



**TRIBUNALE DI BRESCIA**



**Esecuzione immobiliare n. 161/2024**

Giudice delegato:

**DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO**

Creditore procedente:



**ISEO SPV S.R.L.**



Via V. Alfieri n. 1

31015 – Conegliano- TV

CF: 05045600628

Rappresentato dall'Avvocato:



**Avv. MARCO ORIZIO**

**C.F. RZOMRC66D24B157Y**

Piazza Della Loggia n. 5

20121 – Brescia - BS

Pec: [m.orizio@brescia.pecavvocati.it](mailto:m.orizio@brescia.pecavvocati.it)

Creditore intervenuto:



....



Esecutato:



████████████████████████████████████████  
████████████████████████████████████████

████████████████████████████████████████  
████████████████████████████████████████

Rappresentato dall'Avvocato:



.....



Esperto incaricato.

**Geom. Federico Guerini**

C.f. GRNFRC87E28B157P

Te. 0309827440 - cell.3408389959

Fax: 0309827440

Mail: [info@studiotecnicoguerini.it](mailto:info@studiotecnicoguerini.it)

Pec: [federico.guerini@geopec.it](mailto:federico.guerini@geopec.it)

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr.4783



# Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 161/2024

## Date

Nomina dell'esperto	10/07/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	18/07/2024
Data entro cui consegnare il rapporto di valutazione	19/10/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	20/11/2024 alle ore 10.00

## Identificazione dei lotti

### Lotto n. 1 di 1

Descrizione sintetica:

Appartamento al piano secondo composto da zona giorno composta da soggiorno e cucina , zona notte con un bagno , due camere da letto ed un ripostiglio disimpegnati da un corridoio centrale. Al piano seminterrato si trova una cantina anche se non correttamente definita. Del compendio fanno parte anche le zone comuni.

Ubicazione:

Comune di Esine Via Novelle n. 37 (BS)



# Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 161/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativi catastali 1:

Comune di Esina - (D434) (BS)

Sez.Urb. .... foglio 12 mappale 1782 sub. 4

Indirizzo:

Via Novelle n. 37 Piano S1-2

Dati di Classamento:

Rendita Euro 312,46- Categoria A/2, classe 4, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie:

Totale : 93 mq

Totale escluse aree scoperte: 93 m2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Intestazione attuale:

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Divisibilità dell'immobile:

non divisibile

## Più probabile valore in libero Mercato

Per l'intero lotto

€ 106.000,00 (centoseimila/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Fasi, accertamenti e date delle indagini

Con decreto di nomina del 10/07/2024 il giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto Geom. Guerini Federico esperto per la valutazione degli immobili pignorati nell'esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giorno 18/07/2024, la data per il conferimento dell'incarico e per il giorno 20/11/2024 alle ore 10,00 l'udienza per la determinazione della modalità di vendita. Nel corso dell'udienza 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Adempite le formalità di rito, le operazioni iniziano con il reperimento di tutto il fascicolo di causa tramite il portale telematico del "PCT". Dall'esame della documentazione agli atti si evince che mancano le planimetrie, le visure e le mappe catastali. Quindi il CTU ha eseguito sui siti web dell'agenzia delle entrate le indispensabili visure ed accertamenti,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 161/2024

estraendo copia delle planimetrie ed elaborati. Lo stesso giorno ho provveduto ad effettuare le necessarie ispezioni ipotecarie. In data 31/07/2024 ho richiesto, presso l'archivio notarile di Brescia, copia dell'atto di provenienza che ho ricevuto a distanza di pochi giorni. In data 27/08/2024 ho richiesto formale accesso agli atti ed il giorno 02/09/2024 mi recavo presso il comune di Esine per estrarre copia dei provvedimenti edilizi presenti. Previa comunicazione tramite mail il Custode in data 29/07/2024 avvisava le parti che il giorno 01/08/2024 alle ore 14,30 si sarebbe recato, unitamente a CTU, sui luoghi per effettuare i necessari rilievi ed accertamenti. Alla data del sopralluogo era presente l'esecutato. Durante il sopralluogo è emerso che sono presenti tre autorimesse al piano terra, come da concessione edilizia n. 30/89 del 10/07/89, edificate sulla corte comune. Tali autorimesse risultano però accatastate nell'anno 2017 e quindi non rappresentate nella scheda dell'immobile che risale all'anno 1988. Le autorimesse erano perciò già esistenti alla data di iscrizione dell'ipoteca volontaria del 07/03/2007 che insiste esclusivamente sull'abitazione e sulle parti comuni.

## 1. Inquadramento territoriale

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

### Localizzazione

#### LOTTO 1

Comune di Rovato (BS)

Via Cesare Battisti ,105/A

### Fotografia aerea



# Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 161/2024

**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

**Lotto 1**

Agricola

**Tipologia immobiliare:**

Fabbricato a destinazione residenziale

**Caratteristiche generali dell'immobile**

**Lotto 1**

Struttura in elevazione: muratura in mattoni e solai in laterocemento.

Copertura : Tetto a falde in cemento e manto in coppi.

Infissi esterni: Legno

**Dimensione:** medio

**Forma di mercato** Concorrenza monopolistica

**Filtering** assente

**Fase del mercato immobiliare** crescita

## 2.a Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Trattasi di un appartamento situato in un fabbricato composto da tre unità immobiliari nel Comune di Esine, in Via Novelle n. 37 . Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra oltre ad un interrato e trovano posto 3 appartamenti un piano seminterrato con tre cantine e tre autorimesse al piano terra. Al fabbricato si accede tramite la corte comune da via Novelle. All'appartamento si entra da un vano scale comune all'interno dell'immobile tramite un portoncino d'ingresso sul pianerottolo. L'appartamento si sviluppa al piano secondo dove si accede alla zona pranzo soggiorno e cucina . Dalla sala si accede al corridoio di disimpegno dove trovano posto due camere da letto un bagno ed un piccolo ripostiglio/vano tecnico. I locali sono in buono stato di conservazione, i pavimenti sono in gres mentre i serramenti esterni , in legno, sono risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e quelli interni, sempre in legno, sono più recenti. Il fabbricato è dotato di riscaldamento autonomo con una caldaia a condensazione (gas metano)di nuova installazione e terminali di emissione con termosifoni in alluminio. L'impinto elettrico , sottotraccia, è risalente all'epoca di costruzione dell'edificio. L'appartamento è dotato di certificato di agibilità.

# Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 161/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Di seguito la documentazione fotografica rilevata:

Ingresso da via Novelle

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Da cortile interno

ASTE GIUDIZIARIE®





Cucina Pranzo



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®









Balcone  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Cantina



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pagina 14



# Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 161/2024

## Identificazione catastale abitazione

Ubicazione: Comune di Esine via Novelle n. 37 (BS)

Identificativi catastali: **Comune di Esine - (D434) (BS)**  
Sez. Urb. .... foglio 12 **Mappale 1782 sub 4**

Indirizzo: via Novelle n. snc Piano S1-2

Dati di Classamento: Rendita **Euro 312,46-** Categoria **A/2**, classe **4**, Consistenza **5,5** vani

Dati di superficie: Totale : **93** mq  
Totale escluse aree scoperte: **93** m2

Intestazione attuale:

## Confini abitazione

Nord : corte comune  
Sud : corte comune  
Est : corte comune  
Ovest : corte comune

## Consistenza

Desunta da rilievo.

## Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Appartamento mq. 96,44

## Trasformazione da superficie lorda a commerciale dell'unità

	Superficie (mq.)	indice mercantile	superficie commerciale (mq.)
Appartamento	92,22 mq	100%	92.22 mq.
Balcone	9.57 mq	40%	3.83 mq.
Autorimessa	19.66 mq.	50%	9.83 mq.
		<b>TOTALE</b>	<b>105.88 mq.</b>

## 3. Audit documentale e Due Diligence

- **Conformità catastale**

### **Lotto 1 di 1**

L'immobile non risulta conforme alla scheda catastale. Al piano secondo non è indicata la finestra sul balcone, la suddivisione del piano seminterrato non risulta conforme allo stato di fatto, sulla corte comune non sono indicate le autorimesse (indicate nell'elaborato planimetrico del 2017). La pratica catastale di correzione ha un costo stimato di € 1.200.

- **Impianti**

### **Lotto 1 di 1**

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano a condensazione di nuova installazione e terminali di emissione con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia. Non è presente nessuna certificazione di conformità degli impianti anche se esiste il certificato di agibilità.

- **Conformità titolarità**

Conforme

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

- **Stato dell'immobile**

### **Lotto 1 di 1**

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato.

- **Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami**

### **Lotto 1 di 1**

#### **3.1 Legittimità edilizia –urbanistica**

- **Anno di costruzione:**

L'immobile è stato costruito nell'anno 1975.

- **Titoli autorizzativi :**

Dall'accesso agli atti amministrativi eseguito presso l'UT del Comune di Esine risulta che l'edificio è stato legittimato con:

- Licenza Edilizia n. 220/75 del 15/04/1975 ;
- Condono Edilizio n. 21 del 14/03/1986 (il documento non è mai stato ritirato ed è tuttora disponibile)
- Concessione edilizia n. 30/86 del 12/10/86

- **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: P.G.T.

Zona: Ambiti agricoli di interesse strategico.

# Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 161/2024

## • Conformità urbanistica

L'immobile **non risulta conforme** alle autorizzazioni sopra elencate ;

- Il piano sottotetto è stato realizzato con un'altezza inferiore a quanto autorizzato. Le divisorie interne e le aperture non corrispondono a quanto autorizzato. In merito a questi abusi gli stessi possono essere sanati o comunque possono rientrare in parte nei limiti di tolleranza del dpr 380/2001 così come confermato dal tecnico comunale. Si stima in € 8.000 il costo delle pratiche edilizie. (allegato 1);
- Il piano seminterrato non corrisponde per divisorie interne a quanto autorizzato. In particolare la cantina utilizzata dall'esecutato non è ubicata sulla sua proprietà, vanno necessariamente demolite e ricostruite le divisorie interne così come autorizzate per non occupare altre proprietà. Si stima in € 15.000 la spesa per la sistemazione (allegato 1). Diversamente sarebbe necessario addivenire ad un accordo con gli altri comproprietari, frazionare le schede e riassegnare le proprietà con atto notarile.

## • Limitazione urbanistiche

Vincoli urbanistici: si - ambiti di rilevanza paesistico/ ambientali

Vincoli ambientali: no

Vincoli paesaggistici: no

### 3.3 Verifica della titolarità

#### • Inquadramento della titolarità

La ditta intestata è divenuta proprietaria dell'immobile a seguito di atto notarile pubblico di donazione immobiliare qui allegata;

#### • Condizioni limitanti

Servitù: no

Vincoli: no

Oneri: no

Pesi: no

Gravami: si

#### • Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

L'immobile è occupato dall'esecutato

#### • Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'ape non è presente . il costo stimato è pari ad € 500,00.

#### • Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

-**Ipoteca volontaria n.291 del 07/03/2007 favore:** Banca Popolare di Bergamo sede Bergamo cf 03034840169 (domicilio ipotecaria eletto: Via Gramsci,39 Brescia) **contro:** [REDACTED] per € 140.464,05 di cui € 93.642,70 di capitale durata 20 anni derivante da mutuo Atto Notaio D'agostino Luigi Raffele di Breno del 08/02/2007 rep.11760/2376.

-**Ipoteca legale n.730 del 08/09/2022 favore:** Agenzia delle Entrate -Riscossione con sede in Roma cf.13756881002 (domicilio ipotecaria eletto: Via Cefalonia n.49, Brescia) **contro** [REDACTED] per € 42.913,64 di cui € 21.456,82 di capitale derivante da ipoteca legale/ Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo, Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate -Riscossione del 07/09/2022 rep.5503/2222.

# Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 161/2024

**-Pignoramento immobiliare n.2650 del 22/05/2024 favore:** ISEO SPV -SRL -sede Conegliano cf 05045600268, (richiedente: Viseb srl x Avv.Marco Orizio x Dovalue spa Via G.B.Pontani,14 Perugia) **contro:** [REDACTED]

[REDACTED],Pubblico ufficiale: UNEP Corte D'appello di Brescia, in data 08/04/2024 rep.3067.

## 5. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali viene definito come segue:

“ il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore,essendo entrambi i soggetti non condizionati,indipendenti e con interessi opposti,dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità,con prudenza e senza costrizione”

Secondo le linee guida ABI viene così definito:

*“ l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un adeguata promozione commerciale,nell'ambito dlla quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa,con prudenza e senza alcuna costrizione”*

Il valore di **vendita forzata** secondo le linee guida ABI viene così definito:

*“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene ,entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”*

### Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

La stima è da intendersi rigorosamente riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate le varie fasi di indagine e, il risultato è da intendersi valore previsionale medio ordinario,pertanto dal prezzo conseguente all'effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

### Verifica del miglior e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggiato rappresenta il massimo valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggiato è stato applicato il METODO DEL CONFRONTO-COMPARISON APPROACH

## 4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

Questo metodo presuppone la disponibilità dei prezzi di compravendita di immobili simili riscontrati sul libero mercato riferiti a beni analoghi sotto il profilo tipologico,costruttivo,manutentivo,positivale e reddituale.

In mancanza di questi dati si sono presi come riferimento i valori indicati dai listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia: listino della Camera di commercio di Brescia(Borsa Immobiliare di Brescia anno 2021) , dell'Osservatorio Mercato Immobiliare di Brescia(Agenzia delle Entrate ) e dei valori delle agenzie immobiliari della zona per immobili della medesima vetusta;

## Rapporto di valutazione-esecuzione immobiliare nr. 161/2024



- Listino immobiliare redatto da Camera di Commercio  
Esine visura n. 95785 del 12/09/2024                      min €    805,00    max € 1.140,00 al mq.
- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari AG. Entrate 2/23  
Zona Rovato                                                              min €    800,00    max € 1.000,00 al mq.
- Valore rilevato dalla consultazione dei valori immobiliari  
Su comparazione di n.2 immobili simili                      min €    614,00    max € 900,00 al mq.



### Valore di riferimento:

Confrontati i valori rilevati nel Mercato Tipologico Locale, tenuto conto dell'ubicazione, dello stato dell'immobile  
, si ritiene che il più probabile valore di riferimento al mq. sia di € 1.000,00/mq



Più probabile valore dell'immobile in libero mercato:

Superficie commerciale lorda mq. 105.88 x €/mq. 1.000,00 = €. 105.880 **arrotondato ad € 106.000,00**



**Prezzo stimato in euro 106.000,00 (centoseimila/00)**



## 6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto geom. Guerini Federico esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4783

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

Timbro e firma

Collegio  
Geometri  
BRESCIA  
N. 4783  
MARONE