

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione immobiliare n. 643/2021

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa LIANA ZACCARA

Creditore Procedente	
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

<u>1 - P R E M E S S E</u>	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	
<u>CAPITOLO -1-</u>	pag. 04
1.1 Documentazione allegata all'istanza	
<u>CAPITOLO - 2 -</u>	pag. 04 - 05
2.1 Identificazione e descrizione attuale del bene	
2.2 Descrizione dei beni	
<u>CAPITOLO 3</u>	pag. 06
3.1 Possesso dell'immobile	
3.2 Titolo di provenienza	
<u>CAPITOLO 4</u>	pag. 06 - 07
4.1 Oneri gravanti sul bene	
4.2 Vincoli connessi con il suo carattere storico artistico	
4.3 Formalità, vincoli e oneri.	
<u>CAPITOLO 5</u>	pag. 07
5.1 Situazione urbanistica	
5.2 Conformità tra i luoghi e schede catastali	
5.3 Provvedimenti edilizi	
<u>CAPITOLO 6</u>	pag. 07 – 08 - 09
6.1 Audit documentale	
6.2 Analisi delle conformità	
6.3 Rispondenza urbanistica	
6.4 Rispondenza catastale	
<u>CAPITOLO 7</u>	pag. 10
7.1 Calcolo superfici e formazione lotti	
<u>CAPITOLO 8</u>	pag. 10 - 11
8.1 Valutazione del bene	
8.2 Determinazione del Valore	
<u>CAPITOLO 9</u>	pag. 11
CONCLUSIONI	

1 P R E M E S S E

1 Incarico

Nomina dell'esperto	19.11.2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	30.11.2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	11.03.2022

1.1 Sintesi della valutazione

1.2 Più probabile valore in libero mercato :

**Lotto 1 €uro 66.370,00 - Lotto 2 €uro 54.200,00 - Lotto 3 €uro 115.027,00
Lotto 4 €uro 69.960,00 - Lotto 5 €uro 54.350,00 = TOTALE € 359.917,00**

1.3 Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

**Lotto 1 €uro 53.000,00 – Lotto 2 €uro 43.000,00 - Lotto 3 €uro 92.000,00
Lotto 4 €uro 56.000,00 - Lotto 5 €uro 43.000,00 = TOTALE € 287.000,00**

2 Quesiti

- 1) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.*
- 2) *Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni.*
- 3) *Stato di possesso.*
- 4) *Esistenza formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale.*
- 5) *Regolarità edilizia ed urbanistica.*
- 6) *Audit documentale e due diligence*
- 7) *Formazione dei lotti.*
- 8) *Valore del bene e costi.*

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.

CAPITOLO - 1 -
Verifica della documentazione

1.1 Documentazione allegata all'istanza

- 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 [REDACTED];

CAPITOLO - 2-
Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni

2.1 Identificazione del bene

I sopralluoghi sono stati effettuati una prima volta il giorno 13.01.2022 alle ore 12,00, assistito dal Collaboratore Anpe delegato dal Notaio dr. [REDACTED]. In data 28.02.2022 ho eseguito un secondo sopralluogo per rilevare le difformità riscontrate nei due immobili C1 posti al p.t.

Gli immobili sono posti in zona centrale del comune di CIVIDATE CAMUNO ([REDACTED]). Il fabbricato è la ricostruzione di un vecchio edificio adibito a abitazione, posto in via [REDACTED], del comune di Civate Camuno. I lavori furono autorizzati con licenza di costruzione N. 19 del 3.3.1964, iniziati il 30/4/1964 e ultimati il 31/12/1965; **il 18.01.1966 è stato rilasciato il Permesso di Agibilità. (Allegato 1)**

Comune di **CIVIDATE CAMUNO**

N° Lotto	INTESTAZIONE	DESCRIZIONE
1		NCT fg. 1 mappale 1162/501 [REDACTED] p.t. cat. C/1 – cl 8 – mq 46 (sup. totale di mq 54,00) AFFITTATO
2		NCT fg. 1 mappale 1162/502 [REDACTED] p.t. cat. C/1 – cl 8 – mq 39 (sup. totale di mq 48,00) AFFITTATO
3		NCT fg. 1 mappale 1162/503 [REDACTED] p.S1-1-2-3 cat. A/3 – cl 5 – vani 7,5 sup. catastale mq 207 LIBERO (Abitazione residenziale al primo e secondo piano con balcone cantina e sottotetto)
4		NCT fg. 1 mappale 1162/504 [REDACTED] p.S1-1-3 cat. A/3 – cl 5 – vani 4 sup. catastale mq 87 AFFITTATO (Abitazione residenziale al primo piano con balcone, cantina e sottotetto)

5		<p>NCT fg. 1 mappale 1162/505 ██████████ p.S1-2-3 cat. A/3 – cl 5 – vani 4 sup. catastale mq 76 LIBERO (Abitazione residenziale al secondo piano con cantina e sottotetto e terrazza)</p>
---	--	--

2.2 Descrizione dei beni:



Il fabbricato è stato oggetto di manutenzione straordinaria con la sostituzione della struttura portante della copertura;

ad esclusione della copertura descritta, l'immobile presenta uno stato manutentivo scadente sia all'esterno che all'interno nelle singole unità immobiliari. I balconi e la terrazza necessitano di nuove impermeabilizzazioni e nuovi intonaci; nell'immobile posto al secondo piano risultano totalmente da rifare tutti gli impianti idrotermosanitari, elettrici, pavimenti e serramenti; l'impianto di riscaldamento era inizialmente centralizzato ora non è più in funzione.

Le seguenti unità immobiliari Lotto 1 (All. 2) – Lotto 2 (All. 3) – Lotto 4 (All. 4) sono **locate con affitto congruo**; utilizzano per il riscaldamento impianti a gas autonomi di dubbia efficienza energetica.

Nei locali ad uso attività artigianale e/o commerciale posti al piano terra nelle pareti a contatto con il pavimento si notano efflorescenze causate dalla presenza di umidità.

CAPITOLO - 3 - *Stato di possesso*

3.1 Possesso dell'immobile

In seguito a successione i sigg. esecutati sono divenuti proprietari per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno i signori [REDACTED] per la quota di 3/6 (tre sestimi) come sopra generalizzati.

3.2 Titolo di provenienza

Dalla relazione notarile catastale redatta dal Notaio [REDACTED] il diritto di piena ed esclusiva proprietà è confermato dall'accettazione di tacita eredità trascritta a Breno il 15 febbraio 2018 ai nn. 1018/787. succedute tra le parti esegutate.

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

4.1 Oneri gravanti sul bene

Situazione condominiale: nessuna formalità.

4.2 Vincoli connessi con il suo carattere storico artistico:

Non è stata rilevata alcuna formalità in tal senso.

4.3 Formalità, vincoli e oneri

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

a) ipoteca volontaria:

ipoteca volontaria a favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO –Società Cooperativa per Azioni" iscritta a Breno in data 10 giugno 2019 ai n.ri 3291/407 di repertorio, atto notaio Alessandro Serioi.

b) ipoteca giudiziale

A favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A." con sede in Sondrio, codice Fiscale 00053810149; iscritta a Breno in data 18 novembre 2020 ai n.ri 6349/786.

c) **Pignoramento**

Verbale di pignoramento immobiliare in data 11 ottobre 2021 n. 7283 di repertorio, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Uff. Provinciale di Brescia in data 4 novembre 2021 ai nn. 7509/5888 a favore della “BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.)

CAPITOLO - 5 - *Regolarità edilizia ed urbanistica*

5.1 Situazione urbanistica

- Nel Piano di Governo del Territorio vigente del comune di CIVIDATE CAMUNO, gli immobile ricadono in zona “ **NUCLE ANTICO**.”

5.2 Conformità tra lo stato dei luoghi e le schede catastali

Sono state rilevate difformità planimetriche tra l’esistente e le schede catastali.

Relativamente al **Lotto 1**: NCT/1 mappale 1162/501; la scheda catastale **non rappresenta realmente l’interno del locale.**

Relativamente al **Lotto 2**: NCT/1 mappale 1162/502; la scheda catastale **non rappresenta realmente l’interno del locale.**

5.3 Provvedimenti edilizi

I lavori di ristrutturazione sono stati autorizzati con licenza di costruzione N. 19 del 3.3.1964; **sono stati resi abitabili dal 18.01.1966 con il rilascio dell’Autorizzazione all’Abitabilità.**

CAPITOLO - 6 - *Audit Documentale e due diligence*

6.1 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.

6.2 Analisi delle conformità:

COMUNE CENSUARIO DI CIVIDATE CAMUNO

NCT/1 mappale 1162 sub. 501

NCT/1 mappale 1162 sub. 502

Conformità Catastale NON accertata !

Il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di perizia ha rilevato difformità relative alla distribuzione interna.

Conformità Urbanistica NON Accertata !

Trattasi di nuove ripartizioni interne da regolarizzare con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria.

6.3 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

La **NON REGOLARITA’** urbanistica dell’immobile relativamente al fabbricato censito nel comune di Civate Camuno, NCT/1 mappale 1162 **sub 501** e **sub. 502**, in quanto le modifiche interne furono eseguite dagli attuali conduttori per le esigenze relative alle loro attività.

Il costo totale dell’oblazione relativo alla CILA in sanatoria è di € 1.300,00 bollati e diritti di segreteria compresi.

Il costo dell’intervento tecnico è di Euro 1.500,00 più IVA e Cassa Geometri.

6.4 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 **NON REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale relativamente al fabbricato censito nel comune di Civate Camuno, NCT/1 mappale 1162 **sub 501** e **sub. 502**.

Il costo di tale intervento tecnico, comprensivo degli oneri erariali, è di € 800,00 più IVA e contributo alla Cassa Geometri.

A blue circular stamp of the Collegio Geometri Brescia, N. 2957, is placed over a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text: "Geom. MINESSI ROBERTO", "Collegio Geometri BRESCIA", and "N. 2957". The signature is a cursive script that overlaps the bottom and sides of the stamp.

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.

CAPITOLO - 7 -
Formazione dei lotti e calcolo superfici

7.1 Calcolo superfici

Comune di CIVIDATE CAMUNO

N° Lotto	Definizione	Superfici V/P in Mq	Coeff. di Omog.	Stato di manut.	Vetustà	Totale Sup. Commerciale
1	Sub. 501	57,00	1	0,95	0,90	48,70 <hr/> 48,70
2	Sub. 502	47,00	1	0,95	0,90	40,00 <hr/> 40,00
3	Sub. 503	<u>P.1- 2-3 - p1 sottostrada.</u> Abitaz. mq 110,80 Cantina+balcone= mq 35,00 RIP. Sottotetto mq 48,00	1 0,25 0,20	0,90 0,90 0,90	0,90 0,90 0,90	89,75 7,05 7,77 <hr/> 104,57
4	Sub. 504	<u>P.1-3- p1 sottostrada</u> Abitaz. mq 86,00 Cantina mq 39,00 Terrazzo mq 26,00	1 0,25 0,20	0,70 0,70 0,70	0,90 0,90 0,90	54,20 6,13 3,27 <hr/> 63,60
5	Sub. 505	<u>P.2-3- p1 sottostrada</u> Abitaz. mq 59,10 Cantina+banconi mq 16,00 RIP. sottotetto mq 20,00	1 0,25 0,20	0,90 0,90 0,90	0,90 0,90 0,90	47,87 3,24 3,24 <hr/> 54,35

CAPITOLO - 8 -
Valutazione

8.1 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, 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 i seguenti valori:

8.2 Determinazione del Valore

Lotto n°	Valore unitario	Superficie commerciale ragguagliata	Valore totale
1	1.400,00	Mq 48,70 COSTI PER REGOLARIZZAZIONE	68.180,00 <u>1.800,00 -</u> 66.380,00
2	1.400,00	Mq 40,00 COSTI PER REGOLARIZZAZIONE	56.000,00 <u>1.800,00 -</u> 54.200,00
3	1.100,00	Mq 104,57	115.027,00
4	1.100,00	Mq 63,60	69.960,00
5	1.100,00	Mq 54,35	54.350,00
TOTALE			359.917,00

CAPITOLO - 9 - CONCLUSIONI

RIEPILOGO

VALORI DI STIMA :

VALORE TOTALE Euro 359.917,00 Euro Trecentocinquantanovemilanovecentodiciasette,00)

OSSERVAZIONI:

Tutti i valori di mercato sopraelencati possono avere una probabile riduzione di circa 20% 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, 11 MARZO 2022

Il C.T.U. geom. Roberto Minessi