

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n. 421/2024

Giudice delegato:

dott.ssa Simonetta Bruno

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

CRIBIS CREDIT MANAGEMENT s.r.l.

Via della Beverara n. 19, BOLOGNA (BO)

CF 04133770372

PI 04133770372

mandataria di

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Via Santa Brigida n. 39, NAPOLI

C.F. 05828330638

Rappresentato dall'Avvocato

avv. Verdi Marco

C.F. VRDMRC62P08I441M

Via Fontana n. 14, 20122 MILANO

Tel. 025454510 – Fax 025468294

@ segreteria@studioverdi.it

PEC marco.verdi@milano.pecavvocati.it

Esecutato:

Custode Giudiziario:

Avv. Chiara BASILE

Via Vittorio Emanuele II n. 1, 25122 BRESCIA

Tel. 030 2403391 – Fax 030 2400161

@ basile@studiolegalelitterio.it

PEC: chiara.basile@brescia.pecavvocati.it

Intervenuti alla stima:

sopralluogo a Serle

avv. Chiara Basile (custode)

Esperto incaricato

ing. Sala Marco

Via Aldo Moro n. 4, COLLEBEATO (BS)

C.F. SLAMRC75M29B157C

P.I. 02315400982

Cell. 3491285169

@ ing.sala.marco@gmail.com

PEC marco.sala2@ingpec.eu

Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia n. A3827

QUESITI

Con udienza del 26 marzo 2025, il Giudice Ordinario di Tribunale (G.O.T.) dell'esecuzione delegato, nominava me sottoscritto ing. Marco Sala, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, con studio a Collebeato (BS) in Via Aldo Moro n. 4, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del bene pignorato.

Il G.E. mi pose i seguenti quesiti:

– A –

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

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

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

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

– C –

Stato di possesso

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

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

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

– D –

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

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

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

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– F –

Formazione dei lotti

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

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

– G –

Valore del bene e costi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazione ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

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

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

DATE

Nomina dell'esperto

26 marzo 2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

01 aprile 2025

Data della consegna del rapporto di valutazione

19 maggio 2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

02 luglio 2025

Indice

0 ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	11
1 BENE UBICATO NEL COMUNE DI SERLE.....	12
1.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	18
1.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	20
1.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	22
1.4 RISPONDENZA CATASTALE.....	26
1.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	29
1.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	31
1.7 ANALISI ESTIMATIVA	32
1.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	33
2 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	34
3 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	35

0 ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Date delle Indagini esperite per la perizia dell'immobile sito a Serle

Il giorno 01 aprile 2025 ho richiesto al Notaio Luigi Zampaglione l'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione che mi è stato trasmesso il giorno 01 aprile 2025.

Il giorno 01 aprile 2025 ho contattato l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione che interessassero l'immobile pignorato che mi ha risposto il 30 aprile 2025 comunicandomi che da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione.

Il giorno 01 aprile 2025 ho richiesto l'accesso agli atti al Comune di Serle per poter prendere visione delle pratiche edilizie relative all'immobile pignorato, ma il giorno 18 aprile 2025 il Comune mi ha informato *"che da una ricerca effettuata presso l'archivio Comunale, ad oggi, non è stata trovata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile oggetto dell'esecuzione"*.

Il giorno 02 aprile 2025 ho richiesto al Comune di Botticino copia dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli Esecutato che mi è stato consegnato il giorno 11 aprile 2025.

Il giorno 22 aprile 2025 mi sono recato presso l'immobile per eseguire il sopralluogo con l'avv. Chiara Basile (custode) alla presenza della [REDACTED]

1 BENE UBICATO NEL COMUNE DI SERLE

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata a Serle (BS), in Via Gazzolo n. 14, all'interno di una porzione di fabbricato ubicato nel centro storico della località Gazzolo a Serle.

Detta unità immobiliare è composta da n. 3 piani fuori terra più un piano sottotetto.

Dal piano stradale si accede al piano primo per il tramite di una scala esterna.

Dal piano primo si accede al piano secondo per il tramite di una scala interna.

Dal piano secondo si accede al piano sottotetto attraverso una botola per il tramite di una scala retrattile.

Al piano terra vi sono due cantine, una di queste adibita a bagno/lavanderia/doccia e il locale caldaia. La scheda catastale individua anche una corte esclusiva che è asfaltata e costituisce di fatto parte di Via Gazzolo, tranne per una fioriera collocata sotto il pianerottolo di ingresso a piano primo.

Al piano primo troviamo soggiorno, cucina e ripostiglio, mentre al piano secondo troviamo due camere, un bagno con lavabo/doccia/wc/bidet e un disimpegno, da cui, tramite una botola con scala retrattile, si accede al sottotetto, quest'ultimo utilizzato come ripostiglio.

Il solaio a copertura del piano terra è a volte, mentre gli altri sono in laterocemento. Il tetto è in legno.

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

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a gas metano è installata in un locale a piano terra.

I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio con scuri a tapparella a piano secondo.

La scheda catastale non riporta il piano sottotetto (ALLEGATO H).

L'unità immobiliare è occupata dalla moglie, sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (ALLEGATO C).

Nel corso del sopralluogo la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato al custode di occupare l'immobile in virtù di un provvedimento di assegnazione [REDACTED]

Non mi è stata fornita [REDACTED]



La sig.ra [REDACTED] ha trasmesso al custode un Contratto di Comodato Gratuito (ALLEGATO R), non datato, stipulato tra [REDACTED] (deceduto il 04/07/2003) e la stessa sig.ra [REDACTED].

La sig.ra [REDACTED] nel corso del sopralluogo ha dichiarato al custode che l'immobile non è assicurato e che la manutenzione della caldaia è regolare. La comparente viene esortata dal custode a provvedere alla manutenzione della caldaia mentre occupa l'immobile eseguito. Non si rilevano vincoli condominiali di sorta e viene prodotto certificato di manutenzione della caldaia. La comparente ha dichiarato al custode che il mobilio è di sua proprietà e viene avvertita dal custode che, in caso di emanazione dell'ordine di liberazione, dispone di 30 giorni per liberare l'immobile da cose e persone pena l'abbandono.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO H, all'ALLEGATO I e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L.



Risposta dell'avv. Verdi alle incongruenze rilevate dal sottoscritto riguardo all'atto di pignoramento, alla trascrizione e all'istanza di vendita.

VEDERE ALLEGATO Q

È stato segnalato all'avv. Marco Verdi che l'istanza di vendita riporta i seguenti dati descritti nel contratto di mutuo:

in COMUNE DI SERLE
Del fabbricato in via Gazzolo n.5 unità immobiliare sita al piano primo distinta nel NCEU sez. NCT nel foglio 19 con il mappale:
198 graffato con il mapp. 199 sub.2) cat. A/2 cl. 3 vani 5,5 RC Euro 284,05,
con diritto alla quota proporzionale delle parti comuni ai sensi di legge.
Nei confini da nord in senso orario: proprietà Menasio Fausto, vano scala comune, via Levante, via Gazzolo, prop. Benedetti Celestino, salvi i più precisi e recenti e come in fatto.

- che l'atto di pignoramento è stato trascritto avanti la competente Conservatoria;

A seguito del sopralluogo, si segnala che l'immobile a Serle distinto catastalmente alla sez. NCT foglio 19 mapp. 198 graffato con il mapp. 199 sub. 2:

- è indicato erroneamente essere al civico 5 di Via Gazzoli;
- l'immobile è ora in Via Gazzolo n. 14 (il numero civico all'epoca della redazione della scheda catastale era il 12);
- l'unità immobiliare è erroneamente indicata essere al piano primo (in realtà è disposta su tre piani: piano terra, piano primo e piano secondo);
- la descrizione dei confini non corrisponde (l'immobile non ha vano scala comune né confina con Via Levante).

L'avv. Marco Verdi mi ha così risposto:

Egregio Ingegnere,

ho preso buona nota della Sua comunicazione.

Le circostanze da Lei rilevate credo non inficino la piena validità dell'atto di pignoramento, ma debbano comunque essere segnalate ai fini di una corretta individuazione e descrizione del bene negli atti successivi della procedura, in fase di vendita.

Una volta depositata la Sua relazione, sottoporro i rilievi da Lei formulati al G.E. per i provvedimenti che riterrà eventualmente necessari.

Cordiali saluti

Marco Verdi

Confini

NORD: Fg. 19, mapp.le 196 (altra proprietà)
EST: Fg. 19, mapp.le 199 (altra proprietà)
SUD: Fg. 19, mapp.le 199 (altra proprietà)
OVEST: Via Gazzolo
Fg. 19, mapp.le 395 (altra proprietà)

Ubicazione

Via Gazzolo n. 14, SERLE

Identificativi catastali

Abitazione

SEZ. NCT, Fg. 19, mapp.le 198 graffato con
mapp.le 199 sub. 2
Via Gazzolo n. 12, piano T-1-2,
cat. A/2, classe 3,
consistenza vani 5.5
Superficie catastale totale 85 mq
Superficie catastale totale escluse aree esterne 84 mq
rendita € 284,05

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di [REDACTED]
La ricerca presso il Comune di Botticino ha permesso di
reperire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
(ALLEGATO C).

Diritto di proprietà

Atto pubblico di divisione del Notaio Zampaglione Luigi del
25 giugno 2007 repertorio n. 76794/20212 e trascritto
presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di
Brescia in data 27 giugno 2007 al numero di registro
generale 36810 e numero di registro particolare 21576 da
[REDACTED] per i diritti pari a 4/9 e da [REDACTED]
[REDACTED] per r pari a 5/9 (ALLEGATO A, ALLEGATO
B1 e ALLEGATO B2).

A [REDACTED] per i diritti di 1/9 e a [REDACTED]
per i diritti di 2/9 i beni in parola e altri beni sono pervenuti
per atto pubblico notarile di donazione accettata del
Notaio Luigi Zampaglione del 25 giugno 2007 repertorio n.
76794/20212 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di
Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 27 giugno 2007 al
numero di registro generale 36809 e numero di registro
particolare 21575 da [REDACTED] nata a Nuvolento
(BS) in data 07/12/19334 per i diritti di 3/9 di piena
proprietà dell'immobile sito nel comune di Serle di cui alla
procedura e altri beni.

A [REDACTED] per i diritti di 1/3, [REDACTED] per i
diritti di 1/3, [REDACTED] per i diritti di 1/3 i beni di cui
alla procedura e altri beni sono pervenuti per atto
amministrativo di certificato di denunciata successione



(ALLEGATO B2) dell'ufficio del Registro del 18/05/2007 rep. n. 11/126 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Brescia in data 24/08/2007 al numero generale 48217 e numero di registro particolare 29238 da [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà di cui alla procedura e altri beni.

Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

Come da Verbale di udienza del 12/03/2025 "per conto di AMCO si è provveduto al deposito della continuità delle trascrizioni (accettazione eredità)".

Divisibilità dell'immobile

Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No

se No vedi nel seguito

Conformità catastale ☐ Si ☒ No

se No vedi nel seguito

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

se No vedi nel seguito



FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato ☐ No ☒ Si se Si vedi nel seguito
 Spese condominiali arretrate ☐ No ☐ Si se Si vedi nel seguito

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

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

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

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Serle SEZ. NCT, Fg. 19, mapp.le 198 graffato con mapp.le 199 sub. 2	161,00	€ 130'000,00
TOTALE	161,00	€ 130'000,00

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

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Serle SEZ. NCT, Fg. 19, mapp.le 198 graffato con mapp.le 199 sub. 2	161,00	€ 110'500,00
TOTALE	161,00	€ 110'500,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

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

BENI UBICATI NEL COMUNE DI SERLE

1.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| ☐ Provincia | BRESCIA |
| ☐ Comune | SERLE |
| ☐ Frazione | / |
| ☐ Località | / |
| ☐ Quartiere | / |
| ☐ Via/Piazza | Via Gazzolo |
| ☐ Civico n. | 14 |

Zona PGT

ZONA A NUCLEI ANTICHI
(ALLEGATO E)

Mappa geografica





☐ Destinazione urbanistica dell'immobile	ZONA A NUCLEI ANTICHI (ALLEGATO E)
☐ Tipologia immobiliare	porzione di fabbricato su tre piani fuori terra + sottotetto
☐ Tipologia edilizia dei fabbricati	porzione di fabbricato su tre piani fuori terra + sottotetto
☐ Tipologia edilizia unità immobiliare	porzione di fabbricato su tre piani fuori terra + sottotetto
☐ Caratteristiche generali dell'immobile	edificio muratura
☐ Dimensione	superficie commerciale mq 161,00
☐ Caratteri domanda e offerta	stallo della domanda
☐ Forma di mercato	concorrenza monopolistica ristretta
☐ Filtering	down
☐ Fase del mercato immobiliare	recessione
☐ Altro	/

1.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- ☐ Rilievo ☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco
☒ Data del sopralluogo 22 aprile 2025
- ☐ Desunto graficamente da:
☒ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

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

- 100% ABITAZIONE:	100%	x	mq 136,40	= mq	136,40
- 30% PIANEROTTOLO INGRESSO:	30%	x	mq 1,80	= mq	0,54
- 50% CANTINE E C.T.:	25%	x	mq 27,20	= mq	6,80
- 50% SOTTOTETTO:	25%	x	mq 68,20	= mq	17,05

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq 161,00

Caratteristiche qualitative

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

1.3 **AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

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

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione reperita, si segnala principalmente che:

1. Il Comune di Serle, con lettera prot. 2445 del 18/04/2025 (ALLEGATO D) scrive *“La informiamo che da una ricerca effettuata presso l'archivio Comunale, ad oggi, non è stata trovata alcuna pratica edilizia relativa agli immobili identificati catastalmente al foglio n. 19 particella n. 198 e foglio n. 19 particella n. 199 subalterno n. 2 siti in via Gazzolo n. 12 nel Comune di Serle”*.
2. La scheda catastale dell'immobile oggetto di pignoramento è stata presentata in data 20/11/2001 e riporta alcune incongruenze con quanto in essere. Si segnala principalmente che:
 - la cantina a piano terra con la porta di accesso alla partenza della scala esterna è attrezzata con lavabo/doccia/wc/lavatrice, ha la volta a botte e un gradino non segnalato che altera le altezze interne indicate nella scheda;
 - l'altra cantina ha la volta a botte e due nicchie non indicate;
 - la scheda catastale individua anche una corte esclusiva a piano terra che è asfaltata e costituisce di fatto parte di Via Gazzolo, tranne per una fioriera collocata sotto il pianerottolo di ingresso a piano primo e per alcuni vasi;
 - la scheda catastale individua che il locale caldaia a ovest confina con detta corte esclusiva che è asfaltata e costituisce di fatto parte di Via Gazzolo, ma da estratto mappa quest'area è sul mapp.le 395;
 - a piano primo non sono indicati sulla scheda il caminetto a piano primo, la canna fumaria esterna della caldaia, dei muretti in zona cucina e un gradino nella zona antistante la partenza della scala che porta al piano secondo che altera le altezze interne indicate nella scheda;
 - a piano secondo nel bagno non sono indicati sulla scheda un muretto e un gradino che altera le altezze interne indicate;
 - a piano secondo non è indicata la botola di accesso al sottotetto e la canna fumaria esterna della caldaia;
 - il piano sottotetto non compare nella scheda catastale.
3. Ricostruendo, la storia del fabbricato è questa: l'immobile originario è anteriore al 01/09/1967, ha subito successivamente degli interventi edilizi senza che venisse presentata alcuna pratica edilizia in Comune a Serle ed è stata presentata la planimetria in catasto il 20/11/2001.
4. L'immobile è quindi privo, tra l'altro, di conformità impianti, collaudo statico e certificato di agibilità.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Serle, con lettera prot. 2445 del 18/04/2025 (ALLEGATO D) scrive *“La informiamo che da una ricerca effettuata presso l’archivio Comunale, ad oggi, non è stata trovata alcuna pratica edilizia relativa agli immobili identificati catastalmente al foglio n. 19 particella n. 198 e foglio n. 19 particella n. 199 subalterno n. 2 siti in via Gazzolo n. 12 nel Comune di Serle”*.

- ☐ Fonte documentazione visionata: COMUNE DI SERLE
- ☐ Data verifica urbanistica 22 agosto 2025

Situazione urbanistica

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

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E)

- ☐ Vincoli urbanistici ZONA A NUCLEI ANTICHI
- ☐ Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- ☐ Vincoli paesaggistici vedere PGT

Altro - OSSERVAZIONI

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

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

D I C H I A R A

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

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

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

☐ No, perché

☒ I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 15'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione reperita, si segnala principalmente che:

1. Il Comune di Serle, con lettera prot. 2445 del 18/04/2025 (ALLEGATO D) scrive *"La informiamo che da una ricerca effettuata presso l'archivio Comunale, ad oggi, non è stata trovata alcuna pratica edilizia relativa agli immobili identificati catastalmente al foglio n. 19 particella n. 198 e foglio n. 19 particella n. 199 subalterno n. 2 siti in via Gazzolo n. 12 nel Comune di Serle"*.
2. La scheda catastale dell'immobile oggetto di pignoramento è stata presentata in data 20/11/2001 e riporta alcune incongruenze con quanto in essere. Si segnala principalmente che:
 - la cantina a piano terra con la porta di accesso alla partenza della scala esterna è attrezzata con lavabo/doccia/wc/lavatrice, ha la volta a botte e un gradino non segnalato che altera le altezze interne indicate nella scheda;
 - l'altra cantina ha la volta a botte e due nicchie non indicate;
 - la scheda catastale individua anche una corte esclusiva a piano terra che è asfaltata e costituisce di fatto parte di Via Gazzolo, d
 - la scheda catastale individua che il locale caldaia a ovest confina con detta corte esclusiva che è asfaltata e costituisce di fatto parte di Via Gazzolo, ma da estratto mappa quest'area è sul mapp.le 395;
 - a piano primo non sono indicati sulla scheda il caminetto a piano primo, la canna fumaria esterna della caldaia, dei muretti in zona cucina e un gradino nella zona antistante la partenza della scala che porta al piano secondo che altera le altezze interne indicate nella scheda;
 - a piano secondo nel bagno non sono indicati sulla scheda un muretto e un gradino che altera le altezze interne indicate;
 - a piano secondo non è indicata la botola di accesso al sottotetto e la canna

fumaria esterna della caldaia;

- il piano sottotetto non compare nella scheda catastale.

3. Ricostruendo, la storia del fabbricato è questa: l'immobile originario è anteriore al 01/09/1967, ha subito successivamente degli interventi edilizi senza che venisse presentata alcuna pratica edilizia in Comune a Serle ed è stata presentata la planimetria in catasto il 20/11/2001.
4. L'immobile è quindi privo, tra l'altro, di conformità impianti, collaudo statico e certificato di agibilità.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).

1.4 RISPONDENZA CATASTALE

Identificativi catastali

Abitazione

SEZ. NCT, Fg. 19, mapp.le 198 graffato con
mapp.le 199 sub. 2

Via Gazzolo n. 12, piano T-1-2,

cat. A/2, classe 3,

consistenza vani 5.5

Superficie catastale totale 85 mq

Superficie catastale totale escluse aree esterne 84 mq

rendita € 284,05

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale

22 aprile 2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

D I C H I A R A

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della sola pratica catastale: € 3'000,00.

Note:

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione reperita, si segnala principalmente che:

1. Il Comune di Serle, con lettera prot. 2445 del 18/04/2025 (ALLEGATO D) scrive *“La informiamo che da una ricerca effettuata presso l'archivio Comunale, ad oggi, non è stata trovata alcuna pratica edilizia relativa agli immobili identificati catastalmente al foglio n. 19 particella n. 198 e foglio n. 19 particella n. 199 subalterno n. 2 siti in via Gazzolo n. 12 nel Comune di Serle”*.
2. La scheda catastale dell'immobile oggetto di pignoramento è stata presentata in data 20/11/2001 e riporta alcune incongruenze con quanto in essere. Si segnala principalmente che:
 - la cantina a piano terra con la porta di accesso alla partenza della scala esterna è attrezzata con lavabo/doccia/wc/lavatrice, ha la volta a botte e un gradino non segnalato che altera le altezze interne indicate nella scheda;
 - l'altra cantina ha la volta a botte e due nicchie non indicate;
 - la scheda catastale individua anche una corte esclusiva a piano terra che è asfaltata e costituisce di fatto parte di Via Gazzolo, tranne per una fioriera collocata sotto il pianerottolo di ingresso a piano primo e per alcuni vasi;
 - la scheda catastale individua che il locale caldaia a ovest confina con detta corte esclusiva che è asfaltata e costituisce di fatto parte di Via Gazzolo, ma da estratto mappa quest'area è sul mapp.le 395;
 - a piano primo non sono indicati sulla scheda il caminetto a piano primo, la canna fumaria esterna della caldaia, dei muretti in zona cucina e un gradino nella zona antistante la partenza della scala che porta al piano secondo che altera le altezze interne indicate nella scheda;
 - a piano secondo nel bagno non sono indicati sulla scheda un muretto e un gradino che altera le altezze interne indicate;
 - a piano secondo non è indicata la botola di accesso al sottotetto e la canna

fumaria esterna della caldaia;

- il piano sottotetto non compare nella scheda catastale.

3. Ricostruendo, la storia del fabbricato è questa: l'immobile originario è anteriore al 01/09/1967, ha subito successivamente degli interventi edilizi senza che venisse presentata alcuna pratica edilizia in Comune a Serle ed è stata presentata la planimetria in catasto il 20/11/2001.
4. L'immobile è quindi privo, tra l'altro, di conformità impianti, collaudo statico e certificato di agibilità.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).

1.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

1/1 di piena proprietà di [REDACTED] (ALLEGATO A, ALLEGATO B e ALLEGATO G).

Titolo di provenienza

Atto pubblico di divisione del Notaio Zampaglione Luigi del 25 giugno 2007 repertorio n. 76794/20212 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 27 giugno 2007 al numero di registro generale 36810 e numero di registro particolare 21576 da [REDACTED] per i diritti pari a 4/9 e da [REDACTED] per i diritti pari a 5/9 (ALLEGATO A e ALLEGATO B).

A [REDACTED] per i diritti di 1/9 e a [REDACTED] per i diritti di 2/9 i beni in parola e altri beni sono pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Luigi Zampaglione del 25 giugno 2007 repertorio n. 76794/20212 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 27 giugno 2007 al numero di registro generale 36809 e numero di registro particolare 21575 da [REDACTED] nata a Nuvolato (BS) in data 07/12/19334 per i diritti di 3/9 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Serle di cui alla procedura e altri beni.

A [REDACTED] per i diritti di 1/3, [REDACTED] per i diritti di 1/3 [REDACTED] per i diritti di 1/3 i beni di cui alla procedura e altri beni sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'ufficio del Registro del 18/05/2007 rep. n. 11/126 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Brescia in data 24/08/2007 al numero generale 48217 e numero di registro particolare 29238 da [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà di cui alla procedura e altri beni.

Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

Come da Verbale di udienza del 12/03/2025 "per conto di AMCO si è provveduto al deposito della continuità delle trascrizioni (accettazione eredità)".

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

La ricerca presso il Comune di Botticino ha permesso di reperire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (ALLEGATO C).

Condizioni limitanti

X Vincoli

Vedere in seguito

X Oneri

Vedere in seguito

X Gravami (ALLEGATO A)

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

a) Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Boletti Gabriella del 06 giugno 2008 repertorio n. 192872/8994 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 12 giugno 2008 al numero generale 27130 e al numero particolare 6342 a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. p.A. con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza Via Battaglione Framarin n. 18, per capitale di € 110000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 220000,00, durata 20 anni, a carico dell'esecutato sull'immobile riportato al NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 19 Particella 198 graffato Particella 199 sub. 2 del comune di Serle (BS) oggetto della procedura;

b) Verbale di pignoramento immobili atto Unep presso Corte di Appello di Brescia del 26 settembre 2024 repertorio n. 8144 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 04 novembre 2024 al numero generale 48949 e al numero particolare 34071 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede a NAPOLI, C.F. 05828330638, a carico a carico dell'esecutato sull'immobile riportato al NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 19 Particella 198 graffato Particella 199 sub. 2 del comune di Serle (BS) oggetto della procedura.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

/

☒ Occupato

L'unità immobiliare è occupata dalla sig.ra [REDACTED]

(ALLEGATO C).

Nel corso del sopralluogo la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato al custode di occupare l'immobile in virtù di un provvedimento di assegnazione [REDACTED]. Non mi è stata fornita [REDACTED].

La sig.ra [REDACTED] ha trasmesso al custode un Contratto di Comodato Gratuito (ALLEGATO R), non datato, stipulato tra il sig. [REDACTED] (deceduto il 04/07/2003) e la stessa sig.ra [REDACTED].

La sig.ra [REDACTED] nel corso del sopralluogo ha dichiarato al custode che l'immobile non è assicurato e che la manutenzione della caldaia è regolare. La comparente viene esortata dal custode a provvedere alla manutenzione della caldaia mentre occupa l'immobile eseguito. Non si rilevano vincoli condominiali di sorta e viene prodotto certificato di manutenzione della caldaia. La comparente ha dichiarato al custode che il mobilio è di sua proprietà e viene avvertita dal custode che, in caso di emanazione dell'ordine di liberazione, dispone di 30 giorni per liberare l'immobile da cose e persone pena l'abbandono.

☐ Tipo di contratto

/

☐ €/anno

/

☐ Rata

/

☐ Durata in anni

/

☐ Scadenza contratto

/

☐ Estremi registrazione

/

1.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

1.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

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

☐ Metodo del confronto

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di comparazione diretta

☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☒ Finanziario

☒ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ dei costi

1.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Abitazione

SEZ. NCT, Fg. 19, mapp.le 198 graffato con
mapp.le 199 sub. 2

Via Gazzolo n. 12, piano T-1-2,

cat. A/2, classe 3,

consistenza vani 5.5

Superficie catastale totale 85 mq

Superficie catastale totale escluse aree esterne 84 mq

rendita € 284,05

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

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Serle SEZ. NCT, Fg. 19, mapp.le 198 graffato con mapp.le 199 sub. 2	161,00	€ 130'000,00
TOTALE	161,00	€ 130'000,00

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

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Serle SEZ. NCT, Fg. 19, mapp.le 198 graffato con mapp.le 199 sub. 2	161,00	€ 110'500,00
TOTALE	161,00	€ 110'500,00

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche
del fabbricato, è pari a € 500,00,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

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

2 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 19 maggio 2025

3 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SERLE

- ALLEGATO A: Relazione Notarile Ventennale.
- ALLEGATO B1: Atto Notaio Zampaglione e Successione.
- ALLEGATO B2: Dichiarazione di Successione.
- ALLEGATO C: Estratto per Riassunto Atto di Matrimonio.
- ALLEGATO D: Assenza Pratiche Edilizie.
- ALLEGATO E: Estratti PGT.
- ALLEGATO F: Estratto mappa.
- ALLEGATO G: Visure e Visure Storiche Catastali.
- ALLEGATO H: Scheda Catastale.
- ALLEGATO I: Difformità rilevate.
- ALLEGATO L: Dossier fotografico.
- ALLEGATO M: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.
- ALLEGATO N: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.
- ALLEGATO O: Agenzia delle Entrate – Assenza Contratti di Locazione.
- ALLEGATO Q: Risposta dell'avv. Verdi alle incongruenze rilevate dal sottoscritto riguardo all'atto di pignoramento, alla trascrizione e all'istanza di vendita.
- ALLEGATO R: Contratto di Comodato gratuito tra [REDACTED] e [REDACTED].