

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 282/2024

Giudice delegato:

Dott. Gianluigi Canali

Creditore procedente:

Rappresentato dagli Avvocati:

Esecutati:

Esperto incaricato:

Dott. Ing. Mario Rubagotti

Via Regina Ansa n. 13 - 25126 Brescia

CF: RBGMRA72C06B157C

cell: 335-6959925

Mail: rubagotti.mario@gmail.com

P.E.C.: mario.rubagotti2@ingpec.eu

N. 3657 ordine degli ingg. della provincia di Brescia



Timbro e firma

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Identificazione dei lotti

Si identificano in premessa i beni oggetto di perizia, e la loro suddivisione in lotti.

N°	COMUNE	INDIRIZZO	SEZ	FG	PART	SUB
1	Borgo San Giacomo	via Pasquini 12	NCT	17	265	5
2	Borgo San Giacomo	via Pasquini 16	NCT	17	265	3
3	Borgo San Giacomo	Via Petrobelli	NCT	13	200	3
4	Verolavecchia	Via Cesare Battisti 64	NCT	6	87	6

Date

Nomina dell'esperto

26-03-2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

04-04-2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

17-09-2024

Data di consegna del rapporto di valutazione

07-04-2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

07-05-2025

Verifica della completezza dei documenti di cui al 5678 c.p.c.

La documentazione presentata risulta conforme a quanto previsto dall'art. 567 comma 2 c.p.c.
È presente certificato notarile a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia

Identificazione dei lotti

LOTTO N. 1 DI 4

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare facente parte di un complesso costituito da tre unità immobiliari residenziali affiancate (ognuna costituita da piano terra e piano sottotetto) e da deposito al piano seminterrato

Ubicazione:

Comune di Borgo san Giacomo (Bs), Via Pasquini 12

Identificativi catastali

Sez. Urb. N.C.T., foglio 17 part. 265, sub. 5

Quota di proprietà

1/1 omissis

Diritto di proprietà

Pieno

Più probabile valore in libero mercato:

€ 150.000,00

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

€ 100.000,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile sito a Borgo San Giacomo sorge in una zona ad uso prevalentemente artigianale/industriale, risulta di difficile commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No
Conformità catastale	☐ Si	☒ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No	☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	☐ No	☒ Si
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dalla certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, si sono desunte, alla data del 23/07/2024, le seguenti formalità gravanti i beni in esecuzione:

ISCRIZIONI

- Ipoteca Giudiziarica decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Brescia del 18 maggio 2017 repertorio n. 2938/2017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23 maggio 2017 al numero generale 22618 e al numero particolare 3504

TRASCRIZIONI

- atto di divisione del Notaio Brunelli Mario del 8 novembre 2011 repertorio n. 75006/23085 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23 novembre 2011 al numero di registro generale 48114 e numero di registro particolare 30192
- atto tra vivi identificazione catastale del Notaio Brunelli Mario del 30 gennaio 2001 repertorio n. 57445 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 6 febbraio 2001 al numero di registro generale 4736 e numero di registro particolare 3163
- atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Brunelli Mario del 11 dicembre 1996 repertorio n. 46956 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 18 dicembre 1996 al numero di registro generale 37574 e numero di registro particolare 24498

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Brescia del 28 giugno 2024 repertorio n. 5966 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23 luglio 2024 al numero generale 33520 e al numero particolare 23550

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 2 DI 4

Descrizione sintetica:	Unità immobiliare facente parte di un complesso costituito da tre unità immobiliari residenziali affiancate (ognuna costituita da piano terra e piano sottotetto) e da deposito al piano seminterrato
Ubicazione:	Comune di Borgo san Giacomo (Bs), Via Pasquini 16
Identificativi catastali	Sez. Urb. N.C.T., foglio 17 part. 265, sub. 3
Quota di proprietà	1/1 omissis
Diritto di proprietà	Pieno
Più probabile valore in libero mercato:	€ 141.625,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 120.000,00
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	L'immobile sito a Borgo San Giacomo sorge in una zona ad uso prevalentemente artigianale/industriale, risulta di difficile commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si ☒ No
Conformità catastale	☐ Si ☒ No
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No ☒ Si
Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No ☒ Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative

☐ No ☒ Si

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dalla certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, si sono desunte, alla data del 23/07/2024, le seguenti formalità gravanti i beni in esecuzione:

ISCRIZIONI

- Ipoteca Giudiziarica decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Brescia del 18 maggio 2017 repertorio n. 2938/2017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23 maggio 2017 al numero generale 22618 e al numero particolare 3504

TRASCRIZIONI

- atto di divisione del Notaio Brunelli Mario del 8 novembre 2011 repertorio n. 75006/23085 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23 novembre 2011 al numero di registro generale 48114 e numero di registro particolare 30192
- atto tra vivi identificazione catastale del Notaio Brunelli Mario del 30 gennaio 2001 repertorio n. 57445 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 6 febbraio 2001 al numero di registro generale 4736 e numero di registro particolare 3163
- atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Brunelli Mario del 11 dicembre 1996 repertorio n. 46956 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 18 dicembre 1996 al numero di registro generale 37574 e numero di registro particolare 24498
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Brescia del 28 giugno 2024 repertorio n. 5966 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23 luglio 2024 al numero generale 33520 e al numero particolare 23550

LOTTO N. 3 DI 4

Descrizione sintetica: Appartamento di due piani fuori terra all'interno di fabbricato residenziale costituito da due unità immobiliari.

Ubicazione: Comune di Borgo san Giacomo (Bs), Via Petrobelli 15a

Identificativi catastali Sez. Urb. N.C.T., foglio 13 part. 200, sub. 3

Quota di proprietà 1/1 omissis

Diritto di proprietà Pieno

Più probabile valore in libero mercato: € 83.080,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 73.500,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: L'immobile sito a Borgo San Giacomo sorge in zona centrale, risulta di adeguata commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No

Conformità catastale ☒ Si ☐ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dalla certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, si sono desunte, alla data del 23/07/2024, le seguenti formalità gravanti i beni in esecuzione:

ISCRIZIONI

- Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Brescia del 18 maggio 2017 repertorio n. 2938/2017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23 maggio 2017 al numero generale 22618 e al numero particolare 3504

TRASCRIZIONI

- atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 12 maggio 2011 repertorio n. 1081/9990 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 22 novembre 2011 al numero di registro generale 48003 e numero di registro particolare 30099
- atto pubblico notarile di accettazione espressa di eredità del Notaio Brunelli Mario del 18 marzo 2011 repertorio n. 74616/22815 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 5 aprile 2011 al numero di registro generale 14036 e numero di registro particolare 8498
- atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Orzinuovi repertorio n. 74/105 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 8 ottobre 1970 al numero di registro generale 15510 e numero di registro particolare 11253

LOTTO N. 4 DI 4

Descrizione sintetica:	porzione di portico e cortile interni ad una corte residenziale
Ubicazione:	Comune di Verolavecchia (Bs), Via Cesare Battisti
Identificativi catastali	Sez. Urb. N.C.T., foglio 6 part. 87, sub. 6, graffato N.C.T., foglio 6 part. 88, sub. 2
Quota di proprietà	1/9 omissis 1/9 omissis
Diritto di proprietà	Pieno
Più probabile valore in libero mercato:	€ 5250,00 x 2/9 = € 1167,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 800,00 (quota in capo agli esecutati)
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	Trattandosi di immobile cat. C/2 interno a corte di altra proprietà si ritiene di difficile commercializzazione

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dalla certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, si sono desunte, alla data del 23/07/2024, le seguenti formalità gravanti i beni in esecuzione:

ISCRIZIONI

- Ipoteca Giudiziarie decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Brescia del 18 maggio 2017 repertorio n. 2938/2017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23 maggio 2017 al numero generale 22618 e al numero particolare 3504

TRASCRIZIONI

- atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 12 maggio 2011 repertorio n. 1081/9990 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 22 novembre 2011 al numero di registro generale 48003 e numero di registro particolare 30099
- atto pubblico notarile di accettazione espressa di eredità del Notaio Brunelli Mario del 18 marzo 2011 repertorio n. 74616/22815 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 5 aprile 2011 al numero di registro generale 14036 e numero di registro particolare 8498
- atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Orzinuovi repertorio n. 74/105 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 8 ottobre 1970 al numero di registro generale 15510 e numero di registro particolare 11253

LOTTO N. 1 di 4 – Via Pasquini 12, Borgo San Giacomo

Fasi - accertamenti e date delle indagini

Nomina dell'esperto	11-09-2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19-09-2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	07-05-2025
Data di consegna del rapporto di valutazione	03-04-2025

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

- 19-09-2024: ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia.
- 11-10-2024: reperimento atto di provenienza immobili staggit.
- 09-10-2024: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.
- 09-10-2024: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: richiesta verifica della eventuale presenza di contratti di affitto relativi agli immobili staggit.
- 09-10-2024: depositata richiesta di accesso agli atti presso SUE del Comune di Borgo San Giacomo
- 14-10-2024: sopralluogo agli immobili staggit primo tentativo. Rilievo fotografico e rilievo metrico con verifica delle planimetrie catastali.
- 22-11-2024: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti gli immobili oggetto di valutazione
- 28-11-2024: istanza di proroga per consegna elaborato peritale
- 29-11-2024: accoglimento istanza di proroga per consegna elaborato peritale
- 08-01-2025: fissata nuova data udienza per determinazione modalità di vendita al 07-05-2025
- 07-04-2025: deposito rapporto di valutazione

Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: Brescia

Comune: Borgo San Giacomo

Indirizzo: via Pasquini 12

Zona: zona produttiva sud



IMMAGINE n.1 – posizione dell'immobile nel Comune di Borgo san Giacomo



IMMAGINE n.2 – localizzazione dell'immobile

Destinazione urbanistica dell'immobile: Residenziale

L'immobile è inserito nel vigente PGT in zona "D1 – Zona produttiva consolidata", regolata dall'art. 27-27.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La destinazione è compatibile con la zona urbanistica e con l'ultimo titolo abilitativo accertato.



Zona D1 - Zona produttiva consolidata Art. 27-27.1

Tipologia immobiliare

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Stato di conservazione

- ☐ Nuovo
- ☐ Ristrutturato
- ☐ Seminuovo
- ☒ Usato
- ☐ rudere

L'immobile è:

- ☒ indipendente
- ☐ in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- ☐ fabbricato storico
- ☐ fabbricato singolo
- ☐ fabbricato in linea
- ☐ fabbricato rurale
- ☒ fabbricato a schiera
- ☐ fabbricato bifamigliare
- ☐ fabbricato tipico
- ☐ fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- ☐ appartamento
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☒ villetta a schiera
- ☐ autorimessa (garage/box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina (locale di sgombero)
- ☐ altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Il bene oggetto di perizia è all'interno di un fabbricato trifamiliare situato in Via Pasquini nella zona industriale/artigianale sud del Comune di Borgo San Giacomo (Bs).

Il fabbricato dista circa 2,5 km dal centro storico del comune. La zona in cui sorge il fabbricato risulta sprovvista dei principali servizi di quartiere, quali attività commerciali, servizi pubblici, aree ricreative e trasporti pubblici. Antistante il fabbricato si trovano la pesa pubblica ed il magazzino Comunale.

L'area su cui insiste il fabbricato, inserita in area P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), fu ceduta dall'amministrazione comunale alla ditta "omissis" a seguito di convenzione per cessione di area in diritto di proprietà (Convenzione atto notaio Mario Brunelli Rep N. 43333 Racc. N. 12864) approvata con delibera di Giunta Comunale nel 1995.

La convenzione prevedeva sulle aree la realizzazione di costruzioni per attività produttive e residenziali inerenti.

Il fabbricato è stato costruito sopra il lastrico solare del magazzino seminterrato realizzato in forza della sopra citata convenzione.

Il fabbricato, ultimato 1997, è costituito da un corpo di fabbrica di forma rettangolare (circa 18 x 9 m) di due piani fuori terra (piano rialzato e piano sottotetto).

L'accesso pedonale avviene da via Pasquini e da via 8 Marzo, transitando, come evidenziato dalla certificazione notarile, a titolo di servitù perpetua sull'area scoperta del fabbricato al mappale 265 sub. 6 (ex subalterno 1 soppresso), gravata anche da servitù perpetua di posa di servizi tecnologici a favore dei mappali 265 sub. 3, 265 sub. 4 e 265 sub. 5

La zona risulta urbanizzata e dotata di tutte le consuete reti tecnologiche e di servizi: elettricità, gas, fognatura, telefonia.

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha superficie catastale di 192 mq (incluse aree scoperte), ed è costituito da una villetta di due piani fuori terra (piano rialzato e sottotetto).

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che l'appartamento è costituito dai seguenti locali:

Piano rialzato

- soggiorno: ~ 47 mq
- cucina: ~ 13 mq
- disimpegno: ~ 8,8 mq
- ripostiglio: ~ 5,5 mq
- guardaroba: ~ 8,4 mq
- camera: ~ 15,6 mq
- bagno: ~ 9,5 mq
- camera: ~ 13,2 mq
- bagno: ~ 6 mq

Sottotetto

sottotetto: ~ 64 mq
bagno: ~ 6 mq

Completano l'appartamento: il portico a nord da cui si accede all'unità immobiliare dall'accesso su via Pasquini di mq~10; il portico di mq 16,6 ed il lastrico di mq 16,4 in lato est, cui si accede dalla zona giorno ed una terrazza coperta cui si accede dalla camera matrimoniale di ~ mq 6,5.

L'altezza dei locali di abitazione al piano rialzato è di circa m 2,85. Il sottotetto, a doppia falda in legno a vista, ha un'altezza media di circa m 2,8.

L'unità è collegata, tramite una scala interna cui si accede dal disimpegno al piano rialzato, al subalterno 6 piano seminterrato, non oggetto di procedura e di diversa proprietà.

N.B.: Le dimensioni e le superfici dei locali sono state desunte dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e controllate a campione durante il sopralluogo.

CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'ABITAZIONE

Al piano rialzato i pavimenti sono in ceramica (zona giorno, bagni ed un ripostiglio) e legno (disimpegno, camere e ripostiglio di superficie maggiore).

Le pareti interne, intonacate al civile, sono tinteggiate. Nei bagni e in cucina sono rivestite in piastrelle.

L'impianto elettrico è presente e, alla data del sopralluogo, funzionante.

L'impianto di riscaldamento è autonomo (Il generatore di calore è situato al piano seminterrato, in locale dedicato, ricompreso nel subalterno 6 che non è oggetto della presente procedura).

Il sistema di emissione è a radiatori. In soggiorno è presente un camino.

I serramenti sono in legno con vetro a doppia camera. Gli oscuranti sono ante in legno. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro.

Nel sottotetto la pavimentazione è in legno ed in ceramica nel bagno.

La copertura in legno è a vista.

CONDIZIONI GENERALI

Nel complesso l'immobile appare in carenti condizioni di manutenzione. Si segnalano, in particolare, i seguenti difetti, per i quali risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- La copertura presenta evidenti e copiosi problemi di infiltrazione.
- Le infiltrazioni dalla copertura hanno determinato danni al pavimento del sottotetto che risulta in ampie porzioni danneggiata.
- Danni di umidità, muffe e distacchi delle finiture superficiali, si trovano anche alla base dei muri del piano sottotetto e sui soffitti del piano rialzato
- I parapetti della scala esterna presentano danni alla finitura superficiale dovuti ad umidità di risalita
- Gli oscuranti in legno e i serramenti sono in cattive condizioni di manutenzione

☒ Struttura in elevazione: Muri in c.a. all'interrato, muratura portante fuori terra, pilastri in c.a.

☒ Solai: laterocemento

☒ Copertura: in legno a vista

☒ Murature perimetrali: laterizio

☒ Coibentazioni/Isolamenti: non presenti

☒ Infissi esterni: legno

☒ Infissi interni: legno

☒ Pavimenti e rivestimenti: Ceramica, legno

☒ Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia, sistema di emissione a radiatori.

☒ Impianto sanitario: Si

☒ Impianto gas: Si

☒ Impianto elettrico: Si

- ☒ Impianto di climatizzazione: Si
- ☒ Altri impianti: termocamino
- ☒ Allaccio fognatura Si
- ☐ Fonti rinnovabili No
- ☒ Finiture esterne: Intonaco
- ☒ N. totale piani 1 fuori terra (piano rialzato) + 1 sottotetto

Dimensione

- ☐ Piccola
- ☒ Media
- ☐ Grande

Identificazione catastale

Comune censuario: Borgo San Giacomo

Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativi:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/17	265	5	A/2	5	7,5 Vani	€ 445,44	1-2

Confini catastali

- ☐ Nord: NCT/17 p.265 sub 6
- ☐ Sud: NCT/17 p.265 sub 6
- ☐ Est: NCT/17 p.265 sub 4
- ☐ Ovest: NCT/17 p.265 sub 6

Consistenza

- ☐ Rilievo
- ☐ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco:

Data del sopralluogo: 14/10/2024

☒ 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

Sez. NCT Fg 17 Part. 265			
Sub	Destinazione	S.E.L. mq	Indice mercantile
5	Piano rialzato	160	100%
	Piano sottotetto abitabile	85	50%
	Portici e terrazze	32	30%
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA [mq]			210

Caratteristiche qualitative

- ☒ Livello del piano: piano rialzato e piano sottotetto
☐ Ascensore
☒ Assente
☐ Presente ☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

☐ N. servizi 2

- ☒ W.c.
☒ Lavabo
☒ Bidet
☒ Doccia
☐ Doccia con idromassaggio
☒ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☒ Vetustà dei bagni (anni) 30

Impianti in dotazione

- ☐ Riscaldamento ☒ Presente: vetustà (anni) 30
☐ Assente

se presente indicare la tipologia

- ☐ Centralizzato
☒ Autonomo (caldaia a metano + termocamino)

Alimentazione:

- ☒ Metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☒ biocombustibili (termocamino)
☐ teleriscaldamento

Elementi radianti

- ☒ radiatori
☐ pavimento/soffitto
☐ aria
☐ altro

☐ Condizionamento

- ☐ Presente: vetustà (anni) //
☒ Assente

se presente indicare se

- ☐ Totale
☐ Parziale

☐ Solare termico (prod. acqua calda)

- ☐ Presente: vetustà (anni)
☒ Assente

☒ Elettrico

- ☒ Presente: vetustà (anni) 30
☐ Assente

☒ Idraulico

- ☒ Presente: vetustà (anni) 30
☐ Assente

☐ Antifurto

- ☐ Presente: vetustà (anni)
☒ Assente

☐ Pannelli solari (fotovoltaico)

- ☐ Presente: vetustà (anni)
☒ Assente

☐ Impianto geotermico

- ☐ Presente: vetustà (anni)
☒ Assente

☐ Domotica

- ☐ Presente: vetustà (anni)
☒ Assente

☒ Manutenzione del fabbricato

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

☒ Manutenzione unità immobiliare

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

☐ Classe energetica

☐ Classe desunta dall'ACE/APE

- ☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F

☒ non desumibile ☐ G

☐ Esposizione prevalente dell'immobile ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

☐ Luminosità dell'immobile ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

☐ Panoramicità dell'immobile ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

☐ Funzionalità dell'immobile ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

☐ Finiture dell'immobile ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

☐ Altro

Audit documentale e due diligenceInquadramento della titolarità

Il bene individuato con sezione NCT foglio 17 mappale 265 subalterno 5 è pervenuto al sig. omissis, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, a seguito di atto di divisione (intercorsa tra omissis) in data 8 novembre 2011 repertorio n. 75006/23085 Notaio Brunelli Mario, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23 novembre 2011 al numero di registro generale 48114 e numero di registro particolare 30192.

Condizioni limitanti

L'immobile è stato realizzato in forza di convenzione atto notaio Mario Brunelli Rep N. 43333 Racc. N. 12864 approvata con delibera di Giunta Comunale n. 176 del 19/04/1995.

L'accesso al fabbricato avviene dalle strade comunali transitando a titolo di servitù perpetua sull'area scoperta del subalterno 6 (non oggetto della presente procedura).

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile risulta occupato dalla madre dell'esecutato.

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**Anno di costruzione**

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni '90.

Titoli autorizzativi esaminati

A seguito di accesso atti presso il Comune di Borgo San Giacomo ho riscontrato che l'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 2/101 rilasciata in data 26/04/1996 e successiva variante approvata con concessione edilizia n. 27/1472 rilasciata in data 13/4/1999.

☒ **Indicare la documentazione visionata:**

- Pratica edilizia e concessione n. 2/101
- Pratica edilizia e concessione n. 27/1472
- Richiesta agibilità n. 1750 del 27/02/2009
- Certificato di collaudo statico n. pos. Genio Civile di Brescia n. 367 del 13/06/1997

☒ **Fonte documentazione visionata:** Archivio ufficio tecnico del Comune di Borgo San Giacomo☒ **Data verifica urbanistica** Richiesta accesso atti: 25/10/2024 - accesso atti in data 22/11/2024 – Verifica in sito 14/10/2024**Situazione urbanistica**☒ **Strumento urbanistico:** PGT vigente: zona "D1 – Zona produttiva consolidata", regolata dall'art. 27-27.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.☒ **Convenzione Urbanistica:** SI☒ **Cessioni diritti edificatori:** NO**Limitazioni urbanistiche**

- ☒ **Vincoli urbanistici:** NO
- ☒ **Vincoli ambientali:** NO
- ☒ **Vincoli paesaggistici:** NO

Dichiarazione di rispondenza urbanistica

Il sottoscritto Ing. Mario Rubagotti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. Di Brescia nr. A3657, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHARA

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

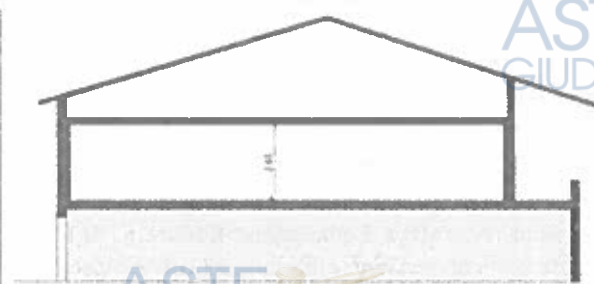
☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

I rilievi eseguiti in fase di sopralluogo hanno evidenziato che l'altezza utile del piano rialzato rilevata in fase di sopralluogo (2,85 m) è difforme rispetto a quella prevista nella concessione edilizia (2,70 m).

La maggiore altezza comporta un incremento di volume rispetto all'autorizzato, che rientra comunque nella volumetria realizzabile. Dopo confronto con l'Ufficio Tecnico comunale, si ritiene che la difformità sia sanabile ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 (doppia conformità).



Estratto pratica edilizia



Sezione rilevata



Comparazione

Le spese per la sanatoria possono essere quantificate, in prima battuta in € 4000,00 comprensive delle oblazioni.

Timbro e firma



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al
Comune censuario: Borgo San Giacomo
Tipologia catasto: Fabbricati
Identificativi:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/17	265	5	A/2	5	7,5 Vani	€ 445,44	1-2

Elenco documentazione visionata:

- Estratto mappa
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico
- Visure storiche

Data verifica catastale (gg/mm/aa): visure effettuate in data 23/09/2024

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto Ing. Mario Rubagotti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. Di Brescia nr. A3657, 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:
Difformità dell'altezza utile del piano rialzato indicata in planimetria rispetto all'altezza rilevata in fase di sopralluogo.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Le spese per la rettifica della scheda catastale possono essere quantificate in € 400,00, comprensivi dei diritti da versare all'agenzia delle entrate (50,00 €).

Timbro e firma



Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- Convenzione atto notaio Mario Brunelli Rep N. 43333 Racc. N. 12864 approvata con delibera di Giunta Comunale n. 176 del 19/04/1995

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

A seguito di ispezioni eseguite presso l'agenzia delle Entrate in data 04/04/2025 si è verificato che per l'immobile staggito sono in essere le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità:

- TRASCRIZIONE del 23/11/2011 - Registro Particolare 30192 Registro Generale 48114 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio 75006/23085 del 08/11/2011
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
- ISCRIZIONE del 23/05/2017 - Registro Particolare 3504 Registro Generale 22618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2938/2017 del 18/05/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 23/07/2024 - Registro Particolare 23550 Registro Generale 33520 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5966 del 28/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Valori di stima**CRITERI DI VALUTAZIONE**

Scopo della stima è la determinazione del "Valore di Mercato" che rappresenta il più probabile prezzo di trasferimento di un bene da una parte cedente ad una acquirente, senza costrizione e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti sul libero mercato, ipotizzando un intervallo di tempo limitato per la vendita.

In sede di stima ci si è attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo al Metodo Comparativo (o del Mercato), basato sul confronto del bene in oggetto ad altri simili correntemente offerti sul mercato e per i quali siano disponibili quotazioni considerate significative.

VALORE DI MERCATO E VALORE A BASE D'ASTA

Al fine della determinazione del valore di mercato in condizioni di ordinarietà dei beni oggetto di perizia si sono in primo luogo contattati gli operatori del mercato immobiliare della zona e si sono verificate le seguenti fonti accreditate:

- Listino dei valori degli immobili edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Brescia
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- Operatori del settore immobiliare operanti nella piazza di Borgo San Giacomo

Si sono svolte tutte le possibili indagini e raccolte le informazioni necessarie prendendo atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, dei fattori positivi e negativi e dell'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare e della sua posizione nel territorio bresciano.

Dalle considerazioni di cui sopra si ritiene corretto attribuire come valore di mercato per l'immobile in oggetto in condizioni di ordinarietà pari a 750,00 euro/mq

Si sono determinate le superfici commerciali dell'unità immobiliare applicando i canonici coefficienti di ragguaglio in funzione delle destinazioni. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e controllate a campione durante il sopralluogo.

Si è poi valutato il carente stato di manutenzione del fabbricato, in particolare della copertura e si è considerata la necessità di eseguire opere edilizie per il ripristino dell'impermeabilizzazione e la manutenzione degli oscuranti esterni attualmente in condizione di degrado.

Dalla valutazione di questi aspetti si è stimato un costo per rendere "ordinario" il bene.

A tal fine si sono considerati i prezzi correnti sul mercato edile per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e basati anche sull'esperienza del sottoscritto, il quale è pervenuto ad un valore di €/mq 150,00.

Si sono stimati costi per regolarizzazioni edilizie e catastali pari a euro 4.500,00.

Si è ottenuto quindi il valore di mercato al netto delle decurtazioni come sottrazione dal valore di mercato in condizioni ordinarie del bene dei costi da sostenere per renderlo tale.

Successivamente si è provveduto alla determinazione del valore a base d'asta.

Il "Prezzo di base d'asta" è ottenuto applicando un deprezzamento percentuale, che il sottoscritto ritiene congruo, significativo di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un bene all'asta rispetto ad uno che ne effettua l'acquisto nel libero mercato.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- mancanza di garanzie postume (per i fabbricati);
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- necessità che l'asta si svolga con rilanci.

In considerazione alla tipologia e alle condizioni di conservazione del bene in oggetto, nonché del suo grado di appetibilità, in funzione anche della zona in cui è situato, il sottoscritto ritiene congrua una percentuale di deprezzamento pari al 15%.

Si riassume nella seguente tabella quanto sopra descritto:

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

	<i>superficie ragguagliata mq</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore totale</i>
Valore di mercato del bene in condizioni ordinarie	210,0	750,00 €	157.500,00 €
Decurtazione per regolarizzazione difformità edilizie e catastali			-4.500,00 €
Decurtazione per stato di conservazione			-35.000,00 €
Totale decurtazioni			-39.500,00 €
Valore di mercato del bene netto decurtazioni			118.000,00 €
Decurtazione per vendita forzata (15%)			-17.700,00 €
Prezzo a base d'asta			100.300,00 €
Prezzo a base d'asta arrotondato			100.000,00 €

VALORE DELL'IMMOBILE A BASE D'ASTA: € 100.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione fotografica



Facciata nord (su via Pasquini)



Prospetto ovest



Vista sud-ovest



ingresso



Piano terra: ingresso



Piano terra: ingresso



Piano terra: Zona giorno - cucina



Piano terra: Zona giorno



Piano terra: disimpegno



Piano terra: ripostiglio



Piano terra: bagno



Piano terra: Particolare danno da infiltrazioni



Piano terra: camera



Piano terra: camera



Piano terra: Particolare muffa



Piano terra: bagno



Piano terra: Particolare infiltrazione



Piano terra: lavanderia



sottotetto



sottotetto



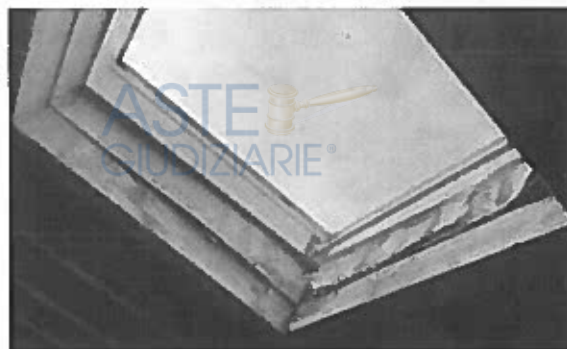
sottotetto



Sottotetto: Particolare infiltrazioni



Sottotetto: Particolare infiltrazioni



Sottotetto: Particolare infiltrazioni da velux

LOTTO N. 2 di 4 – via Pasquini 16, Borgo San Giacomo

Fasi - accertamenti e date delle indagini

Nomina dell'esperto	11-09-2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19-09-2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	07-05-2025
Data di consegna del rapporto di valutazione	03-04-2025

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

- 19-09-2024: ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia.
- 11-10-2024: reperimento atto di provenienza immobili staggit.
- 09-10-2024: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.
- 09-10-2024: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: richiesta verifica della eventuale presenza di contratti di affitto relativi agli immobili staggit.
- 09-10-2024: depositata richiesta di accesso agli atti presso SUE del Comune di Borgo San Giacomo
- 14-10-2024: sopralluogo agli immobili staggit primo tentativo. Rilievo fotografico e rilievo metrico con verifica delle planimetrie catastali.
- 22-11-2024: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti gli immobili oggetto di valutazione
- 28-11-2024: istanza di proroga per consegna elaborato peritale
- 29-11-2024: accoglimento istanza di proroga per consegna elaborato peritale
- 08-01-2025: fissata nuova data udienza per determinazione modalità di vendita al 07-05-2025
- 07-04-2025: deposito rapporto di valutazione

Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: Brescia

Comune: Borgo San Giacomo

Indirizzo: via Pasquini 12

Zona: zona produttiva sud



IMMAGINE n.1 – posizione dell'immobile nel Comune di Borgo san Giacomo



IMMAGINE n.2 – localizzazione dell'immobile

Destinazione urbanistica dell'immobile: Residenziale

L'immobile è inserito nel vigente PGT in zona "D1 – Zona produttiva consolidata", regolata dall'art. 27-27.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La destinazione è compatibile con la zona urbanistica e con l'ultimo titolo abilitativo accertato.



Zona D1 - Zona produttiva consolidata Art. 27-27.1

Tipologia immobiliare

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Stato di conservazione

- ☐ Nuovo
- ☐ Ristrutturato
- ☐ Seminuovo
- ☒ Usato
- ☐ rudere

L'immobile è:

- ☒ indipendente
- ☐ in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- ☐ fabbricato storico
- ☐ fabbricato singolo
- ☐ fabbricato in linea
- ☐ fabbricato rurale
- ☒ fabbricato a schiera
- ☐ fabbricato bifamigliare
- ☐ fabbricato tipico
- ☐ fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- ☐ appartamento
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☒ villetta a schiera
- ☐ autorimessa (garage/box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina (locale di sgombero)
- ☐ altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Il bene oggetto di perizia è all'interno di un fabbricato trifamiliare situato in Via Pasquini nella zona industriale/artigianale sud del Comune di Borgo San Giacomo (Bs).

Il fabbricato dista circa 2,5 km dal centro storico del comune. La zona in cui sorge il fabbricato risulta sprovvista dei principali servizi di quartiere, quali attività commerciali, servizi pubblici, aree ricreative e trasporti pubblici. Antistante il fabbricato si trovano la pesa pubblica ed il magazzino Comunale.

L'area su cui insiste il fabbricato, inserita in area P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), fu ceduta dall'amministrazione comunale alla ditta "omissis" a seguito di convenzione per cessione di area in diritto di proprietà (Convenzione atto notaio Mario Brunelli Rep N. 43333 Racc. N. 12864) approvata con delibera di Giunta Comunale nel 1995.

La convenzione prevedeva sulle aree la realizzazione di costruzioni per attività produttive e residenziali inerenti.

Il fabbricato è stato costruito sopra il lastrico solare del magazzino seminterrato realizzato in forza della sopra citata convenzione.

Il fabbricato, ultimato 1997, è costituito da un corpo di fabbrica di forma rettangolare (circa 18 x 9 m) di due piani fuori terra (piano rialzato e piano sottotetto).

L'accesso pedonale avviene da via Pasquini e da via 8 Marzo, transitando, come evidenziato dalla certificazione notarile, a titolo di servitù perpetua sull'area scoperta del fabbricato al mappale 265 sub. 6 (ex subalterno 1 soppresso), gravata anche da servitù perpetua di posa di servizi tecnologici a favore dei mappali 265 sub. 3, 265 sub. 4 e 265 sub. 5

La zona risulta urbanizzata e dotata di tutte le consuete reti tecnologiche e di servizi: elettricità, gas, fognatura, telefonia.

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**CONSISTENZA**

L'unità immobiliare ha superficie catastale di 192 mq (incluse aree scoperte), ed è costituito da una villetta di due piani fuori terra (piano rialzato e sottotetto).

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che l'appartamento è costituito dai seguenti locali:

Piano rialzato

- soggiorno: ~ 46 mq
- cucina: ~ 14 mq
- disimpegno: ~ 8,8 mq
- ripostiglio: ~ 5,6 mq
- guardaroba: ~ 8,4 mq
- camera: ~ 15,6 mq
- bagno: ~ 9,6 mq
- camera: ~ 13,2 mq

bagno: ~ 6,1 mq

Sottotetto

sottotetto: ~ 64 mq

bagno: ~ 6 mq

Completano l'appartamento: il portico a nord da cui si accede all'unità immobiliare dall'accesso su via Pasquini di mq~10; il portico di mq 16,6 ed il lastrico di mq 16,4 in lato est, cui si accede dalla zona giorno ed una terrazza coperta cui si accede dalla camera matrimoniale di ~ mq 6,5.

L'unità è collegata, tramite una scala interna cui si accede dal disimpegno al piano rialzato, al subalterno 8 piano seminterrato, non oggetto di procedura e di diversa proprietà.

L'altezza dei locali di abitazione al piano rialzato è di circa m 2,85. Il sottotetto, a doppia falda in legno a vista, ha un'altezza media di circa m 2,8.

N.B.: Le dimensioni e le superfici dei locali sono state desunte dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e controllate a campione durante il sopralluogo.

CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'ABITAZIONE

Al piano rialzato i pavimenti sono in ceramica (zona giorno, bagni ed un ripostiglio) e legno (disimpegno, camere e ripostiglio di superficie maggiore).

Le pareti interne, intonacate al civile, sono tinteggiate. Nei bagni e in cucina sono rivestite in piastrelle.

L'impianto elettrico è presente e, alla data del sopralluogo, funzionante.

L'impianto di riscaldamento è autonomo (Il generatore di calore è situato al piano seminterrato, in locale dedicato che insiste nel subalterno 6 non oggetto della presente procedura).

Il sistema di emissione è a radiatori. In soggiorno è presente un camino.

I serramenti sono in legno con vetro a doppia camera. Gli oscuranti sono ante in legno. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro.

Nel sottotetto la pavimentazione è in legno ed in ceramica nel bagno.

La copertura in legno è a vista.

CONDIZIONI GENERALI

Nel complesso l'immobile appare in carenti condizioni di manutenzione. Si segnalano, in particolare, i seguenti difetti, per i quali risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- La copertura presenta evidenti e copiosi problemi di infiltrazione.
- Le infiltrazioni dalla copertura hanno determinato danni al pavimento del sottotetto che risulta in ampie porzioni danneggiata.
- Danni di umidità, muffe e distacchi delle finiture superficiali, si trovano anche alla base dei muri del piano sottotetto e sui soffitti del piano rialzato
- I parapetti della scala esterna presentano danni alla finitura superficiale dovuti ad umidità di risalita
- Gli oscuranti in legno e i serramenti sono in cattive condizioni di manutenzione

☑ Struttura in elevazione: Muri in c.a. all'interrato, muratura portante fuori terra, pilastri in c.a.

☑ Solai: laterocemento

☑ Copertura: in legno a vista

☑ Murature perimetrali: laterizio

☑ Coibentazioni/Isolamenti: non presenti

☑ Infissi esterni: legno

☑ Infissi interni: legno

☑ Pavimenti e rivestimenti: Ceramica, legno

☑ Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia, sistema di emissione a radiatori.

☑ Impianto sanitario: Si

- ☒ Impianto gas: Si
- ☒ Impianto elettrico: Si
- ☒ Impianto di climatizzazione: Si
- ☒ Altri impianti: termocamino
- ☒ Allaccio fognatura Si
- ☐ Fonti rinnovabili No
- ☒ Finiture esterne: Intonaco
- ☒ N. totale piani 1 fuori terra (piano rialzato) + 1 sottotetto

Dimensione

- ☐ Piccola
- ☒ Media
- ☐ Grande

Identificazione catastale

Comune censuario: Borgo San Giacomo
Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativi:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/17	265	3	A/2	5	7,5 Vani	€ 445,44	1-2

Confini catastali

- ☐ Nord: NCT/17 p.265 sub 8
- ☐ Sud: NCT/17 p.265 sub 8
- ☐ Est: NCT/17 p.265 sub 8
- ☐ Ovest: NCT/17 p.265 sub 4

Consistenza

- ☐ Rilievo
- ☐ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

- ☒ Diretto in loco: Data del sopralluogo: 14/10/2024
- ☒ 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

	SUP mq	COEFF	SUP. COMMERCIALE mq
piano rialzato	160	100%	160,0
sottotetto	85	80%	68,0
terrazze coperte	36	30%	10,8
lastrico	18	15%	2,7
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			241,5

Caratteristiche qualitative

☒ Livello del piano: piano rialzato e piano sottotetto

☐ Ascensore

☒ Assente

☐ Presente

☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

☐ N. servizi 2

☒ W.c.

☒ Lavabo

☒ Bidet

☒ Doccia

☐ Doccia con idromassaggio

☒ Vasca

☐ Vasca con doccia

☐ Vasca con idromassaggio

☐ Scaldabagno elettrico

☒ Vetustà dei bagni (anni) 30

Impianti in dotazione

☐ Riscaldamento

☒ Presente: vetustà (anni) 30

☐ Assente

se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato

☒ Autonomo (caldaia a metano + termocamino)

Alimentazione:

☒ Metano

☐ gas propano liquido

☐ olio combustibile

☐ elettrico

☐ pompa di calore

☒ biocombustibili (termocamino)

☐ teleriscaldamento

Elementi radianti

☒ radiatori

☐ pavimento/soffitto

☐ aria

☐ altro

se presente indicare se

- ☐ Totale
☐ Parziale
- ☐ Solare termico (prod. acqua calda)
- ☒ Elettrico
- ☒ Idraulico
- ☐ Antifurto
- ☐ Pannelli solari (fotovoltaico)
- ☐ Impianto geotermico
- ☐ Domotica
- ☒ Manutenzione del fabbricato
- ☒ Manutenzione unità immobiliare
- ☐ Classe energetica
- ☐ Classe desunta dall'ACE/APE
- ☒ non desumibile
- ☐ Esposizione prevalente dell'immobile
- ☐ Presente: vetustà (anni)
☒ Assente
- ☒ Presente: vetustà (anni) 30
☐ Assente
- ☒ Presente: vetustà (anni) 30
☐ Assente
- ☐ Presente: vetustà (anni)
☒ Assente
- ☐ Presente: vetustà (anni)
☒ Assente
- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo
- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo
- ☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☐ G
- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo



☐ Luminosità dell'immobile

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

☐ Panoramicità dell'immobile

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

☐ Funzionalità dell'immobile

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

☐ Finiture dell'immobile

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

☐ Altro

Audit documentale e due diligence**Inquadramento della titolarità**

Il bene individuato con sezione NCT foglio 17 mappale 265 subalterno 5 è pervenuto al sig. omissis, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, a seguito di atto di divisione (intercorsa tra omissis) in data 8 novembre 2011 repertorio n. 75006/23085 Notaio Brunelli Mario, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23 novembre 2011 al numero di registro generale 48114 e numero di registro particolare 30192.

Condizioni limitanti

L'immobile è stato realizzato in forza di convenzione atto notaio Mario Brunelli Rep N. 43333 Racc. N. 12864 approvata con delibera di Giunta Comunale n. 176 del 19/04/1995.

L'accesso al fabbricato avviene dalle strade comunali transitando a titolo di servitù perpetua sull'area scoperta del subalterno 6 (non oggetto della presente procedura).

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**Anno di costruzione**

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni '90.

Titoli autorizzativi esaminati

A seguito di accesso atti presso il Comune di Borgo San Giacomo ho riscontrato che l'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 2/101 rilasciata in data 26/04/1996 e successiva variante approvata con concessione edilizia n. 27/1472 rilasciata in data 13/4/1999.

☒ **Indicare la documentazione visionata:**

- Pratica edilizia e concessione n. 2/101
- Pratica edilizia e concessione n. 27/1472
- Richiesta agibilità n. 1750 del 27/02/2009
- Certificato di collaudo statico n. pos. Genio Civile di Brescia n. 367 del 13/06/1997

☒ **Fonte documentazione visionata:** Archivio ufficio tecnico del Comune di Borgo San Giacomo☒ **Data verifica urbanistica** Richiesta accesso atti: 25/10/2024 - accesso atti in data 22/11/2024 – Verifica in sito 14/10/2024**Situazione urbanistica**☒ **Strumento urbanistico:** PGT vigente: zona "D1 – Zona produttiva consolidata", regolata dall'art. 27-27.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.☒ **Convenzione Urbanistica:** SI☒ **Cessioni diritti edificatori:** NO**Limitazioni urbanistiche**☒ **Vincoli urbanistici:** NO☒ **Vincoli ambientali:** NO☒ **Vincoli paesaggistici:** NO

Dichiarazione di rispondenza urbanistica

Il sottoscritto Ing. Mario Rubagotti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. Di Brescia nr. A3657, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE®
DICHARA

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

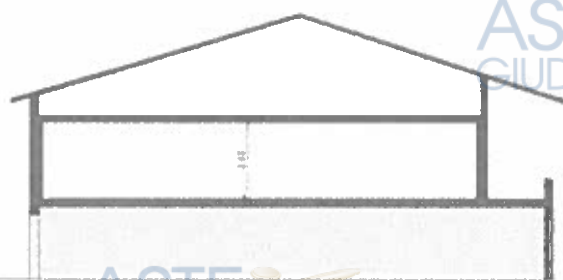
☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

I rilievi eseguiti in fase di sopralluogo hanno evidenziato che l'altezza utile del piano rialzato rilevata in fase di sopralluogo (2,85 m) è difforme rispetto a quella prevista nella concessione edilizia (2,70 m).

La maggiore altezza comporta un incremento di volume rispetto all'autorizzato, che rientra comunque nella volumetria realizzabile. Dopo confronto con l'Ufficio Tecnico comunale, si ritiene che la difformità sia sanabile ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 (doppia conformità).



Estratto pratica edilizia



Sezione rilevata



Comparazione

Le spese per la sanatoria possono essere quantificate, in prima battuta in € 4000,00 comprensive delle oblazioni.

Timbro e firma



Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al
Comune censuario: Borgo San Giacomo
Tipologia catasto: Fabbricati
Identificativi:



Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/17	265	3	A/2	5	7,5 Vani	€ 445,44	1-2



Elenco documentazione visionata:

- Estratto mappa
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico
- Visure storiche



Data verifica catastale (gg/mm/aa): visure effettuate in data 23/09/2024



Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto Ing. Mario Rubagotti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. Di Brescia nr. A3657, 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

DICHARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
Difformità dell'altezza utile del piano rialzato indicata in planimetria rispetto all'altezza rilevata in fase di sopralluogo.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Le spese per la rettifica della scheda catastale possono essere quantificate in € 400,00, comprensivi dei diritti da versare all'agenzia delle entrate (50,00 €).



Timbro e firma

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- Convenzione atto notaio Mario Brunelli Rep N. 43333 Racc. N. 12864 approvata con delibera di Giunta Comunale n. 176 del 19/04/1995

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

A seguito di ispezioni eseguite presso l'agenzia delle Entrate in data 04/04/2025 si è verificato che per l'immobile staggito sono in essere le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità:

- TRASCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 3885 Registro Generale 6453 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 150065/49185 del 16/02/2017
ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 8133 del 16/12/2020 (INEFFICACIA)
- ISCRIZIONE del 23/05/2017 - Registro Particolare 3504 Registro Generale 22618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2938/2017 del 18/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 23/10/2017 - Registro Particolare 28368 Registro Generale 46777 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 72/2017 del 18/09/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 23/07/2024 - Registro Particolare 23550 Registro Generale 33520 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5966 del 28/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 23/07/2024 - Registro Particolare 23550 Registro Generale 33520 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5966 del 28/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Valori di stima**CRITERI DI VALUTAZIONE**

Scopo della stima è la determinazione del "Valore di Mercato" che rappresenta il più probabile prezzo di trasferimento di un bene da una parte cedente ad una acquirente, senza costrizione e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti sul libero mercato, ipotizzando un intervallo di tempo limitato per la vendita.

In sede di stima ci si è attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo al Metodo Comparativo (o del Mercato), basato sul confronto del bene in oggetto ad altri simili correntemente offerti sul mercato e per i quali siano disponibili quotazioni considerate significative.

VALORE DI MERCATO E VALORE A BASE D'ASTA

Al fine della determinazione del valore di mercato in condizioni di ordinarietà dei beni oggetto di perizia si sono in primo luogo contattati gli operatori del mercato immobiliare della zona e si sono verificate le seguenti fonti accreditate:

- Listino dei valori degli immobili edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Brescia
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- Operatori del settore immobiliare operanti nella piazza di Borgo San Giacomo

Si sono svolte tutte le possibili indagini e raccolte le informazioni necessarie prendendo atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, dei fattori positivi e negativi e dell'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare e della sua posizione nel territorio bresciano.

Dalle considerazioni di cui sopra si ritiene corretto attribuire come valore di mercato per l'immobile in oggetto in condizioni di ordinarietà pari a 750,00 euro/mq

Si sono determinate le superfici commerciali dell'unità immobiliare applicando i canonici coefficienti di ragguaglio in funzione delle destinazioni. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e controllate a campione durante il sopralluogo.

Si è poi valutato il carente stato di manutenzione del fabbricato, in particolare della copertura e si è considerata la necessità di eseguire opere edilizie per il ripristino dell'impermeabilizzazione e la manutenzione degli oscuranti esterni attualmente in condizione di degrado.

Dalla valutazione di questi aspetti si è stimato un costo per rendere "ordinario" il bene.

A tal fine si sono considerati i prezzi correnti sul mercato edile per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e basati anche sull'esperienza del sottoscritto, il quale è pervenuto ad un valore di €/mq 150,00.

Si sono stimati costi per regolarizzazioni edilizie e catastali pari a euro 4.500,00.

Si è ottenuto quindi il valore di mercato al netto delle decurtazioni come sottrazione dal valore di mercato in condizioni ordinarie del bene dei costi da sostenere per renderlo tale.

Successivamente si è provveduto alla determinazione del valore a base d'asta.

Il "Prezzo di base d'asta" è ottenuto applicando un deprezzamento percentuale, che il sottoscritto ritiene congruo, significativo di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un bene all'asta rispetto ad uno che ne effettua l'acquisto nel libero mercato.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancanza di garanzie postume (per i fabbricati);

- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- necessità che l'asta si svolga con rilanci.

In considerazione alla tipologia e alla condizioni di conservazione del bene in oggetto, nonché del suo grado di appetibilità, in funzione anche della zona in cui è situato, il sottoscritto ritiene congrua una percentuale di deprezzamento pari al 15%.

Si riassume nella seguente tabella quanto sopra descritto:

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

	<i>superficie ragguagliata mq</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore totale</i>
valore di mercato del bene in condizioni ordinarie	241,5	750,00 €	181.125,00 €
decurtazione per regolarizzazione difformità edilizie e catastali			-4.500,00 €
Decurtazione per stato di conservazione			-35.000,00 €
Totale decurtazioni			-39.500,00 €
Valore di mercato del bene netto decurtazioni			141.625,00 €
Decurtazione per vendita forzata (15%)			-21.243,75 €
Prezzo a base d'asta			120.381,25 €
Prezzo a base d'asta arrotondato			120.000,00 €

VALORE DELL'IMMOBILE A BASE D'ASTA: € 120.000,00

Documentazione fotografica



Ingresso da via Pasquini



Facciata nord



Vista da nord est, vista da giardino di altra proprietà



Facciata est, vista da giardino di altra proprietà



Particolare scuri ammalorati



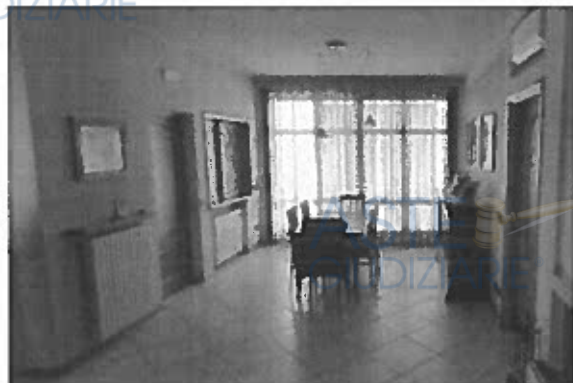
Facciata sud (vista da corsello di altra proprietà)



Piano terra: Zona giorno



Piano terra: Zona giorno



Piano terra: Zona giorno



Piano terra: Cucina



Piano terra: Disimpegno



Piano terra: Ripostiglio



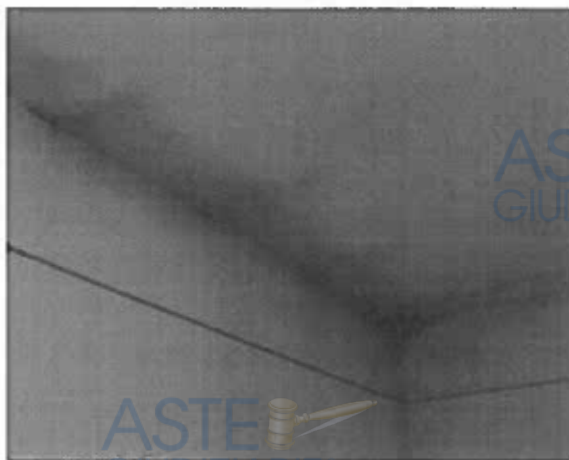
Piano terra: Ripostiglio



Piano terra: Particolare muffe da condensa



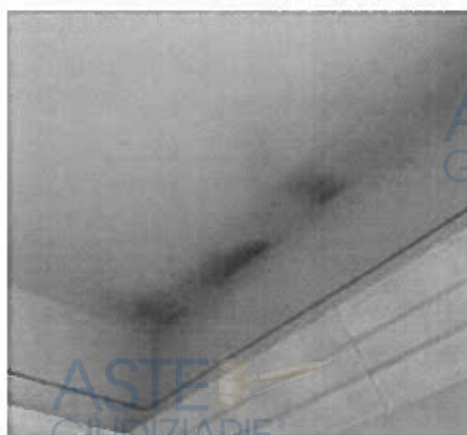
Piano terra: Camera



Piano terra: Particolare muffe da condensa



Piano terra: Bagno



Piano terra: Particolare muffe



Piano terra: bagno



Piano terra: Particolare danni al pavimento dovuti ad infiltrazioni



Piano terra: camera



sottotetto



Bagno sottotetto



Sottotetto: Ammaloramento intradosso copertura lignea



Sottotetto: Danni al pavimento docuti ad infiltrazioni



Sottotetto: Danni al pavimento docuti ad infiltrazioni

LOTTO N. 3 di 4 – via Petrobelli, Borgo San Giacomo

Fasi - accertamenti e date delle indagini

Nomina dell'esperto	11-09-2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19-09-2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	07-05-2025
Data di consegna del rapporto di valutazione	03-04-2025

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

- 19-09-2024: ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia.
- 11-10-2024: reperimento atto di provenienza immobili staggit.
- 09-10-2024: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.
- 09-10-2024: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: richiesta verifica della eventuale presenza di contratti di affitto relativi agli immobili staggit.
- 09-10-2024: depositata richiesta di accesso agli atti presso SUE del Comune di Borgo San Giacomo
- 14-10-2024: sopralluogo agli immobili staggit primo tentativo. Rilievo fotografico e rilievo metrico con verifica delle planimetrie catastali.
- 22-11-2024: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti gli immobili oggetto di valutazione
- 28-11-2024: istanza di proroga per consegna elaborato peritale
- 29-11-2024: accoglimento istanza di proroga per consegna elaborato peritale
- 08-01-2025: fissata nuova data udienza per determinazione modalità di vendita al 07-05-2025
- 07-04-2025: deposito rapporto di valutazione

Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: Brescia

Comune: Borgo San Giacomo

Indirizzo: via Petrobelli 15a

Zona: zona produttiva sud



IMMAGINE n.1 – posizione dell'immobile nel Comune di Borgo san Giacomo

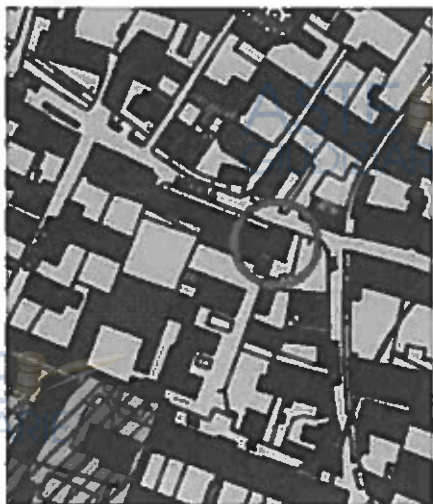


IMMAGINE n.2 – localizzazione dell'immobile

Destinazione urbanistica dell'immobile: Residenziale

L'immobile è inserito nel vigente PGT in zona "A nuclei antica formazione", regolata dall'art. 23-24 all. I delle Norme Tecniche di Attuazione.

La destinazione è compatibile con la zona urbanistica.

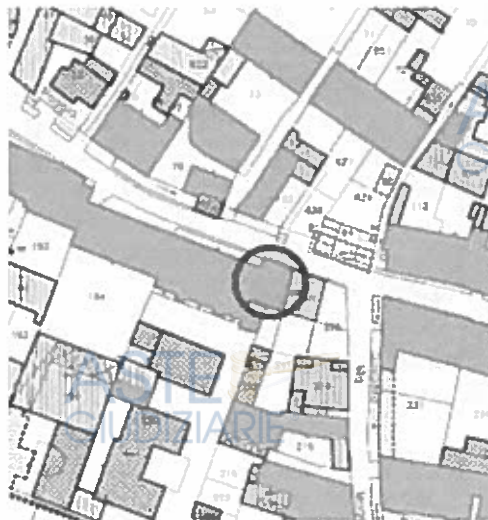


Zona A - Mucchi di edifici torreschi

NORME SPECIFICHE
(Art. 23, parte 2 N.T.A. PdR)

Art. 23-24 ALL. I

Estratto tav. PdR 2° - uso suolo



- CATASTO AUSTRIACO 1845

Estratto tav PdR 5a1 - epoca di costruzione



- 2 - RESIDENZA

Estratto tav. PdR 5b1 - Analisi funzionale e uso del suolo



- B - CASE A CORTE

Estratto tav. PdR 5c1 - Analisi tipologica

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia immobiliare

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Stato di conservazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ☐ Nuovo
- ☐ Ristrutturato
- ☐ Seminuovo
- ☒ Usato
- ☐ rudere

L'immobile è:

- ☒ indipendente
- ☐ in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- ☐ fabbricato storico
- ☒ fabbricato singolo
- ☐ fabbricato in linea
- ☐ fabbricato rurale
- ☐ fabbricato a schiera
- ☐ fabbricato bifamigliare
- ☐ fabbricato tipico
- ☐ fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- ☒ appartamento
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☐ villetta a schiera
- ☐ autorimessa (garage/box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina (locale di sgombero)
- ☐ altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Il bene oggetto di perizia è all'interno di un fabbricato situato in Via Petrobelli nel centro storico del Comune di Borgo San Giacomo (Bs).

La zona in cui sorge il fabbricato è provvista dei principali servizi di quartiere, quali attività commerciali, servizi pubblici, aree ricreative e trasporti pubblici.

La zona risulta urbanizzata e dotata di tutte le consuete reti tecnologiche e di servizi: elettricità, gas, fognatura, telefonia.

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha superficie catastale di 192 mq (incluse aree scoperte), ed è costituito da una villetta di due piani furi terra (piano rialzato e sottotetto).

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che l'appartamento è costituito dai seguenti locali:

Piano terra

soggiorno: ~ 23 mq

cucina: ~ 16 mq
disimpegno: ~ 9 mq

Piano Primo

camera: ~ 15,9 mq
camera: ~ 16,8 mq
camera: ~ 12,0 mq
disimpegno: ~ 12,5 mq
bagno: ~ 5,5 mq
bagno: ~ 9,5 mq
ripostiglio: ~ 2,5 mq
veranda: ~ 21,5 mq

L'altezza dei locali di abitazione al piano terra è di circa m 2,75. Al primo piano l'altezza è di m 2,60

N.B.: Le dimensioni e le superfici dei locali sono state desunte dalle planimetrie catastali e controllate a campione durante il sopralluogo.

CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'ABITAZIONE

I pavimenti sono in ceramica.

Le pareti interne, intonacate al civile, sono tinteggiate. Nei bagni e in cucina sono rivestite in piastrelle.

L'impianto elettrico è presente e, alla data del sopralluogo, funzionante.

L'impianto di riscaldamento è autonomo (Il generatore di calore è situato nel ripostiglio al primo piano.

Il sistema di emissione è a radiatori.

I serramenti sono in legno. Gli oscuranti sono ante in legno. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro.

Nel sottotetto la pavimentazione è in legno ed in ceramica nel bagno.

La copertura in legno è a vista.

CONDIZIONI GENERALI

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare, edificato probabilmente nel dopoguerra, è stato oggetto di alcuni interventi di ristrutturazione negli anni '70 ed '80. L'edificio si trova in ordinario stato di manutenzione. Le pareti esterne sono intonacate con finitura stollata e tinteggiate a tempera. Sulla facciata est e nord si notano zone di distacco della finitura superficiale.

L'unità immobiliare è in carente stato di manutenzione. Le finiture e gli impianti, risalenti all'epoca della ristrutturazione effettuata negli anni '80, sono di fattura economico-popolare, da rinnovare o sostituire.

- ☒ N. totale piani: 2 fuori terra
- ☒ Struttura in elevazione: muratura portante
- ☒ Solai: laterocemento
- ☒ Murature perimetrali: laterizio
- ☒ Coibentazioni/Isolamenti: non presenti
- ☒ Infissi esterni: legno
- ☒ Infissi interni: legno e vetro
- ☒ Oscuranti: ante in legno
- ☒ Pavimentazione interna: in seminato nel locale soggiorno ed in piastrelle ceramiche nei restanti locali.
- ☒ Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate, rivestimento in piastrelle nei locali bagno
- ☒ Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia, sistema di emissione a radiatori.
- ☒ Impianto sanitario: Si
- ☒ Impianto gas: Si
- ☒ Impianto elettrico: Si
- ☒ Allaccio fognatura Si

☒ Finiture esterne: Intonaco

Dimensione

- ☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande

Identificazione catastale

Comune censuario: Borgo San Giacomo

Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativi:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/13	200	3	A/2	4	7,5 Vani	€ 379,60	T-1

Confini catastali

- ☐ Nord: Via Petrobelli
☐ Sud: NCT/13 p.200 sub 4 - NCT/13 p.200 sub 5 (corte comune)
☐ Est: NCT/13 p.200 sub 5 (corte comune)
☐ Ovest: NCT/13 p.200 sub 4

Consistenza

- ☐ Rilievo
☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco:

Data del sopralluogo: 14/10/2024

☒ 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

S.E.L.	SUP mq	COEFF	SUP. COMMERCIALE mq
piano terra	71	100%	71,0
piano primo	103	100%	103,0
veranda	28	50%	14,0
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			188,0

Caratteristiche qualitative

- ☒ Livello del piano: piano rialzato e piano sottotetto
☐ Ascensore
☒ Assente
☐ Presente ☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

- ☒ W.c.
- ☒ Lavabo
- ☒ Bidet
- ☒ Doccia
- ☐ Doccia con idromassaggio
- ☒ Vasca
- ☐ Vasca con doccia
- ☐ Vasca con idromassaggio
- ☐ Scaldabagno elettrico
- ☒ Vetustà dei bagni (anni) 30

Impianti in dotazione

- ☐ Riscaldamento
- ☒ Presente: vetustà (anni) 30
- ☐ Assente

se presente indicare la tipologia

- ☐ Centralizzato
- ☒ Autonomo (caldaia a metano + termocamino)

Alimentazione:

- ☒ Metano
- ☐ gas propano liquido
- ☐ olio combustibile
- ☐ elettrico
- ☐ pompa di calore
- ☒ biocombustibili (termocamino)
- ☐ teleriscaldamento

Elementi radianti

- ☒ radiatori
- ☐ pavimento/soffitto
- ☐ aria
- ☐ altro

- ☐ Condizionamento

se presente indicare se

- ☐ Solare termico (prod. acqua calda)

- ☒ Elettrico

- ☒ Idraulico

- ☐ Presente: vetustà (anni) //

- ☒ Assente

- ☐ Totale
- ☐ Parziale

- ☐ Presente: vetustà (anni)
- ☒ Assente

- ☒ Presente: vetustà (anni) 30
- ☐ Assente

- ☒ Presente: vetustà (anni) 30
- ☐ Assente

☐ Antifurto

☐ Presente: vetustà (anni)
☒ Assente

☐ Pannelli solari (fotovoltaico)

☐ Presente: vetustà (anni)
☒ Assente

☐ Impianto geotermico

☐ Presente: vetustà (anni)
☒ Assente

☐ Domotica

☐ Presente: vetustà (anni)
☒ Assente

☒ Manutenzione del fabbricato

☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

☒ Manutenzione unità immobiliare

☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

☐ Classe energetica

☐ Classe desunta dall'ACE/APE

☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☐ G

☒ non desumibile

☐ Esposizione prevalente dell'immobile

☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

☐ Luminosità dell'immobile

☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

☐ Panoramicità dell'immobile

☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

☐ Funzionalità dell'immobile

☐ Minimo

- ☐ Finiture dell'immobile
- ☐ Altro
- ☒ Medio
☐ Massimo
- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Audit documentale e due diligence**Inquadramento della titolarità**

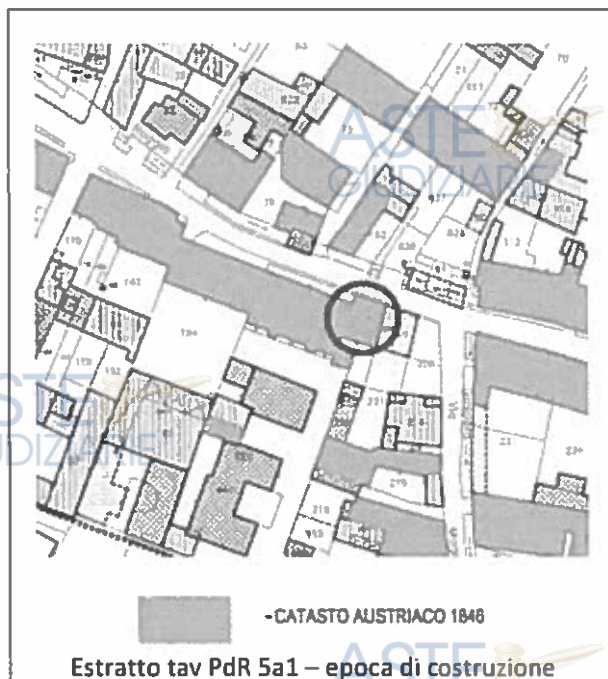
Il bene individuato con sezione NCT foglio 13 mappale 200 subalterno 3 è pervenuto al sig. omissis per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 12 maggio 2011 repertorio n. 1081/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 22 novembre 2011 al numero di registro generale 48003 e numero di registro particolare 30099.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile risulta locato in forza di contratto serie 3T n. 7830 registrato presso la Direzione provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia 2 in data 29/10/2015, avente ad oggetto "LOCAZIONE DI IMMOBILE A USO ABITATIVO" - data inizio locazione 1/10/2015 data fine locazione 30/9/2027

LEGITTIMITÀ EDILIZIA - URBANISTICA**Anno di costruzione**

Il vigente PGT, nell'all. 5a1 del Piano delle regole identifica il fabbricato come già presente nel catasto austriaco del 1846.

**Titoli autorizzativi esaminati**

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Borgo San Giacomo, è stata reperita una sola pratica relativa all'unità immobiliare staggita. Si tratta di una licenza di costruzione per la realizzazione di un locale adibito a deposito filati nel sottotetto esistente. Gli elaborati grafici allegati alla pratica riportano la distribuzione del solo primo piano.

Sono state inoltre visionate alcune pratiche relative ad interventi di manutenzione straordinaria di altra unità immobiliare presente nel fabbricato. La più recente è la Concessione edilizia n. 17 prot. 883 del 3/8/1987. Gli elaborati grafici allegati riportano la pianta del piano terra dell'unità immobiliare staggita e ad esse si fa riferimento per il confronto con lo stato di fatto.

☒ Indicare la documentazione visionata:

- Licenza di costruzione Registro costruzioni 741 prot. 1569 del 18/5/1976

☒ Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del Comune di Borgo San Giacomo

☒ Data verifica urbanistica Richiesta accesso atti: 25/10/2024 - accesso atti in data 22/11/2024 – Verifica in sito 14/10/2024

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico: PGT vigente: zona "A – Nuclei di antica formazione", regolata dall'art. 23 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

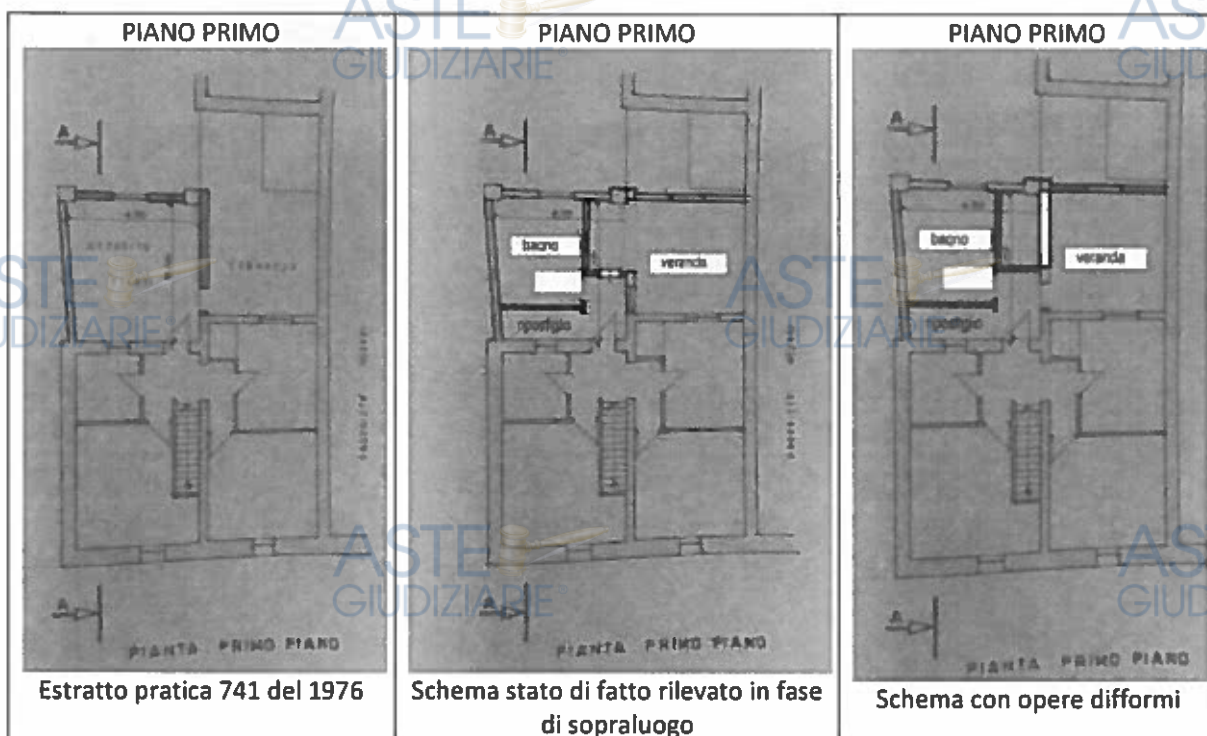
☒ Convenzione Urbanistica: NO

☒ Cessioni diritti edificatori: NO

I rilievi eseguiti in fase di sopralluogo hanno evidenziato:

PIANO TERRA: La distribuzione rilevata è conforme a quella allegata alla Concessione edilizia n. 17 prot. 883 del 3/8/1987.

- **PIANO PRIMO:** sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia depositata che lo rappresenta (Licenza di costruzione Registro costruzioni 741 prot. 1569 del 18/5/1976). In particolare, è stata chiusa una porzione di terrazza ricavando un locale aggiuntivo e sono stati realizzati un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno.



Si ritiene che la chiusura della terrazza, con la formazione di una parete finestrata antistante ad una parete esistente a distanza inferiore a 10 metri sia intervento non sanabile.

Si ritengono invece sanabili le difformità interne (formazione bagno e ripostiglio).

I costi delle opere di messa in pristino della terrazza sono stimati in euro 4.000 oltre 2.000 euro di spese tecniche

I costi per la sanatoria comprensivi delle oblazioni sono stimati in euro 5.000.

Dichiarazione di rispondenza urbanistica

Il sottoscritto Ing. Mario Rubagotti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. Di Brescia nr. A3657, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE GIUDIZIARIE®
DICHARA

☐ 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:

Timbro e firma



Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al
Comune censuario: Borgo San Giacomo
Tipologia catasto: Fabbricati
Identificativi:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/13	200	3	A/2	4	7,5 Vani	€ 379,60	T-1

Elenco documentazione visionata:

- Estratto mappa
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico
- Visure storiche

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data verifica catastale (gg/mm/aa): visure effettuate in data 23/09/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto Ing. Mario Rubagotti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. Di Brescia nr. A3657, 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

DICHARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Difformità dell'altezza utile del piano rialzato indicata in planimetria rispetto all'altezza rilevata in fase di sopralluogo.



Timbro e firma _____

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

A seguito di ispezioni eseguite presso l'agenzia delle Entrate in data 10/07/2024 si è verificato che per l'immobile staggito sono in essere le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità:

- TRASCRIZIONE del 05/04/2011 - Registro Particolare 8498 Registro Generale 14036 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio 74616/22815 del 18/03/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 22/11/2011 - Registro Particolare 30099 Registro Generale 48003 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1081/9990 del 12/05/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 3885 Registro Generale 6453 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 150065/49185 del 16/02/2017
ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 8133 del 16/12/2020 (INEFFICACIA)
- ISCRIZIONE del 23/05/2017 - Registro Particolare 3504 Registro Generale 22618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2938/2017 del 18/05/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 23/10/2017 - Registro Particolare 28368 Registro Generale 46777 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 72/2017 del 18/09/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 23/07/2024 - Registro Particolare 23550 Registro Generale 33520 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5966 del 28/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Valori di stima

CRITERI DI VALUTAZIONE

Scopo della stima è la determinazione del "Valore di Mercato" che rappresenta il più probabile prezzo di trasferimento di un bene da una parte cedente ad una acquirente, senza costrizione e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti sul libero mercato, ipotizzando un intervallo di tempo limitato per la vendita.

In sede di stima ci si è attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo al Metodo Comparativo (o del Mercato), basato sul confronto del bene in oggetto ad altri simili correntemente offerti sul mercato e per i quali siano disponibili quotazioni considerate significative.

VALORE DI MERCATO E VALORE A BASE D'ASTA

Al fine della determinazione del valore di mercato in condizioni di ordinarietà dei beni oggetto di perizia si sono in primo luogo contattati gli operatori del mercato immobiliare della zona e si sono verificate le seguenti fonti accreditate:

- Listino dei valori degli immobili edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Brescia
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- Operatori del settore immobiliare operanti nella piazza di Borgo San Giacomo

Si sono svolte tutte le possibili indagini e raccolte le informazioni necessarie prendendo atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, dei fattori positivi e negativi e dell'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare e della sua posizione nel territorio bresciano.

Dalle considerazioni di cui sopra si ritiene corretto attribuire come valore di mercato per l'immobile in oggetto in condizioni di ordinarietà pari a 660,00 euro/mq

Si sono determinate le superfici commerciali dell'unità immobiliare applicando i canonici coefficienti di ragguaglio in funzione delle destinazioni. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e controllate a campione durante il sopralluogo.

Si è poi valutato lo stato di manutenzione del fabbricato, si è considerata la necessità di rinnovare l'impianto elettrico e la manutenzione delle pareti del fabbricato.

Dalla valutazione di questi aspetti si è stimato un costo per rendere "ordinario" il bene di circa euro 30.000,00.

Si sono stimati costi per regolarizzazioni edilizie e catastali pari a euro 11.000,00.

Si è ottenuto quindi il valore di mercato al netto delle decurtazioni come sottrazione dal valore di mercato in condizioni ordinarie del bene dei costi da sostenere per renderlo tale.

Successivamente si è provveduto alla determinazione del valore a base d'asta.

Il "Prezzo di base d'asta" è ottenuto applicando un deprezzamento percentuale, che il sottoscritto ritiene congruo, significativo di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un bene all'asta rispetto ad uno che ne effettua l'acquisto nel libero mercato.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancanza di garanzie postume (per i fabbricati);
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale,

obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

- necessità che l'asta si svolga con rilanci.

In considerazione alla tipologia e alle condizioni di conservazione del bene in oggetto, nonché del suo grado di appetibilità, in funzione anche della zona in cui è situato, il sottoscritto ritiene congrua una percentuale di deprezzamento pari al 15%.

Si riassume nella seguente tabella quanto sopra descritto:

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

	<i>superficie ragguagliata mq</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore totale</i>
valore di mercato del bene in condizioni ordinarie	188,0	660,00 €	124.080,00 €
decurtazione per regolarizzazione difformità edilizie e catastali			-11.000,00 €
Decurtazione per stato di conservazione			-30.000,00 €
Totale decurtazioni			-41.000,00 €
Valore di mercato del bene netto decurtazioni			83.080,00 €
Decurtazione per vendita forzata (15%)			-12.462,00 €
Prezzo a base d'asta			70.618,00 €
Prezzo a base d'asta arrotondato			70.500,00 €

VALORE DELL'IMMOBILE A BASE D'ASTA: € 70.500,00

Documentazione fotografica



Vista fabbricato da nord est



Fronte nord



Piano terra: soggiorno



Piano terra: disimpegno



Piano terra: Cucina



Primo piano: camera



Primo piano: bagni



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 282/2024

Giudice delegato:

Dott. Gianluigi Canali

Creditore procedente:

Rappresentato dagli Avvocati:

Esecutati:

Esperto incaricato:

Dott. Ing. Mario Rubagotti

Via Regina Ansa n. 13 - 25126 Brescia

CF: RBGMRA72C06B157C

cell: 335-6959925

Mail: rubagotti.mario@gmail.com

P.E.C.: mario.rubagotti2@ingpec.eu

N. 3657 ordine degli ingg. della provincia di Brescia

INTEGRAZIONI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Come da richiesta del Giudice dell'E.I. n. 282/2024 all'udienza del 7/5/2025 si integra la relazione di stima con quanto segue:

Lotto 1

L'istanza di accesso alla banca dati dell'anagrafe tributaria (allegato 3) non ha prodotto risultati per l'immobile in oggetto.

Si conferma pertanto che l'immobile è occupato dalla madre dell'esecutato senza titolo.

Lotto 2

Si conferma che a pagina 41 del rapporto di valutazione, nel paragrafo "INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITÀ" è presente un refuso relativo ai dati catastali e al nominativo del proprietario. Si riporta di seguito il paragrafo corretto:

"Il bene individuato con sezione NCT foglio 17 mappale 265 subalterno 3 è pervenuto al sig. OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, a seguito di atto di divisione (intercorsa tra omissis) in data 8 novembre 2011 repertorio n. 75006/23085 Notaio Brunelli Mario, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23 novembre 2011 al numero di registro generale 48114 e numero di registro particolare 30192."

Lotto 3

Il canone di locazione dichiarato, risultante dall'istanza di accesso alla banca dati dell'anagrafe tributaria (allegato 3), ammonta ad € 4.800,00 annuali.

Per valutare la congruità del canone d'affitto in regime di mercato, il sottoscritto ha svolto le possibili indagini e raccolto le informazioni necessarie per lo specifico segmento di mercato.

Valutata la superficie netta dei locali d'abitazione (circa 145 mq) e considerata la destinazione e disposizione dei locali, il sottoscritto è pervenuto a un valore locativo mensile compreso tra 400,00 € e 500,00 €, da riferirsi tuttavia a un'unità immobiliare in normale stato di conservazione e di manutenzione e dotata di impianti a norma e non nella scadente condizione in cui versa attualmente l'appartamento.

Brescia, 28/07/2025

Timbro e firma _____

