

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA – SEZIONE IV CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 494/2024

Giudice Delegato: Dott.sa Simonetta Bruno

G.O.P.: Dott. Davide Foppa Vincenzini

Creditore procedente

LEVITICUS SPV S.R.L. con sede legale in Via Curtatone n. 3 -
00185 Roma - C.F. 14978561000 e P. IVA. 15430061000 e per
essa procuratrice speciale costituita da **GARDANT LIBERTY
SERVICING S.P.A.** avente sede legale in Via Curtatone n. 3 -
00182 Roma – C.F. 10581450961 e P.IVA 15430061000

Rappresentato dall'Avvocato:

AVV. MARIO BATTAGLIA - C.F. BTT MRA 65L16 A182C
con studio in Via Rugabella n. 17 – 20122 Milano
pec: mario.battaglia@milano.pecavvocati.it
Tel. 02-49451737

Esecutato:

OMISSIS

Esperto incaricato:

ING. PAOLO FILIPPINI - C.F. FLP PLA 82R02 B157Z
con studio in Via Bologna n. 19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030-391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it
pec: paolo.filippini@ingpec.eu
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5154 - A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n. 162

Custode Giudiziario:

DOTT.SA CRISTINA TRECCANI
con studio in Via Creta n. 31 – 25124 Brescia
pec: cristina.treccani@peccommercialisti.pro
Tel. 030-393059

Date:

Nomina dell'esperto:	16/01/2025
Giuramento dell'esperto:	10/02/2025
Data del rapporto di valutazione:	26/04/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	28/05/2025 - ORE 10:30

Identificazione dell'unico lotto di vendita**LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica	Unità abitativa con loggiato al secondo piano in condominio residenziale + autorimessa al piano interrato
Ubicazione	Montichiari (BS) – Frazione Novagli - Via Novagli Campagna n. 12 (ingresso pedonale e carraio)
Identificativi catastali	Comune di Montichiari (BS) 1. NCT Foglio 84 Mappale 414 Subalterno 6 (abitazione con accessorio diretto, P2) 2. NCT Foglio 84 Mappale 414 Subalterno 7 (autorimessa, S1)
Quota di proprietà	Piena proprietà (1/1) intestata al Signor OMISSIS
Diritti di proprietà	Su tutti gli immobili
Divisibilità dell'immobile	Non ulteriormente divisibili

LOTTO UNICO – Abitazione con loggiato al piano secondo e autorimessa al piano interrato situata in un condominio

Più probabile **valore degli immobili in libero mercato (non considerando i gravami)**
€ 103.000,00 (diritto di piena proprietà)
(euro centotremila/00)

Più probabile **valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata (valore a basa d'asta)**
€ 100.000,00 (diritto di piena proprietà)
(centomila/00)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili LOTTO UNICO: **SUFFICIENTE**

Gli immobili staggiti sono ubicati in un condominio residenziale di discreta qualità ubicato in una zona periferica del comune di Montichiari, frazione Novagli. Lo stato di conservazione degli immobili è decoroso. L'immobile è appetibile soprattutto per chi vive nella zona di Montichiari e comuni limitrofi.

LOTTO UNICO – Abitazione con loggiato al piano secondo e autorimessa al piano interrato situata in un condominio

A - Verifica della completezza dei documenti di cui all'Art. 567 C.P.C.

- 1) Il sottoscritto ha recuperato all'interno del fascicolo la seguente documentazione:
- relazione notarile, atto di precetto, atto di pignoramento, istanza di vendita, atti di intervento nella procedura esecutiva immobiliare.
- 2) Il sottoscritto ha acquisito copia dell'atto di provenienza degli immobili.

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

Pec: paolo.filippini@pec.it

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

B' - Identificazione e descrizione attuale dei beni – LOTTO UNICO**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

Provincia Brescia
Comune Montichiari (BS)
Via Novagli Campagna, 12

Zona

Urbana e agricola

Destinazione urbanistica degli immobili

Residenziale

Tipologia edilizia del fabbricato

Condominio

Dimensioni unità immobiliari staggate

Medio-piccole

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente: Privato - Società

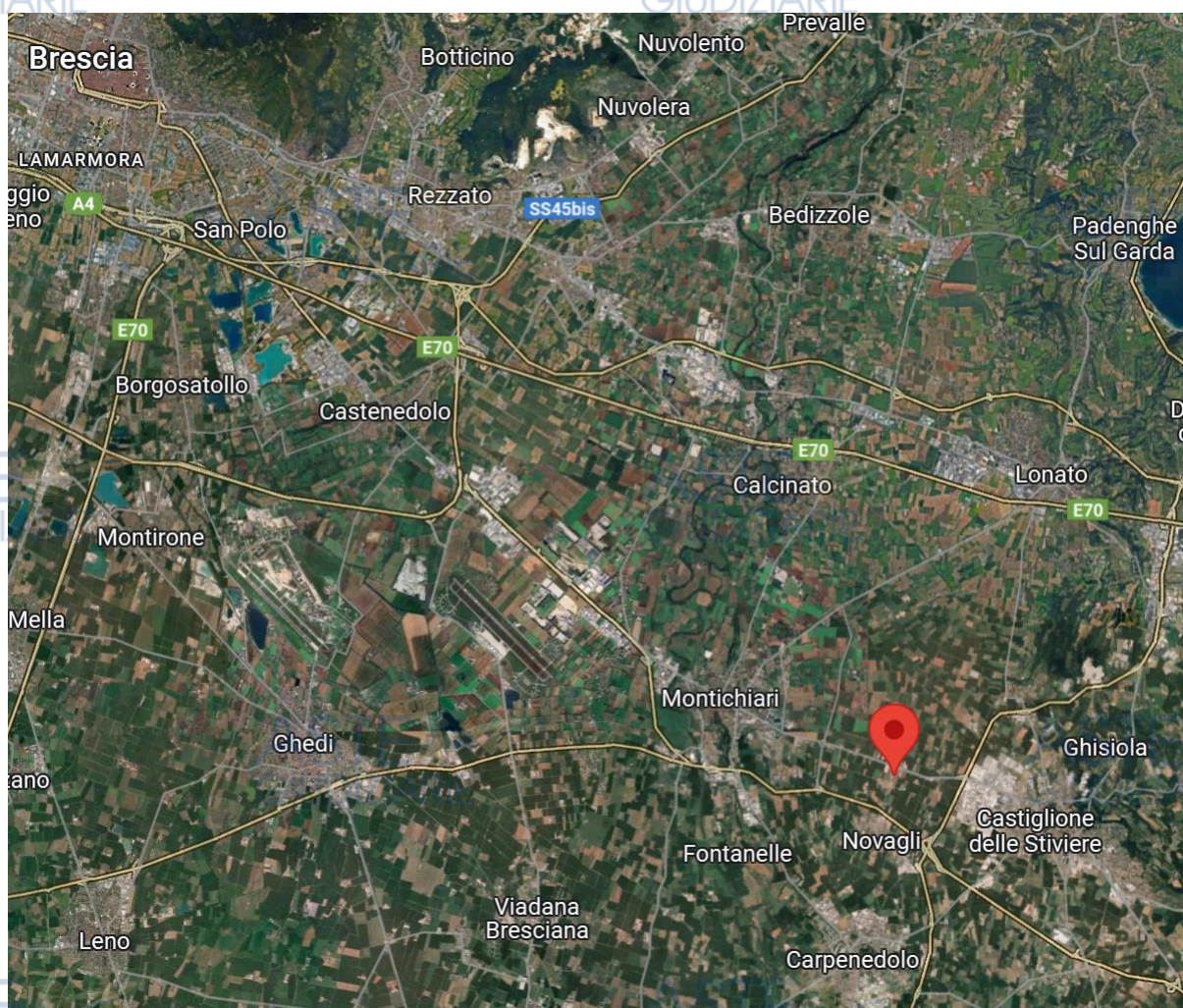
Lato venditore: Asta giudiziaria

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

Filtering

Down

Mappa geografica 1 – LOTTO UNICO

Indicata in rosso l'ubicazione degli immobili staggate in Montichiari (BS) in Via Novagli Campagna n. 12

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

Pec: paolo.filippini@libero.it **Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni**
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica 2 – LOTTO UNICO



Indicato con freccia rossa ove è ubicato l'appartamento con loggia al piano secondo all'interno del condominio
sito in Novagli di Montichiari (BS), Via Novagli Campagna n. 12

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

Pec: paolo.filippini@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili pignorati – LOTTO UNICO

Confini



Riquadrato in rosso su stralcio di estratto mappa il condominio dove si trovano gli immobili staggiti

Le unità immobiliari oggetto di stima, censite rispettivamente al **subalterno 6 (abitazione al piano secondo con loggiato)** e al **subalterno 7 (autorimessa al piano interrato, accessorio indiretto dell'unità abitativa censita al sub 6)** della **particella 414 foglio NCT/84**, sono parte di un condominio composto da sei unità immobiliari a destinazione abitativa con relativi accessori (garage), costituito da tre piani fuori terra e uno interrato e ubicato in un ambito a destinazione mista, ovvero sia residenziale che agricola. Gli immobili pignorati sono situati nella frazione di Novagli, una zona periferica a sud-est del centro del Città di Montichiari, comune situato a circa trenta chilometri da Brescia. Il condominio e gli immobili staggiti sono accessibili mediante un passo carraio e un ingresso pedonale ubicati in Via Novagli Campagna n. 12. Per accedere al condominio – e quindi agli immobili oggetto di stima – è consentito transitare (vedasi freccia rossa su estratto mappa soprariportato) su una strada, in parte privata, censita ai mappali 415, 418 e 310 del medesimo foglio NCT/84. Le particelle 418 e 415 del succitato foglio (di cui l'esecutato risulta proprietario di un sesto) sono gravate da

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

Pec: paolo.filippini@libero.it Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

servitù di passaggio (nonché di servizi tecnologici) in favore dei proprietari del bene immobile censito al foglio NCT/84 mappale 302. La particella 310 del medesimo foglio NCT/84, che completa la strada di accesso al condominio ove sono situati gli immobili oggetto di stima, è invece pubblica e di proprietà del Comune di Montichiari. Sussiste infine, per destinazione del padre di famiglia, servitù di passaggio pedonale e carraio in favore del fabbricato censito al mappale 417 foglio NCT/84 e a carico dell'area di cui ai già succitati mappali 418 e 415 del medesimo foglio (il tutto sempre per poter accedere al condominio di Via Novagli Campagna n. 12). Tali gravami e servitù sono espressamente indicati nell'atto di provenienza allegato alla presente e di cui ora si riporta il relativo stralcio:

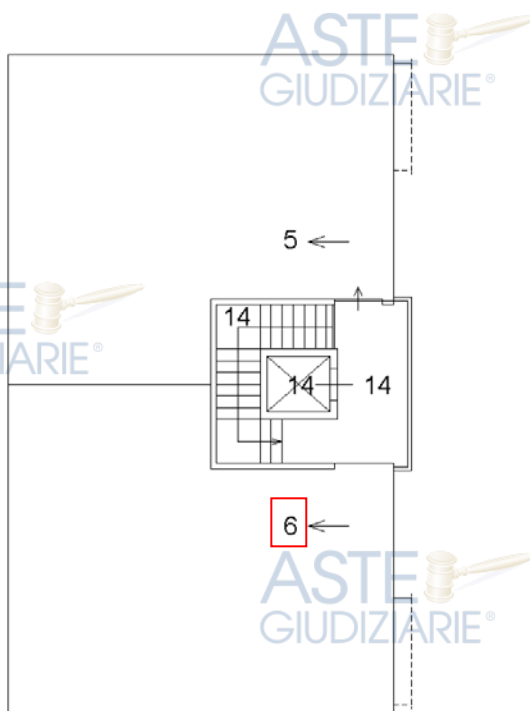
- l'area di cui ai mappali 415 e 418 del Foglio 84 del N.C.T.R. oggetto del presente atto e' gravata da servitu' di passaggio pedonale e carraio, nonche' di servizi tecnologici, a favore del fabbricato di cui al mappale 302 del Foglio 84 del N.C.E.U., di proprietà dei signori _____ per potere accedere dalla Via Novagli Campagna al fabbricato stesso, costituita con atto in data 23 novembre 2005 n.83542 di repertorio Notaio Mario Mistretta registrato a Brescia 2 il 15.12.2005 al n.12260 trascritto a Brescia il 16.12.2005 ai n.ri 72861/44637;
- esiste, per destinazione del padre di famiglia, servitu' di passaggio pedonale e carraio a favore del fabbricato di cui al mappale 417 del Foglio 84 del N.C.E.U. ed a carico dell'area di cui ai mappali 415 e 418 del Foglio 84 del N.C.T.R. oggetto del presente atto per potere accedere dalla Via Novagli Campagna al fabbricato di cui al mappale 417 del Foglio 84 del N.C.E.U.;

Il condominio ove si trovano gli immobili staggiti confina a nord con il mappale 302 foglio NCT/84, confina a ovest con il *canale Pozzo Baitoni*, confina a sud con la particella 327 del medesimo foglio e confina a est con le particelle 417 e 415 già sopradescritte.

Per quanto concerne gli immobili oggetto di stima, l'abitazione al piano secondo, censita al sub 6 mappale 414 foglio NCT/84, confina a nord, in parte, con il vano scala/ascensore comune del condominio di Via Novagli Campagna n. 12 (censito al sub 14) e, in parte, con un'altra unità abitativa del piano secondo, censita al sub 5 del medesimo foglio e mappale. Sugli altri lati, est, sud e ovest, l'unità immobiliare staggita ha invece affaccio libero. Segue ora lo stralcio dell'elaborato planimetrico in atti che rappresenta in maniera esatta i confini dell'abitazione oggetto di pignoramento nonché del relativo garage, ubicato al piano interrato, accessibile dalla rampa comune del condominio (censita al sub 18), e censito al sub 7 del foglio NCT/84 mappale 414.

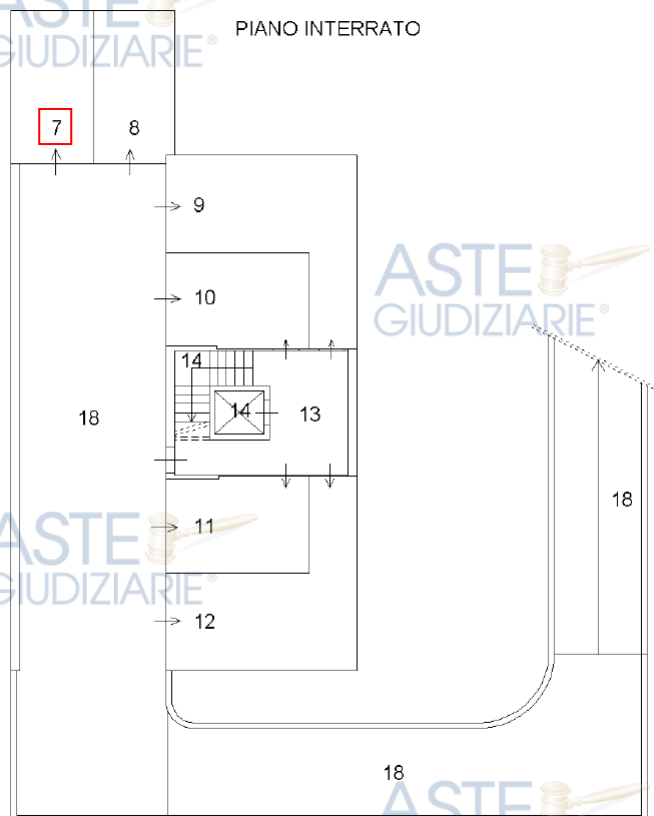


PIANO SECONDO



Indicata in rosso l'unità immobiliare abitativa al piano secondo oggetto di stima

PIANO INTERRATO



Indicata in rosso l'autorimessa al piano interrato oggetto di stima

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

Pec: paolo.filippini@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO – NCT FOGLIO 84 PARTICELLA 414 SUBALTERNO 6 (ABITAZIONE CON LOGGIA AL PIANO SECONDO) e SUBALTERNO 7 (AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO)

Gli immobili pignorati sono costituiti da un'unità immobiliare a destinazione abitativa con loggia (sub 6) ubicata al piano secondo del condominio sito in Montichiari (BS), in via Novagli Campagna n. 12 e da un'autorimessa (sub 7) situato al piano interrato del medesimo fabbricato. L'unità immobiliare residenziale, censita al subalterno 6 foglio NCT/84 particella 414, si raggiunge percorrendo il vano scala comune del condominio, provvisto di ascensore (tuttavia inutilizzato dai condomini e di fatto fuori uso). Essa, esternamente, è composta da una loggia, che funge anche da ingresso; all'interno l'appartamento al piano secondo è composto da un soggiorno con zona cucina/cottura con attiguo ripostiglio. Un disimpegno, accessibile dal soggiorno, si collega poi alle due camere da letto e al bagno che completano la descrizione dei locali dell'immobile censito al sub 6. L'autorimessa al piano interrato, censita al sub 7 foglio NCT/84 mappale 414, così come tutto il medesimo piano primo sottostrada destinato alle autorimesse dei condomini, è raggiungibile sia dal vano scala/ascensore dello stesso condominio sia dalla rampa carrabile di discesa avente sempre accesso da Via Novagli Campagna n. 12.

Seguono gli stralci dalle planimetrie catastali in atti circa le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

PIANO SECONDO

Stralcio dalla planimetria catastale in atti dell'abitazione censita al subalterno 6

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

Pec: paolo.filippini@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO INTERRATO



Stralcio dalla planimetria catastale in atti dell'autorimessa del piano interrato censita la subalterno 7

Le unità immobiliari staggite hanno le seguenti superfici lorde di pavimento SLP (o SEL, superfici esterne lorde) e/o relative superfici accessorie non residenziali (SNR):

- abitazione al piano secondo, SLP mq 75,00 circa, altezza interna media pari a m 2,40;
- loggia, accessorio dell'abitazione al piano secondo, SNR mq 13,00 circa;
- autorimessa al piano interrato SNR mq 15,00 circa, altezza interna pari a m 2,20.

Il condominio, ove si trovano gli immobili staggiti, è stato edificato nel 2005 pertanto ha una vetustà ventennale. Esso è costituito da strutture di elevazione verticale in murature portanti di laterizio porizzato (intonacate, tinteggiate e dotate di isolamento termico "a cappotto"), pilastri in cemento armato, solai in laterocemento e copertura coibentata con orditura "a vista" in travi di legno con manto protettivo in tegole dotato di dispositivi anticaduta. Il condominio risulta privo di amministratore condominiale e i condomini si gestiscono autonomamente per quanto concerne le modeste spese condominiali relative alle parti comuni (illuminazione spazi comuni e alimentazione elettrica cancello carraio automatizzato, l'ascensore è invece inutilizzato e attualmente fuori uso). Gli immobili pignorati, così come lo stesso condominio, si presentano nel loro complesso in uno stato conservativo discreto. Le finiture dell'appartamento staggito al piano secondo sono di livello medio con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato in ogni locale, infissi e serramenti in legno, porte tamburate cieche in legno e soffitti con travi in legno "a vista". La pavimentazione esterna della loggia

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

Pec: paolo.filippini@pec.it

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

pertinenziale dell'appartamento è in piastrelle di gres porcellanato. I sanitari dei bagni sono in ceramica. Gli impianti elettrici, idrici, gas (sottotraccia) e di illuminazione risultano attivi, funzionanti e provvisti di dichiarazioni di conformità: esse sono risalenti alla data di edificazione del condominio. L'impianto termico di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria dell'unità abitativa censita al sub 6 è autonomo con caldaia tradizionale combinata a gas; il sistema di emissione del calore è a radiatori in ghisa a piastra radiante. Il garage, così come tutto il piano interrato del condominio, è a norma dal punto di vista antincendio. La situazione complessiva del condominio, privo di amministratore, è sostanzialmente decorosa. Lo stesso risulta completo di allacciamento fognario e a tutti gli altri servizi tecnologici.

Consistenze immobili staggiti: verificate mediante rilievi interni ed esterni

Data del sopralluogo: 21/02/2025, eseguito dallo scrivente insieme al Custode Giudiziario e in presenza dell'esecutato.

SINTESI CARATTERISTICHE FABBRICATO – IMMOBILI STAGGITI

Manutenzione fabbricato	Discreta
Manutenzione unità immobiliari staggite	Discreta
APE IMMOBILE SUB 6	Non reperito
Inquinamento	Nella media della zona
Esposizione prevalente	Irrilevante
Luminosità	Discreta
Panoramicità	Discreta
Funzionalità	Discreta
Finiture	Discreta

B" - Identificazione pregressa dei beni – LOTTO UNICO

Provenienza

Come correttamente indicato nella certificazione notarile in atti, redatta in data 09/01/2025 dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, con studio in Palermo, per conto del creditore procedente, gli immobili staggiti risultano intestati all'esecutato, per il diritto di piena proprietà (1/1) e in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita di seguito riportato:

atto di compravendita del 21/12/2005 Numero di repertorio 20511/4743 Notaio CHERUBINI PAOLO Sede MONTICHIARI (BS) trascritto il 31/12/2005 nn. 76936/47030 da potere di [REDACTED]

Il summenzionato atto di provenienza è integralmente riportato tra gli allegati del presente rapporto di stima.

Verifica della titolarità

Regolare

Verifica catastale immobili**Piena corrispondenza tra stato di fatto e planimetrie catastali in atti**

Documentazione catastale scaricata tramite web

Elenco documentazione visionata visura catastale, estratto mappa catastale e planimetrie catastali

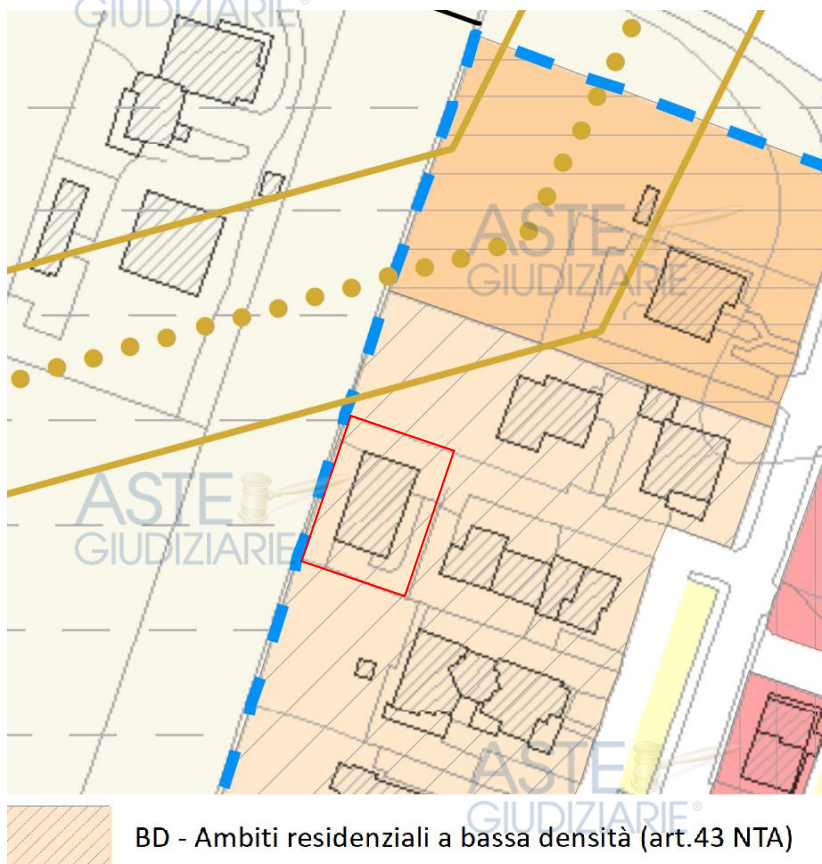
Data verifica catastale durante il sopralluogo del 21/02/2025

C – Stato di possesso – LOTTO UNICO**Stato di occupazione dei beni immobili alla data della valutazione**

Gli immobili pignorati risultano intestati all'esecutato, in forza dei rispettivi diritti reali di piena proprietà, e sono utilizzati dal medesimo come abitazione principale.

D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale – LOTTO UNICO

1a) Si riporta l'estratto dalla tavola di azzonamento del Piano delle Regole del vigente strumento urbanistico nel comune di Montichiari (BS). Lo stralcio dal PdR del PGT vigente classifica la destinazione d'uso urbanistica del tessuto in cui ricade il condominio ove si trovano gli immobili staggiti in **BD – Ambiti residenziali a bassa densità (Art. 43 NTA)**



Indicato in rosso il sedime del condominio ove si trovano gli immobili staggiti

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.itPec: paolo.filippini@libero.it Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Segue stralcio dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del vigente PGT del Comune di Montichiari circa l'ambito ove sono situati gli immobili pignorati:

Art. 43 BD - AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'

1. Finalità e obiettivi

1.1 Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità bassa e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino. Obiettivo del piano è il completamento delle potenzialità edificatorie di tali ambiti urbanizzati unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro paesistico complessivo del contesto e delle condizioni di servizio presenti.

Si tratta della zona residenziale di recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni unifamiliari a due piani.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 mq di SV NON ALIMENTARE

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F-SM Attrezzature civiche e amministrative

F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

F-SA Aree per attrezzature sociali

F-SC Aree per attrezzature culturali

F-ERP Servizi di edilizia sociale

F-SF Aree per attrezzature scolastiche

F-P Parcheggi

F-FS Attrezzature sanitarie

F-SP Attrezzature sportive

F-SG Attrezzature per servizi generali

F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri

Indice edif. fondiaria (IF): 0,45 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 10,50 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

Come visibile dall'Art. 43 estrapolato dalle succitate NTA del PdR del vigente PGT di Montichiari, la destinazione residenziale degli immobili staggiti è chiaramente assentita.

Per ulteriori dettagli circa altre norme urbanistiche accessorie inerenti gli immobili oggetto di stima, ulteriori elaborati del Piano delle Regole del PGT del Comune di Montichiari (BS) sono consultabili sul sito di pianificazione territoriale della Regione Lombardia - MULTIPLAN.

Il condominio dove giacciono gli immobili staggiti risulta infine libero da vincoli e limitazioni di natura urbanistica.

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

Pec: paolo.filippini@pubblicitaonline.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come si può invece desumere dall'atto di provenienza inerente gli immobili staggiti (allegato alla presente), essi sono gravati dai seguenti vincoli di natura non urbanistica, ovvero:

- quanto in oggetto e' interessato dal vincolo di densita' edilizia stipulato con l'atto in data 7 aprile 2005 n.82024 di repertorio Notaio Mario Mistretta registrato a Brescia 2 il 19.4.2005 al n.1052 trascritto a Brescia il 22.4.2005 ai n.ri 20965/12466 rettificato con atto in data 23 novembre 2005 n.83543 di repertorio stesso Notaio, registrato a Brescia 2 il 1.12.2005 al n.3082 trascritto a Brescia il 9.12.2005 ai n.ri 71515/43822;
 - l'area di cui ai mappali 415 e 418 del Foglio 84 del N.C.T.R. oggetto del presente atto e' gravata da servitu' di passaggio pedonale e carraio, nonche' di servizi tecnologici, a favore del fabbricato di cui al mappale 302 del Foglio 84 del N.C.E.U., di proprieta' dei signori _____, per potere accedere dalla Via Novagli Campagna al fabbricato stesso, costituita con atto in data 23 novembre 2005 n.83542 di repertorio Notaio Mario Mistretta registrato a Brescia 2 il 15.12.2005 al n.12260 trascritto a Brescia il 16.12.2005 ai n.ri 72861/44637;
 - esiste, per destinazione del padre di famiglia, servitu' di passaggio pedonale e carraio a favore del fabbricato di cui al mappale 417 del Foglio 84 del N.C.E.U. ed a carico dell'area di cui ai mappali 415 e 418 del Foglio 84 del N.C.T.R. oggetto del presente atto per potere accedere dalla Via Novagli Campagna al fabbricato di cui al mappale 417 del Foglio 84 del N.C.E.U.;
 - il "CONSORZIO DI BONIFICA MEDIO CHIESE" con sede a Calcinato, ha rilasciato alla societa' _____ una concessione precaria per quanto occorrer possa per la durata di anni 19 a partire dall'1.1.2005 con scadenza 31.12.2023, rinnovabile, per la realizzazione del fabbricato oggetto del presente atto ad una distanza di m.5 e concessione a sanatoria per la recinzione posta sull'argine del canale denominato Pozzo Baitoni in localita' Novagli del Comune di Montichiari. Si precisa che detto canale, trattandosi di canale privato, non utilizzato per passaggio di acqua permanente ma solamente e saltuariamente per l'irrigazione estiva dei lotti adiacenti, non risulta essere ricompreso tra i canali e fossi individuati nelle tabelle di riferimento integrative delle norme del regolamento edilizio del Comune di Montichiari che prevedono una distanza di m.10 fra i canali indicati in dette tabelle ed i fabbricati da edificare.
- Il canone per detta concessione precaria e' di Euro 38,53 (trentotto virgola cinquantatre) per ogni anno solare da aggiornarsi annualmente secondo gli indici Istat.
- In relazione a detta concessione precaria la parte acquirente dichiara di subentrare pro quota al pagamento di detto canone ed entrambe le parti si danno reciprocamente atto che la concessione predetta risulta specificata nella dichiarazione del Vice Direttore del Consorzio in data 7 dicembre 2005 prot. n.2442/05/m.r.
- La manutenzione delle reti di fognature nere e bianche dovra' essere effettuata sulla base di quanto dettagliatamente indicato sul documento che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 23 novembre 2005 n.83548 di repertorio Notaio Mario Mistretta registrato a Brescia 2 il 16.12.2005 al n.12345 trascritto a Brescia il 17.12.2005 ai n.ri 73105/44769 ed una copia del quale e' stata consegnata dalla societa' alienante alla parte acquirente.

1b) Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli gravanti i beni immobili pignorati, anche in seguito a ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, insistono quelle già correttamente riportate nella relazione notarile in atti, ovvero (e in ordine cronologico):

ISCRIZIONE NN. 76937/17724 del 31/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 21/12/2005 Numero di repertorio 20512/4744 Notaio CHERUBINI PAOLO Sede MONTICHIARI (BS)

A favore di UNICREDIT BANCA-S.P.A. Sede BOLOGNA Codice fiscale 12931320159 (Domicilio ipotecario eletto AGENZIA DI DESENZANO DEL GARDA).

contro

capitale € 130.000,00 Totale € 260.000,00 Durata 30 anni

Grava su Montichiari sezione Urbana NCT Foglio 84 Particella 414 Sub. 6 Particella 414 Sub. 7

TRASCRIZIONE NN. 42013/28224 del 06/12/2012 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/11/2012 Numero di repertorio 14189 emesso da TRIBUNALE DI BRESCIA Sede BRESCIA

A favore di [REDACTED]
(Richiedente: AVV. ELEONORA VIOLA VIA CESARE BATTISTI, 29 25018 MONTICHIARI BRESCIA),

contro

Grava su Montichiari sezione Urbana NCT Foglio 84 Particella 414 Sub. 6 Particella 414 Sub. 7, Montichiari Foglio 84 Particella 415 Particella 418

ISCRIZIONE NN. 28360/4632 del 25/06/2024 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 18/12/2023 Numero di repertorio 4624 emesso da TRIBUNALE DI BRESCIA Sede BRESCIA

A favore di LEVITICUS SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14978561000 (Richiedente: LEVITICUS SPV S.R.L. VIA CURTATONE, 3 ROMA),

contro

capitale € 66.055,39 Totale € 70.000,00

Grava su Montichiari sezione Urbana NCT Foglio 84 Particella 414 Sub. 6 Particella 414 Sub. 7

ISCRIZIONE NN. 46274/7801 del 18/10/2024 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/06/2024 Numero di repertorio 4830 emesso da TRIBUNALE DI BRESCIA Sede BRESCIA

A favore di [REDACTED] (Richiedente: AVV SILVIA MASSERONI CODICE FISCALE MSS SLV 82D44 D284 B VIA G MAZZINI 70 DESENZANO DEL GARDA),

contro

capitale € 10.472,93 Totale € 30.000,00

Grava su Cazzago San Martino sezione Urbana NCT Foglio 10 Particella 624 Sub. 33, Montichiari sezione Urbana NCT Foglio 84 Particella 414 Sub. 6 Particella 414 Sub. 7, Montichiari Foglio 84 Particella 415 Particella 418

TRASCRIZIONE NN. 278/157 del 07/01/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/12/2024 Numero di repertorio 10433 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA

A favore di LEVITICUS SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14978561000 (Richiedente: LEVITICUS SPV SRL VIA CURTATONE N.3 ROMA).

contro

Grava su Montichiari sezione Urbana NCT Foglio 84 Particella 414 Sub. 6 Particella 414 Sub. 7

Oltre alle suddette formalità, è intervenuta nella procedura esecutiva in esame, con ricorso del 23/01/2025 a firma dell'Avvocato Aldo Bulgarelli, UNICREDIT BPC MORTGAGE S.R.L. RAPPRESENTATA DA DOVALUE S.P.A., per un credito di 64.360,16 (alla data del 23/01/2025) ai danni dell'esecutato. L'intervenuta, nel ricorso agli atti della presente espropriazione immobiliare, ha fatto richiesta di poter partecipare alla distribuzione del prezzo ricavato in seno all'esecuzione in epigrafe, in via privilegiata ipotecaria.

Infine, gli immobili staggiti non risultano gravati da regolamento condominiale non essendo presente alcun amministratore condominiale. I Condomini, pertanto, si autogestiscono pagando ciascuno un ammontare annuo di spese condominiali (per illuminazione parti comuni, cancello carraio e assicurazione parti comuni condominio) pari a € 350,00. Il

referente che raccoglie dai condomini le spese condominiali è il Signor [REDACTED] anch'egli proprietario di un appartamento con accessori ubicato all'interno del Condominio di Via Novagli Campagna n. 12. L'esecutato non ha dichiarato di avere (o meno) spese condominiali arretrate.

- Pesi di cui sopra che continueranno a gravare sui beni immobili, a carico dell'aggiudicatario. A carico dell'aggiudicatario rimarranno i vincoli indicati al *Punto 1a)* del presente Capitolo.

- Pesi di cui sopra che verranno cancellati ex Art. 586 C.P.C.

Verranno cancellate tutte le formalità pregiudizievoli gravanti i beni immobili staggiti così come indicati al *Punto 1b)* del presente Capitolo, ad eccezione di eventuali spese condominiali arretrate, da accertarsi.

E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Anno di costruzione fabbricato	2005
Vetustà complessiva fabbricato	20 anni

Titoli autorizzativi esaminati

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Montichiari (BS) lo scrivente ha visionato (e reperito) le tavole allegate ai provvedimenti edilizi in atti inerenti il condominio e gli immobili staggiti al fine di verificarne la regolarità edilizio-urbanistica.

I provvedimenti edilizi sono allegati interamente al presente elaborato peritale e sono correttamente citati nell'atto di provenienza, sempre allegato alla presente. Essi sono i seguenti:

- D.I.A. prot. n. 6120 del 04/03/2005 per la costruzione di nuova palazzina residenziale;
- D.I.A. prot. n. 17019 del 16/06/2005 per variante con recupero del sottotetto;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità prot. n. 32397 del 15/11/2005 (seguita da silenzio assenso autorizzativo).

Esito verifica edilizia-urbanistica

Gli immobili oggetto di stima risultano regolari dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Date verifiche edilizie-urbanistiche: durante il sopralluogo del 21/02/2025 e tramite accesso atti

F – Formazione dei lotti – LOTTO UNICO

Come già accennato in premessa i beni immobili oggetto di stima sono vendibili in un unico lotto.

G – Valore dei beni immobili – LOTTO UNICO

Assunzioni e condizioni limitative: Nessuna

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

Per la determinazione del più congruo valore di mercato degli immobili pignorati lo scrivente ha provveduto ad eseguire dapprima una stima diretta, basata sulla comparazione con

immobili simili, e, secondariamente, una stima indiretta, reperendo i valori di mercato oggi correnti espressi da varie banche dati. I valori raccolti sono stati poi mediati e ponderati dallo scrivente utilizzando il metodo del confronto mediante modalità *expertise*.

A seguito quindi delle indagini condotte alla ricerca di immobili comparabili a quelli in esame e in seguito alle analisi effettuate presso varie agenzie immobiliari ubicate nel comune di Montichiari (BS) – Frazione Novagli - e limitrofi alla ricerca di immobili aventi caratteristiche e destinazioni d'uso analoghe a quelli pignorati (appartamenti con accessori in condominio residenziale), il sottoscritto ha poi provveduto a confrontare i valori di stima reperiti con i valori espressi dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), della Camera di Commercio di Brescia, del Borsino Immobiliare per immobili ubicati nel Comune di Montichiari e aventi caratteristiche tipologiche simili a quelle dei beni immobili staggiti. In base alle conoscenze acquisite dallo scrivente perito, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame e del loro stato di manutenzione discreto, lo scrivente **quantifica**:

- *come valore unitario di stima per la destinazione residenziale relativa agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare il valore di €/mq 1.200,00 (milleduecento/00). Tale valore ricomprende anche le incidenze relative alle parti comuni del condominio, ove si trovano gli immobili staggiti, e le incidenze per la comproprietà di un sesto in favore dell'esecutato di parte della strada privata di accesso al condominio.*

Al fine poi di procedere alla quantificazione di un valore unitario di stima anche per gli accessori aventi destinazione non residenziale (ovvero il loggiato pertinenziale dell'abitazione al piano secondo e il garage del piano interrato) lo scrivente ha utilizzato opportuni rapporti mercantili/coefficienti di ragguaglio applicandoli alle varie superfici non abitative, il tutto per ottenere un congruo e prudente valore di stima anche per le succitate pertinenze e accessori degli immobili oggetto di valutazione.

Pertanto, ne deriva che:

STIMA IMMOBILI LOTTO UNICO

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguaglio / Rapporto mercantile	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Abitazione (sub 6)	Secondo	75,00	100%	75,00	1.200,00	90.000,00
Loggiato (sub 6)	Secondo	13,00	30%	3,90	1.200,00	4.680,00
Autorimessa (sub 7)	Interrato	15,00	50%	7,50	1.200,00	9.000,00
TOTALE immobili oggetto di stima						103.680,00

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

Pec: paolo.filippini@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore dei beni immobili in libero mercato
(non considerando i gravami) per il diritto di piena proprietà
€ 103.000,00
(euro centotremila/00)
arrotondato in difetto

Considerando infine i differenziali maturati nell'orizzonte temporale dalla data di valutazione alla data di disponibilità dell'immobile, le caratteristiche di una vendita all'asta rispetto ad una vendita in libero mercato, in questo caso:

- Svalutazione per eventuali vizi occulti nell'usato, opere di minima pulizia e manutenzione straordinaria nonché pratica di sanatoria e aggiornamento catastale per le modestissime difformità presenti - 3% = - € 3.090,00

otteniamo il: Totale costo svalutazioni - € 3.090,00

Valore del bene in condizioni di vendita forzata (valore a basa d'asta)
€ 100.000,00
(euro centomila/00)
arrotondato in difetto e oltre accessori di legge

LOTTO UNICO - DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO ANNUALE DEI BENI IMMOBILI STAGGITI

Assunto come valore di stima immobiliare per la quantificazione del canone di locazione dei beni immobili pignorati l'importo (in libero mercato) di € 103.000,00, tenendo conto che un valore equo e prudentiale per un canone di affitto annuale inerente immobili analoghi a quelli pignorati è pari al 6% del loro valore, lo scrivente attribuisce come valore locativo annuale circa gli immobili staggiti l'importo di € 6.000,00 (seimila/00) arrotondato in difetto e oltre accessori di legge.

Brescia, lì 26/04/2025

Letto, confermato e sottoscritto.

IL TECNICO ESPERTO



Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

Pec: paolo.filippini@libero.it Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 – Fasi, accertamenti e date delle indagini

17/02/2025 - Prelievo estratti mappa catastali, visura e planimetrie catastali
18/02/2025 – Reperimento atto di provenienza – Notaio Paolo Cherubini
21/02/2025 - Sopralluogo agli immobili con proprietario e custode giudiziario
28/03/2025 - Accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari

2 - Allegati

- 1) Atto di provenienza immobili
- 2) Visura catastale immobili
- 3) Estratto mappa
- 4) Elaborato planimetrico condominio
- 5) Planimetrie catastali immobili
- 6) Rilievo fotografico
- 7) Provvedimenti edilizi reperiti con allegati