

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 186/2023

G.O.P. **Dr. ssa LIANA ZACCARA**

Anagrafica

Creditore procedente:

BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED
COMPANY

Ubicato: via Broletto, 4
Milano (Mi) 20121
C.F. e P.Iva 1058010963

Rappresentato dall'Avvocato

avv. Guglielmone Elisabetta

Con Studio in Via San Maurizio, 3
Comune di MILANO 20123

pec: elisabetta.guglielmone@milano.pecavvocati.it

Esecutato: 1

[REDACTED]

Esperto incaricato

Geom. Scilla Minessi

studio in via Ponte Cingoli 1/a - 25050 Rodengo Saiano (Bs)-

CF:MNSSL74L49B157T P.Iva: 03621600174

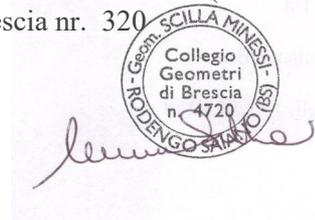
Tel :030.611214 Fax:030.6811697 Cell. 3355880148

Mail: scillami74@gmail.com

Pec: scilla.minessi@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 4720 (13-07-2001)

Iscritto all'Albo Tribunale di Brescia nr. 320



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	20/06/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	28/06/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	03/09/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	03/10/2023

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta geom. Scilla Minessi, dopo il ricevimento dell'incarico affidatomi dall' Ill.mo Sig. Giudice, provvedeva a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico ed eseguiva sopralluoghi presso gli immobili di proprietà dell'esecutato. Più precisamente è stato eseguito sopralluogo in data 12/07/2023 PREVIO accordo con il CUSTODE GIUDIZIARIO, avv. Veronica Sormani .

All'accesso era presente il custode giudiziario e i sigg. [REDACTED] che occupano l'immobile senza titolo.

La sottoscritta Ctu procede pertanto alla valutazione dei beni pignorati siti in comune di BRESCIA (BS) , Via Milano n. 114

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica:

unità immobiliare con destinazione RESIDENZIALE-COMMERCIALE
posta al PRIMO PIANO, di fabbricato residenziale con accesso tramite cortile comune con altra proprietà, scala privata di accesso all'unità, con accessori al piano interrato a cui non è stato possibile accedere.

Ubicazione:

Comune di BRESCIA (Bs) 25126, Via Milano n. 114

Identificativi catastali:

Censuario di BRESCIA (Bs), [REDACTED]

Quota di proprietà- Diritto di proprietà

1/1 a nome esecutato [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile:

Unità immobiliare non frazionabile nè divisibile

Regolarità urbanistica:

verificata regolarità urbanistiche

Regolarità catastale:

verificata regolarità catastale-

Disponibilità immobile:

L'immobile alla data del sopralluogo RISULTA OCCUPATO

DAI SIGG. [REDACTED]

senza titolo come da verifica contratti d'affitto registrati

presso Agenzia Entrate

Più probabile valore in libero mercato

euro 73.360,00
(euro SETTANTATREMILATRECENTOESSANTA MILA /00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata :

euro 69.700,00 (euro SESSANTANOVEMILASETTECENTO/00)

€. euro 69.700,00 euro (SESSANTANOVEMILASETTECENTO/00)
(valore base d'asta)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Trattasi di unità immobiliare posta al PRIMO piano di palazzina che si sviluppa su 4 piani COMPOSTA da 4 unità per ciascun piano con cantina al piano seminterrato ed autorimesse al piano terra . Si accede tramite cortile comune e scala interna privata. La palazzina si affaccia su cortile interno e su parcheggio in zona mista residenziale/commerciale ed è posta nella prima periferia del Comune di Brescia (Bs).

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No
 Conformità catastale Si No
 Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si
 Spese condominiali arretrate No Si
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si :
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si
 Condizioni limitative No Si

QUESITO "A"

- A1. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc
- A2. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....

QUESITO "B-E"

Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni-

- B3. Inquadramento dell'immobile.....
- B3.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....
- E4. Audit documentale e Due Diligence.....
- E.4.2 Rispondenza catastale
- E.4.3 Verifica della titolarità

QUESITO "C"

- C5. STATO DI POSSESSO

QUESITO "D"

- D6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
- D6.1 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

QUESITO "F"

- F7. Formazione dei lotti
- F7.1 Quota di pignoramento, Divisibilità,.....
- F7.2 Vincoli di pertinenzialità ed invendibilità autorimessa e/o posti auto.

QUESITO "G"

- 8. Analisi estimativa.....
- 9. Riepilogo dei valori di stima.....
- 10. Dichiarazione di rispondenza.....
- 11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

QUESITO "A"

A1. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567cpc

Quanto al QUESITO A, di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione Ex art. 567 cod. proc. civ. risulta completa ed idonea, avendola integrata con:

- visure e planimetrie catastali ;
- COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA
- DICHIARAZIONE AGENZIA ENTRATE SU EVENTUALI CONTRATTI DIAFFITTO IN ESSERE.

Si è preso atto della presenza, in allegato alla presente Procedura Esecutiva, del Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri Immobiliari del Notaio Dottoressa Marina Galbusera notaio in Brugherio (Mi).

QUESITO "B"

B3. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

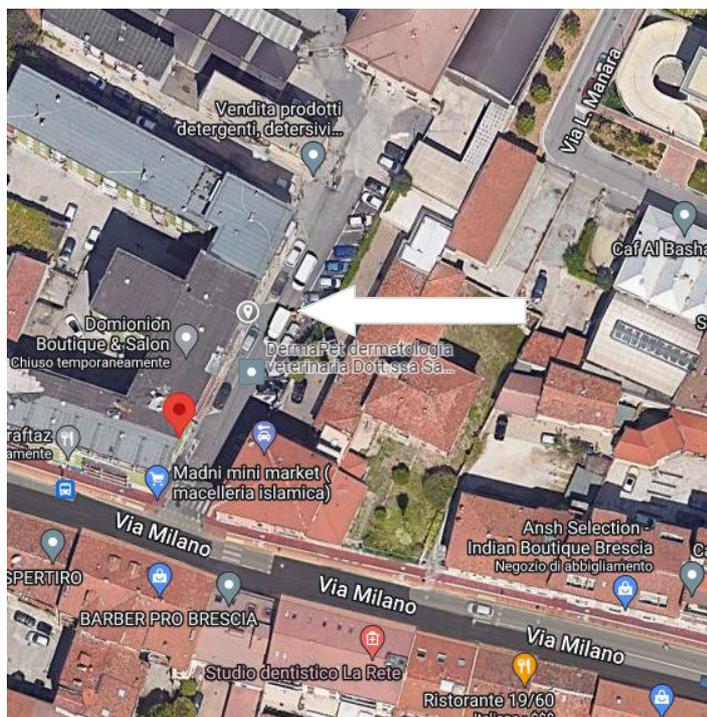
Provincia: Brescia

Comune : 25126 BRESCIA (BS) Via Milano n. 114

Zona: TESSUTI STORICI (N.T.A. ART. 80)

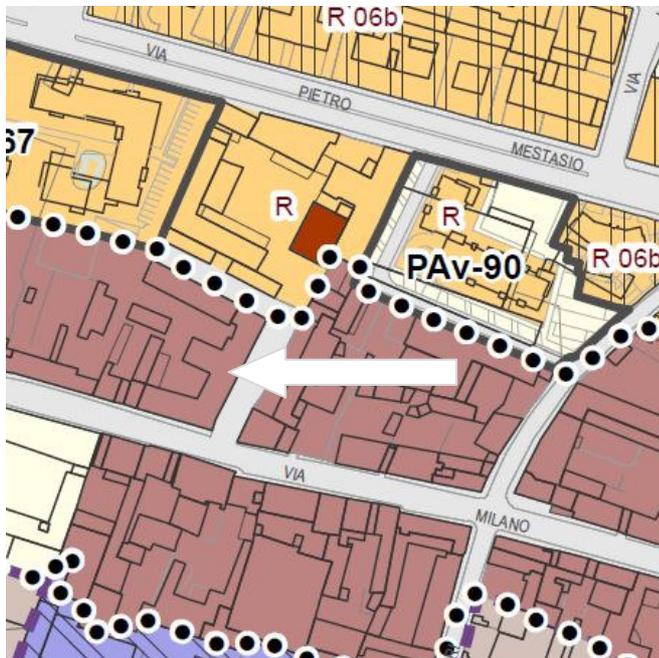
Brescia- Zona Via Milano (Bs) è la primissima periferia di Brescia, zona in via di Riqualficazione dalla città di Brescia, comoda ai servizi e negozi.

Mappa geografica



Estratto PGT

Destinazione urbanistica dell'immobile :



Tipologia immobiliare ed edilizia:

Trattasi di palazzina facente parte di edifici costruiti in edilizia popolare ante '67 , sviluppato su 4 piani composta da nr. 4 unità residenziali per piano, autorimesse al piano terra e cantine al piano interrato. Alla scala che serve le unità si accede tramite cortile comune e scale interne esclusive. La palazzina si affaccia su Via Milano e su via chiusa servita da parcheggi pubblici ed è in prossimità del centro di Brescia e comoda ai servizi.

Tipologia edilizia unità immobiliari:

LOTTO 1:

Appartamento posto al piano PRIMO di fabbricato a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE con accessori al piano interrato posto nelle prossimità del centro del Comune di Brescia, in zona mista residenziale/commerciale.

Caratteristiche generali dell'immobile: RESIDENZIALE

Dimensione : MEDIA

**Caratteri domanda e offerta: Lato acquirente: privato
Lato venditore: privato**

Forma di mercato: Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare: Contrazione

B3.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito.

A completamento e migliore puntualizzazione di quanto nella presente già esposto.

LOTTO 1

APPARTAMENTO IN PALAZZINA

Trattasi di APPARTAMENTO a pianta regolare luminoso posto al 1° piano di PALAZZINA edificato con Licenza edilizia ante '67.

L'unità residenziale è un ampio BILOCALE, per il quale non ci sono opere edilizie denunciate.

L'immobile si presenta in uno stato tale da impedire alla sottoscritta di effettuare il rilievo di tutti i locali, poichè ingombri di oggetti. A prima vista i serramenti sono in legno con vetro singolo, la caldaia, autonoma, funzionante ma senza manutenzione e senza libretto. I pavimenti sono in ceramica e le porte interne, in legno e vetro di bassa qualità.

Impianto elettrico ed idraulico eseguito sotto traccia.

L'accesso avviene dal cortile comune all'altra proprietà ma da scala esclusiva. Dallo stesso cortile si accede da uno scivolo e da una scala esterna privata sino al vano scala di accesso alla palazzina. La palazzina non è fornita da ascensore e non c'è amministratore.

L'unità immobiliare a piante regolare si sviluppa su piano unico ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, bagno, disimpegno e ripostiglio. Completa l'appartamento un balcone sul quale si affacciano tutte le stanze del bilocale.

Dal vano scala esclusivo si accede al piano seminterrato su uno spazio comune per accedere al vano cantina al quale non si è potuto accedere.

Il bagno ha finiture in ceramica ed ha vasca da bagno, wc, bidet oltre all'attacco per la lavatrice.

La pavimentazione dell'appartamento è in graniglia.

I serramenti sono in legno con vetro singolo, protetti da avvolgibili.

I locali interni presentano tracce di umidità e muffa dovute alla cattiva manutenzione. Non mi è stato possibile verificare se esistono delle perdite dal piano superiore o infiltrazioni in prossimità della camera da letto

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia posta in cucina, riscaldamento con corpi riscaldanti in ghisa.

Le facciate e le parti comuni risultano in stato di buona manutenzione, non sono visibili danni alla facciata.

L'unità risulta tenuta in CATTIVO stato di manutenzione, sono evidenti segni di umidità.

Identificazione catastale

Comune censuario:

BRESCIA (BS)

Tipologia catasto:

Fabbricati

Identificativo:

Sezione: NCT

Foglio:

Particella:

Sub:

LOTTO 1**Consistenza**

Rilievo Interno ed esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo: 12/07/2023

Criterio di misurazione:

SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
APPARTAMENTO			
Superficie principale:	mq. 61,00	100%	mq. 61,00
BALCONI	mq. 12,30	30%	mq. 3,69
CANTINA	mq. 4,00	50%	mq. 2,00

Superficie commercialem² 66,69**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

La determinazione del valore di mercato di cui alla presente perizia è effettuata in osservanza degli Standards Internazionali con l'utilizzo del "metodo di confronto di mercato" (market comparison approach).

E' un procedimento che permette di valutare il valore di immobili attraverso il confronto con altri immobili "simili" per caratteristiche.

La comparazione di queste caratteristiche tecnico-economiche degli immobili permette di determinare i "prezzi marginali", cioè le variazioni del prezzo totale dell'immobile al variare do ogni singola caratteristica presa in considerazione.

Le caratteristiche scelte per la presente stima, in virtù della dotazione dei beni staggiti, sono:

1. Superficie principale;
2. Superficie secondaria;
3. n° servizi igienici;
4. Riscaldamento centralizzato/autonomo;
5. Livello di piano;
6. Stato di manutenzione;

QUESITO "E"

E4. Audit documentale e Due Diligence

E4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione :

fabbricato edificato 1962 (risultanze dalle schede catastali depositate)

Anno di ristrutturazione, titoli autorizzativi esaminati

- NESSUNO

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT VIGENTE: TESSUTI STORICI (ART. 80 NTA)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **MINESSI SCILLA**, iscritto all'Albo/Ordine dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. **4720**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

Non sono state reperite pratiche edilizie, l'immobile non presenta variazioni rispetto al catasto depositato in data 15/01/1962, data presumibile della costruzione edilizia dell'immobile.

In fede,



A circular stamp from the Collegio Geometri di Brescia, n. 4720. The stamp contains the text: "Collegio Geometri di Brescia n. 4720". The name "SCILLA MINESSI" is written along the top inner edge, and "RODENGO SAIANO (BS)" is written along the bottom inner edge. A handwritten signature in purple ink is written over the stamp.

Rodengo Saiano, 28/08/2023

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

censuario di BRESCIA: fg. ■■■■■ Part. ■ sub ■, Cat. A/2, Classe 4 vani 4,5 Rendita: €. 592,63

Elenco documentazione visionata : VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE, RAFFRONTO TRA BANCA DATI E DATI INDICATI DEPOSITATI PRESSO COMUNE DI BRESCIA (BS)

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 06/07/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto MINESSI SCILLA, iscritto all'Albo/Ordine Dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4720, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

Note

Rodengo Saiano, 28/08/2023

E4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà

1/1 [REDACTED]

Condizioni limitanti

Gravami : NESSUNO

L'immobile è convenuto all'esecutato con atto di compravendita Notaio FRANCESCO FIORDILISO del 19/02/2007 Rep. 334/182

PARTE VENDITRICE:

[REDACTED] n. a [REDACTED]

si fa riferimento al certificato notarile per i precedenti atti di provenienza.

QUESITO "C"

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

occupato dai sigg. [REDACTED] senza titolo, come da documentazione Agenzia delle Entrate :

allegato omissis presente nella Relazione peritale depositata

"D"

D6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Spese condominiali arretrate

NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI

D6.1 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

TRASCRIZIONI A CARICO alla data 11/05/2023

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia mutuo fondiario atto notaio FIORDILISO FRANCESCO rep n. 335/183 a garanzia di MUTUO del 19/02/2007 a favore [REDACTED] sede a Milano CF. [REDACTED] quale debitore a garanzia non datore di ipoteca .

TRASCRIZIONE N. 18929/13119 del 28/04/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del n. 3019 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BS, SEDE BS, favore di :

[REDACTED] con sede a [REDACTED]
Contro [REDACTED] - diritto 1/1 PROPRIETA' -

QUESITO "F"

F7. Formazione dei lotti

Formazione di lotto unico.

QUESITO "G"

G8. Analisi estimativa

La completezza delle indagini, anche in relazione al sopralluogo effettuato, e dei rilievi fotografici effettuati, permette di determinare il valore di mercato da assegnare all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, così come individuato e descritto ai precedenti capi 2) e 3), con il metodo analitico, tenendo conto in modo particolare della consistenza e del grado di finitura nonché del grado di manutenzione, della vetustà, dell'ubicazione e della giacitura del complesso immobiliare.

La stima è effettuata in relazione al mercato edilizio rilevabile in zona limitrofa a quella dell'immobile oggetto della presente, con particolare riferimento alla zona PRIMA PERIFERIA -SEMICENTRALE di BRESCIA- Zona Via Milano (BS), ad alto tessuto misto, tenendo conto delle transazioni avvenute nel recente passato ed aventi per oggetto immobili simili o comparabili con quello oggetto di stima. Il tutto in relazione ai valori rinvenibili sul sito Internet dall'Agenzia del Territorio con riferimento al comune di BRESCIA (Bs) opportunamente mediati e ad altre informazioni acquisite sul libero valore del mercato di zona per beni immobili simili o comunque paragonabili; nonché del fatto che l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è destinato ad uso RESIDENZIALE di TIPO MEDIO secondo i criteri di cui al D.M. 02/08/1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27/08/1969.

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il valore di riferimento di un metro quadrato di superficie commerciale, con specifico riferimento a Tipologia RESIDENZIALE di tipo MEDIO in fascia media, tenendo conto della superficie edificabile residua insistente sul lotto, è di **€1.300,00 Euro/mq.**

- Pertanto, in relazione al mercato immobiliare di BRESCIA (Bs), ovvero della sua collocazione nella zona semicentrale, FASCIA C/3, posto nei pressi della strada principale e facilmente collegato ai servizi, al tipo di immobile ed al suo grado di finitura e di manutenzione, appare ragionevole attribuire ad un metro quadrato di superficie commerciale, con riferimento all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, un valore commerciale unitario pari ad **euro € 1.100,00**

Valore di mercato.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione si ottiene moltiplicando la superficie commerciale, calcolata come indicato al precedente capo 2), per il valore commerciale unitario, ovvero:

Sup. RESIDENZIALE pari a mq. 66,69 x valore comm. unitario €/mq. 1.100,00= **euro 73.360,00 arrotondato (euro settantatremilatrecentosessanta/00)**

Valore di realizzo.

Considerate le condizioni di recessione del mercato immobiliare in generale, con particolare riferimento al comune di Brescia (Bs), nonché il tipo di immobile il suo grado di finitura e di manutenzione e lo stato di immobile, il valore di realizzo per la vendita dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione risulterà ridotto del 5% rispetto al più probabile valore di mercato, così come sopra calcolato, pertanto lo stesso sarà pari a :

Valore di mercato pari a €. 73.360,00(riduz. valore del 5%) 0,95= **euro 69.700,00 arrotondato** ; (euro sessantanovemilasettecento/00)

VALORE DI REALIZZO: euro 69.700,00 €.

(euro sessantanovemilasettecento/00)

1. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Schede catastali
4. Dichiarazione Agenzia Entrate
5. Atto di provenienza Notaio Fiordiliso

2. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Scilla Minessi
Iscritto all'Ordine/Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, n. 4720

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ✓ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ✓ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ✓ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ✓ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ✓ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ✓ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ✓ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ✓ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ✓ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ✓ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ✓ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____



Data rapporto valutazione: 03/09/2023