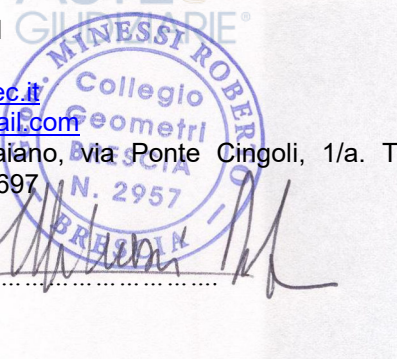


TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione immobiliare n. 30/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Liana Zaccara

Creditore Procedente	Procedura esecutiva immobiliare n° 30/2025 promossa dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Rappresentato dall' Avvocato	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Esecutata Rappresentata dall'Avvocato	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Esperto incaricato	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 Timbro e firma..... 

INDICE

1 - P R E M E S S E	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 - C A P I T O L O - 1 -	pag.	04
1.1 Documentazione allegata all'istanza		
B - C A P I T O L O - 2 -	pag.	04
2.1 Identificazione e descrizione attuale del bene		
2.2 Descrizione dei beni		
2.3 Computo metrico		
C - C A P I T O L O 3	pag.	05
3.1 Possesso dell'immobile		
3.2 Titolo di provenienza		
D - C A P I T O L O 4	pag.	05 / 06
4.1 Vincoli connessi con il suo carattere storico artistico		
4.2 Formalità, vincoli e oneri.		
E - C A P I T O L O 5	pag.	06
5.1 Provvedimenti edilizi		
5.2 Conformità tra i luoghi e schede catastali		
F - C A P I T O L O 6	pag.	07
6.1 Calcolo superfici e formazione lotti		
G - C A P I T O L O 7	pag.	07
7.1 Valutazione del bene		
7.2 Determinazione del Valore		
H - C A P I T O L O 8	pag.	08 / 09
8.1 Audit documentale e due diligence		
8.2 Rispondenza urbanistica		
8.3 Rispondenza catastale		
I - C A P I T O L O 9	pag.	11
CONCLUSIONI		

P R E M E S S E

1 Incarico

Nomina dell'esperto

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

Data della consegna del rapporto di valutazione

24.02.2025

06.03.2025

24.05.2025

1.1 Sintesi della valutazione

1.2 Più probabile valore in libero mercato :

LOTTO UNICO = EURO 120.000,00

1.3 Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

LOTTO UNICO= EURO 102.000,00

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 prodotta dal creditore procedente prevista dall'art. 567 II° comma c.p.c.;

Pignoramento: notificato in data **27/01/2025**

Iscrizione a ruolo: depositata in data **27/01/2025**

Istanza di vendita: depositata in data **21/02/2025**

Duplo della nota di trascrizione: depositata in data **21/02/2025**

Documentazione ex art. 567 II comma c.p.c.:

- 2- In data 21/02/2025 è stata depositata la Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

- 3- Si segnala che l'indirizzo catastale dell'immobile (via Carlo Stuparich n. 16, 4° piano – Brescia) non corrispondente allo stato di fatto che attualmente è : via Silvio Benco, n. 16, 4° piano – Brescia.

B -**CAPITOLO -2-***Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni***2.1 Identificazione del bene**

Il sopralluogo è stato effettuato una prima volta il giorno 28.03.2025 alle ore 10,00, assistito dal Custode giudiziario avv. [REDACTED] e da un tecnico della SOVEMO con esito negativo.

Un secondo sopralluogo è stato effettuato il giorno 9 Aprile 2025 alle ore 9,00 ed abbiamo potuto accedere all'appartamento.

Il locale pignorato fa parte del complesso condominiale denominato "CONDOMINIO FIORE".

NCT sez. Urb. NCT fg. 69, particella 451, sub. 15, zona Censuaria 2, categoria **A/3** cl. 5, consistenza **4 vani**, superficie totale **mq 75**, **RC € 464,81**.

2.2 Descrizione dei beni:

L'immobile pignorato è un appartamento all'ultimo piano (quarto) senza ascensore, di un condominio di quattro piani, edificato nel 1965 con scala di accesso comune a tutte le altre unità abitative. Tipologicamente l'edificio è formato da un corpo strutturale con intelaiatura portante in cemento armato di travi e pilastri e muratura in laterizio. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento e travi in cemento armato.

Gli spazi abitativi dell'abitazione sono ben illuminati ed aerati, la ripartizione è quella classica dell'epoca: corridoio d'ingresso di mq 12,90, soggiorno di mq 16,56, cucina di mq 13,50, bagno di mq 6,05, camera di mq 17,16 e balcone di mq 5,37 con cantina di pertinenza al piano seminterrato. La superficie totale netta dell'unità abitativa è di mq 66,20 con una superficie totale V/P muri

compresi di mq 74,00. Le finestre e la porta finestra sono state recentemente sostituite con nuovi profili in metallo plastificato; gli avvolgibili, sono esistenti in cattivo stato di manutenzione; le pavimentazioni sono di prima scelta sia nella zona notte che nella zona giorno.

Il pavimento è composto da marmette in graniglia lucida.

La pavimentazione del bagno e rivestimento sono in ceramica monocottura.

Segnalo che la cantina di pertinenza non l'ho potuta visionare per la mancanza di chiavi relative al corridoio di accesso comune del piano seminterrato. Dalla scheda catastale ho rilevato una superficie netta di mq 4,00.

L'edificio è allacciato alla rete fognaria comunale, ed alle reti pubbliche di acquedotto, gasdotto, elettrodotto.

Le misure delle superfici lorde dei locali che compongono l'unità immobiliare sono state rilevate. Il criterio di misurazione adottato è definito "Superficie Esterno Lorda SEL".

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

3.1 Immobile libero o occupato

L'immobile è attualmente utilizzato dall'Esecutata.

3.2 Possesso dell'immobile e Titolo di Provenienza

Con atto di compravendita del 20/06/2012, curato dal notaio [REDACTED] iscritto al distretto notarile di Brescia, tra i signori : [REDACTED] e l'acquirente sig.ra [REDACTED] che acquistava con atto rep. n. 23839 e racc. n. 4877 registrato a Montichiari il 10/07/2012 al numero 1535 serie 1T e trascritto a Brescia in data 11/07/2012 ai n.ri 24648 d'ordine e al n. 17092 di formalità. (VEDASI Atto di compravendita Allegato)

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 volontaria** iscritta all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11.07.2012 ai n.ri 24649 / 4105 per complessivi euro 154.906,00 a favore del " [REDACTED]

[REDACTED]
contro la signora [REDACTED]
[REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del Territorio di Brescia in data **18.02.2025** ai numeri **6754/4640**

A favore società " [REDACTED]
[REDACTED]

contro la signora [REDACTED]
[REDACTED]

di cui all'atto giudiziario di pignoramento emesso dal Tribunale di Brescia in data 10.01.2025 Rep. n. 9 contro la debitrice società

[REDACTED]
[REDACTED]
Nonché ai sensi dell'art. 2291 C.C. dei soci illimitatamente responsabili
signor [REDACTED]
[REDACTED]

E -**CAPITOLO - 5 -**
*Regolarità edilizia ed urbanistica***5.1 Provvedimenti Edilizi**

La richiesta all' U.T.C. di documentazioni autorizzative relative all'immobile in oggetto, Non ha fornito indicazioni autorizzative . si riporta pertanto quanto dichiarato nel titolo di provenienza, atto notaio [REDACTED] del 20/06/2012 si evince che:

“Il complesso edilizio di cui fa parte l'u.i.u. è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere ulteriori concessioni ad edificare, anche in sanatoria, permessi di costruire o denunce di inizio attività” Che la documentazione urbanistica relativa all'immobile richiesta con accesso atti amministrativi

5.2 Conformità tra lo stato dei luoghi e le schede catastali

Relativamente al N.C.E.U. foglio 69 - particella 451 - Subalterno 15 **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 / 69 – part. 451 – Sub. 15 - Categoria A/3 - z.c. 2 - cat. A/3 – cl. 5 – mq 74 –
sup. catastale totale mq 75 – RC € 464,81**

N° Lotto	Definizione	Superfici Mq	V/P in	Coeff. di Omog.	Stato di manut.	Totale Sup. Commerciale
Unico	APPARTAMENTO A/3	74,00		1	1	74,00
	Cantina	4,00		0,25	-----	1,00
	SUPERF. TOTALE RAGGUAGLIATA			MQ		75,00

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 1.600,00 al mq.

7.2 Determinazione del Valore

Lotto n°	Valore unitario	Superficie commerciale ragguagliata	Valore totale
UNICO	1.600,00	Mq 75,00	120.000,00
TOTALE			120.000,00

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 RISPONDEZZA 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

Che la documentazione urbanistica relativa all'immobile richiesta con accesso atti amministrativi Non ha fornito indicazioni autorizzative in quanto edificato anteriormente al 1° settembre 1967 come già dichiarato nell'atto di provenienza (art.8).



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

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/69 particella 451**

Subalterno 15.



Geom. MINESSI ROBERTO
Collegio
Geometri
BRESCIA
N. 2957
BRESCIA

Eventuali note ed osservazioni :

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita in visione dall'Agenzia del Territorio; 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.

VALORI DI STIMA :

VALORE TOTALE Euro 120.000,00 (Euro Centoventimila,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, 21 Maggio 2025

Il C.T.U. geom. Roberto Minessi



- Allegati:
- "1" Documentazione Fotografica
 - "2" Scheda catastale
 - "3" Atto di rinuncia Eredità
 - "4" Copia conforme Atto di Proprietà
 - "5" Accesso ATTI
 - "6" Visura storica
 - "7" Isp. ipotecaria