

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI CIVILI**

**Esecuzione immobiliare n. 337/2022**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa LIANA ZACCARA**

Creditore Procedente	Procedura esecutiva immobiliare n° <b>337/2022</b> promossa con atto di pignoramento dalla <b>GTC SRL</b> Con sede in Montichiari (Bs) – Via Montale, 13/15 C.F.: <b>01929330171</b>
Rappresentato dall' Avvocato	<b>ANDREA BRIGONI</b> C.F: <b>BRGNDR74P13C312M</b> pec: <a href="mailto:andrea.brigoni@mantova.pecavvocati.it">andrea.brigoni@mantova.pecavvocati.it</a> con Studio in via Trieste 77 – Montichiari (Bs) Tel./fax 030/9660918
Esecutati	
Esperto incaricato	<b>Geom. ROBERTO MINESSI</b> C.f: <b>MNSRRT52D16C439E</b> Pec: <a href="mailto:roberto.minessi@geopec.it">roberto.minessi@geopec.it</a> Mail: <a href="mailto:studiogeominessi@gmail.com">studiogeominessi@gmail.com</a> Con studio in Rodengo Saiano, via Ponte Cingoli, 1/a. Tel. 030.611214 – Fax 030.6811697  Timbro e firma..... 

## **INDICE**

<b>1 - P R E M E S S E</b>	pag.	03
1 Incarico		
1.1 Sintesi della valutazione		
1.2 Probabile valore di mercato		
2 Quesiti		
<b>CAPITOLO -1-</b>	pag.	04
1.1 Documentazione allegata all'istanza		
<b>CAPITOLO - 2 -</b>	pag.	04 – 05
2.1 Identificazione e descrizione attuale del bene		
2.2 Identificazione Catastale		
2.3 Descrizione dei beni		
<b>CAPITOLO 3</b>	pag.	05 - 06
3.1 Possesso dell'immobile		
3.2 Titolo di provenienza		
<b>CAPITOLO 4</b>	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.		
<b>CAPITOLO 5</b>	pag.	08
5.1 Situazione urbanistica		
5.2 Conformità tra i luoghi e schede catastali		
5.3 Provvedimenti edilizi		
<b>CAPITOLO 6</b>	pag.	09
6.1 Calcolo superfici e formazione lotti		
<b>CAPITOLO 7</b>	pag.	09
7.1 Valutazione del bene		
7.2 Determinazione del Valore		
<b>CAPITOLO 8</b>	pag.	10 - 11
8.1 Audit documentale e due diligence		
8.2 Rispondenza urbanistica		
8.3 Rispondenza catastale		
<b>CAPITOLO 9</b>	pag.	12
CONCLUSIONI		

## 1    P R E M E S S E

### 1 Incarico

Nomina dell'esperto	02.12.2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16.12.2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	.....

#### 1.1 Sintesi della valutazione

**LOTTO 1** = EURO 55.240,00 **Quota parte: 1/4**  
**(Valore presunto di realizzo € 50.000,00)**

**LOTTO 2** = EURO 3.750,00 **Quota parte: 1/4**  
**(Valore presunto di realizzo € 3.400,00)**

### 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.*

**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 Dr. PAOLO EMILIO PASOLINI

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

**2.1 Identificazione del bene**

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 12.01.2023 alle ore 9,30, assistito dall'avv. Manuel Maccarinelli delegato dall'avv. Donati quale custode giudiziario nominato.

L'immobile pignorato è una porzione di fabbricato di un ampio complesso immobiliare posto in zona centrale del comune di Rovato (BS), via [REDACTED]

---

**2.2 Identificazione Catastale**

I beni pignorati risultano attualmente individuati con i seguenti estremi catastali:

in comune di **Rovato**: N.C.E.U. sez. NCT/ [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] piano S1-T, cat. A/2, classe 2, vani 6,5, R.C. euro 302,13

sez. NCT/ [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] e particella [REDACTED] graffate, piano T, cat. C/6, classe 5, mq 14, R.C. euro 36,88

**in Catasto intestati alla ditta:**

[REDACTED] nat a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/4;

[REDACTED] nat a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – propr.per 1/4

[REDACTED] nat a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/4;

[REDACTED] nat a [REDACTED] il 07/06/1954 – C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/4;

### **2.3 Descrizione dei beni:**

---

L'unità abitativa è localizzata al piano terra ed è parte di un vecchio edificio rurale ristrutturato ad uso abitativo con regolare Concessione edilizia elencata al punto 2.1; è posta in zona centrale del comune di Rovato.

Nell'appartamento si accede direttamente dal porticato comune, tramite il portoncino d'ingresso e da ulteriori due porte finestre; è costituita da un'ampia zona a giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio, con un corridoio di accesso ai vari locali posto in diagonale rispetto alla formazione rettangolare dell'abitazione, con una sup. totale coperta di circa 120 mq. Nel piano interrato è posizionato il locale cantina di circa 25,00 mq con accesso dal porticato comune. In adiacenza all'appartamento P.T. sotto il portico è localizzato uno spazio esclusivo di circa 10,00 mq; nel cortile comune ad altre unità sono localizzati n. 2 posti auto esclusivi.

Il fronte principale dell'appartamento è rivolto a sud, con affaccio di soggiorno / cucina, bagno e una camera direttamente sotto il portico comune fronteggiante il cortile interno comune tutte le u.i. dove è localizzato lo spazio esclusivo sopra descritto.

L'appartamento pignorato risulta ben tenuto e completo dal punto di vista dell'impiantistica con serramenti esterni, porte interne e porta d'ingresso blindata con impianto di riscaldamento centralizzato, ma risulta carente per quanto riguarda le aperture aero-illuminanti, anche se è la Concessione edilizia è stata rilasciata in deroga trattandosi di autorizzazione per risanamento conservativo del bene.

In zona sud della corte comune sono posizionati una serie di box auto, il primo da sinistra di circa 18,00 mq è di proprietà del nostro esecutato ed è l'unico con accesso pedonale nel cortile esclusivo di mq 60,00 circa.

### **3.1 Possesso dell'immobile**

Dalla relazione notarile catastale redatta dal Dott. PAOLO EMILIO PASOLINI Notaio in Monserrato, il diritto di piena ed esclusiva proprietà è pervenuta dalla società CO.FA di Sgaramella Vito e C. s.a.s. compravendita a rogito dott. Francesco Durante in data 3 marzo 1993, rep. n. 44999, a favore:

██████████, nato a Pompiano (Bs) ██████████ ██████████ – 1/2 di proprietà.

██████████, nata a Rovato (Bs) ██████████ ██████████ – 1/2 di proprietà.

### **3.2 Titolo di provenienza**

1) **Denuncia di successione**, apertasi in data 1° febbraio 2010, devoluta in virtù di denuncia registrata all'UT di Brescia 1, in data 22 novembre 2011, repertorio n. 2429/9990/11

a favore: ██████████, nata a Rovato (Bs) il 20/05/1934 per 1/6 di proprietà.

██████████, nata a Palazzolo Sull'oglio (Bs) il 7/06/1954 per 2/24 di proprietà.

██████████ nato a Rovato (Bs) il 25/08/1955 per 2/24 di proprietà.

██████████ nata a Rovato (Bs) il 29/06/1962 per 2/24 di proprietà.

██████████ a Rovato (Bs) il 31/12/1968 per 2/24 di proprietà

**contro** ██████████, nato a Pompiano (Bs) il 15 febbraio 1927 – 1/2 di proprietà.

2) **Denuncia di successione**, apertasi in data 8 settembre 2011, devoluta in virtù di denuncia registrata all'UT di Brescia 1, in data 22 novembre 2011, repertorio n. 2430/9990/11

a favore:

██████████, nata a Palazzolo Sull'oglio (Bs) il 7/06/1954 per 8/48 di proprietà.

██████████ nato a Rovato (Bs) il 25/08/1955 per 8/48 di proprietà.

██████████ a Rovato (Bs) il 29/06/1962 per 8/48 di proprietà.

██████████ a Rovato (Bs) il 31/12/1968 per 8/48 di proprietà

**contro** ██████████, nata a Rovato (Bs) il 20 maggio 1934 – 8/12 di proprietà.

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

### **4.1 Oneri gravanti sul bene**

**Situazione condominiale:** vedasi ipoteca giudiziale di cui al p.to 4.3.b.

#### **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 pregiudizievoli:

a) **Ipoteca giudiziale dell'1 dicembre 2017**

derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 17 febbraio 2017, repertorio n. 1075.

A favore: **GTC s.r.l. – Montichiari (Bs) C.F. 01929330171** - 1/4 di proprietà;

Contro: [REDACTED] nata a Rovato (Bs) il 29/06/1962 per 1/4 di proprietà.

b) **Ipoteca giudiziale del 10 aprile 2019**

derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 19 marzo 2019, repertorio n. 1075.

A favore: **Caffè Carraro S.p.A. – SCHIO (VI) C.F. 01845560240** - 1/4 di proprietà;

Contro: [REDACTED] nata a Rovato (Bs) il 29/06/1962 per 1/4 di proprietà.

c) **Ipoteca legale del 17/marzo 2022**

Emesso dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione, in data 16 marzo 2022, repertorio n. 5261/2222

A favore:

**Agenzia delle Entrate – Riscossione – Roma (RM) C.F. 13756881002** per 1/4 di proprietà.

Contro: [REDACTED] nata a Rovato (Bs) il 29/06/1962 per 1/4 di proprietà.

d) **Verbale di pignoramento DEL 26 LUGLIO 2022**

Notificato dall'ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Brescia in data 22 giugno 2022, repertorio n. 5936.

A favore: **GTC s.r.l. – Montichiari (Bs) C.F. 01929330171** per 1/4 di proprietà.

Contro: [REDACTED] nata a Rovato (Bs) il 29/06/1962 per 1/4 di proprietà.

## CAPITOLO - 5 - Regolarità edilizia ed urbanistica

### **5.1 Situazione urbanistica**

Il fabbricato è stato oggetto di lavori per "RISANAMENTO CONSERVATIVO DEL FABBRICATO" autorizzati con **Concessione Edilizia** rilasciata dal comune di Rovato in data [REDACTED] e **Variante** per modifiche interne n. [REDACTED].

### **5.2 Conformità tra lo stato dei luoghi e le schede catastali**

Relativamente al NCT/[REDACTED] particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED], e NCT/[REDACTED] particella [REDACTED] e particella [REDACTED] graffate – via [REDACTED], le cui planimetrie non erano visionabili presso l'Agenzia del Territorio. Il sottoscritto dopo aver fatto istanza di rasterizzazione, ha ricevuto le planimetrie accatastate e afferma che **NON** sono state rilevate difformità planimetriche tra l'esistente e la scheda catastale.

### **5.3 Provvedimenti edilizi**

Il complesso immobiliare ove è inserito l'unità abitativa pignorata è stato edificato in data precedente al 1.9.1967 ristrutturato con "Lavori per risanamento conservativo" con la seguente autorizzazione urbanistica:

**C.E. n.** [REDACTED]  
**Abitabilità** richiesta in data [REDACTED]



### 6.1 Calcolo superfici

NCT/1 – particella 100 – Sub. 1 nat. A

N° Lotto	Definizione	Superfici V/P in Mq	Coeff. di Omog.	Stato di manut.	Totale Sup. Commerciale
<b>1</b>	ABITAZIONE	120,00	1	1	120,00
	CANTINA	24,00	0,25	1	6,00
	CORTE SCLUSIVA	10,00	0,25	1	2,50
	2 POSTI AUTO	24,00	0,40	1	9,60
SUPERF. TOTALE RAGGUAGLIATA MQ					<b>138,10</b>

NCT/1 – particella 100 – Sub. 1 e particella 100 graffate nat. 100

N° Lotto	Definizione	Superfici V/P in Mq	Coeff. di Omog.	Stato di manut.	Totale Sup. Commerciale
<b>2</b>	BOX auto	18,0	0,50	1	9,00
	CORTE PRIVATO	60,00	0,1	1	6,00
SUPERF. TOTALE RAGGUAGLIATA MQ					<b>15,00</b>

## 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 abitativa, l’esposizione, la funzionalità, la localizzazione e l’andamento del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo e attendibile, in quanto il più vicino al prezzo di mercato della zona realmente praticabile per immobili consimili o comparabili all’immobile in esame, adottare un valore commerciale pari ad euro 1.600,00 al mq e euro 1.000,00 al mq per il box.

### 7.2 Determinazione del valore

Lotto n°	Valore Unitario	Sup. ragguagliata	Valore Totale
<b>1</b>	1.600,00	Mq 138,10	220.960,00
<b>2</b>	1.000,00	Mq 15,00	15.000,00

## 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 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 **REGOLARITA'** urbanistica dell'immobile relativamente al fabbricato censito nel comune di COLOGNE NCT/█ particella █ sub █ – NCT/█ particella █ sub. █ e particella █ graffate.

## **8.3 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 **ROVATO** NCT/█ particella █ sub. █ e particella █ sub. █ graffata con particella █.

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 - 9 -**  
**CONCLUSIONI**

**VALORI DI STIMA :**

**LOTTO N. 1** Euro 220.960,00 x 1/4 di proprietà = **Euro 55.240,00**

**LOTTO N. 2** Euro 15.000,00 x 1/4 di proprietà = **Euro 3.750,00**

---

**VALORE TOTALE QUOTA PARTE .....= Euro 58.990,00**

(EuroCinquantottomilanovecentonovanta,00)

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, 28 febbraio 2023*

*Il C.T.U. geom. Roberto Minessi*



**Allegati:**

- 1 - Atto di provenienza
- 2.1 Visura Catastale + 2.2 Elaborato Planim. di Subalt. + 2.3 Elenco Subalterni
- 2.4 Schede Planimetriche + 3.2 Tav. 4 +3.3 tav. 8 in Variante alla C.E. n. 219
- + 3.1 Abitabilità + 4.Documentazione Fotografica (n.7.foto)