e legno con vetro fumè grigio per l'accesso nel retro negozio

in legno con vetrocamera e tapparella in pvc nel retro negozio

Pavimento: in marmo giallo reale

Impianto di riscaldamento: teleriscaldamento, termosifoni in ghisa, termostato

Boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria

Impianto idraulico ed elettrico, luce di emergenza, citofono, allaccio alla fognatura

Predisposizione aria condizionata

Descrizione sintetica degli immobili

LOTTO 1

L'immobile oggetto di stima consta di un negozio con cantina in Corso Magenta, situato in una delle arterie più antiche e prestigiose del centro di Brescia, all'interno di un elegante edificio storico dotato di ascensore e servizio di portineria.

L'aspetto dell'ingresso dello stabile suggerisce un intervento di ristrutturazione risalente agli anni '70, caratterizzato da elementi decorativi tipici dell'epoca.

Il negozio è stato acquistato dall'esecutata nel 2004 e, verosimilmente, progettato, rinnovato ed arredato con l'ausilio di un designer del settore nei toni del giallo, bianco e marrone, per essere destinato ad attività di ottica, con la realizzazione di uno spazio retrostante adibito all'utilizzo della strumentazione specifica.

E' dotato di un servizio igienico suddiviso fra zona lavabo e zona wc.

All'atto del sopralluogo, all'interno erano presenti tutti gli arredi e gli strumenti in dotazione alla cessata attività di ottica. L'immobile si presentava in un buono stato di manutenzione.

Nel retro del negozio, tuttavia, erano sparsi numerosi ed ingombranti effetti personali del figlio dell'esecutata.

Dalla documentazione in atti risulta che il custode giudiziario in data 29.01.2025 faceva istanza ad G.E. per l'autorizzazione allo sgombero di tali oggetti che veniva concessa il giorno 30.01.2025.

La fornitura di energia elettrica era stata interrotta, mentre quella idrica risultava ancora attiva.



Identificazione catastale

Comune Censuario Brescia

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 138

Particella 61

Subalterno 2



Confini Nord Corte comune

Sud Portico comune affaccio su Corso Magenta

Est Passaggio comune

Ovest Ingresso comune



Cantina P.-1

Confini Nord Altra unità immobiliare

Sud Corridoio comune

Est Corridoio comune

Ovest Corridoio comune



Consistenza

Rilievo interno

Data del sopralluogo 13 Settembre 2024

Criterio di misurazione SIL



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.T. mq. 69,78 x coeff. = 1 ⇒ mq. 69,78

P.-1 mq. 8,57 x coeff. = 0,50 ⇒ mq. 4,29



TOTALE mq. 74,07

Superficie commerciale mq. 78,36



Caratteristiche qualitative

L'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione.

Le finiture sono di buona fattura ed in un buono stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano	Terra, Interrato
Ascensore	Presente condominiale
Impianti in dotazione	
Riscaldamento	Presente
Condizionamento	Predisposizione
Impianto elettrico	Presente disattivato
Impianto idraulico	Presente
Antifurto	Assente
Manutenzione fabbricato	Buona
Manutenzione unità immobiliare	Buona
Classe energetica	Non disponibile

Inquinamento

Atmosferico	Assente
Acustico	Assente
Elettromagnetico	Assente
Ambientale	Assente
Luminosità dell'immobile	Media
Panoramicità dell'immobile	Media
Funzionalità dell'immobile	Buona
Finiture dell'immobile	Buone

Conformità edilizia - urbanistica
Anno di costruzione

Fabbricato anteriore al 01.09.1967

Fabbricato costruito prima del 31.10.1942

A seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di Brescia il Responsabile del settore Sportello Unico dell'Edilizia attestava che: "sulla base dei dati forniti, a seguito di ricerche effettuate nei registri del Protocollo Generale, non risultano pratiche edilizie relative all'immobile situato in CORSO MAGENTA n. 45, intestate a Omissis, per il periodo dal 1968 ad oggi".

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del

Consiglio Comunale n. 17 PG 44571 in data 09.02.2016 e successive varianti

Piano delle Regole: Nucleo storico principale - NS 01 - (N.T.A. Art. 76)

Ambito ristretto del DUC - (N.T.A. Art. 76)

Componente geologica: Fattibilità geologica Classe 2c

Sismicità Z4a cat. C

Piano delle regole: Nucleo storico principale - Edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato tradizionale (NTA all.02 - 2.4.13)

Vincoli: Sito UNESCO "I Longobardi in Italia. I Luoghi del Potere (568-774 d.C.)" - Buffer Zone



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia, con la presente



DICHIARA



di non aver potuto verificare la rispondenza urbanistica poiché non risultano pratiche edilizie relative agli immobili staggiti nei registri del Protocollo generale del Comune di Brescia



Conformità catastale



Immobili identificati in mappa al Foglio 138 - Particella 61 - Zona censuaria 1

LOTTO 1

Sub. 2 Cat. C/1 Cl. 12 Consistenza 63 mq. Rendita Euro 3.159,32 Piano S1 - T



Documentazione ottenuta telematicamente da Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali

Elenco documentazione visionata

Visura storica per immobile

Planimetrie catastali

Estratto mappa



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle 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 degli immobili





Stato di possesso

Inquadramento della titolarità

- Atto di provenienza : Compravendita
- Notaio : Enrico Lera
- Data atto : 25.03.2004
- Repertorio : 23601
- Raccolta : 4502
- Estremi Trascrizione : Trascritto a Brescia il 08.04.2004 ai n.ri 17656 R.G. - 10676 R.P.



Quota di proprietà Proprietà 1/1 per il subaltemo 2

con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di Legge in ragione di 22/1.000 (ventiduemillesimi) ed in particolare della portineria censita come segue: Foglio 138 - Part. 61 - Sub. 4



Condizioni limitanti

Servitù: No

Vincoli: in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio:

Sito UNESCO "I Longobardi in Italia. I Luoghi del Potere (568-774 d.C.)" -

Buffer Zone



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

All'atto del sopralluogo gli immobili erano occupati.





Formalità, vincoli, oneri anche condominiali



- ▶ **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 08.04.2004 ai nn. 17657/3928 - rinnovata con nota 08.03.2024 ai nn. 9987/1530 a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 25.03.2004 - Rep. n. 23602/4503 - Notaio Enrico Lera**
- ▶ **Iscrizione del 13.02.2023 - Registro Particolare 829 - Registro Generale 5407**
 Pubblco ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio n. 5077/2022 del 08.12.2022
 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ▶ **Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19.06.2024 ai nn. 27441/19208**

- **Regole e limitazioni in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.**
Sito UNESCO "I Longobardi in Italia. I Luoghi del Potere (568-774 d.C.)" -
Buffer Zone
- **Dalle informazioni ottenute dal custode giudiziario in data 04.10.2024 si riportano le spese condominiali arretrate:**
 - **Riparto preventivo esercizio 2023-2024**
 - **Riparto consuntivo esercizio 2022-2023**
 - **Riparto consuntivo esercizio 2021-2022**
 - **Situazione contabile attuale con saldo da versare di € 5.316,58:**



Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

Verifica del migliore e più conveniente uso

Si ritiene che la destinazione più redditizia degli immobili staggiti sia quella attuale.

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 - MCA con n. 3 immobili comparabili e con l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Brescia - centro storico

ASTE GIUDIZIARIE
Riepilogo dei valori di stima
LOTTO 1



Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Brescia

identificati al Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT - Foglio 138 - Particella 61 - Zona censuaria 1

Sub. 2 Cat. C/1 Cl. 12 Consistenza 63 mq. Sup. tot. 72 mq. Rendita Euro 3.159,32
Piano S1 - T

e la quota di comproprietà indivisa pari a 22/1000 della portineria costituita da ingresso, vano utile, cucina, bagno, disimpegno censita al Catasto Fabbricati:

Sub. 4 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 3 vani Sup. tot. 43 mq. Escluse aree scoperte 43 mq.
Rendita Euro 294,38 Piano T

e la quota proporzionale pari a 22/1000 della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio, comuni alle predette entità immobiliari, ai sensi dell'art.1117 del codice civile, come per legge.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 214.800,00=**
(diconsi Euro duecentoquattordicimilaottocento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o **valore a base d'asta**, viene quantificato in **€ 202.000,00=**
(diconsi Euro duecentoduemila/00)



Dichiarazione di risponderza

La sottoscritta esperto incaricato dal Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento

Di non aver agito in conflitto di interesse

Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate

Non ha alcun interesse verso il bene in questione

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile

Ha ispezionato di persona la proprietà

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

Con osservanza

Lonato del Garda 28 febbraio 2025



INDICE

pag.

Identificazione e descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	8
Conformità edilizia - urbanistica	11
Conformità catastale	12
Stato di possesso	13
Formalità, vincoli, oneri anche condominiali	14
Riepilogo dei valori di stima	16
Dichiarazione di risponderza	17

