

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## VALUTAZIONE IMMOBILIARE

### Esecuzione Immobiliare N. 289/2018

Giudice dell'esecuzione:

**Dott.ssa Simonetta Bruno**

Giudice delegato:

**G.O.T. dott.ssa Liana Zaccara**



## Indice

Anagrafica

Date

Fasi - accertamenti e date delle indagini

A. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

B1. Identificazione e descrizione attuale dei beni

B2. Identificazione pregressa dei beni

C. Verifica della titolarità e stato di possesso

D. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

F. Identificazione dei lotti

G. Valore del bene e dei costi

Elenco allegati



## Anagrafica

Creditore precedente:

OMISSIS  
Sede  
Piazza  
C.F. e P.IVA

Rappresentato dall'Avvocato:

OMISSIS  
Con Studio  
Viale  
e-mail  
pec

Esecutati:

OMISSIS  
in qualità di proprietaria  
con sede  
via  
C.F. e P.IVA

Intervenuti alla data di stima

OMISSIS  
Via  
In qualità di collaboratore del CTU  
OMISSIS

Esperto incaricato

OMISSIS  
Via  
C.f.  
Tel  
Fax  
Mail  
Pec  
Iscritto all'Ordine            di            n.



## Date

Nomina dell'esperto del 17/05/2018.

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 03/07/2018.

Data della consegna del rapporto di valutazione entro il 05/11/2018.

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 05/12/2018.

## Fasi - accertamenti e date delle indagini

Il sottoscritto OMISSIS, con studio in OMISSIS, via OMISSIS, iscritto all'ordine OMISSIS della provincia di OMISSIS al n° OMISSIS, è il perito incaricato dal tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, per redigere la il rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati indicati nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 289/2018: OMISSIS **contro** OMISSIS.

In data **01-02/08/2018** il CTU ha reperito le visure, le planimetrie catastali, l'elaborato di subalternazione e l'estratto mappa degli immobili depositati presso l'Agenzia del Territorio di Brescia.

In data **06/08/2018**, tramite PEC, il sottoscritto comunicava il proseguo delle operazioni peritali, fissando un sopralluogo presso le unità pignorate, per il 13/09/2018 alle ore 9,30.

In data **09/08/2018** è stato richiesto, e poi acquisito, presso l'archivio notarile di Brescia copia del titolo di acquisto in favore del debitore.

In data **11/09/2018** è stato reperito il certificato dei destinazione urbanistica per il terreno sito nel comune di Manerbio (BS).

In data **13/09/2018** ore 9,30 giorno fissato per il sopralluogo, è stato possibile effettuare l'accertamento, solo per le unità immobiliari censite ai sub. 47 - 112 - 116 - 144, mentre per l'abitazione censita con il sub. 100 essendo locata non è stato possibile poter visionare l'immobile.

I collaboratori hanno effettuato il sopralluogo ispezionando gli spazi esterni dell'edificio e le parti interne dell'abitazione della cantina e del box di proprietà dell'esecutato redigendo corposa la documentazione fotografica.

In data **13/09/2018** sono stati ritirati, presso l'ufficio tecnico comunale di Castenedolo (BS), le pratiche edilizie autorizzative ed il certificato di agibilità dell'immobile.

In data **24/09/2018** è stato richiesto all'amministratore condominiale la documentazione riguardante le spese condominiali relative agli immobili oggetto di pignoramento.

In data **26/09/2018**, il collaboratore OMISSIS, ha effettuato il sopralluogo, ispezionando l'immobile di cui al sub.100 attualmente locato e non potuto visionare in occasione del sopralluogo del 13/09/18.





## A - Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- I documenti consegnati di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. sono completi.
- La certificazione notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari è nell'allegato 1;
- In allegato 2 è stato acquisito copia del titolo di acquisto in favore del debitore;
- In allegato 3 è stata acquisita visura camerale storica.

## B1 - Identificazione e descrizione attuale dei beni

### COMUNE DI CASTENEDOLO

- Localizzazione:** Provincia di Brescia, Comune di Castenedolo (BS), Via Pasubio, n. 2-4.
- Zona:** l'immobile è ubicato nel Comune di Castenedolo, in località Capodimonte, posizionato ed ovest della strada provinciale SP 236 per Mantova.  
E' parte di un complesso residenziale collocato nella pianura bresciana raggiungibile dalla viabilità provinciale SP 236 oppure dal raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari uscita Borgosatollo.  
La zona è leggermente defilata rispetto ai principali servizi comunali, (scuole, campi sportivi, parco), ma il centro di Castenedolo è raggiungibile in pochi minuti di viaggio con un autoveicolo.
- Mappa geografica:** l'ortofoto successiva individua meglio il fabbricato.





Fonte ©2018Google

- ☑ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** edificio ad uso residenziale
- ☑ **Tipologia immobiliare:** complesso immobiliare di appartamenti, con giardino corte interna.
- ☑ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** quattro grandi fabbricati disposti a corte, con un massimo di tre piani fuori terra ed uno entro terra.
- ☑ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** abitazioni dal piano terra al sottotetto, cantina e box al piano interrato. Le unità oggetto di pignoramento sono disposte: abitazioni al piano terra e primo, posto auto e cantina al piano interrato.
- ☑ **Caratteristiche generali dell'immobile:** l'immobile è stato completato nell'anno 2005 ed è costituito a telaio da pilastri e solai in c.a., con murature perimetrali intonacate.
- ☑ **Dimensione:** edifici rettangolari disposti a corte con giardino interno.

Le unità ispezionate sono così disposte:

- **abitazione - fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 144:** L'unità è composta da due locali con accessori: zona giorno con cottura, una camera, bagno, disbrigo, grande portico ed un piccolo giardino.

Presenta accesso diretto dalla via Risorgimento. I locali non sono arredati.

La documentazione fotografica riportata illustra al meglio gli immobili oggetto di pignoramento.



Vista del portone di accesso al porticato da via Risorgimento



Vista esterna della piccola corte da via Risorgimento







Vista interna della piccola corte



Vista interna del porticato



Vista della zona ingresso-giorno



Vista della zona giorno



Vista del disbrigo



Vista della camera





Vista del bagno



Vista del bagno

- abitazione - fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 100: l'unità è disposta al piano terra e primo. E' composta da due locali con accessori: zona giorno con cottura, disbrigo e bagno al piano terra; disbrigo, bagno, ripostiglio e camera al piano primo. Un piccolo giardino completa l'unità. Sull'esterno della muratura di facciata è presente umidità da risalita con sfogliamenti dello strato superficiale.

La documentazione fotografica riportata illustra al meglio gli immobili oggetto di pignoramento.



Vista dell'unità immobiliare da via Risorgimento



Vista esterna dell'unità immobiliare







Vista esterna dell'unità immobiliare



Vista interna del piano terra



Vista interna del piano primo



Vista interna del piano primo





- **abitazione** - fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 112: l'unità è disposta al piano terra. E' costituita da un ampio locale con accessori: zona giorno con cottura, disbrigo, bagno e corte esclusiva.

Sulle pareti perimetrali interne è presente umidità da risalita per capillarità con ammaloramenti (macchie-rigonfiamenti-muffe-esoliazioni) di intonaco e tinteggiatura.

I locali non sono arredati.

La documentazione fotografica riportata illustra al meglio gli immobili oggetto di pignoramento.



Vista dell'unità immobiliare  
da via Monte Pasubio



Vista della piccola corte  
da via Monte Pasubio



Vista della piccola corte



Vista della piccola corte





Vista del bagno



Vista interna del monolocale



Vista interna del monolocale



Vista interna del monolocale

- cantina - **fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 116**: l'unità è disposta al piano interrato, accessibile da una scala condominiale. E' costituita da un unico locale. La documentazione fotografica riportata illustra al meglio gli immobili oggetto di pignoramento.



Vista della scala di accesso alle cantine dalla corte interna







Vista della scala di accesso alle cantine



Vista del corridoio di accesso alle cantine



Vista della porta della cantina



Vista dell'interno della cantina

- **posto auto coperto - fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 47:** l'unità è disposta al piano interrato, accessibile dalla rampa carraia condominiale. E' costituita da uno spazio indicato con strisce verniciate sulla pavimentazione. La documentazione fotografica riportata illustra al meglio gli immobili oggetto di pignoramento.







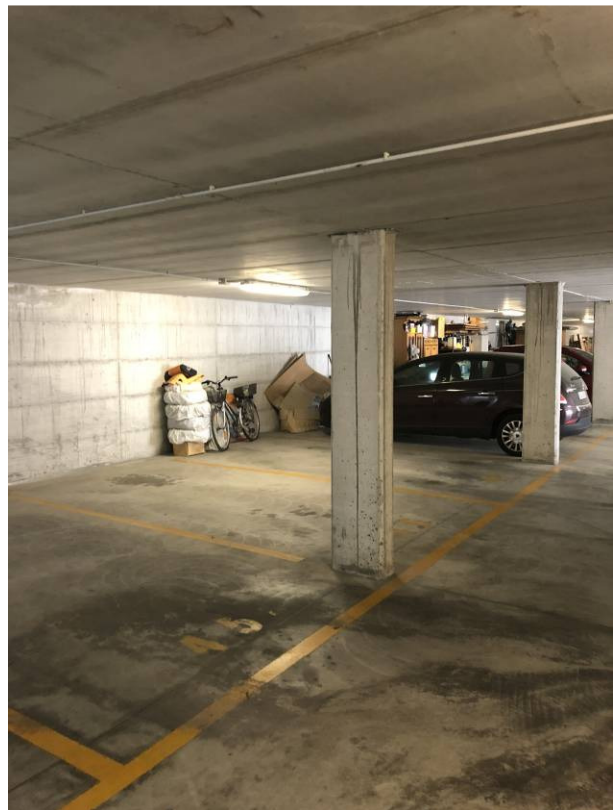
Vista della rampa carraia di accesso ai posti auto interrati



Vista dell'accesso ai posti auto interrati



Vista del posto auto



Vista del posto auto



**Confini****abitazione****fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 144**

- Nord: altre unità immobiliari del complesso
- Sud: via Risorgimento
- Est: altra proprietà
- Ovest: altre unità immobiliari del complesso

**Confini****abitazione****fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 100**

- Nord: giardino comune
- Sud: via Risorgimento
- Est: altre unità immobiliari del complesso
- Ovest: altre unità immobiliari del complesso

**Confini****abitazione****fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 112**

- Nord: camminamento comune
- Sud: altre unità immobiliari del complesso
- Est: altre unità immobiliari del complesso
- Ovest: via Monte Pasubio

**Confini****cantina****fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 116**

- Nord: camminamento comune
- Sud: terrapieno
- Est: altre unità immobiliari del complesso
- Ovest: altre unità immobiliari del complesso

**Confini****posto auto coperto****fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 47**

- Nord: altre unità immobiliari del complesso
- Sud: altre unità immobiliari del complesso
- Est: corsello carraio comune
- Ovest: terrapieno

**Consistenza** Rilievo Interno ed esterno Solo esterno Diretto in loco Data del sopralluogo**13/09/2018 e 26/09/2018** Desunto graficamente da: Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico)

**Critero di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

I coefficienti di ragguglio utilizzati per le diverse destinazioni, al fine di ottenere una sola base di misura alla quale applicare il valore unitario sono quelli indicati nei Listini Immobiliari pubblicati dalla camera di Commercio di Brescia e dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari".

- Abitazioni coeff. ragg. 1;
- Accessori coeff. ragg. 0,50;
- Corti esclusive coeff. ragg. 0,10;
- Posto auto coperto al piano interrato coeff. ragg. 0,50.
- Cantina al piano interrato coeff. ragg. 0,50.

**Destinazione mapp. 153 sub.144**

	Superficie	coefficiente di ragguglio
Abitazione p.t.	m <sup>2</sup> 89	100%
accessori al p.t. (portico)	m <sup>2</sup> 59	50%
accessori al p.t. (corte)	m <sup>2</sup> 22	10%
<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup> 120,70</b>	

**Destinazione mapp. 153 sub.100**

	Superficie	coefficiente di ragguglio
Abitazione p.t.	m <sup>2</sup> 37	100%
Abitazione p.1°	m <sup>2</sup> 35	100%
accessori al p.t. (corte)	m <sup>2</sup> 25	10%
<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup> 74,50</b>	

**Destinazione mapp. 153 sub.112**

	Superficie	coefficiente di ragguglio
Abitazione p.t.	m <sup>2</sup> 50	100%
accessori al p.t. (corte)	m <sup>2</sup> 29	10%
<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup> 52,90</b>	

**Destinazione mapp. 153 sub. 116**

	Superficie	coefficiente di ragguglio
cantina p.int.	m <sup>2</sup> 9	50%
<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup> 4,50</b>	



**Destinazione mapp. 153 sub. 47**

Posto auto coperto p.int.

**Superficie**m<sup>2</sup> 13**coefficiente di ragguglio**

50%

**Superficie commerciale****m<sup>2</sup> 6,50****Caratteristiche qualitative****- fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 144 abitazione**

- Elementi strutturali: la struttura portante è in muratura, le tamponature perimetrali sono in pietra/laterizio. La copertura del fabbricato è in legno con lattoneria in lamiera. Le tramezze interne non portanti sono in laterizio forato ed intonacato al civile e tinteggiate.
- Impianto di riscaldamento: l'abitazione attualmente è provvista di impianto di riscaldamento autonomo, ma la caldaia è stata rimossa. Sono presenti radiatori metallici a parete;
- Impianto idrico: l'intero stabile è fornito dall'acquedotto comunale;
- Impianto fognario: l'immobile risulta essere dotato di collettamenti di scarico interni, che vengono convogliati nello scarico condominiale;
- Impianto elettrico: l'appartamento è dotato di allaccio alla rete elettrica; sono sconosciute le caratteristiche dell'impianto e le eventuali certificazioni di adeguamento e conformità ai sensi della vigente normativa in materia (D.M. n°37/2008 e s.m.i.);
- Impianto di raffrescamento: l'abitazione non è dotata di impianto di raffrescamento;
- Pavimenti esterni: per portico e la piccola corte piastrelle in gres;
- Pavimenti interni: nell'abitazione piastrelle in gres porcellanato per la zona giorno, la zona notte e gli accessori.
- Rivestimenti interni: in bagno piastrelle, nelle altre zone intonaci tinteggiati;
- Serramenti esterni: in legno con vetro camera, le finestre sono dotate di inferriate metalliche e portoncino d'ingresso corazzato;
- Serramenti interni: per l'abitazione porte interne in legno tamburato e vetro;
- Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica.

**- fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 100 abitazione**

- Elementi strutturali: la struttura portante è in muratura, le tamponature perimetrali sono in pietra/laterizio. Solai e copertura del fabbricato in legno con lattoneria in lamiera. Le tramezze interne non portanti sono in laterizio forato ed intonacato al civile e tinteggiate.
- Impianto di riscaldamento: l'abitazione attualmente è provvista di impianto di riscaldamento autonomo. Sono presenti radiatori metallici a parete;
- Impianto idrico: l'intero stabile è fornito dall'acquedotto comunale;



- Impianto fognario: l'immobile risulta essere dotato di collettamenti di scarico interni, che vengono convogliati nello scarico condominiale;
- Impianto elettrico: l'appartamento è dotato di allaccio alla rete elettrica; sono sconosciute le caratteristiche dell'impianto e le eventuali certificazioni di adeguamento e conformità ai sensi della vigente normativa in materia (D.M. n°37/2008 e s.m.i.);
- Impianto di raffrescamento: l'abitazione non è dotata di impianto di raffrescamento;
- Pavimenti esterni: camminamento esterno in piastrelle in gres;
- Pavimenti interni: nell'abitazione piastrelle in gres porcellanato per la zona giorno e gli accessori, parquet per la zona notte al piano primo;
- Rivestimenti interni: in bagno piastrelle, nelle altre zone intonaci tinteggiati;
- Serramenti esterni: in legno con vetro camera, le finestre al piano terra sul lato strada sono dotate di inferriate metalliche, portoncino in legno massello;
- Serramenti interni: per l'abitazione porte interne in legno tamburato;
- Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica.

- **fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 112                      abitazione**

- Elementi strutturali: la struttura portante è in muratura, le tamponature perimetrali sono in pietra/laterizio. La copertura del fabbricato è in legno con lattoneria in lamiera. Le tramezze interne non portanti sono in laterizio forato ed intonacato al civile e tinteggiate.
- Impianto di riscaldamento: l'abitazione attualmente è provvista di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Sono presenti radiatori metallici a parete;
- Impianto idrico: l'intero stabile è fornito dall'acquedotto comunale;
- Impianto fognario: l'immobile risulta essere dotato di collettamenti di scarico interni, che vengono convogliati nello scarico condominiale;
- Impianto elettrico: l'appartamento è dotato di allaccio alla rete elettrica; sono sconosciute le caratteristiche dell'impianto e le eventuali certificazioni di adeguamento e conformità ai sensi della vigente normativa in materia (D.M. n°37/2008 e s.m.i.);
- Impianto di raffrescamento: l'abitazione non è dotata di impianto di raffrescamento;
- Pavimenti esterni: per la piccola corte piastrelle lastre di porfido posato ad "opus incertum";
- Pavimenti interni: nell'abitazione piastrelle in gres porcellanato per la zona giorno e gli accessori.
- Rivestimenti interni: in bagno piastrelle, nelle altre zone intonaci tinteggiati;
- Serramenti esterni: in legno con vetro camera, le finestre sono dotate di inferriate metalliche e portoncino d'ingresso corazzato;
- Serramenti interni: per l'abitazione porte interne in legno tamburato;
- Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica.



- **fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 116** **cantina**

- Elementi strutturali: la struttura portante al piano interrato è costituita da muri perimetrali portanti in cemento armato e copertura in elementi prefabbricati;
- Impianto di riscaldamento: non presente;
- Impianto idrico: non presente;
- Impianto fognario: l'immobile risulta essere dotato di caditoie di raccolta per l'acqua meteorica, poi convogliata nello scarico condominiale;
- Impianto elettrico: la cantina è dotata di allaccio alla rete elettrica; sono sconosciute le caratteristiche dell'impianto e le eventuali certificazioni di adeguamento e conformità ai sensi della vigente normativa in materia (D.M. n°37/2008 e s.m.i.);
- Impianto di raffrescamento: non presente;
- Pavimenti esterni: scala di accesso in cotto;
- Pavimenti interni: battuto di cemento spolverato al quarzo
- Rivestimenti interni: intonaci tinteggiati;
- Serramenti esterni: non presenti;
- Serramenti interni: in lamiera metallica per l'ingresso alla cantina.

- **fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 47** **posto auto coperto**

- Elementi strutturali: la struttura portante al piano interrato è costituita da muri perimetrali portanti in cemento armato e copertura in elementi prefabbricati;
- Impianto di riscaldamento: non presente;
- Impianto idrico: non presente;
- Impianto fognario: l'immobile risulta essere dotato di caditoie di raccolta per l'acqua meteorica, poi convogliata nello scarico condominiale;
- Impianto elettrico: la rete elettrica condominiale illumina tutti i posti auto; sono sconosciute le caratteristiche dell'impianto e le eventuali certificazioni di adeguamento e conformità ai sensi della vigente normativa in materia (D.M. n°37/2008 e s.m.i.);
- Impianto di raffrescamento: non presente;
- Pavimenti esterni: battuto di cemento per rampa carraia;
- Pavimenti interni: battuto di cemento spolverato al quarzo per i posti auto.
- Rivestimenti interni: intonaci tinteggiati;
- Serramenti esterni: cancello d'ingresso in metallo;
- Serramenti interni: non presenti.





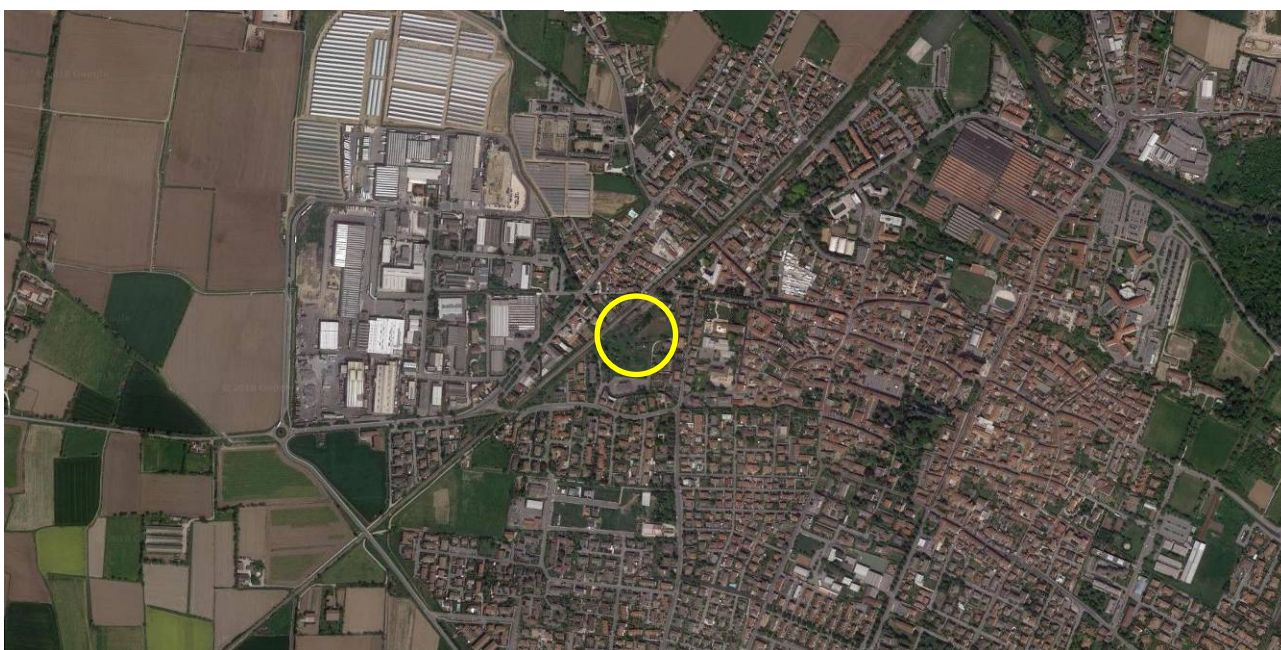
## COMUNE DI MANERBIO

- ☑ **Localizzazione:** Provincia di Brescia, Comune di Manerbio (BS), Via Padre Giovanni Piamarta.
- ☑ **Zona:** il terreno è ubicato nel Comune di Manerbio, nei pressi della stazione ferroviaria della linea Brescia-Cremona, posizionato ad ovest rispetto al centro comunale.

Il terreno è collocato proprio a sud della stazione ferroviaria ed è raggiungibile via treno, oppure nella direzione est-ovest dalla viabilità provinciale SP 1 Manerbio-Orzinuovi e nella direzione nord-sud dalla SS 45Bis di collegamento con il capoluogo bresciano, o dal raccordo autostradale Brescia-Cremona uscita Manerbio.

La zona è dista circa un chilometro dai principali servizi comunali, (scuole, campi sportivi, parco).

- ☑ **Mappa geografica:** l'ortofoto successiva individua meglio il lotto.



Fonte ©2018Google





- Destinazione urbanistica dell'immobile:** come indicato nel certificato di destinazione urbanistica in allegato 11 *“ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere – parte linee di arretramento ferroviario – parte area stradale”*.

L'unità ispezionata è così disposta:

- **area urbana - fg. NCT/17 mapp. 441:** grande appezzamento ricoperto da vegetazione spontanea.

La documentazione fotografica riportata illustra al meglio gli immobili oggetto di pignoramento.



Vista dell'area ripresa da Viale della Stazione



Vista dell'area dal parcheggio della stazione

#### Confini

**terreno**

**fg. NCT/17 mapp. 441**

- Nord: stazione ferroviaria di Manerbio
- Sud: altre unità immobiliari (terreno) e via Padre G. Piamarta
- Est: altre unità immobiliari (abitazioni)
- Ovest: parcheggio e altri fabbricati (accessori ferrovia)

#### Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno

- Diretto in loco

- Data del sopralluogo **26/09/2018**

- Desunto graficamente da:

- Visura catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

#### Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta





## Destinazione

- fg. NCT/17 mapp. 441 area urbana

Superficie

m<sup>2</sup> 7.830



## Caratteristiche qualitative

- fg. NCT/17 mapp. 441 terreno con la presenza di vegetazione spontanea

## B2 - Identificazione pregressa dei beni

### Rispondenza catastale

Gli immobili sono identificati in mappa al Catasto come:

#### Catasto Fabbricati Comune di Castenedolo (BS)

Foglio NCT/9 particella 153 Sub. 144 categoria A/2 classe 4 consistenza 4 vani  
Sup. catastale totale 101 mq, escluse aree scoperte mq 88 rendita € 309,87

#### Catasto Fabbricati Comune di Castenedolo (BS)

Foglio NCT/9 particella 153 Sub. 100 categoria A/2 classe 4 consistenza 3,5 vani  
Sup. catastale totale 72 mq, escluse aree scoperte mq 69 rendita € 271,14

#### Catasto Fabbricati Comune di Castenedolo (BS)

Foglio NCT/9 particella 153 Sub. 112 categoria A/2 classe 4 consistenza 2,5 vani  
Sup. catastale totale 53 mq, escluse aree scoperte mq 50 rendita € 193,67

#### Catasto Fabbricati Comune di Castenedolo (BS)

Foglio NCT/9 particella 153 Sub. 116 categoria C/2 classe 2 consistenza 8 mq  
Sup. catastale totale 9 mq rendita € 14,87

#### Catasto Fabbricati Comune di Castenedolo (BS)

Foglio NCT/9 particella 153 Sub. 47 categoria C/6 classe 2 consistenza 13 mq  
Sup. catastale totale 13 mq rendita € 24,17

#### Catasto Terreni Comune di Manerbio (BS)

Foglio NCT/17 particella 441 categoria area urbana consistenza 7.830 mq



## Elenco documentazione visionata

- Estratto mappa (allegati 4 e 8)
- Elaborato di planimetrico (allegato 5)
- Visura catastale (allegati 6 e 9)
- Planimetria catastale (allegato 7)

## Conformità catastale

Durante il sopralluogo **non** sono state riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi.

## C - Verifica della titolarità e stato di possesso

### Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

Proprietà della società OMISSIS con sede in OMISSIS a OMISSIS C.F. e P.I. OMISSIS, per quota 1/1 di proprietà; in forza dell'atto di fusione a firma del notaio dott. Mario Brunelli di Brescia, in data 30/05/2012 rep. n. 75369 racc. 23345 e trascritto a Brescia, Ufficio Brescia 1, in data 06/06/2012 al n. 4936 serie 1T (vedi allegato 2)

### Stato del possesso dei beni alla data della valutazione

- Liberi i subalterni 144 – 112 e 47
- Occupati dal locatario i subalterni 110 e 116 (vedi allegato 12).

### Valore locativo dei beni

LOTTO	FOGLIO MAPPALE SUBALTERNO	DESCRIZIONE	Superficie utile Mq.	UNITARIO Più probabile valore locativo €/mq anno	TOTALE Più probabile valore locativo annuo €
<b>Lotto 1</b> Comune di Castenedolo (BS)	Fg. NCT/9 Mapp. 153 Sub. 144	Abitazione p.t. portico p.t. corte p.t.	67 59 22	48,00 24,00 24,00	5.160,00
<b>Lotto 2</b> Comune di Castenedolo (BS)	Fg. NCT/9 Mapp. 153 Sub. 100	Abitazione p.t. Abitazione p. 1° corte p.t.	30 27 25	-	vedasi contratto di locazione in essere allegato alla presente
<b>Lotto 3</b> Comune di Castenedolo (BS)	Fg. NCT/9 Mapp. 153 Sub. 112	Abitazione corte p.t.	39 29	48,00 24,00	2.568,00
<b>Lotto 4</b> Comune di Castenedolo (BS)	Fg. NCT/9 Mapp. 153 Sub. 116	Cantina p.int.	8		vedasi contratto di locazione in essere allegato alla presente
<b>Lotto 5</b> Comune di Castenedolo (BS)	Fg. NCT/9 Mapp. 153 Sub. 47	Box p.int.	12	24,00	288,00



Il più probabile **valore locativo annuo per il LOTTO 1** viene di fatto quantificato in **€ 5.160,00** diconsì Euro cinquemilacentosessanta/00.

Il più probabile **valore locativo annuo per il LOTTO 3** viene di fatto quantificato in **€ 2.568,00** diconsì Euro duemilacinquecentosessantotto/00.

Il più probabile **valore locativo annuo per il LOTTO 5** viene di fatto quantificato in **€ 288,00** diconsì Euro duecentoottantotto/00.

**Per il LOTTO 6, AREA EDIFICABILE**, non è previsto alcun valore locativo annuo.

## **D - Formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale**

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

### **Formalità, vincoli o oneri**

**a) ipoteca volontaria** iscritta in data 18/07/2002 ai n. 32546/7190 a favore del OMISSIS con sede OMISSIS, C.F. OMISSIS; (ipoteca di € 6.000.000,00) in forza dell'atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Francesco Lesandrelli del 12/07/2002 rep. n. 70286;

**b) ipoteca volontaria** iscritta in data 11/06/2007 ai n. 33409/8398 a favore del OMISSIS con sede OMISSIS, C.F. OMISSIS; (ipoteca di € 5.000.000,00) in forza dell'atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Brunelli Mario del 30/05/2007 rep. n. 71861;

**c) decreto ingiuntivo** iscritto a Brescia in data 15/04/2016 ai n. 14471/2379 a favore di OMISSIS sede in OMISSIS C.F. OMISSIS in forza del decreto ingiuntivo degli Uffici Giudiziari di Brescia in data 11/04/2016 n. 2348/2016;

**d) decreto ingiuntivo** iscritto a Brescia in data 02/05/2016 ai n. 16498/2745 a favore di OMISSIS sede in OMISSIS C.F. OMISSIS in forza del decreto ingiuntivo degli Uffici Giudiziari di Brescia in data 26/04/2016 n. 2766/2016;

**e) pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia in data 21/03/2018 ai n. 12442/7914 a favore di OMISSIS sede OMISSIS C.F. OMISSIS in forza del verbale di pignoramento degli Uffici Giudiziari di Brescia in data 05/03/2018 rep. 2375/2018;

### **Spese condominiali**

Presso il condominio è esposto il cartello di riferimento riguardante l'amministratore.



L'amministratore pro-tempore è il geom. OMISSIS, con sede in via OMISSIS a OMISSIS.

In data 24/09/2018 tramite mail è stata richiesta la documentazione di riscontro dei pagamenti delle spese condominiali.

Dopo numerosi solleciti, ad oggi non è pervenuta alcuna documentazione a riguardo.

## **E - Regolarità edilizia ed urbanistica**

### **IMMOBILI NEL COMUNE DI CASTENEDOLO**

#### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Ristrutturazione totale con agibilità del 2007

#### **Titoli autorizzativi esaminati (allegato 10)**

Indicare la documentazione visionata per il mapp. 153 sub. 144, 100, 112, 116 e 47 del fg. NCT/9 del comune di Castenedolo:

- Concessione Edilizia n. 1681 del 19/02/2001 "Piano di recupero Cascina Passerini e ristrutturazione edilizia" documento richiesto, ma che l'ufficio di competenza (comune di Castenedolo) non è stato in grado di fornire;
- Concessione Edilizia di variante n. 1885 del 27/02/2002;
- Denuncia di inizio attività prot. 3939 del 28/02/2002;
- Denuncia di inizio attività prot. 6693 del 02/04/2004;
- Richiesta di certificato di agibilità per silenzio-assenso richiesto il 02/02/2007 prot. 1969;
- Denuncia di inizio attività prot. 6693 del 02/04/2004;
- Denuncia di inizio attività prot. 8783 del 23/05/2007;
- Comunicazione di attività di edilizia libera prot. 22570 del 17/10/2014.

Fonte documentazione visionata: pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio tecnico del comune di Castenedolo (BS).

#### **Conformità edilizia**

Data verifica edilizia: 13/09/2018: non si segnalano difformità tra la planimetria depositata presso l'ufficio comunale e lo stato dei luoghi.



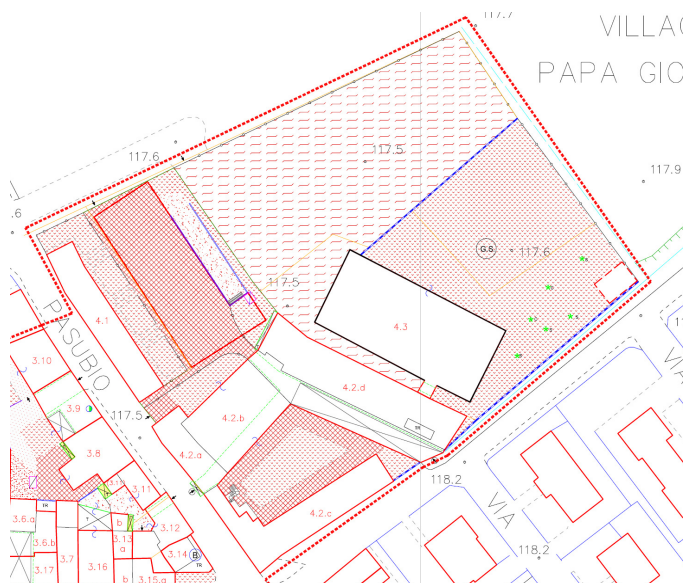
## Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.48 del 27/11/2017 e pubblicato sul BURL n.11 del 14/03/2018



Uso del suolo – area trasformata

PIANO DELLE REGOLE - Tav. 2.6  
CENTRO STORICO

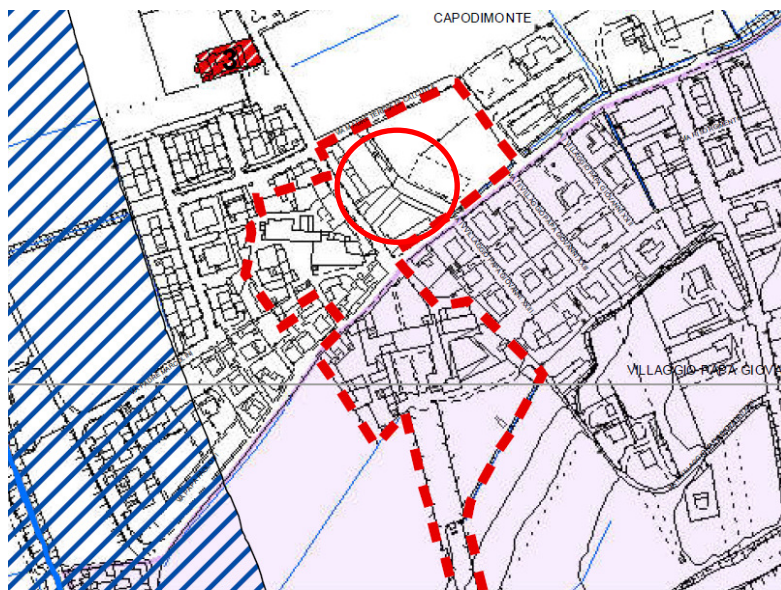


Classificazione centri storici – Capodimonte -

PIANO DELLE REGOLE – Tav. 5.2  
Schede Capodimonte S3 (4.1 e 4.2)

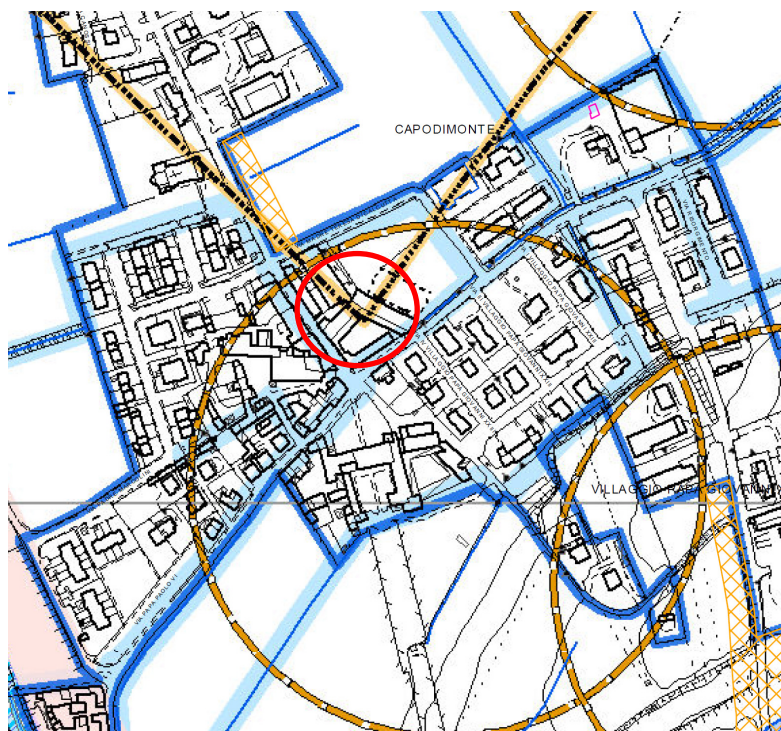






PIANO DELLE REGOLE - Tav. 7.1  
- Delimitazione centri storici (art. 136 D.lgs 42/2004)


**Vincoli paesaggistici e storici**




PIANO DELLE REGOLE – Tav. 6.1


**Vincoli amministrativi**


Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art 4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 (Codice strada)

 Centro abitato


**Vincoli di polizia idraulica**


 Fascia di rispetto del reticolo idrico principale (Torrente Garza)

 Fascia di rispetto del reticolo idrico minore di competenza comunale


 Fascia di rispetto del reticolo idrico di competenza del Consorzio di bonifica Medio Chiese

**Carta degli ostacoli di aerodromo tipo B OACI**

 Linea di salita al decollo

 Superficie di salita al decollo

**Allevamenti**

 Distanze da allevamenti (200 m o 500 m)



### Limitazioni urbanistiche

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici                               | <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici (centro storico) | <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli amministrativi (superficie di salita al decollo, distanze da allevamenti, fascia di rispetto del reticolo idrico Consorzio Bonifica Medio Chiese) |

## IMMOBILI NEL COMUNE DI MANERBIO

### Situazione urbanistica (vedi allegato 11)

- Strumento urbanistico: Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.29 del 26/06/2016 e pubblicato sul BURL n.40 del 05/10/2016.

*Ambito urbanistico:* ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere- Parte linee di arretramento (ferroviario) – Parte area stradale;

*Classe di fattibilità geologica:* 2 – aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo soprassuolo; il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque mediamente alto;

*Zona sismica in base all'O.P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003:* 3 – sismicità bassa;

*Scenario di pericolosità sismica locale:* Z4a – zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesi;

*Criticità idraulica:* Aree A (alta criticità idraulica).

### Limitazioni urbanistiche

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli amministrativi (parte rispetto ferroviario art. 49 D.P.R. 11/07/1980 n. 753) |

## F - Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: **abitazione**

Ubicazione: **comune di Castenedolo (BS), via Monte Pasubio n. 2**

Identificativi catastali: **fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 144 cat. A/2 cl. 4 vani 4 - rendita € 309,87**

Quota di proprietà: **1/1**

Divisibilità dell'immobile: **no**



## LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica: **abitazione**  
Ubicazione: **comune di Castenedolo (BS), via Monte Pasubio n.**  
Identificativi catastali: **fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 100 cat. A/2 cl. 4 vani 3,5 - rendita € 271,14**  
Quota di proprietà: **1/1**  
Divisibilità dell'immobile: **no**

## LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica: **abitazione**  
Ubicazione: **comune di Castenedolo (BS), via Monte Pasubio n.**  
Identificativi catastali: **fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 112 cat. A/2 cl. 4 vani 2,5 - rendita € 193,67**  
Quota di proprietà: **1/1**  
Divisibilità dell'immobile: **no**

## LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica: **cantina**  
Ubicazione: **comune di Castenedolo (BS), via Monte Pasubio n.**  
Identificativi catastali: **fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 116 cat. C/2 cl. 2 - rendita € 14,87**  
**consistenza mq. 8, sup. catastale totale mq. 9**  
Quota di proprietà: **1/1**  
Divisibilità dell'immobile: **no**

## LOTTO NR. 5

Descrizione sintetica: **garage**  
Ubicazione: **comune di Castenedolo (BS), via Monte Pasubio n.**  
Identificativi catastali: **fg. NCT/9 mapp. 153 sub. 47 cat. C/6 cl. 2 - rendita € 24,17**  
**consistenza mq. 123, sup. catastale totale mq. 13**  
Quota di proprietà: **1/1**  
Divisibilità dell'immobile: **no**

## LOTTO NR. 6

Descrizione sintetica: **area urbana**  
Ubicazione: **comune di Manerbio (BS)**  
Identificativi catastali: **fg. NCT/17 mapp. 441 - consistenza mq. 7.830**  
Quota di proprietà: **1/1**  
Divisibilità dell'immobile: **no**

## G – Valore del bene e dei costi

### Utilizzo della valutazione<sup>1</sup>

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 vendita forzata**” nell’ambito delle procedure esecutive.

<sup>1</sup> Dal Fax-simile del Rapporto di valutazione stilato dall'ANPE di Brescia





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 l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

## **Basi del valore <sup>2</sup>**

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) 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 alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato 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 della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata 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.”*

## **Condizioni limitative**

Non sono presenti condizioni limitanti all'incarico

---

<sup>2</sup> Dal Fax-simile del Rapporto di valutazione stilato dall'ANPE di Brescia



### Verifica del migliore e più conveniente uso

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

Si  No

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di valutazione del confronto. Questo metodo è basato su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare, comunque appartenenti allo stesso segmento di mercato considerando ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche costruttive, vetustà, degrado, di cui siano noti i prezzi di vendita.

L'analisi dei valori di mercato è stata condotta utilizzando le informazioni desunte o pubblicate da:

- Probrixia, Agenzia della Camera di Commercio di Brescia, listino immobiliare;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), Agenzia del Territorio;
- Osservatorio delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;
- Agenti ed agenzie immobiliari sulla piazza dei comuni di Castenedolo e Manerbio (BS);

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali giardino, vani scala, percorsi pedonali e carrai, corridoio, ecc.

In base della descrizione effettuata dell'immobile, circa la consistenza, le caratteristiche (intrinseche ed estrinseche), la superficie, l'incidenza delle pertinenze esclusive e comuni (superfici scoperte), si ritiene corretto attribuire come valori di mercato:

- per le abitazioni e gli accessori posti nel comune di Castenedolo (BS) **€/mq 1.050,00**;
- per il posto auto nel comune di Castenedolo (BS) **€/mq 800,00**; (coeff, ragg.=0.50)
- per la cantina nel comune di Castenedolo (BS) **€/mq 900,00**; (coeff, ragg.=0.50)
- per il terreno ubicato nel comune di Manerbio (BS) **€/mq 125,00**;

Nelle tabelle seguenti vengono riportati i calcoli analitici per l'attribuzione del più probabile valore di mercato complessivo.

LOTTO	foglio	subalterno e mappale	descrizione	Superficie commerciale Mq.	UNITARIO Più probabile valore in libero mercato €/mq	TOTALE Più probabile valore in libero mercato €
LOTTO 1 Comune di Castenedolo (BS)	NCT/9	Mappale 153 Subalterno 144	Abitazione p.t.	89	1.050,00	126.735,00
			Portico p.t.	29,50		
			Corte p.t.	2,20		
LOTTO 2 Comune di Castenedolo (BS)	NCT/9	Mappale 153 Subalterno 100	Abitazione p.t. e 1°	72	1.050,00	78.225,00
			Corte p.t.	2,50		



<b>LOTTO 3</b> Comune di Castenedolo (BS)	NCT/9	Mappale 153 Subalterno 112	Abitazione p.t.	50	1.050,00	<b>55.545,00</b>
			Corte p.t.	2,90		
<b>LOTTO 4</b> Comune di Castenedolo (BS)	NCT/9	Mappale 153 Subalterno 116	Cantina p.int.	9,00	450,00	<b>4.050,00</b>
<b>LOTTO 5</b> Comune di Castenedolo (BS)	NCT/9	Mappale 153 Subalterno 47	Box p.int.	13,00	400,00	<b>5.200,00</b>
<b>LOTTO 6</b> Comune di Manerbio (BS)	NCT/17	Mappale 441	Area urbana	7.830	125,00	<b>978.750,00</b>

Per il calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata, ai valori del più probabile valore di mercato riportati nella precedente tabella, si ritiene adeguato applicare una riduzione pari al 25%, dovuta ai maggiori oneri per la realizzare dell'acquisto degli immobili all'asta (incidenza fiscale sul trasferimento, prezzo del notaio, mancati redditi per il periodo tra aggiudicazione e trasferimento, deterioramento del bene, svalutazione tra la data di stima e l'aggiudicazione almeno per 1 rilancio d'asta, incertezza sulla qualità del bene).

#### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

##### LOTTO 1

Gli immobili sono in buono stato di conservazione con finiture e dotazioni d'impianti buone.

Il più probabile **valore in libero mercato per il LOTTO 1** viene di fatto quantificato in **€ 126.735,00** diconsì Euro centoventiseimilasettecentotrentacinque/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 1**, viene quantificato in **€ 95.051,25** diconsì Euro novantacinquemilacinquantuno/25.

##### LOTTO 2

Il più probabile **valore in libero mercato per il LOTTO 2** viene di fatto quantificato in **€ 78.225,00** diconsì Euro settantottomiladuecentoventicinque/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 2**, viene quantificato in **€ 58.668,75** diconsì Euro cinquantottomilaseicentosessantotto/75.

##### LOTTO 3

Il più probabile **valore in libero mercato per il LOTTO 3** viene di fatto quantificato in **€ 55.545,00** diconsì Euro cinquantacinquemilacinquecentoquarantacinque/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 3**, viene quantificato in **€ 41.658,75** diconsì Euro quarantunomilaseicentocinquantotto/75.



#### LOTTO 4

Il più probabile **valore in libero mercato per il LOTTO 4** viene di fatto quantificato in **€ 4.050,00** diconsì Euro quattromilacinquanta/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 4**, viene quantificato in **€ 3.037,00** diconsì Euro tremilatrentasette/00.

#### LOTTO 5

Il più probabile **valore in libero mercato per il LOTTO 5** viene di fatto quantificato in **€ 5.200,00** diconsì Euro cinquemiladuecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 5**, viene quantificato in **€ 3.900,00** diconsì Euro tremilanovecento/00.

#### LOTTO 6

Il più probabile **valore in libero mercato per il LOTTO 6** viene di fatto quantificato in **€ 978.750,00** diconsì Euro novecentosettantottomilasettecentocinquanta/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 6**, viene quantificato in **€ 734.062,50** diconsì Euro settecentotrentaquattromilasessantadue/50.

### Elenco allegati

- 1\_ Relazione ipo-catastale ventennale del notaio Andrea Zuccarello Marcolini, notaio in Messina (ME)
- 2\_ Atto di fusione del notaio Mario Brunelli di Brescia, rep. 75369 del 30/05/2012
- 3\_ Visura camerale storica
- 4\_ Estratto mappa del comune di Castenedolo (BS)
- 5\_ Elaborato planimetrico del complesso immobiliare del comune di Castenedolo (BS)
- 6\_ Visura catastale immobili nel comune di Castenedolo (BS)
- 7\_ Planimetrie catastali immobili nel comune di Castenedolo (BS)
- 8\_ Estratto mappa del comune di Manerbio (BS)
- 9\_ Visura catastale immobili nel comune di Manerbio (BS)
- 10A\_ Concessione edilizia in variante n. 1885 del 27/02/2002
- 10B\_ D.I.A. n. 3939 del 28/02/2002
- 10C\_ D.I.A. n. 6693 del 02/04/2004
- 10D\_ Certificato di agibilità per silenzio-assenso n. 1969 del 02/02/2007
- 10E\_ D.I.A. n. 8783 del 23/05/2007
- 10F\_ CILA n. 22570 del 17/10/2014
- 11\_ Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile in comune di Manerbio (BS)
- 12\_ Contratto di locazione per i sub. 100 e 116

*Timbro e firma*

Data rapporto valutazione: 18/10/2018

