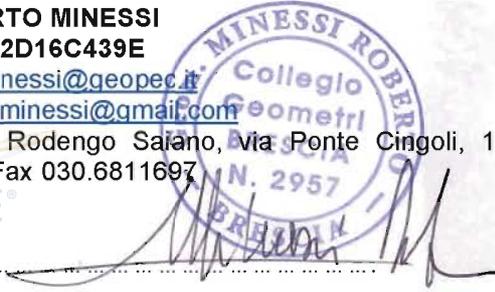


TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI
Esecuzione immobiliare n. 215/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott. Davide Foppa Vicenzini

Creditore Procedente	Procedura esecutiva immobiliare n° 215/2024 promossa c
Rappresentato dall' Avvocato	
Esecutati	
Esperto incaricato	<p>Geom. ROBERTO MINESSI C.f: MNSRRT52D16C439E Pec: roberto.minessi@geopec.it Mail: studiogeominessi@gmail.com Con studio in Rodengo Saiano, via Ponte Cingoli, 1/a. Tel. 030.611214 – Fax 030.6811697</p> <p>Timbro e firma </p>



INDICE

1 - PREMESSE	pag.	03
1 Incarico		
1.1 Sintesi della valutazione		
1.2 Probabile valore di mercato		
1.3 Probabile valore di mercato in condiz. di vendita forzata		
2 Quesiti		
A - CAPITOLO -1-	pag.	04
1.1 Documentazione allegata all'istanza		
B - CAPITOLO - 2 -	pag.	04
2.1 Identificazione e descrizione attuale del bene		
2.2 Descrizione dei beni		
2.3 Computo metrico		
C - CAPITOLO 3	pag.	05
3.1 Possesso dell'immobile		
3.2 Titolo di provenienza		
D - CAPITOLO 4	pag.	05 / 06
4.1 Vincoli connessi con il suo carattere storico artistico		
4.2 Formalità, vincoli e oneri.		
E - CAPITOLO 5	pag.	06
5.1 Provvedimenti edilizi		
5.2 Conformità tra i luoghi e schede catastali		
F - CAPITOLO 6	pag.	07
6.1 Calcolo superfici e formazione lotti		
G - CAPITOLO 7	pag.	07
7.1 Valutazione del bene		
7.2 Determinazione del Valore		
H - CAPITOLO 8	pag.	08 / 09
8.1 Audit documentale e due diligence		
8.2 Rispondenza urbanistica		
8.3 Rispondenza catastale		
I - CAPITOLO 9	pag.	11
CONCLUSIONI		

1 PREMESSE

1 Incarico

Nomina dell'esperto	24.07.2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	31.07.2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	25.10.2024

1.1 Sintesi della valutazione

1.2 Più probabile valore in libero mercato :

LOTTO UNICO = EURO 25.200,00

1.3 Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

LOTTO UNICO = EURO 22.000,00

2 Quesiti

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

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 misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a fare 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.

A -

CAPITOLO -1-

Verifica della documentazione

1.1 Documentazione allegata all'istanza

- 1- Il fascicolo di pignoramento è completo della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. con il deposito della Relazione legale notarile ventennale del notaio Dott BRUNO GIORDANO

B -

CAPITOLO -2-

Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni

2.1 Identificazione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 31.07.2024 alle ore 15,00, assistito dal *Custode giudiziario* avv. Filippo Rondani e da

Il locale pignorato fa parte del complesso condominiale denominato "CRYSTAL PALACE" edificato in Brescia tra via E. Berlinguer n. 2, via Cefalonia n.70 e via Aldo Moro n. 19, autorizzato con convenzione urbanistica stipulata con il comune di Brescia con atto a rogito notaio Alessandro Mazzola di Brescia in data 9 ottobre 1986 rep. n. 208.503. ed è così accatastato:

- sez. Urbana NCT, fg. 171, particella 100, sub. 141 , via Cefalonia, 70 piano S1 - zona Censuaria 2, categoria C/2 cl. 5, consistenza mq 12, superficie catastale totale mq 15, RC € 29,13.

2.2 Descrizione dei beni:

L'immobile pignorato è un locale ad uso ripostiglio, al piano primo sottostrada, accessibile da scala esterna e da porta in metallo, con superficie utile di mq 13,80 e un'altezza di ml 4,00 muri in CLS armato e parete divisoria in prismi di cemento con pavimentazione in cls liscio.

C - **CAPITOLO -3-**
Stato di possesso

3.1 Immobile libero o occupato

L'immobile è attualmente utilizzato dall'è

3.2 Possesso dell'immobile e Titolo di Provenienza

Con atto di compravendita notaio Gianni Tufano di Brescia rep. n. 134.818/racc. n. 12.594 registrato e trascritto a Brescia in data 10/01/2008 ai n.ri 1.360/917 la società vendeva quanto in oggetto alla società

con successivo atto di fusione per incorporazione notaio Gianni Tufano di Brescia rep. n. 149.844/racc. n. 18.463, la società incorporava la società contestualmente la società incorporante modificava la propria denominazione adottando quella della società incorporata

D - **CAPITOLO -4-**
Esistenza di formalità, vincoli, e oneri

4.1 Vincoli connessi con il suo carattere storico artistico:

Non è stata rilevata alcuna formalità in tal senso.

4.2 Formalità, vincoli e oneri

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca a favore del Comune di Brescia, conc. Amministrativa/riscossione ex art. 77 DPR 602/73** iscritta per la complessiva somma di € 23.216,42 in data 18 ottobre 2021 ai n.ri 48.896/8.626 a favore del Comune di Brescia.

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** ex art. 77 DPR 602/73 iscritta per la complessiva somma di € 43.343,70 in data 18 ottobre 2021 ai n.ri 48.897/8.627 a favore del Comune di Brescia.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di BRESCIA in data 11 luglio 2024 ai n.ri 31.436/22.051.

E - **CAPITOLO -5-**
Regolarità edilizia ed urbanistica

5.1 Provvedimenti Edilizi

Il complesso edilizio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia del 09.12.1988 n. 18755/88 P.G.

Concessione edilizia in variante del 19.01.1990 n. 13485/89 P.G.

Concessione edilizia in variante del 17.09.1992 n. 13887/92 P.G.

L'autorizzazione all'agibilità è stata rilasciata dal comune di Brescia con provvedimento in data 15.04.1993 n. 30905/92 P.G. e n. 2776/92 Boll.

5.2 Conformità tra lo stato dei luoghi e le schede catastali

Relativamente al NCT/171 - particella 100 - Subalterno 141 **NON** sono state rilevate difformità planimetriche tra l'esistente e la scheda catastale.

F - **CAPITOLO - 6 -**
Formazione dei lotti e calcolo superfici

6.1 Calcolo superfici

**NCT/171 – part. 100 – Sub. 141 - Categoria C/2 - z.c. 2 - cat. C/2 – cl. 5 – mq 12 –
sup. catastale totale mq 15 – RC € 29,13**

N° Lotto	Definizione	Superfici VIP in Mq	Coeff. di Omog.	Stato di manut.	Totale Sup. Commerciale
Unico	RIPOSTIGLIO C/2	18,00	0,5	1	9,00
SUPERF. TOTALE RAGGUAGLIATA			MQ		9,00

G - **CAPITOLO - 7 -**
Valutazione

7.1 Valutazione del bene

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.

Il Metodo del confronto con altre unità immobiliari, considerando le caratteristiche dell’unità immobiliare, l’esposizione, la funzionalità, lo stato di conservazione, la vetustà, la localizzazione, le dotazioni o le mancanze e l’andamento del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo e attendibile, in quanto il più vicino ai prezzi di mercato della zona realmente praticabili per immobili consimili o comparabili all’immobile in esame, adottare un valore commerciale pari ad euro 2.800,00 al mq.

7.2 Determinazione del Valore

Lotto n°	Valore unitario	Superficie commerciale ragguagliata	Valore totale
UNICO	2.800,00	Mq 9,00	25.200,00
TOTALE			25.200,00

H -

CAPITOLO -8-

Audit Documentale e due diligence

8.1 Audit documentale e due diligence

Le **due diligence**, termine composto proveniente dall'esperienza anglo-americana che può essere tradotto con l'espressione "**dovuta diligenza**" identifica il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare (o in generale, di un'azienda), considerando le sue specifiche caratteristiche peculiari e l'ambiente di collocazione come base per una transazione.

Il processo di "dovuta diligenza" prevede l'analisi delle condizioni di un bene, normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare, oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Lo scopo delle analisi svolte durante la "dovuta diligenza" è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite una adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità. In linea di massima si può affermare che la principale finalità della "dovuta diligenza" è quella di accertare attraverso una raccolta mirata ed analitica di informazioni se vi siano le effettive condizioni di fattibilità dell'operazione programmata ovvero se sussistono elementi e profili di criticità che possano compromettere il buon esito di una compravendita immobiliare, costruendo al contempo una solida base per l'eventuale negoziazione delle condizioni contrattuali dell'operazione.

Nella fattispecie si evidenzia che tutti i concetti "canonici" suindicati in materia di "dovuta diligenza" risultano ridimensionati, data la particolare posizione della parte venditrice, trattandosi infatti di una procedura esecutiva.

8.2 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geometra Minessi Roberto**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 2957, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITA'** urbanistica dell'immobile relativamente al fabbricato censito nel comune di BRESCIA NCT/171 particella 100 **Subaltemo 141**.

8.3 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geometra Minessi Roberto**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati di Brescia al nr. 2957, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale

relativamente al fabbricato censito nel comune di **BRESCIA NCT/171** particella 100
Subalterno 141.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. MINESSI ROBERTO
Collegio
Geometri
BRESCIA
'N. 2957
BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Eventuali note ed osservazioni :

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita in visione dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

ASTE
GIUDIZIARIE®



**I - CAPITOLO - 9 -
CONCLUSIONI**

VALORI DI STIMA :

VALORE TOTALE Euro 25.200,00 (Euro Venticinquemiladuecento,00)

OSSERVAZIONI:

Il Valore di mercato sopraelencato potrà avere una probabile riduzione di circa 10-15% per le condizioni di vendita forzata.

Il sottoscritto dichiara che:

- la versione dei fatti presentata è corretta al meglio delle conoscenze del perito;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- con la presente relazione, che si compone di numero diciotto pagine e numero otto allegati, di aver assolto al mandato ricevuto.

Rodengo Saiano, 24 Ottobre 2024

Il C.T.U. geom. Roberto Minessi

Allegati:

- "A" Copia conforme Atto di compravendita**
- "B" Schede catastali**
- "C" Documentazione Fotografica**

