



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n.451/2023

Giudice delegato:

Dr.ssa LIANA ZACCARA

Creditore procedente:

GUBER BANCA S.P.A.

Via Corfù 102

BRESCIA

C,f, 03140600176

Rappresentato dall'Avvocato:

MAURIZIO MICELI SOPO

Via Corfù 102

BRESCIA

CF: MCLMRZ78A20B602P

maurizio.miceli-sopo@brescia.pecavvocati.it

tel.0308840419

Esecutati:

omissis

Rappresentato dall'Avvocato:

GIACOMO POMA

Piazza Roma n. 35

Palazzolo sull'Oglio (Bs.)

CF: PMOGCM81T11B393E

giacomo.poma@brescia.pecavvocati.it

tel.0308083233

Esperto incaricato:

Geom. **FERRUCCIO GUERINI**

Ferruccio Guerini via Makallè 1 Marone (Bs.) 3404947934

Pagina 1



C.f. GRNFRC49S17E967H

Tel. 030987385, cell. 3404947934

Mail: studioguerini@virgilio.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n.2653

Pec: ferruccio.guerini@geopec.it

Date

Nomina dell'esperto	27/03/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	03/04/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	03/08/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	03/09/2024

Identificazione dei beni:

LOTTO N 1

A) Comune di Rovato (Bs.) sito in via IV Novembre n.3

- Fabbricato costituito da: appartamento al piano terra e al piano primo, portici e cortili esclusivi.
- Adiacente area urbana esterna, con la precisazione che non è nella disponibilità dell'esecutata ma da anni è adibita ad uso pubblico.

Così rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rovato ;

Foglio 5 particella 476 subalterno 1 cat. A/3

Foglio 5 particella 476 subalterno 2 cat. F/1



B) Adiacente fabbricato con ingresso dal cortile esclusivo del mappale 476 sub. 1

Così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rovato ;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 5 particella 475 subalterno 2 cat. A/4

ASTE
GIUDIZIARIE®



Più probabile valore in libero mercato della nuda proprietà dell'intero lotto ammonta a

€ 747.000,00(settecentoquarantasettemila)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ferruccio Guerini via Makallè 1 Marone (Bs.) 3404947934

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fasi-accertamenti e date delle indagini

Con ordinanza del 27/03/2024 il giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto Geom. Guerini Ferruccio, esperto per la valutazione degli immobili pignorati nell'esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giorno 03/04/2024, la data per il conferimento dell'incarico e per il giorno 03/09/2024 l'udienza per la determinazione della vendita. Con la stessa ordinanza di conferimento dell'incarico il G.E. ha posto il seguente quesito così riportato con indicazioni di massima;

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni-Identificazione pregressa dei beni-
- C) Stato di possesso
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- E) Regolarità edilizia e urbanistica
- F) Formazione dei lotti
- G) Valore dei beni e costi

Adempite le formalità di rito, si è esaminata la documentazione agli atti nel fascicolo telematico riscontrando la mancanza di visure, planimetrie e mappe catastali, di conseguenza, il CTU ha eseguito sui siti web dell'agenzia delle entrate le indispensabili visure e accertamenti, estraendo copia delle planimetrie, delle mappe e delle visure aggiornate, per l'esatta individuazione del bene.

Previa comunicazione, il Custode giudiziario notaio Elena Cairoli avvisava le parti che il giorno 02 Maggio 2024 alle ore 12, si sarebbe recato sui luoghi, unitamente al CTU per effettuare l'accesso ai beni e i necessari accertamenti.

In tale data il Custode e il CTU si recavano presso gli immobili oggetto di procedura intestata. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza dell'esecutata che occupa l'immobile, insieme alla madre, che dopo il decesso del marito è divenuta usufruttuaria dell'intero.

Vengono effettuate le opportune verifiche dello stato degli immobili sulla scorta delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate e i rilievi fotografici dei locali. **Si evidenzia, sin da subito, la non conformità dell'intestazione catastale in quanto non è stato rettificato l'usufrutto a favore della madre dell'esecutata dopo il decesso del marito.**

Si rileva inoltre che il pignoramento comprende anche una area esterna alla proprietà individuata catastalmente alla particella 476 subalterno 2 che non è nelle disponibilità dell'esecutata ed è a tutti gli effetti adibita ad uso pubblico in virtù di atto di obbligo edilizio in data 3/04/1986 mai tradotto in atti.

Alle ore 13,00 il sopralluogo terminava.

In data 02 -05- 2024, tramite mail, il sottoscritto chiedeva l'accesso agli atti all'ufficio tecnico di Rovato per verificare la conformità Urbanistica , nonché l'atto di obbligo edilizio in data 3/04/1986 citato in atti.

Veniva chiesto e ottenuto copia dell'atto di provenienza al Notaio Luigi Zampaglione.

Veniva chiesta e ottenuta, dall'Archivio Notarile di Brescia copia della convenzione urbanistica del 1°8 novembre 1982

LOTTO N.1

Comune di Rovato (Bs.) Via IV Novembre n. 3

Inquadramento territoriale



Identificazione catastale: A)

1. Comune di Rovato- Catasto Fabbricati
sez. NCT- Foglio n.5-. – Particella 476 Subalterno 1
categoria A/3, classe 4, consistenza 16,5 vani – dati di superficie totale m2.-
470.- totale escluso - rendita euro 894,76
Indirizzo: Via IV Novembre n.SN. piano: T-1
2. Comune di Rovato- Catasto Fabbricati
sez. NCT- Foglio n.5-. – Particella 476 Subalterno 2
categoria F/1
Indirizzo: Via IV Novembre n.SNC. piano: T



B) Comune di Rovato- Catasto Fabbricati
sez. NCT- Foglio n.5-. – Particella 475 Subalterno 2
categoria A/4, classe 2, consistenza 2,0 vani – dati di superficie totale m2.- 53
totale escluso aree scoperte 53 m2- rendita euro 50,61
Indirizzo: Via Angelo Barbieri n. 2-4 Piano: T-1
Intestati **omissis**



Con l'avvertenza che :

- Il sign. omissis è deceduto. L'usufrutto dovrebbe essere trascritto a favore della moglie omissis come da atto di donazione.

- il mappale 476 subalterno 2 area urbana di mq. 103 non è nella disponibilità dell'esecutata , ma è adibita ad uso pubblico.

Tale area è stata messa a disposizione del comune di Rovato dal sign. omissis, allora proprietario, il quale, con atto unilaterale d'obbligo notaio Durante n.35131 di repertorio del 3/4/86, registrato a Brescia in data 11/04/1986 ai n.ri 08709/6180 si impegnavo a cederla irrevocabilmente al Comune di Rovato a fronte del rilascio della concessione edilizia di ristrutturazione e alla costruzione dell'attuale muro di confine come da grafici allegati all'atto. Prima della richiesta dell'abitabilità del 1988 l'area fu messa a disposizione e le opere eseguite. L'atto formale invece non fu mai stipulato, pertanto la particella 476 subalterno 2, trasferita dal sig. omissis alla figlia con atto di donazione in data 14 giugno 2006 , risulta ancora intestata all'esecutata.

-il mappale 475 subalterno 2, diversamente da quanto rappresentato in planimetria catastale, ha l'accesso solamente dal cortile del mappale del mappale 476 subalterno 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di ROVATO

Via IV Novembre

Civico n. 3

Zona : Centrale .

Destinazione: Residenziale

Tipologia immobiliare: Parte di fabbricato con corte

Tipologia Edilizia :Appartamento a due livelli

Caratteristiche generali dell'immobile

Ferruccio Guerini via Makallè 1 Marone (Bs.) 3404947934

Pagina 6



Infissi interni: / legno

Infissi esterni: legno .

Pavimenti e rivestimenti: legno e ceramica

Impianto elettrico: si.

mpianto di condizionamento : no

Impianto termico: si- con riscaldamento a pavimento

Allaccio fognatura: si

Ascensore: no

Dimensione;grande

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare stagnazione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Fabbricato A1) mapp. 476 sub 1

Il fabbricato, a destinazione residenziale, il portico e il cortile si trovano in zona centrale del Comune di Rovato, e occupano un area di circa 710 mq compresa tra le vie IV Novembre e via Clemente Rivetti.

L'edificio principale, in pianta trapezoidale, si eleva su due piani che, in lato Sud, si affacciano su una corte, un portico e un giardino esclusivi, delimitati da una cinta muraria di circa 2 metri di altezza, che racchiude la proprietà; in lato Est su via IV Novembre ci sono due ingressi separati; quello pedonale, delimitato da un portoncino da cui si accede al portico del piano terra e quello carraio, (ora dismesso) delimitato da un cancello in ferro ad altezza della muratura, che dà sul cortile.; l'ingresso principale carraio è ubicato in lato Ovest su via Clemente Rivetti, delimitato da un cancello in ferro ad altezza della muratura, da cui si accede al giardino esclusivo e al portico aperto su due lati con soprastante solaio accessibile tramite una scala retrattile. Tale portico funge anche da autorimessa. La facciata Nord dell'edificio, costruita a confine con l' area di proprietà dell'asilo infantile, su entrambi i due piani è provvista di finestre con inferriate che ne impediscono l'affaccio;

ad Ovest la

costruzione è in aderenza a fabbricato di altra proprietà.

Dall'ingresso pedonale di via IV Novembre si accede al piano terra dell'edificio principale costituito da un porticato con colonne portanti in pietra di Sarnico sul lato aperto. Sul porticato si affacciano due ampi, locali di pregevole fattura, con soffitti a involto di mattoncini in cotto, pavimenti in cotto, intonaci con finitura al civile, da questi, tramite alcuni gradini si scende ad un altro locale con soffitti a involto di mattoncini in cotto e pavimenti in cotto. Attualmente questi ambienti sono adibiti ad attività artigianale di sartoria.

Fabbricato A2) mapp. 476 sub 2

Si segnala, come sopradetto, che l'area in lato Sud, all'esterno della cinta muraria, identificata dal

pignoramento con il mappale 476 subalterno 2 di mq. 103, non è nella disponibilità dell'esecutata ed è adibita ad uso pubblico. Pertanto il sottoscritto non procederà alla sua valutazione, ritenendo che, il pignoramento debba essere ridotto escludendo l'area sopradescritta del mappale 476 subalterno 2.

Fabbricato "B" mapp, 475 subalterno 2

Si tratta di un vecchio fabbricato fatiscente in pianta rettangolare che si eleva su due piani: piano primo e piano sottotetto. Diversamente da quanto disegnato in planimetria catastale, ha l'accesso solamente dal cortile del mappale del mappale 476 subalterno 2 perché le porte in lato ovest che davano sul cortile di altra proprietà sono state murate. Sia il locali al piano terra che al piano sottotetto sono in stato di completo abbandono con strutture portanti in rovina e prive di impianti tecnologici e pertanto inagibili.

3. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

-I fabbricati si trovano in zona "Centro storico" del P-R.G. di Rovato.

-Le opere di costruzione del fabbricato di cui al punto "A" ed il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di cui al punto "B" sono state iniziate anteriormente alla data del 1 settembre 1967.

Per il solo il fabbricato di cui al punto "A" sono stati rilasciati dal Comune di Rovato(Bs.) i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-concessione edilizia in data 4 dicembre 1985 n. 172 e n. 46/85 P.E. per ristrutturazione di fabbricato ad uso civile Abitazione.

-variante alla concessione edilizia sopracitata n. 254/87 di prot. in data 17 dicembre 1987

-Richiesta del certificato di abitabilità in data 3 gennaio 1989.

Conformità catastale

Conforme alle planimetrie, per il fabbricato di cui al punto "A", presentate in data 18/03/1999, mentre non conforme per il fabbricato di cui al punto "B" a quella presentata a dicembre 1987.

Conformità titolarità

-non conforme per mancanza di iscrizione di usufrutto a favore di Zambelli Marisa

Certificato energetico

No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato**Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami**

No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No

Confini:

Nord ; altra proprietà mappali 443 e 444

Ovest; altra proprietà mappale 474 e stessa proprietà mappale 475

Sud; area comunale

Est; ; via IV novembre

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 11 marzo 2013 ai n.ri 8446/1294
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 1 luglio 2013 ai n.ri 22256/3722
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 18 ottobre 2023 ai n.ri 45854/31687

Verifica della titolarità

- Provenienza: Atto di donazione in data 14 giugno 2006 n. 72.434/17.387 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (Bs.), trascritto a Brescia il 19 giugno 2006 ai n.ri 32765/19249

Consistenza

Planimetrie

Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Fabbricato "A"

Superficie principale

indice mercantile

superficie commerciale

piano terra mq. 148,00

1,00

mq. 148,00

cantina mq. 41,00

0,60

mq. 24,60

Centr.termica mq. 26,00

0,60

mq. 15,60

Portico mq. 97,00

0,50

mq. 48,50

Portico mq. 71,00

0,50

mq. 35,50

Cotili mq. 329,00

0,10

mq. 32,90

Piano primo mq. 311,00

1,00

mq. 311,00

Sommano mq. 616,10

Fabbricato "B"

Superficie principale	indice mercantile	superficie commerciale
ripostiglio mq. 44	0,50	mq. 22,00
solaio mq. 44	0,50	mq. 22,00
Sommano mq.		44,00

4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori medi dei listini della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia) con costi uguali a quelli residenziali recenti; dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali in ottimo stato; oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona.

Ai sopracitati valori si applica l'indice mercantile del 60% della slp, per cantina, portico e centrale termica e del 0,10% per il cortile

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, dell'intervento di ristrutturazione nell'anno 1989, dell'ottimo stato conservativo dei locali, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato, il sottoscritto, ritiene che agli immobili in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; per il fabbricato "A" **€ 1.480,00 al m2** ;

per il fabbricato "B" la media dei valori della camera di commercio di Brescia per immobili da ristrutturare pari a **€ 515 al mq.**

Listino immobiliare camera di commercio Brescia

immobili recenti	min €. 1.220,00 max €. 1.535,00
immobili da ristrutturare	min.€. 480,00 max e. 550,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo civile, immobile ottimo	min €. 1.400,00 max €. 1.800,00
---	---------------------------------

<u>Valore rilevato dalle agenzie immobiliari</u>	min €. 1.300,00 max €. 1.700,00
--	---------------------------------

Valore attribuito per il fabbricato "A" € 1.480,00/mq

Valore attribuito per il fabbricato "B" € 515,00/mq

Fabbricato "A" Superficie commerciale lorda mq. 616,10 x €/mq. 1.480,00 = € 911.828,00

Fabbricato "B" Superficie commerciale lorda mq. 44,00 x €/mq. 515,00 = € 22.660,00

TOTALE € 934.488,00

Valore dell'usufrutto per persona di 86 anni 20% : €.934.488,00 x 20% = €. 186.897,00

Valore nuda proprietà = 934.488 - 186.897,00 = €. 747.501.00

Arrotondato a €. 747.000,00

5. Riepilogo dei valori di stima

Per la nuda proprietà dei beni oggetto di stima identificati come segue:

A) Comune di Rovato (Bs.) sito in via IV Novembre n.3

Foglio 5 particella 476 subalterno 1 cat. A/3

B) Comune di Rovato (Bs.) sito in via IV Novembre n.3

Foglio 5 particella 475 subalterno 2 cat. A/4

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :

€. 747.000,00 (settecentoquarantasettemila)

6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 2653

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

DICHIARA

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

Timbro e firma



7. ALLEGATI

Lotto 1:

- Visure catastali
- Planimetrie catastali N.C.E.U.
- Elaborato planimetrico
- Estratto mappale N.C.T.
- Atto di provenienza
- Convenzione con asilo infantile
- Atto unilaterale d'obbligo
- Concessione edilizia
- Richiesta abitabilità
- Listino camera di commercio
- Documentazione fotografica