

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n.724/2021

Giudice delegato: **Dr.ssa LIANA ZACCARA**

Creditore procedente: **ROAL s.r.l.**
Località Dosso ,1
BIENNO (Bs.)
CF: 04002420984

Rappresentato dall'Avvocato: **MASSIMO IOLITA**
Via Malta 7/c
25124 BRESCIA
CF: LTIMSM52M09H598
Tel. 0307722688
Pec: massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it

Esecutati: **omissis**

omissis

Esperto incaricato. **Geom. FERRUCCIO GUERINI**
C.f. GRNFRC49S17E967H
Te. 030987385.cell.3404947934
Fax: 0309827440
Mail: studioguerini@virgilio.it
Pec: ferruccio.guerini@geopec.it
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n.2653



Date

Nomina dell'esperto	17/05/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	25/05/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	01/09/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	04/10/2022

Identificazione dei beni:

LOTTO N.1: Comune di BERLINGO (Bs.)

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN VIA FALCONE N. 96-AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO



categoria A/2, classe 2,consistenza 4 vani.- superficie catastale totale m2.-77.

escluse aree scoperte 66 m2;

rendita euro **216,91**



Indirizzo: Via Mazzini SN ; piano: T-1

Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge

Comune Censuario di **BERLINGO** - Catasto Fabbricati

Sez.Urb. NCT - Foglio n. 3- – **particella- 362 subalterno n.3-**

categoria C/6, classe 2,consistenza 25 m2.- superficie catastale totale 36 m2.

rendita euro **34,86**

Indirizzo: Via Mazzini SN ; piano: S1

Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge

Intestati

omissis

Più probabile valore in libero mercato euro 121.000,00(centoventunomila)

Timbro e firma



LOTTO N. 2: Comune di Castelcovati (Bs.)

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN VIA LENARDO DA VINCI N.8 E



AREA URBANA DI MQ. 30 in via Leonardo da Vinci n. 4



Identificativi catastali

Comune Censuario di **CASTELCOVATI (BS.)** - Catasto Fabbricati
Sez.Urb. NCT - Foglio n. 9- - **particella- 105 subalterno n.516-**
categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani.- superficie catastale totale 97 m2.
escluse aree scoperte 97 m2;
rendita euro **216,91**

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci n.8 ; piano: T

Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge

Comune Censuario di **CASTELCOVATI (Bs.)** - Catasto Fabbricati
Sez.Urb. NCT - Foglio n. 9- - **particella- 105 subalterno n.519-**
categoria F/1, consistenza 30 m2.-

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci n.4 ; piano: T

Intestati

omissis

Più probabile valore in libero mercato della quota di 1/2 euro 42.500,00 (quarantaduemilacinquecento)

Timbro e firma



LOTTO N. 3: Comune di Castelvoti (Bs.)

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN VIA LEONARDO DA VINCI N.10



Identificativi catastali

Comune Censuario di **CASTELCOVATI (BS.)** - Catasto Fabbricati
Sez.Urb. NCT - Foglio n. 9.- – particella- 105 subalterno n.517–
categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani.- superficie catastale totale 70 m2.
escluse aree scoperte 62 m2;
rendita euro **108,46**

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci n.10 ; piano: T-1

Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge

Intestati

omissis

Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/2 euro 28.000,00 (ventottomila)



LOTTO N. 4: Comune di Castelvovati (Bs.)

RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA IN VIA LEONARDO DA VINCI N.4



Identificativi catastali

Comune Censuario di **CASTELCOVATI (BS.)** - Catasto Fabbricati

Sez.Urb. NCT - Foglio n. 9-. – **particella- 105 subalterno n.523-**

categoria C/2, classe 2, consistenza 11 m2.- superficie catastale totale 15 m2.

rendita euro **12,50**

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci n.4 ; piano: T

Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge



Intestati

omissis

Più probabile valore in libero mercato euro 9.900,00 (novemilanovecento)

Timbro e firma



Fasi-accertamenti e date delle indagini

Con ordinanza del 12/05/2022 il giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto Geom. Guerini Ferruccio, esperto per la valutazione degli immobili pignorati nell'esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giorno 22/05/2022 alle ore 9,00 ,la data per il conferimento dell'incarico e per il giorno 04/10/2022 l'udienza per la determinazione della vendita. Nell'ordinanza di conferimento dell'incarico il G.E. ha posto il seguente quesito così riportato con indicazioni di massima;

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni-Identificazione pregressa dei beni-
- C) Stato di possesso
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- E) Regolarità edilizia e urbanistica
- F) Formazione dei lotti
- G) Valore dei beni e costi

Adempite le formalità di rito, si è esaminata la documentazione agli atti nel fascicolo telematico riscontrando la mancanza di visure, planimetrie e mappe catastali ,di conseguenza, il CTU ha eseguito sui siti web dell'agenzia delle entrate le indispensabili visure e accertamenti, estraendo copia delle planimetrie , delle mappe e delle visure aggiornate al 23/08/2022 , per l'esatta individuazione dei beni.

A seguito della comunicazione del Custode nominato Notaio dr. Francesco Nicoli alle parti, in data 29 Giugno 2022 alle ore 9,30, il CTU si recava presso gli immobili oggetto di procedura intestata insieme al funzionario dell'associazione Notarile per le Procedure Esecutive . Per gli immobili sito nel Comune di Berlingo l'esecutato non era presente ma l'accesso e il sopralluogo si sono regolarmente svolti alla presenza degli affittuari con contratto registrato.. Per gli immobili siti nel Comune di Castelcovati non era presente nessuno di conseguenza non è stato possibile accedere agli immobili. Il custode nominato ha quindi fissato una nuova data per l'accesso, per il giorno 29 luglio 2022 alle ore 9,30. In tale data il



CTU e il funzionario dell'Associazione Notarile, insieme alla madre dell'esecutata che è comproprietaria degli immobili, hanno avuto la possibilità di accedere e svolgere regolarmente il sopralluogo. Il giorno 30/08/22 il CTU ha svolto un ulteriore sopralluogo agli immobili di Castelvotati insieme all'esecutata. Si rileva che entrambi gli appartamenti sono affittati con contratti registrati.

Il CTU effettuava i rilievi planimetrici e fotografici degli immobili sia nel Comune di Berlingo che nel Comune di Castelvotati.

In data 10/08/2022, il sottoscritto chiedeva via Pec ai Comuni di Berlingo e Castelvotati l'accesso agli atti e in data 30/08/2022 veniva svolto l'accesso agli atti in entrambi i Comuni. In data 10/08/2022 veniva richiesta copia degli atti di provenienza all'archivio Notarile di Brescia. Tramite l'Anpe venivano richiesti all'agenzia delle entrate i contratti di affitto che in data 30/08/2022 venivano rilasciati

LOTTO N.1: Comune di BERLINGO (Bs.)

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN VIA FALCONE N. 96-AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Inquadramento territoriale



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO



Localizzazione

Comune di Berlingo

Via Giovanni Falcone

Civico n. 96

Zona : residenziale periferica .

Destinazione: Abitazione-

Tipologia immobiliare: Fabbricato composto da tre unità

Tipologia Edilizia: Appartamento

Caratteristiche generali dell'immobile

Infissi interni: / legno

Infissi esterni: legno

Pavimenti e rivestimenti: ceramica

Impianto elettrico: si

Impianto di condizionamento :no

Impianto termico: caldaia autonoma a metano con termosifoni

Allaccio fognatura: Si

Dimensione; medio-piccola

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare stagnazione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato a due piani composto da tre unità abitative oltre a un piano interrato sito in Berlingo (Bs.) in via Giovanni Falcone .

Nel caso di specie si tratta di un appartamento posto al piano primo, con accesso dalla via Falcone 96 , tramite vialetto e scala esclusiva. Composto da tre locali; cucina soggiorno, due camere e bagno oltre loggia e balconi. Al piano interrato tramite uno scivolo carraio comune si accede all'autorimessa esclusiva. All'autorimessa si accede anche pedonalmente da una scala esclusiva che parte sul viottolo di ingresso.

La caldaia è posizionata nel muro esterno accessibile dal balcone. I locali i trovano in ottimo stato, così come l'intero fabbricato si presenta in ottime condizioni.

Confini: Nord ; Via Falcone-area altra unità

Ovest; su area altra unità

Sud; su area altra unità



Est; ; su area altra unità

Consistenza Desunta dal rilievo del 29/06/2022 .

Criterio di misurazione Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva	indice mercantile	superficie commerciale
Appartamento: m2. 65,56	1,00	m2. 65,56
Loggia : m2. 22,24	0,50	m2 11,12
Balconi : m2 20,73	0,30	m2 6,22
Scale e vialetto m2 10,00	0,30	m2 3,00
Autorimessa m2 25,00	0,60	m2 15,00

Sup.totale commerciale m2 100,90

3. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Conforme. Manca però il certificato di agibilità.

Conformità catastale

Conforme. Da rettificare indirizzo sulle visure catastali.

Conformità titolarità

Conforme

Certificato energetico

Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato, con contratto d'affitto del 15 settembre 2020 registrato a Chiari al n. 3167 serie 3T

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

L'area originaria è gravata da servitù di elettrodotto

Vincoli urbanistici, ambientali , paesaggistici

No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria in **data 02 ottobre 2009 al n.41342 /9276** a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta



- Ipoteca giudiziale in data **29 settembre 2021 al n. 45720 /7980** a favore della società ROAL S.R.L.
- Verbale di pignoramento trascritto a Brescia in data 27 dicembre 2021 ai nn. 62042/41533 a favore della società ROAL S.R.L.

3.1 Legittimità edilizia -urbanistica

Anno di costruzione : 2005

Titoli autorizzativi: P.C. n. 865/2005

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Zona “ B” residenziale

Limitazione urbanistiche

Vincoli urbanistici: no

Vincoli ambientali :no

Vincoli paesaggistici: no

3.2 Verifica della titolarità

Provenienza

L’immobile è stato costruito dall’esecutato sull’area acquistata con atto di compravendita in data 17 novembre 2004 n- 38807/15683 di repertorio del Notaio Garioni

4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell’immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia(Borsa Immobiliare Di Brescia) ,

dell’OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Tenuto conto , dello stato dei luoghi, dell’ubicazione,delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà , del discreto stato conservativo dei locali ,delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche , nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato , il sottoscritto, ritiene che all’immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€.1.200,00 al m2** . equivalente a un valore medio dei listini ,come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia

Immobili recenti min € 1.000 ,00 max € 1.200,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione stato conservativo ottimo min€ 1.100,00 max € 1.400,00



Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 1.000,00 max € 1.200,00

Valore attribuito €. 1200,00/mq

Superficie commerciale lorda mq.100,90 x €/mq.1.200,00 = €.121.080,00

Arrotondato a € 121.000,00

5. Riepilogo dei valori di stima

Identificativi catastali

Comune Censuario di **BERLINGO** - Catasto Fabbricati

Sez.Urb. NCT - Foglio n. 3-. – particella- 362 subalterno n.2–

categoria A/2, classe 2,consistenza 4 vani.- superficie catastale totale m2.-77.

escluse aree scoperte 66 m2;

rendita euro **216,91**

Indirizzo: Via Mazzini SN ; piano: T-1

Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge

Comune Censuario di **BERLINGO** - Catasto Fabbricati

Sez.Urb. NCT - Foglio n. 3-. – particella- 362 subalterno n.3–

categoria C/6, classe 2,consistenza 25 m2.- superficie catastale totale 36 m2.

rendita euro **34,86**

Indirizzo: Via Mazzini SN ; piano: S1

Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge

Intestati

omissis

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :

€ 121.000,00 euro centoventunomila.



LOTTO N. 2: Comune di Castelvoti (Bs.)

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN VIA LEONARDO DA VINCI N.8 E AREA URBANA DI MQ. 30

1. Inquadramento territoriale



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Castelvoti

Via Leonardo da Vinci

Civico n. 8-4

Zona : centro storico

Destinazione: Abitazione-

Tipologia immobiliare: Fabbricato a cortina

Tipologia Edilizia: Appartamento

Caratteristiche generali dell'immobile

Infissi interni: / legno

Infissi esterni: legno con vetro semplice



Pavimenti e rivestimenti: ceramica

Impianto elettrico: si

Impianto di condizionamento :no

Impianto termico: caldaia autonoma a metano

Allaccio fognatura: Si

Dimensione; medio-piccola

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare stagnazione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato a cortina in via Leonardo da Vinci n. 8 che racchiude una corte interna dove è situata l'area urbana, con accesso da via Leonardo da Vinci n. 4 attraverso un androne comune.

Nel caso di specie si tratta di un appartamento posto al piano terra in angolo al fabbricato , con accesso diretto da Via Leonardo da Vinci.

Composto da quattro locali; cucina, soggiorno, due camere , bagno oltre ripostiglio e disimpegno.

I locali i trovano in stato normale, così come l'intero fabbricato si presenta in discrete condizioni.

L'area urbana si trova all'interno della corte, con accesso carraio da via Leonardo da Vinci n.4, attraverso un androne comune ed è coperta da una tettoia, che non risulta accatastata.

Confini: Nord ; Via Leonardo da Vinci
Ovest; altra unità mapp. 105 sub 502
Sud; altra unità mapp 105 sub 505-518-521
Est; ; beni roggia

Consistenza Desunta dal rilievo del 29/07/2022 .

Criterio di misurazione Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva	indice mercantile	superficie commerciale
Appartamento: m2. 91,30	1,00	m2. 91,30
Area urbana m2 coperta da tettoia 30,00m2	0,50	m2 15,00



Sup.totale commerciale m2 106,30

3. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Dalla ricerca effettuata dal Comune di Castelvoti emerge una sola pratica relativa agli immobili si tratta della C.E. n. 3168 del 18/02/1998. La situazione esistente è difforme a questa C.E. perché al piano terra risulta una nuova porta esterna di ingresso e la chiusura di un portichetto non previste, oltre a una diversa distribuzione degli spazi interni. Manca il certificato di agibilità.

Per l'area urbana all'interno della corte non risultano titoli edilizi che autorizzano la tettoia.

Conformità catastale

Conforme all'esistente per il mapp. 105 sub 516 ; non conforme per il mapp. 105 sub 519

Conformità titolarità

Conforme

Certificato energetico

No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Per l'appartamento; occupato dall'affittuario con contratto registrato a Chiari il 19/02/2019 al n. 810 serie 3T

Per l'area urbana a disposizione dell'esecutato.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

no

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Per la quota di 1/2 di Pizzamiglio Sonia

- Ipoteca giudiziale in data **29 settembre 2021 al n. 45720 /7980** a favore della società ROAL S.R.L.
- Verbale di pignoramento trascritto a Brescia in data 27 dicembre 2021 ai nn. 62042/41533 a favore della società ROAL S.R.L.

3.1 Legittimità edilizia -urbanistica

Anno di costruzione : Fabbricato originario ante 1967 ristrutturato con C.E. n. 3168 del 18/02/1998

Titoli autorizzativi: C.E. n. 3168 del 18/02/1998

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T centro storico

3.2 Verifica della titolarità

Provenienza



Per la quota di omissis –Atto di compravendita in data 23 ottobre 2001 n.93323 di repertorio notaio Petroboni.

4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell’immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia(Borsa Immobiliare Di Brescia) , dell’OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Tenuto conto , dello stato dei luoghi, dell’ubicazione,delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustità , dello stato conservativo dei locali ,delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche , nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato , il sottoscritto, ritiene che all’immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€.900,00 al m2** . equivalente a un valore medio dei listini ,come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia ,

immobili agibili, min € 750 ,00 max € 950,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo economico ,immobile normale min€ 870,00 max € 1.100,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 700,00 max € 1.000,00

Valore attribuito €. 900,00/mq

Superficie commerciale lorda mq.100,30 x €/mq.900,00 = €90.270,00

A dedurre costi stimati per sanatoria opere non conformi: €. 5.000,00

Totale €. 85.270,00

Quota in capo all’esecutata ½ = 42.635,00

Arrotondato a 42.500 (quarantaduemilacinquecento)

5. Riepilogo dei valori di stima

Identificativi catastali

Comune Censuario di **CASTELCOVATI (BS.)** - Catasto Fabbricati
Sez.Urb. NCT - Foglio n. 9.- – particella- 105 subalterno n.516–
categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani.- superficie catastale totale 97 m2.
 escluse aree scoperte 97 m2;
 rendita euro **216,91**



Indirizzo: Via Leonardo da Vinci n.8 ; piano: T

Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge

Comune Censuario di CASTELCOVATI (Bs.) - Catasto Fabbricati

Sez.Urb. NCT - Foglio n. 9-. – particella- 105 subalterno n.519–
categoria F/1, consistenza 30 m2.-

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci n.4 ; piano: T

Intestati

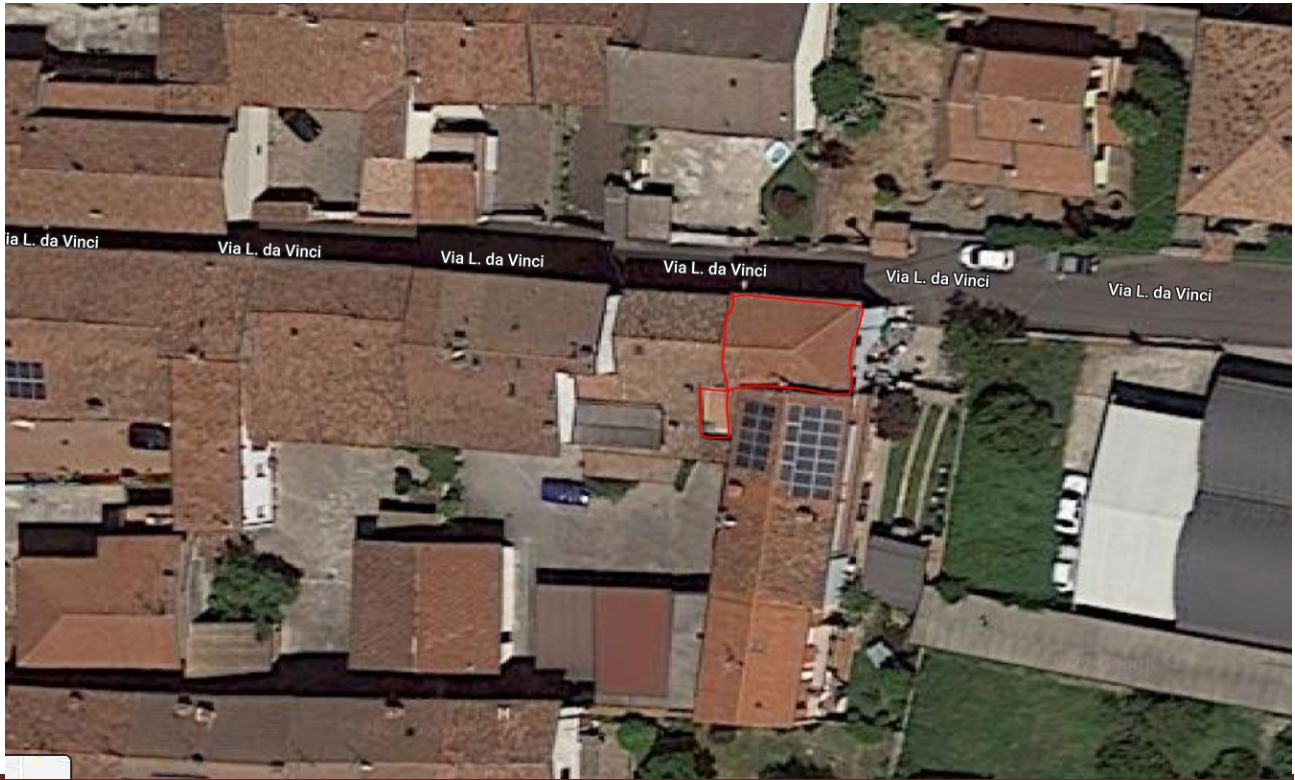
omissis

Il più probabile **valore in libero mercato** perla quota di $\frac{1}{2}$ viene di fatto quantificato in :

€. **42.500,00** euro quarantaduemilacinquecento.

LOTTO N. 3: Comune di Castelvovati (Bs.)

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN VIA LEONARDO DA VINCI N.10



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Castelvovati

Via Leonardo da Vinci

Civico n.10

Zona : centro storico .

Destinazione: Abitazione-

Tipologia immobiliare: Fabbricato a cortina

Tipologia Edilizia: Appartamento

Caratteristiche generali dell'immobile

Infissi interni: / legno

Infissi esterni: legno con vetro semplice

Pavimenti e rivestimenti: ceramica

Impianto elettrico: si

Impianto di condizionamento :no

Impianto termico: caldaia autonoma a metano

Allaccio fognatura: Si

Dimensione; piccola

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare stagnazione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato a cortina in via Leonardo da Vinci , con accesso da via Leonardo da Vinci n. 10 attraverso un'area comune.

Nel caso di specie si tratta di un appartamento posto al piano primo del fabbricato , con accesso dall'area comune tramite una scala esclusiva.

Composto da due locali; cucina- soggiorno, camera e bagno oltre terrazza esclusiva.

I locali i trovano in stato normale, così come l'intero fabbricato si presenta in discrete condizioni.

Confini: Nord ; Via Leonardo da Vinci

Ovest; altra unità mapp. 105 sub 502



Sud; altra unità mapp 105 sub 506
Est; ; altra unità mapp.105 sub 506 e beni roggia

Consistenza Desunta dal rilievo del 29/08/2022 .

Criterio di misurazione Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva	indice mercantile	superficie commerciale
Appartamento: m2. 59,00	1,00	m2. 59,00
Terrazza m2 30,00	0,30	m2 9,00
	Sup.totale commerciale	m2 68,00

3. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Dalla ricerca effettuata dal Comune di Castelvovati emerge una sola pratica relativa agli immobili si tratta della C.E. n. 3168 del 18/02/1998. La situazione esistente è difforme a questa C.E. perché al piano primo, il sottotetto è stato trasformato in terrazza, oltre a una diversa distribuzione degli spazi interni. Manca il certificato di agibilità.

Conformità catastale

Conforme all'esistente

Conformità titolarità

Conforme

Certificato energetico

No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dall'affittuario con contratto registrato a Chiari il 19/02/2019 al n. 811 serie 3T

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

no

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Per la quota di omissis

- Ipoteca giudiziale in data **29 settembre 2021 al n. 45720 /7980** a favore della società ROAL S.R.L.



- Verbale di pignoramento trascritto a Brescia in data 27 dicembre 2021 ai nn. 62042/41533 a favore della società ROAL S.R.L.

3.1 Legittimità edilizia -urbanistica

Anno di costruzione : Fabbricato originario ante 1967 ristrutturato nel 1998.

Titoli autorizzativi: C.E.n. 3168 del 18/02/1998

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T centro storico

3.2 Verifica della titolarità

Provenienza

Per la quota di ½ di Pizzamiglio Sonia –Atto di compravendita in data 23 ottobre 2001 n.93323 di repertorio notaio Petroboni.

4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia(Borsa Immobiliare Di Brescia) , dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Tenuto conto , dello stato dei luoghi, dell'ubicazione,delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustità , dello stato conservativo dei locali ,delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche , nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato , il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€.900,00 al m2** . equivalente a un valore medio dei listini ,come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia ,

immobili agibili, min € 750 ,00 max € 950,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo economico ,immobile normale min€ 870,00 max € 1.100,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 700,00 max € 1.000,00

Valore attribuito € . 900,00/mq

Superficie commerciale lorda mq.68 x €/mq.900,00 = €.61.200,00

A dedurre costi per sanatoria opere difformi = €. 5.000,00

totale =€. 56.200,00

Quota in capo all'esecutata ½ = 28.100,00



Arrotondato a € 28.000,00

5. Riepilogo dei valori di stima

Identificativi catastali

Comune Censuario di CASTELCOVATI (BS.) - Catasto Fabbricati
Sez.Urb. NCT - Foglio n. 9- - particella- 105 subalterno n.517-
categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani.- superficie catastale totale 70 m2.
escluse aree scoperte 62 m2;
rendita euro **108,46**
Indirizzo: Via Leonardo da Vinci n.10 ; piano: T-1
Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge

Intestati

omissis

Il più probabile **valore in libero mercato della quota di 1/2** viene di fatto quantificato in :

€ **28.000,00** euro ventottomila.

LOTTO N. 4: Comune di Castelcovati (Bs.)

CANTINA AL PIANO TERRA IN VIA LEONARDO DA VINCI N.4



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Castelvovati

Via Leonardo da Vinci

Civico n 4

Zona : centro storico .

Destinazione: Abitazione-

Tipologia immobiliare: Fabbricato a cortina

Tipologia Edilizia: ripostiglio

Dimensione; piccola

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare stagnazione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato a cortina in via Leonardo da Vinci che racchiude una corte interna con accesso da via Leonardo da Vinci n. 4 attraverso un androne comune.

Si tratta di un ripostiglio al piano terra di piccole dimensioni m2. 11, con accesso in lato Ovest dalla corte interna attraverso il mapp. 105 sub 512 e sub 515 e all'androne comune su via Leonardo da Vinci n.4. In lato est sull'area comune prospiciente il fabbricato.

Confini: Nord ;altra unità mapp.105 sub 505
 Ovest; altra unità mapp. 105 sub 512
 Sud; altra unità mapp 105 sub 522
 Est; ; beni roggia

Consistenza Desunta dal rilievo del 29/08/2022 .

Criterio di misurazione Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva	indice mercantile	superficie commerciale
Ripostiglio: m2. 11,00	100	m2. 11,00
	Sup.totale commerciale	m2 11,00



3. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Ante 1967

Conformità catastale

Conforme

Conformità titolarità

Conforme

Certificato energetico

No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dall'esecutata.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

no

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale in data **29 settembre 2021 al n. 45720 /7980** a favore della società ROAL S.R.L.
- Verbale di pignoramento trascritto a Brescia in data 27 dicembre 2021 ai nn. 62042/41533 a favore della società ROAL S.R.L.

3.1 Legittimità edilizia -urbanistica

Anno di costruzione : Fabbricato originario ante 1967 .

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T centro storico

3.2 Verifica della titolarità

Provenienza

–Atto di compravendita in data 21 giugno 2007 n.119874/26635 di repertorio notaio

Petroboni.

4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia(Borsa Immobiliare



Di Brescia) , dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Tenuto conto , dello stato dei luoghi, dell'ubicazione,delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustità , dello stato conservativo dei locali ,delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche , nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato , il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€.900,00 al m2** . equivalente a un valore medio dei listini ,come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia ,

immobili agibili, min € 750 ,00 max € 950,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Bresci

Abitazione tipo economico ,immobile normale min€ 870,00 max € 1.100,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 700,00 max € 1.000,00

Valore attribuito €. 900,00/mq

Superficie commerciale lorda mq.11,00 x €/mq.900,00 = **€.9.900,00**

5. Riepilogo dei valori di stima

Identificativi catastali

Comune Censuario di **CASTELCOVATI (BS.)** - Catasto Fabbricati

Sez.Urb. NCT - Foglio n. 9- . – particella- 105 subalterno n.523–

categoria C/2, classe 2, consistenza 11 m2

rendita euro **12,50**

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci n.4 ; piano: T

Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge

Intestati

omissis

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :

€. 9.900,00 euro novemilanovecento.



6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 2653

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- Di non aver agito in conflitto d'interesse
- Di non aver utilizzato ne 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

A blue circular stamp from the Collegio Geometri Brescia, n. 2653, is overlaid with a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text 'FERRUCIO GUERINI FERRUCCIO', 'Collegio Geometri BRESCIA', and 'n. 2653'. The signature is written in a cursive style over the stamp.

