



TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1034/2017

PROMOSSA DA CREDITO FONDIARIO s.p.a.
con Avv.to Bartolomeo Rampinelli Rota

CONTRO



COMUNE DI ROVATO
Piazza Palestro, 25/A

PROVINCIA DI BRESCIA



TRIBUNALE DI BRESCIA UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1034/17

Promossa da **Credito Fondiario**
con Avv.to Gianpiero e Bartolomeo Rampinelli Rota

Contro [REDACTED]

Esperto Incaricato **MARCO BIANCHETTI ARCHITETTO**, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q

INDICE

LOTTO 1 - [REDACTED] per la quota di 1/1 – Rovato Piazza Palestro n. 26
foglio 4 mappale 200 sub 9 cat. C/6 - mappale 200 sub 13 cat. A/10 - mappale 200 sub 22 cat. C/2

5	Incarico e quesito
6	Descrizione del bene
8	Identificazione catastale
8	Confini
9	Verifica della regolarità edilizia
9	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
10	Verifica difformità immobile
10	Proprietà e provenienza
11	Risultanza dei registri immobiliari
14	Tempo dell'indagine
14	Criteri di stima
16	Stima in base al valore commerciale
17	Analisi in condizioni di vendita forzata
17	Formazione di lotti
17	Esistenza di formalità di natura condominiale
18	Calcolo del valore finale dell'immobile
18	Conclusioni



LOTTO 2 - [REDACTED] per la quota di 1/1 – Rovato Piazza Palestro n. 25/a
foglio 4 mappale 200 sub 503 cat. A/10

20	Incarico e quesito
21	Descrizione del bene
22	Identificazione catastale
23	Confini
23	Verifica della regolarità edilizia
24	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
24	Verifica difformità immobile
24	Proprietà e provenienza
25	Risultanza dei registri immobiliari
29	Tempo dell'indagine
29	Criteri di stima
31	Stima in base al valore commerciale
31	Analisi in condizioni di vendita forzata
32	Formazione di lotti
32	Esistenza di vincoli di natura condominiale
32	Calcolo del valore finale dell'immobile
32	Conclusioni



**LOTTO 3 - [REDACTED] per la quota di 1/1 – Palazzolo s/o Via Canonico Bissolotti, 7
foglio 15 mappale 130 sub 10 cat. C/1**

34	Incarico e quesito
35	Descrizione del bene
36	Identificazione catastale
37	Confini
37	Verifica della regolarità edilizia
37	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
37	Verifica difformità immobile
38	Proprietà e provenienza
38	Risultanza dei registri immobiliari
42	Tempo dell'indagine
42	Criteri di stima
44	Stima in base al valore commerciale
44	Analisi in condizioni di vendita forzata
45	Costi per l'adeguamento dei luoghi
45	Calcolo del valore finale dell'immobile
45	Formazione di lotti
46	Conclusioni



ELENCO RIASSUNTIVO DEI LOTTI

LOTTO 1 – [REDACTED] per la quota di 1/1 – Rovato Piazza Palestro n. 26
foglio 4 mappale 200 sub 9 cat. C/6 - mappale 200 sub 13 cat. A/10 - mappale 200 sub 22 cat. C/2

€ 333.000/00	valore di mercato dell'intero immobile
€ 265.951/39	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata dell'intero immobile

LOTTO 2 – [REDACTED] per la quota di 1/1 – Rovato Piazza Palestro n. 25/a
foglio 4 mappale 200 sub 503 cat. A/10

€ 113.000/00	valore di mercato dell'intero immobile
€ 89.893/78	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata dell'intero immobile

LOTTO 3 – [REDACTED] per la quota di 1/1 – Palazzolo s/o Via Canonico Bissolotti, 7
foglio 15 mappale 130 sub 10 cat. C/1

€ 158.000/00	valore di mercato dell'intero immobile
€ 121.400/00	per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata dell'intero immobile



RELAZIONE

INCARICO E QUESITO

Con verbale di conferimento di incarico di stima venivo nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia – Dott. Raffaele Del Porto – C.T.U. per la valutazione degli immobili pignorati nella procedura sopra citata. All'udienza del 14/03/18, dopo il giuramento di rito, mi veniva conferito il seguente incarico:

l'esperto provvede alla relazione della stima dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene e l'eventuale suddivisione dei lotti ai fine delle vendite;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Effettuate le visure catastali e ipocatastali, la ricognizione e rilievo degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di Rovato, esperite le opportune indagini di mercato, sono in grado di redigere quanto segue:

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati pignorati con atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Bartolomeo e Giampietro Rampinelli Rota del



07/09/2017 presso il Tribunale Ordinario di Brescia. Gli immobili sono così individuati nell'atto di pignoramento

[REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/1

Comune di Rovato provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Piazza Palestro n. 26

foglio 4 mappale 200 sub 9 cat. C/6 cl. 01 mq. 24,00	rendita € 30,99
foglio 4 mappale 200 sub 13 cat. A/10 cl.02 vani 6,5 mq.193	rendita € 973.52
foglio 4 mappale 200 sub 22 cat. C/2 cl. 05 mq.21	rendita € 40,13

DESCRIZIONE DEL BENE

Data del sopralluogo 06/04/2018

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato da un ufficio collocato al piano terra all'interno di un complesso denominato "Edificio Vantiniano" collocato, nel centro storico del comune di Rovato. L'immobile risulta accessibile da Piazza Palestro attraverso due ingressi: uno direttamente da piazza Palestro e uno attraverso un cancello che porta ad una cortile condominiale dove all'interno ci sono dei posti auto esclusivi tra cui il subalterno 9 anch'esso oggetto della presente relazione di stima ed un ingresso che porta ad una scala comune da cui è possibile accedere al sub 13 anch'esso collocato sulla stessa piazza. Al sub. 13 posto al primo piano è possibile accedere da due scale comuni la prima direttamente da piazza Palestro la seconda dal cortile interno. All'ingresso attraverso il vano scala comune si ha l'ambiente principale adibito ad ufficio collegato ad una zona ripostiglio con un'altezza pari a mt. 2.53, che di fatto semberebbe essere stata utilizzata anch'essa come ufficio, e ad altri due ambienti anch'essi a destinazione ufficio. L'ambiente principale a un piccolo balcone che si affaccia su Piazza Palestro. Si ha inoltre un piccolo bagno di servizio con antibagno sul lato nord. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico ed idraulico con una caldaia collocata nel vano principale. Per il raffrescamento è presente l'impianto per l'aria condizionata a split e relativa pompa di



calore collocata all'esterno sul muro della corte comune al piano terra. Non è presente il sistema di allarme, né impianti inerenti l'utilizzo di energia rinnovabile. Assente l'impianto videocitofono. Si sottolinea che il funzionamento degli impianti non è stato verificato in quanto l'immobile risulta al momento sprovvisto di energia per la momentanea sospensione della fornitura. I serramenti sono in legno con doppio vetro. Il riscaldamento è risultato essere a pavimento. Agli ingressi che danno sui vani scala comuni si hanno portoncini blindati con finitura in legno. Il fabbricato è dotato di buone finiture interne da un punto di vista qualitativo e manutentivo anche se rispecchiamo la tipologia del periodo in cui l'immobile è stato ristrutturato. A tal proposito in riferimento alla documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del comune di Rovato il subalterno oggetto della presente relazione di stima è inserito in un contesto più ampio e la ristrutturazione riguardata tutto l'edificio compreso appunto il subalterno interessato dalla presente relazione. I pavimenti sono in piastrelle di granito in tutti gli ambienti tranne nel bagno dove sono state usate sia per i pavimenti che per i rivestimenti piastrelle in gres. I serramenti sono in legno con doppio vetro. Il posto auto interno sub. 9 si posiziona una volta entrati nel cortile sul lato Nord-Est. risulta essere pavimentato così come tutto il cortile con blocchetti di porfido ed è individuato con linee sempre in pietra di colore più chiaro. Il magazzino che si trova invece al piano interrato sub. 22 si accede passando dal vano scala comune anche ad altre unità immobiliari posto a Nord rispetto al sub. 13. Realizzato a vista in mattoni intonacato e pavimentato con piastrelli in gres, si trova in uno stato di incuria. In considerazione che la seguente esecuzione immobiliare colpisce anche un altro subalterno il n° 503 (si vede l'altra perizia) facente parte dello stesso edificio, ma posizionato al piano terra, per le caratteristiche distributive dei subalterni e dei vani scala ed essi collegati si è ritenuto opportuno per la formazione dei lotti abbinare al sub. 13 ufficio i sub. 22 magazzino al piano terra e il sub. 9 posto auto interno come in un unico lotto. Con atto di compravendita Notaio dott. Enrico Tabalappi in data 11.01.2006, repertorio n. 53325 raccolta 9103, trascritto il 19/01/2006 al n°3191 gen.le e 1839 part. La società "Fineco Leasing spa" con sede in Brescia via Marsala nr. 42/A iscritta al registro delle imprese di Brescia al nr. 01582970172, con rappresentante Zanini Elio nato a Coccaglio il 9 agosto 1948 vende alla società [REDACTED] numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia [REDACTED] nella persona del presidente del consiglio di amministrazione [REDACTED] (allegato 004). Dalla documentazione verificata presso l'ufficio tecnico del comune di Rovato l'edificio risulta essere stato ristrutturato in base alle seguenti pratiche



edilizie: C.E. 34/95 rilasciata in data 14 marzo 1995 per opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia del fabbricato, Pratica Edilizia N° 189/96 DEL 13/05/96 riguardante opere interne, del 13 maggio 1996 protocollo 6727, Concessione Edilizia n. 445 rilasciata il 20 febbraio 1997 in variante alla C.E. 34/95, Dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità. in data 19.06.1997 riferita alla C.E. 34 del 14.03.1995 e alla C.E. 445 del 20.02.1997 con la stessa data è stata trovata una comunicazione che la documentazione inerente all'agibilità verrà consegnata successivamente e su questo documento non è stato messo il numero di protocollo, Collaudo statico depositato al Genio Civile di Brescia del 16/09/97, estratto della Pratica Edilizia n° 286 del 17/11/97 variante in corso d'opera alla C.E. 34/95 e 445/97, estratto della C.E. 74 del 19.05.1999 in variante alla C.E. 445/97. C'è però da considerare la mancanza di tutta la documentazione riguardante la fine dei lavori e la richiesta di agibilità che non è stata trovata nell'archivio del comune di Rovato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento :



per la proprietà di 1/1

Comune di Rovato provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Piazza Palestro n. 26

foglio 4 mappale 200 sub 9 cat. C/6 cl. 01 mq. 24,00

rendita € 30,99

foglio 4 mappale 200 sub 13 cat. A/10 cl.02 vani 6,5 mq.193

rendita € 973.52

foglio 4 mappale 200 sub 22 cat. C/2 cl. 05 mq.21

rendita € 40,13

CONFINI

Per una migliore identificazione del bene e dei confini del sub. 13, ad Ovest Piazza Palestro, Nord cortile interno del fabbricato es scala comune, Est altro subalterno, a Sud Spalto don Minzoni. scala comune. Si vedano comunque la mappa catastali per una migliore individuazione dei confini anche degli altri subalterni.



VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Rovato e quanto fornito dagli atti (Allegati da 004 a 012) e alla descrizione di cui sopra si evince quanto segue relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile:

- Estratto della concessione Edilizia N. 34/95 rilasciata in data 14 marzo 1995 per opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia del fabbricato.
- Estratto Pratica Edilizia N° 189/96 DEL 13/05/96 riguardante opere interne, del 13 maggio 1996 protocollo 6727.
- Concessione Edilizia n. 445 rilasciata il 20 febbraio 1997 in variante alla C.E. 34/95.
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità. in data 19.06.1997 riferita alla C.E. 34 del 14.03.1995 e alla C.E. 445 del 20.02.1997.
- Comunicazione in data 19.06.1997 che la documentazione inerente all'agibilità verrà consegnata successivamente – come già precedentemente descritto su questo documento non è stato messo il numero di protocollo.
- Collaudo statico depositato al Genio Civile di Brescia del 16/09/97
- Estratto della Pratica Edilizia n° 286 del 17/11/97 variante in corso d'opera alla C.E. 34/95 e 445/97
- Estratto della C.E. 74 del 19.05.1999 in variante alla C.E. 445/97

RISULTANZA CATASTALE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON RELATIVA STORIA CATASTALE

[REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà di 1/1

Comune di Rovato provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Piazza Palestro n. 26

foglio 4 mappale 200 sub 13 cat. A/10 cl.2 vani 6,5 mq.152	rendita € 619,75
foglio 4 mappale 200 sub 22 cat. C/2 cl. vani 21mq mq.28	rendita € 40,13
foglio 4 mappale 200 sub 9 cat. C/6 cl. vani 24mq mq.24	rendita € 30,99



VERIFICA DIFFORMITA' URBANISTICA DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato non si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto originale in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista edilizio-urbanistico. C'è però da considerare la mancanza di tutta la documentazione riguardante la fine dei lavori e la richiesta di agibilità.

VERIFICA DIFFORMITA' CATASTALE DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato non si sono riscontrate delle difformità rispetto e in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Brescia, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista catastale.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento prima menzionato, quanto in oggetto risulta di proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà di 1/1

In forza del seguente atto:

Con atto di compravendita Notaio dott. Enrico Tabalappi in data 11.01.2006, repertorio n. 53325 raccolta 9103, trascritto il 19/01/2006 al n°3191 gen.le e 1839 part. La società "Fineco Leasing spa" con sede in Brescia via Marsala nr. 42/A iscritta al registro delle imprese di Brescia al nr. 01582970172, con rappresentante Zanini Elio nato a Coccaglio il 9 agosto 1948 vende alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia

[REDACTED] nella persona del presidente del consiglio di amministrazione [REDACTED]

[REDACTED] (allegato 004).



RISULTANZA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Da quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Dr. Alessandro Ciocetti, Notaio in Roma via Monte Zebio, 28 . I beni precedentemente descritti sono pervenuti all'attuale proprietà in forza del seguenti atti:

Alessandra Ciocetti
Notaio

RELAZIONE NOTARILE
EX ART. 567, 2 comma C.p.c.

Visure ipotecarie e catastali relative agli immobili oggetto della trascrizione dell'atto di pignoramento effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia il giorno 11 ottobre 2017 (n. 44642 gen.le e 27237 part.),

A favore della società:

- CREDITO FONDIARIO SPA, con sede in Roma, C.F. 00395320583;

contro la società:

relativo ai seguenti immobili:



A) In Comune di Palazzolo Sull'Oglio (BS) in Via Canonico Bissolotti n. 7 (sette)

locale negozio al piano terra di mq. 95

N.C.E.U. sez. NCT foglio 15, particella 130 sub. 10 già foglio 28, particella 562 sub. 10 (a seguito di variazione del 31 maggio 1999 in atti dal 26 ottobre 1999 Mod. 98 sost. Riferimento Mappa NCTR n. 2971.603/1999) e per frazionamento già particella 562 sub. 1 (variazione per fusione del 15 settembre 1993 n. 16741/1993).

B) In Comune di Rovato (BS):

- Piazza Palestro civ. 25 (venticinque):

locale box al piano terra di mq. 24

N.C.E.U. sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 9 già foglio 36, particelle 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 2; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 sub. 1; 344 sub. 2; 344 sub. 3; 344 sub. 4; 344 sub. 5; 344 sub. 6 (a seguito di variazione del giorno 8 novembre 1997 in atti dal giorno 8 novembre 1997 per ristrutturazione n. E05994.1/1997, cat. C/6, classe 1, Rendita Euro 30,99;

- Piazza Palestro civ. 26 (ventisei):

appartamento uso ufficio al piano primo di vani 6,5

N.C.E.U. sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 13 già foglio 36, particelle 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 2; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 sub. 1; 344 sub. 2; 344 sub. 3; 344 sub. 4; 344 sub. 5; 344 sub. 6 (a seguito di variazione del giorno 8 novembre 1997 in atti dal giorno 8 novembre 1997 per ristrutturazione n. E05994.1/1997, cat. A/10, classe 2, Rendita Euro 973,52;

- Piazza Cavour civ. 21 (ventuno):

locale magazzino al piano S1 di mq. 21

N.C.E.U. sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 22 già foglio 36, particelle 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 2; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 sub. 1; 344 sub. 2; 344 sub. 3; 344 sub. 4; 344 sub. 5; 344 sub. 6 (a seguito di variazione del giorno 8 novembre 1997 in atti dal giorno 8 novembre 1997 per ristrutturazione n. E05994.1/1997, cat. C/2, classe 5, Rendita Euro 40,13;

- Piazza Palestro civ. 25/A (venticinque/A):

appartamento uso ufficio al piano primo di vani 3

N.C.E.U. sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 503 già particella 200 sub. 1 già foglio 36, particelle 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 2; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 sub. 1; 344 sub. 2; 344 sub. 3; 344 sub. 4; 344 sub. 5; 344 sub. 6 (a seguito di variazione del giorno 8 novembre 1997 in atti dal giorno 8 novembre 1997 per ristrutturazione n. E05994.1/1997, cat. A/10, classe 2, Rendita Euro 449,32.

Via Monte Zebio n. 28 - 00195 Roma
tel. 0688373536 - fax 063200374
mail aciocetti@notariato.it



Alessandra Ciocetti
Notaio

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

La sottoscritta Alessandra Ciocetti Notaio in Roma, con studio in Via Monte Zebio n.28, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari di a nome della società:

accerta che, a tutto il giorno 11 ottobre 2017, data della trascrizione del pignoramento, risulta quanto segue:

STORIA VENTENNALE IMMOBILI "A"

Con atto a rogito del Notaio Sergio Ambrosetti di Martinengo (BG) del 18 marzo 1997, repertorio 66301 e trascritto il 26 marzo 1997 al n. 9562 gen.le e 6573 part., la Società
acquistava dalla Società FIRST MARKET S.R.L., con sede in Rovato (BS), C.F. 07883040151, l'immobile di cui in oggetto lettera "A", unitamente a maggior consistenza.
Si precisa che nella nota di trascrizione viene specificato che l'indirizzo di Via Canonico Bissolati deve intendersi in realtà Via Canonico Bissolotti.
N.C.E.U. foglio 28, particella 562 subb. 5-6-7-10

STORIA VENTENNALE IMMOBILI "B"

Con atto a rogito del Notaio Enrico Tabalappi di Rovato del giorno 11 gennaio 2006, repertorio 53325 raccolta 9103, trascritto il 19 gennaio 2006 al n. 3191 gen.le e 1839 part., la Società
acquistava dalla Società
FINECO LEASING S.P.A., con sede in Brescia, C.F. 01582970172, parte degli immobili descritti sotto la precedente lettera "B".
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13 e 22.
Si precisa che nell'atto di compravendita viene precisato che esso costituisce trasferimento di immobili conseguente all'esercizio del diritto di riscatto relativo al contratto di locazione finanziaria.

Con atto a rogito del Notaio Francesco Trapani di Ospitaletto (BS) del 17 dicembre 2001, repertorio 38259, trascritto il 9 gennaio 2002 al n. 664 gen.le e 461 part., la Società
acquistava dalla Società FIRST MARKET S.R.L., con sede in Rovato (BS), C.F. 07883040151, parte degli immobili descritti sotto la precedente lettera "B".
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 503

Con atto a rogito del Notaio dott. Giuseppe Faraldo di Manerbio (BS) del giorno 11 dicembre 1997, repertorio 82925, trascritto il 20 dicembre 1997 al n. 39847 gen.le e 26901 part., la Società FIN-ECO LEASING S.P.A., con sede in Brescia, C.F. 01582970172, acquistava dalla Società FIRST MARKET S.R.L., con sede in Rovato (BS), C.F. 07883040151, parte degli immobili descritti sotto la precedente lettera "B", al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla parte utilizzatrice.
La Società
dichiarava di intervenire all'atto trascrivendo in qualità di parte utilizzatrice degli immobili compravenduti a seguito del contratto di locazione finanziaria stipulato con la parte acquirente n. 73865 del giorno 11 dicembre 1997; con tale intervento la parte utilizzatrice dichiarava di assumersi ogni obbligo ed onere, diretto ed indiretto, derivante alla parte acquirente dall'acquisto dell'immobile compravenduto, ivi compresi quelli che la parte venditrice si è impegnata ad adempiere direttamente, sia in sede di eventuale contratto preliminare, sia in sede di trattative antecedenti la compravendita, sia infine nell'atto trascrivendo e che la stessa parte venditrice non dovesse adempiere regolarmente.
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13 e 22, unitamente a maggior consistenza.

Via Monte Zebio n. 28 - 00195 Roma
tel. 0688373536 - fax 063200374
mail aciocetti@notariato.it



Alessandra Ciocchetti
Notaio

Si precisa che con atto a rogito del Notaio Sergio Ambrosetti di Martinengo (BG) del 20 ottobre 1997, repertorio 67776 raccolta 15361, trascritto il 18 novembre 1997 al n. 34982 gen.le e 23645 part., la Società ha trasferito la sede sociale da Rovato (BS) in Via Bonomelli n. 79 a Rovato (BS) in Piazza Palestro n. 26.

Con atto a rogito del Notaio Enrico Lainati di Milano del 2 dicembre 1992, repertorio 153024, trascritto il 30 dicembre 1992 al n. 35855 gen.le e 23798 part., la Società FIRST MARKET S.R.L., con sede in Rovato (BS), C.F. 07883040151 acquistava dal signor GIAMBONI FRANCESCO, nato a Rovato (BS) il 24 aprile 1929, C.F. GMB FNC 29D24 H598 E, gli immobili descritti sotto la precedente lettera "B".
N.C.E.U. foglio 36, particella 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 subb. 1-2-3-4-5-6-7 e 332 sub. 2.

ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

Pignoramento n. 44642 gen.le e 27237 part. del giorno 11 ottobre 2017

A favore della società: CREDITO FONDIARIO SPA, con sede in Roma, C.F. 00395320583 ed a carico di:

emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14 settembre 2017, repertorio 11112. Precetto notificato per la somma di euro 509.739,54, oltre interessi dal 1° gennaio 2017, spese ed accessori vari tutti fino al saldo effettivo.

Grava su immobili di cui in oggetto lettere "A" e "B"
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 15, particella 130 sub. 10
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13-22-503

Ipoteca Giudiziale n. 38537 gen.le e 6318 part. del 14 agosto 2017

A favore della società: CREDITO FONDIARIO S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00395320583
Contro:

per altri immobili non oggetto della presente procedura.
Iscritta per la somma di euro 548.000,00, di cui euro 503.000,00 di Capitale, euro 20.000,00 di Interessi ed euro 25.000,00 di spese, in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 9 giugno 2017, repertorio 3526.

Grava su immobili di cui in oggetto lettere "A" e "B" unitamente a maggior consistenza.
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 15, particella 130 sub. 10
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13-22-503

Ipoteca Volontaria n. 15290 gen.le e 2486 part. del 3 maggio 2012

A favore della società: CREDITO VALTELLINESE, con sede in Sondrio, C.F. 00043280140
Contro:

Iscritta per la complessiva somma di euro 810.000,00, di cui euro 450.000,00 per capitale, euro 216.000,00 per interessi ed euro 144.000,00 spese al tasso del 5,677% annuo, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito del Notaio Enrico Tabalappi di Rovato del 27 aprile 2012, repertorio n. 68477, raccolta n. 18254.

Grava su immobili di cui in oggetto lettere "A" e "B"
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 15, particella 130 sub. 10
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13-22-503

Roma, 9 novembre 2017.


Via Monte Zebio n. 28 - 00195 Roma
tel. 0688373536 - fax 063200374
mail aciocchetti@notariato.it



TEMPO DELL'INDAGINE

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni al 09/10/2017

CRITERI DI STIMA E STIMA

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo “ Valore Commerciale “. Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato.

Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto. La stima tiene conto anche delle parti comuni.

STIMA IN BASE AL VALORE COMMERCIALE

Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre parecchie soluzioni immobiliari con caratteristiche simili o comparabili all'immobile in oggetto. In particolare si sono prese in considerazione quattro unità immobiliari che fanno parte di immobili come nel caso del bene oggetto della presente.



Tabella dei dati

<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Comparabile 1 01</i>	<i>Comparabile 2 02</i>	<i>Comparabile 3 03</i>	<i>Comparabile 4 04</i>	<i>Subject</i>	<i>Unità di misura</i>
Prezzo	78 000,00	160 000,00	130 000,00	129 000,00		€
Superficie	80,00	125,00	64,00	92,00	209,31	mq
N. Locali	3	5	2	3	4	
Tipologia	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Appartamento	Ufficio	
Collocazione	Rovato	Rovato	Rovato	Rovato	Rovato	
Anno costruzione	-	-	-	-	-	
Stato	standard	standard	standard	standard	standard	
Classe immobili	Media	Media	Medio	Media	Media	

Tabella dei prezzi marginali e di valutazione

<i>Elementi di confronto</i>	<i>Comparabile 1 01</i>	<i>Comparabile 2 02</i>	<i>Comparabile 3 03</i>	<i>Comparabile 4 04</i>
Prezzo €/mq	€ 975,00	€ 1 280,00	€ 2 031,25	€ 1 402,17
Superficie	1%	3%	1%	1%
N. locali	0%	2%	0%	1%
Tipologia	7%	7%	2%	2%
Collocazione	3%	3%	0%	2%
Anno costruzione	5%	0%	0%	0%
Stato	6%	2%	0%	0%
Classe immobiliare	6%	3%	0%	0%
Prezzo corretto	€ 1 248,00	€ 1 536,00	€ 2 092,19	€ 1 486,30
Valore unitario da media ponderata		€ 1 590,62		

A seguito delle analisi di mercato effettuate utilizzando il metodo del confronto con altre quattro 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, dalla media ponderale effettuata sui prezzi corretti ottenuti dagli immobili analizzati, si ricava il valore unitario di €/mq 1.590/62 arrotondato ad **€/mq 1.590/00** da utilizzare come valore di mercato per l'immobile e pertinenze. La superficie commerciale è stata determinata adottando i seguenti coefficienti correttivi.



Ufficio al primo piano	100 %
Ripostiglio al primo piano	80 %
Balconi	25%
Magazzino al piano interrato	50 %
Posto auto interno	40 %

La predetta unità presenta le seguenti superfici

Ufficio al primo piano	= mq.	142.64
Ripostiglio al primo piano	= mq.	54.95
Balconi	= mq.	2.43
Magazzino al piano interrato	= mq.	24.61
Posto auto interno	= mq.	24.51

STIMA IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE”

Agli effetti di questo criterio di stima si è formulato un valore in base alla media dei prezzi praticati per gli immobili in condizioni analoghe a quelle in esame.

Determinazione del valore:

Ufficio al primo piano	= mq.	142.64 x 100 %	= mq.	142,64
Ripostiglio al primo piano	= mq.	54.95 x 80 %	= mq.	43,96
Balconi	= mq.	2.43 x 25 %	= mq.	0,61
Magazzino al piano interrato	= mq.	24.61 x 50 %	= mq.	12,30
Posto auto interno	= mq.	24.51 x 40 %	= mq.	9,80
Totale			= mq.	209.31

Complessivamente l'immobile risulta avere una superficie pari a: **mq. 209.31**

Il valore commerciale degli immobili tenendo conto dell'ubicazione degli stessi e delle considerazioni come sopra riportate si considera pari a:

€/mq **1.590/00:**

$$\text{Mq } 209.31 \times \text{€/mq } 1.590/00 = \text{€ } 332.802/90$$



PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE” E’
PARI A € 332.802/90 ARROTONDATO AD € 333.000/00

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerato il valore di mercato pari a € 333.000/00 e che l’immobile risulta alla data del sopralluogo come meglio sopra descritto, vista la collocazione e l’andamento del mercato, si stabilisce una scontistica pari al 20% sul valore di mercato.

€ 333.000/00 – 20% = € 266.400/00

FORMAZIONE DI LOTTI

In considerazione che la seguente esecuzione immobiliare colpisce anche un altro subalterno il n° 503 (si vede l’altra perizia) facente parte dello stesso edificio, ma posizionato al piano terra, per le caratteristiche distributive dei subalterni e dei vani scala ed essi collegati si è ritenuto opportuno per la formazione dei lotti abbinare al sub. 13 ufficio i sub. 22 magazzino al piano terra e il sub. 9 posto auto interno.

ESISTENZA DI FORMALITA’, VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Come da mia richiesta all’amministratore del condominio per verificare se ci sono sospesi nei confronti dello stesso, al momento le somme dovute al condominio che non risultano regolarmente pagate, si veda il consuntivo consegnatomi dall’amministratore (allegato 13) per il sub 13 cat. A/10 corrispondono ad € 329/79, per il sub 22 cat. C/2 corrispondono ad € 121/61, per il sub 9 cat. C/6 corrispondono ad € 109/36 alla data del 31/07/2018. Per un totale di € 560/76.



CALCOLO DEL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

Nella procedura di vendita lo scrivente ritiene che debba essere considerato i costi per il permesso a sanatoria delle opere interne realizzate come da descrizione sopra riportata pertanto il valore finale dell'immobile dovrà essere così ridotto:

Valore commerciale € **333.000/00**

Valore in condizioni di vendita forzata € **266.400/00**

Valore a base d'asta

€ **333.000/00** (valore immobile)

- € **560/76** (per somme dovute al condominio) = € **332.439/24**

Valore in condizioni di vendita forzata

€ **332.439/24** – 20% = € **265.951/39**

CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, Marco Bianchetti Architetto, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter valutare gli interi immobili oggetto della presente stima, in base ai valori dei costi totali, in **€ 333.000/00 valore di mercato per la piena proprietà ed € 265.951/39 per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.**

Dichiara inoltre di :

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.

(Marco Bianchetti Architetto)



Adro, lì 22.08.2018



RELAZIONE

INCARICO E QUESITO

Con verbale di conferimento di incarico di stima venivo nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia – Dott. Raffaele Del Porto – C.T.U. per la valutazione degli immobili pignorati nella procedura sopra citata. All'udienza del 14/03/18, dopo il giuramento di rito, mi veniva conferito il seguente incarico:

l'esperto provvede alla relazione della stima dalla quale devono risultare:

7. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
8. una sommaria descrizione del bene e l'eventuale suddivisione dei lotti ai fine delle vendite;
9. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
10. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
11. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
12. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Effettuate le visure catastali e ipocatastali, la ricognizione e rilievo degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di Rovato, esperite le opportune indagini di mercato, sono in grado di redigere quanto segue:

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati pignorati con atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Bartolomeo e Giampietro Rampinelli Rota del



07/09/2017 presso il Tribunale Ordinario di Brescia. Gli immobili sono così individuati nell'atto di pignoramento

[REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà di 1/1

Comune di Rovato provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Piazza Palestro n. 25/a

foglio 4 mappale 200 sub 503 cat. A/10 cl.2 vani 3 mq.63

rendita € 449,32

DESCRIZIONE DEL BENE

Data del sopralluogo 06/04/2018

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato da un ufficio collocato al piano terra all'interno di un complesso denominato "Edificio Vantiniano" collocato, nel centro storico del comune di Rovato. L'immobile risulta accessibile da Piazza Palestro a livello pedonale attraverso due ingressi: uno direttamente da piazza Palestro e uno attraverso un androne anch'esso collocato sulla stessa piazza dove si accede all'immobile, attraverso il pianerottolo comune al piano terra. All'ingresso attraverso il vano scala comune si ha l'ambiente principale adibito ad ufficio connesso ad un secondo ambiente con la medesima destinazione attraverso due aperture. Si ha inoltre un piccolo bagno di servizio con antibagno sul lato nord. Una piccola difformità, non indicata sulle schede in nostro possesso, è rappresentata da una bussola a ridosso del secondo ingresso (quello diretto su piazza Palestro) con struttura in alluminio e vetro come indicato nella relazione fotografica (allegato 013), ma che non comporta abuso edilizio da un punto di vista urbanistico e catastale in quanto non modifica la classe dell'immobile. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico ed idraulico con u piccolo boiler elettrico per la produzione di acqua calda collocato nel bagno. Per il raffrescamento è presente l'impianto canalizzato con bocchettoni per l'aria e relativa pompa di calore collocata all'esterno sul muro della corte comune al piano terra. Non è presente il sistema di allarme, ne impianti inerenti l'utilizzo di



energia rinnovabile. Assente l'impianto videocitofono. Si sottolinea che il funzionamento degli impianti non è stato verificato in quanto l'immobile risulta al momento sprovvisto di energia per la momentanea sospensione della fornitura. I serramenti sono il legno con doppio vetro. All'ingresso che da sul vano scala comune si ha un portoncino blindato con finitura in legno. Il fabbricato è dotato di buone finiture interne da un punto di vista qualitativo e manutentivo anche se rispecchiamo la tipologia del periodo in cui l'immobile è stato ristrutturato. A tal proposito in riferimento alla documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del comune di Rovato il subalterno oggetto della presente relazione di stima è inserito in un contesto più ampio e la ristrutturazione a riguardato tutto l'edificio compreso appunto il subalterno interessato dalla presente relazione. I pavimenti sono in piastrelle di granito in tutti gli ambienti tranne nel bagno dove sono state usate sia per i pavimenti che per i rivestimenti piastrelle in gres. La proprietà è arrivata all'acquisto del bene con il rogito notarile di compravendita del 17 Dicembre 2001 n. rep. 38259 e n° 3452 di raccolta e trascritto il 9 Gennaio 2002 al n. 664 gen.le e 461 part. (allegato 004). Dalla documentazione verificata presso l'ufficio tecnico del comune di Rovato l'edificio risulta essere stato ristrutturato in base alle seguenti pratiche edilizie: C.E. 34/95 rilasciata in data 14 marzo 1995 per opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia del fabbricato, Pratica Edilizia N° 189/96 DEL 13/05/96 riguardante opere interne, del 13 maggio 1996 protocollo 6727, Concessione Edilizia n. 445 rilasciata il 20 febbraio 1997 in variante alla C.E. 34/95, Dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità. in data 19.06.1997 riferita alla C.E. 34 del 14.03.1995 e alla C.E. 445 del 20.02.1997 con la stessa data è stata trovata una comunicazione che la documentazione inerente all'agibilità verrà consegnata successivamente e su questo documento non è stato messo il numero di protocollo, Collaudo statico depositato al Genio Civile di Brescia del 16/09/97, estratto della Pratica Edilizia n° 286 del 17/11/97 variante in corso d'opera alla C.E. 34/95 e 445/97, estratto della C.E. 74 del 19.05.1999 in variante alla C.E. 445/97. C'è però da considerare la mancanza di tutta la documentazione riguardante la fine dei lavori e la richiesta di agibilità che non è stata trovata nell'archivio del comune di Rovato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento :



per la proprietà di 1/1

Comune di Rovato provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Piazza Palestro n. 25/a

foglio 4 mappale 200 sub 503 cat. A/10 cl.2 vani 3 mq.63

rendita € 449,32

CONFINI

Per una migliore identificazione del bene e dei confini del fabbricato, ad Ovest Piazza Palestro, Nord cortile interno del fabbricato, Est proprietà Pagani, Sud scala comune. Si vedano comunque la mappa catastali per una migliore individuazione dei confini.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Rovato e quanto fornito dagli atti (Allegati da 004 a 012) e alla descrizione di cui sopra si evince quanto segue relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile:

- Estratto della concessione Edilizia N. 34/95 rilasciata in data 14 marzo 1995 per opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia del fabbricato.
- Estratto Pratica Edilizia N° 189/96 DEL 13/05/96 riguardante opere interne, del 13 maggio 1996 protocollo 6727.
- Concessione Edilizia n. 445 rilasciata il 20 febbraio 1997 in variante alla C.E. 34/95.
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità. in data 19.06.1997 riferita alla C.E. 34 del 14.03.1995 e alla C.E. 445 del 20.02.1997.
- Comunicazione in data 19.06.1997 che la documentazione inerente all'agibilità verrà consegnata successivamente – come già precedentemente descritto su questo documento non è stato messo il numero di protocollo.
- Collaudo statico depositato al Genio Civile di Brescia del 16/09/97
- Estratto della Pratica Edilizia n° 286 del 17/11/97 variante in corso d'opera alla C.E. 34/95 e 445/97
- Estratto della C.E. 74 del 19.05.1999 in variante alla C.E. 445/97



RISULTANZA CATASTALE
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON RELATIVA
STORIA CATASTALE

[REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà di 1/1

Comune di Rovato provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Piazza Palestro n. 25/a

foglio 4 mappale 200 sub 503 cat. A/10 cl.2 vani 3 mq.63

rendita € 449,32

VERIFICA DIFFORMITA' URBANISTICA DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato non si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto originale in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista edilizio-urbanistico. C'è però da considerare la mancanza di tutta la documentazione riguardante la fine dei lavori e la richiesta di agibilità.

VERIFICA DIFFORMITA' CATASTALE DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato non si sono riscontrate delle difformità rispetto e in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Brescia, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista catastale.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento prima menzionato, quanto in oggetto risulta di proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà di 1/1



In forza del seguente atto:

Con atto di compravendita Notaio dott. Francesco Trapani in data 17.12.2001, repertorio n. 38259 trascritto il 09.01.2002 al n.664 gen.le e 461 part. La società [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia [REDACTED] acquistava dalla società "FIRST MARKET S.R.L." con sede in Rovato (BS), C.F. 0788304015.

RISULTANZA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Da quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Dr. Alessandro Ciocietti, Notaio in Roma via Monte Zebio, 28 . I beni precedentemente descritti sono pervenuti all'attuale proprietà in forza del seguenti atti:



Alessandra Ciocchetti
Notaio

RELAZIONE NOTARILE
EX ART. 567, 2 comma C.p.c.

Visure ipotecarie e catastali relative agli immobili oggetto della trascrizione dell'atto di pignoramento effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia il giorno 11 ottobre 2017 (n. 44642 gen.le e 27237 part.),

A favore della società:

- CREDITO FONDIARIO SPA, con sede in Roma, C.F. 00395320583;
contro la società:

relativo ai seguenti immobili:

A) In Comune di Palazzolo Sull'Oglio (BS) in Via Canonico Bissolotti n. 7 (sette)

locale negozio al piano terra di mq. 95

N.C.E.U. sez. NCT foglio 15, particella 130 sub. 10 già foglio 28, particella 562 sub. 10 (a seguito di variazione del 31 maggio 1999 in atti dal 26 ottobre 1999 Mod. 98 sost. Riferimento Mappa NCTR n. 2971.603/1999) e per frazionamento già particella 562 sub. 1 (variazione per fusione del 15 settembre 1993 n. 16741/1993).

B) In Comune di Rovato (BS):

- Piazza Palestro civ. 25 (venticinque):

locale box al piano terra di mq. 24

N.C.E.U. sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 9 già foglio 36, particelle 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 2; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 sub. 1; 344 sub. 2; 344 sub. 3; 344 sub. 4; 344 sub. 5; 344 sub. 6 (a seguito di variazione del giorno 8 novembre 1997 in atti dal giorno 8 novembre 1997 per ristrutturazione n. E05994.1/1997, cat. C/6, classe 1, Rendita Euro 30,99;

- Piazza Palestro civ. 26 (ventisei):

appartamento uso ufficio al piano primo di vani 6,5

N.C.E.U. sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 13 già foglio 36, particelle 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 2; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 sub. 1; 344 sub. 2; 344 sub. 3; 344 sub. 4; 344 sub. 5; 344 sub. 6 (a seguito di variazione del giorno 8 novembre 1997 in atti dal giorno 8 novembre 1997 per ristrutturazione n. E05994.1/1997, cat. A/10, classe 2, Rendita Euro 973,52;

- Piazza Cavour civ. 21 (ventuno):

locale magazzino al piano S1 di mq. 21

N.C.E.U. sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 22 già foglio 36, particelle 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 2; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 sub. 1; 344 sub. 2; 344 sub. 3; 344 sub. 4; 344 sub. 5; 344 sub. 6 (a seguito di variazione del giorno 8 novembre 1997 in atti dal giorno 8 novembre 1997 per ristrutturazione n. E05994.1/1997, cat. C/2, classe 5, Rendita Euro 40,13;

- Piazza Palestro civ. 25/A (venticinque/A):

appartamento uso ufficio al piano primo di vani 3

N.C.E.U. sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 503 già particella 200 sub. 1 già foglio 36, particelle 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 2; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 sub. 1; 344 sub. 2; 344 sub. 3; 344 sub. 4; 344 sub. 5; 344 sub. 6 (a seguito di variazione del giorno 8 novembre 1997 in atti dal giorno 8 novembre 1997 per ristrutturazione n. E05994.1/1997, cat. A/10, classe 2, Rendita Euro 449,32.

Via Monte Zebio n. 28 - 00195 Roma
tel. 0688373536 - fax 063200374
mail aciocchetti@notariato.it



Alessandra Ciocetti
Notaio

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

La sottoscritta Alessandra Ciocetti Notaio in Roma, con studio in Via Monte Zebio n.28, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari di a nome della società:

accerta che, a tutto il giorno 11 ottobre 2017, data della trascrizione del pignoramento, risulta quanto segue:

STORIA VENTENNALE IMMOBILI "A"

Con atto a rogito del Notaio Sergio Ambrosetti di Martinengo (BG) del 18 marzo 1997, repertorio 66301 e trascritto il 26 marzo 1997 al n. 9562 gen.le e 6573 part., la Società

acquistava dalla Società FIRST MARKET S.R.L., con sede in Rovato (BS), C.F. 07883040151, l'immobile di cui in oggetto lettera "A", unitamente a maggior consistenza.

Si precisa che nella nota di trascrizione viene specificato che l'indirizzo di Via Canonico Bissolati deve intendersi in realtà Via Canonico Bissolotti.

N.C.E.U. foglio 28, particella 562 subb. 5-6-7-10

STORIA VENTENNALE IMMOBILI "B"

Con atto a rogito del Notaio Enrico Tabalappi di Rovato del giorno 11 gennaio 2006, repertorio 53325 raccolta 9103, trascritto il 19 gennaio 2006 al n. 3191 gen.le e 1839 part., la Società MORASCHI S.R.L., con sede in Rovato (BS), C.F. 00814080982, acquistava dalla Società FINECO LEASING S.P.A., con sede in Brescia, C.F. 01582970172, parte degli immobili descritti sotto la precedente lettera "B".

N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13 e 22.

Si precisa che nell'atto di compravendita viene precisato che esso costituisce trasferimento di immobili conseguente all'esercizio del diritto di riscatto relativo al contratto di locazione finanziaria.

Con atto a rogito del Notaio Francesco Trapani di Ospitaletto (BS) del 17 dicembre 2001, repertorio 38259, trascritto il 9 gennaio 2002 al n. 664 gen.le e 461 part., la Società

acquistava dalla Società FIRST MARKET S.R.L., con sede in Rovato (BS), C.F. 07883040151, parte degli immobili descritti sotto la precedente lettera "B".

N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 503

Con atto a rogito del Notaio dott. Giuseppe Faraldo di Manerbio (BS) del giorno 11 dicembre 1997, repertorio 82925, trascritto il 20 dicembre 1997 al n. 39847 gen.le e 26901 part., la Società FIN-ECO LEASING S.P.A., con sede in Brescia, C.F. 01582970172, acquistava dalla Società FIRST MARKET S.R.L., con sede in Rovato (BS), C.F. 07883040151, parte degli immobili descritti sotto la precedente lettera "B", al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla parte utilizzatrice.

dichiarava di intervenire all'atto trascrivendo in qualità di parte utilizzatrice degli immobili compravenduti a seguito del contratto di locazione finanziaria stipulato con la parte acquirente n. 73865 del giorno 11 dicembre 1997; con tale intervento la parte utilizzatrice dichiarava di assumersi ogni obbligo ed onere, diretto ed indiretto, derivante alla parte acquirente dall'acquisto dell'immobile compravenduto, ivi compresi quelli che la parte venditrice si è impegnata ad adempiere direttamente, sia in sede di eventuale contratto preliminare, sia in sede di trattative antecedenti la compravendita, sia infine nell'atto trascrivendo e che la stessa parte venditrice non dovesse adempiere regolarmente.

N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13 e 22, unitamente a maggior consistenza.

Via Monte Zebio n. 28 - 00195 Roma

tel. 0688373536 - fax 063200374

mail aciocetti@notariato.it



Alessandra Ciocetti
Notaio

Si precisa che con atto a rogito del Notaio Sergio Ambrosetti di Martinengo (BG) del 20 ottobre 1997, repertorio 67776 raccolta 15361, trascritto il 18 novembre 1997 al n. 34982 gen.le e 23645

Con atto a rogito del Notaio Enrico Lainati di Milano del 2 dicembre 1992, repertorio 153024, trascritto il 30 dicembre 1992 al n. 35855 gen.le e 23798 part., la Società FIRST MARKET S.R.L., con sede in Rovato (BS), C.F. 07883040151 acquistava dal signor GIAMBONI FRANCESCO, nato a Rovato (BS) il 24 aprile 1929, C.F. GMB FNC 29D24 H598 E, gli immobili descritti sotto la precedente lettera "B".
N.C.E.U. foglio 36, particella 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 subb. 1-2-3-4-5-6-7 e 332 sub. 2.

ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

Pignoramento n. 44642 gen.le e 27237 part. del giorno 11 ottobre 2017

A favore della società: CREDITO FONDIARIO SPA, con sede in Roma, C.F. 00395320583 ed a carico di:

emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14 settembre 2017, repertorio 11112. Precetto notificato per la somma di euro 509.739,54, oltre interessi dal 1° gennaio 2017, spese ed accessori vari tutti fino al saldo effettivo.

Grava su immobili di cui in oggetto lettere "A" e "B"

N.C.E.U. Sez. NCT foglio 15, particella 130 sub. 10

N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13-22-503

Ipoteca Giudiziale n. 38537 gen.le e 6318 part. del 14 agosto 2017

A favore della società: CREDITO FONDIARIO S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00395320583
Contro:

per altri immobili non oggetto della presente procedura.

Iscritta per la somma di euro 548.000,00, di cui euro 503.000,00 di Capitale, euro 20.000,00 di Interessi ed euro 25.000,00 di spese, in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 9 giugno 2017, repertorio 3526.

Grava su immobili di cui in oggetto lettere "A" e "B" unitamente a maggior consistenza.

N.C.E.U. Sez. NCT foglio 15, particella 130 sub. 10

N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13-22-503

Ipoteca Volontaria n. 15290 gen.le e 2486 part. del 3 maggio 2012

A favore della società: CREDITO VALTELLINESE, con sede in Sondrio, C.F. 00043280140
Contro:

Iscritta per la complessiva somma di euro 810.000,00, di cui euro 450.000,00 per capitale, euro 216.000,00 per interessi ed euro 144.000,00 spese al tasso del 5,877% annuo, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito del Notaio Enrico Tabalappi di Rovato del 27 aprile 2012, repertorio n. 68477, raccolta n. 18254.

Grava su immobili di cui in oggetto lettere "A" e "B"

N.C.E.U. Sez. NCT foglio 15, particella 130 sub. 10

N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13-22-503

Roma, 9 novembre 2017.


Via Monte Zebio n. 28 - 00195 Roma
tel. 0688373536 - fax 063200374
mail aciocetti@notariato.it



TEMPO DELL'INDAGINE

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni al 09/10/2017

CRITERI DI STIMA E STIMA

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo “ Valore Commerciale “. Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato.

Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto. La stima tiene conto anche delle parti comuni.

STIMA IN BASE AL VALORE COMMERCIALE

Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre parecchie soluzioni immobiliari con caratteristiche simili o comparabili all'immobile in oggetto. In particolare si sono prese in considerazione quattro unità immobiliari che fanno parte di immobili come nel caso del bene oggetto della presente.



Tabella dei dati

<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Comparabile 1 01</i>	<i>Comparabile 2 02</i>	<i>Comparabile 3 03</i>	<i>Comparabile 4 04</i>	<i>Subject</i>	<i>Unità di misura</i>
Prezzo	78 000,00	160 000,00	130 000,00	129 000,00		€
Superficie	80,00	125,00	64,00	92,00	72.63	mq
N. Locali	3	5	2	3	2	
Tipologia	Ufficio	Ufficio	Ufficio	Appartamento	Ufficio	
Collocazione	Rovato	Rovato	Rovato	Rovato	Rovato	
Anno costruzione	-	-	-	-	-	
Stato	standard	standard	standard	standard	standard	
Classe immobili	Media	Media	Medio	Media	Media	

Tabella dei prezzi marginali e di valutazione

<i>Elementi di confronto</i>	<i>Comparabile 1 01</i>	<i>Comparabile 2 02</i>	<i>Comparabile 3 03</i>	<i>Comparabile 4 04</i>
Prezzo €/mq	€ 975,00	€ 1 280,00	€ 2 031,25	€ 1 402,17
Superficie	0%	0%	0%	0%
N. locali	0%	0%	0%	0%
Tipologia	7%	7%	2%	2%
Collocazione	4%	4%	0%	0%
Anno costruzione	5%	0%	0%	0%
Stato	6%	2%	0%	0%
Classe immobiliare	6%	3%	0%	0%
Prezzo corretto	€ 1 248,00	€ 1 484,80	€ 2 071,88	€ 1 430,22
Valore unitario da media ponderata		€ 1 558,72		

A seguito delle analisi di mercato effettuate utilizzando il metodo del confronto con altre quattro 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, dalla media ponderale effettuata sui prezzi corretti ottenuti dagli immobili analizzati, si ricava il valore unitario di €/mq 1.558/72 arrotondato ad **€/mq 1.559/00** da utilizzare come valore di mercato per l'immobile e pertinenze. La superficie commerciale è stata determinata adottando i seguenti coefficienti correttivi.



Ufficio 100 %

La predetta unità presenta le seguenti superfici

Ufficio = mq. 72.63

STIMA IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE”

Agli effetti di questo criterio di stima si è formulato un valore in base alla media dei prezzi praticati per gli immobili in condizioni analoghe a quelle in esame.

Determinazione del valore:

Ufficio = mq. 72.63 x 100 = **mq. 72.63**

Complessivamente l'immobile risulta avere una superficie pari a: **mq. 72.63**

Il valore commerciale degli immobili tenendo conto dell'ubicazione degli stessi e delle considerazioni come sopra riportate si considera pari a:

€/mq **1.559/00:**

Mq 72.63 x €/mq **1.559/00** = **€ 113.230/17**

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE” E' PARI A **€ 113.230/17** ARROTONDATO AD **€ 113.000/00**

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerato il valore di mercato pari a € 75.027/00 e che l'immobile risulta alla data del sopralluogo come meglio sopra descritto, vista la collocazione e l'andamento del mercato, si stabilisce una scontistica pari al 20% sul valore di mercato.

€ 113.000/00 – 20% = € 90.400/00



FORMAZIONE DI LOTTI

L'immobile per come è strutturato risulta di fatto indivisibile.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Come da mia richiesta all'amministratore del condominio per verificare se ci sono sospesi nei confronti dello stesso, al momento le somme dovute al condominio che non risultano regolarmente pagate, si veda il consuntivo consegnatomi dall'amministratore (allegato 13) per il sub 503 corrispondono ad € 632/77 alla data del 31/07/2018

CALCOLO DEL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

Nella procedura di vendita lo scrivente ritiene che debba essere considerato i costi per il permesso a sanatoria delle opere interne realizzate come da descrizione sopra riportata pertanto il valore finale dell'immobile dovrà essere così ridotto:

Valore commerciale	€ 113.000/00
Valore in condizioni di vendita forzata	€ 90.400/00
Valore a base d'asta	
€ 113.000/00 (valore immobile)	
- € 632/77 (per somme dovute al condominio) =	€ 112.367/23
Valore in condizioni di vendita forzata	
€ 112.367/23 – 20% =	€ 89.893/78

CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, Marco Bianchetti Architetto, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter valutare gli interi immobili oggetto della presente stima, in base ai valori dei costi totali, in



€ 113.000/00 valore di mercato per la piena proprietà ed € 89.893/78 per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

Dichiara inoltre di :

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di 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.

(Marco Bianchetti Architetto)



Adro, lì 22.08.2018



RELAZIONE

INCARICO E QUESITO

Con verbale di conferimento di incarico di stima venivo nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia – Dott. Raffaele Del Porto –C.T.U. per la valutazione degli immobili pignorati nella procedura sopra citata. All’udienza del 14.03.2018, dopo il giuramento di rito, mi veniva conferito il seguente incarico:

l’esperto provvede alla relazione della stima dalla quale devono risultare:

13. l’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
14. una sommaria descrizione del bene e l’eventuale suddivisione dei lotti ai fini della vendita;
15. lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
16. l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
17. l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
18. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Effettuate le visure catastali e ipocatastali, la ricognizione e rilievo degli immobili, gli accertamenti presso l’ufficio tecnico del comune di Palazzolo/s/o, esperite le opportune indagini di mercato, sono in grado di redigere quanto segue:

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati pignorati con atto di pignoramento immobiliare dell’Avv. Bartolomeo e Giampietro Rampinelli Rota del



07/09/2017 presso il Tribunale Ordinario di Brescia. Gli immobili sono così individuati nell'atto di pignoramento

Comune di Palazzolo s/o provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati – Via Canonico Bissolotti, 7

foglio 15 mappale 130 sub 10 cat. C/1 cl. 03 mq. 95.00

rendita € 1.599/47

per la proprietà di 1/1

DESCRIZIONE DEL BENE

Data del sopralluogo 13/07/2018 –

È stato possibile visionare l'immobile dopo diversi tentativi in quanto il proprietario non si è reso disponibile, è stato dunque richiesto l'intervento del custode del tribunale come da autorizzazione del 03.07.2018. Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è rappresentato da un negozio collocato al piano terra all'interno di uno stabile a cortina che ricade nel nucleo storico del comune di Palazzolo s/o. L'immobile risulta accessibile da via Canonico Bissolotti livello pedonale. Direttamente dalla strada di via Bissolotti, si ha un primo ambiente collegato ad un secondo più ampio, entrambi a comporre lo spazio commerciale. L'unità è dotata inoltre di un bagno con antibagno all'interno di un ambiente non indicato sulle planimetrie catastali così come una porzione di tramezza in muratura sul lato Nord-Ovest del vano commerciale. Difficoltà riscontrabili dalla ricostruzione fatta sulla base del rilievo eseguito durante il sopralluogo (allegato 003). Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta dotato sia di impianto elettrico che di impianto idrico sanitario, l'impianto di riscaldamento è a termosifoni con caldaia collocata nel bagno. Non è presente alcuna predisposizione per l'impianto di raffrescamento dell'aria, impianto d'allarme né impianti inerenti l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Si sottolinea che il funzionamento degli impianti non è stato verificato in quanto l'immobile risulta al momento sprovvisto di energia per la momentanea sospensione della fornitura. I serramenti sono in alluminio con doppio vetro e nel complesso sono in buono stato di manutenzione. Le due vetrine sul fronte della via Bissolotti sono dotate di basculanti metalliche ad apertura elettrica, le finestre invece sono dotate di griglie anti intrusione esterna. A livello di finiture interne l'immobile conserva caratteristiche di pregio quali ad esempio il pilastro in pietra



che si presume riconducibile alla struttura originaria del fabbricato così come il soffitto in legno. I pavimenti sono in piastrelle monocottura su tutti gli ambienti. La proprietà è arrivata all'acquisto del bene con il rogito notarile di compravendita del 18 Marzo 1997 redatto dal Notaio Ambrosetti Sergio con n. rep. 66301 e n° 14754 di raccolta (allegato 005). Dalla documentazione verificata presso l'ufficio tecnico del comune di Palazzolo sull'Oglio l'immobile risulta essere stato oggetto della concessione edilizia indicata con n. prot. 5536 rilasciata in data 18 maggio 1989 per opere di formazione di servizio igienico nel fabbricato. Sono state riscontrate ed allegate sia la comunicazione di inizio lavori in data 18 maggio 1989 che la comunicazione di fine lavori in data 10 gennaio 1990 relative alla concessione citata che però risultano prive di protocollo e timbro comunale. Non è prevenuta alcuna documentazione inerente la richiesta di agibilità. Sono risultate delle difformità interne riscontrate a seguito del sopralluogo per la realizzazione di tramezzature non concesse e non risultano esserci pratiche e/o richieste relative alla sanatoria delle stesse. Di fatto quindi lo stato dei luoghi non risulta conforme a quanto richiesto tramite la C.E., mentre il catasto è risultato conforme alla stessa. Si è inoltre inoltrata una richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica di un eventuale contratto di locazione e/o comodato, ma non risultano contratti registrati. (allegato 009)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:



Comune di Palazzolo s/o provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati – Via Canonico Bissolotti, 7

foglio 15 mappale 130 sub 10 cat. C/1 cl. 03 mq. 95.00

rendita € 1.599/47

per la proprietà di 1/1



CONFINI

Per una migliore identificazione del bene e dei confini del fabbricato, a Nord-Ovest via Bissolotti; a Sud-Est: altra proprietà. Si vedano comunque la mappa catastali per una migliore individuazione dei confini (allegati 002).

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Palazzolo Sull'Oglio e quanto fornito dagli atti (Allegati da 004 a 008) e alla descrizione di cui sopra si evince quanto segue relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile:

- Concessione Edilizia N. 5536 rilasciata in data 18 maggio 1989 per opere di formazione servizio igienico nel fabbricato.
- Comunicazione di inizio lavori in data 18 maggio 1989 non adeguatamente timbrata e priva di firma.
- Comunicazione di fine lavori in data 10 gennaio 1990 non adeguatamente timbrata.

RISULTANZA CATASTALE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON RELATIVA STORIA CATASTALE

Comune di Palazzolo s/o provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati – Via Canonico Bissolotti, 7

foglio 15 mappale 130 sub 10 cat. C/1 cl. 03 mq. 95.00

rendita € 1.599/47

per la proprietà di 1/1

VERIFICA DIFFORMITÀ URBANISTICA DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto originale in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo S/o così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere non regolare da un punto di vista edilizio-urbanistico.



VERIFICA DIFFORMITA' CATASTALE DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato non si sono riscontrate delle difformità rispetto e in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Brescia, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere regolare da un punto di vista catastale, in considerazione al ripristino dei luoghi come da C.E.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento prima menzionato, quanto in oggetto risulta di proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED]

In forza del seguente atto:

Con atto di compravendita Notaio dott. Enrico Tabalappi in data 18.03.1997, repertorio n. 66301 raccolta 14754, registrato e trascritto a Brescia in data 26.03.1997 ai nr. 191 serie 1V. La società "First Market s.r.l." con sede in Rovato via Grandi nr. 20 iscritta al registro delle imprese di Brescia al nr. 47218, con rappresentante Sig. Conter Giuseppe nato a Rovato il 23.04.1967 vende alla società [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia [REDACTED] nella persona del presidente del consiglio di amministrazione [REDACTED] [REDACTED] al momento dell'atto con sede a [REDACTED]
[REDACTED]

RISULTANZA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Da quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Dr. Alessandro Ciocchetti, Notaio in Roma via Monte Zebio, 28 . I beni precedentemente descritti sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti atti:



Alessandra Ciocchetti
Notaio

RELAZIONE NOTARILE
EX ART. 567, 2 comma C.p.c.

Visure ipotecarie e catastali relative agli immobili oggetto della trascrizione dell'atto di pignoramento effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia il giorno 11 ottobre 2017 (n. 44642 gen.le e 27237 part.),

A favore della società:

- CREDITO FONDIARIO SPA, con sede in Roma, C.F. 00395320583;
contro la società:

relativo ai seguenti immobili:



A) In Comune di Palazzolo Sull'Oglio (BS) in Via Canonico Bissolotti n. 7 (sette)

locale negozio al piano terra di mq. 95

N.C.E.U. sez. NCT foglio 15, particella 130 sub. 10 già foglio 28, particella 562 sub. 10 (a seguito di variazione del 31 maggio 1999 in atti dal 26 ottobre 1999 Mod. 98 sost. Riferimento Mappa NCTR n. 2971.603/1999) e per frazionamento già particella 562 sub. 1 (variazione per fusione del 15 settembre 1993 n. 16741/1993).

B) In Comune di Rovato (BS):

- Piazza Palestro civ. 25 (venticinque):

locale box al piano terra di mq. 24

N.C.E.U. sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 9 già foglio 36, particelle 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 2; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 sub. 1; 344 sub. 2; 344 sub. 3; 344 sub. 4; 344 sub. 5; 344 sub. 6 (a seguito di variazione del giorno 8 novembre 1997 in atti dal giorno 8 novembre 1997 per ristrutturazione n. E05994.1/1997, cat. C/6, classe 1, Rendita Euro 30,99;

- Piazza Palestro civ. 26 (ventisei):

appartamento uso ufficio al piano primo di vani 6,5

N.C.E.U. sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 13 già foglio 36, particelle 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 2; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 sub. 1; 344 sub. 2; 344 sub. 3; 344 sub. 4; 344 sub. 5; 344 sub. 6 (a seguito di variazione del giorno 8 novembre 1997 in atti dal giorno 8 novembre 1997 per ristrutturazione n. E05994.1/1997, cat. A/10, classe 2, Rendita Euro 973,52;

- Piazza Cavour civ. 21 (ventuno):

locale magazzino al piano S1 di mq. 21

N.C.E.U. sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 22 già foglio 36, particelle 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 2; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 sub. 1; 344 sub. 2; 344 sub. 3; 344 sub. 4; 344 sub. 5; 344 sub. 6 (a seguito di variazione del giorno 8 novembre 1997 in atti dal giorno 8 novembre 1997 per ristrutturazione n. E05994.1/1997, cat. C/2, classe 5, Rendita Euro 40,13;

- Piazza Palestro civ. 25/A (venticinque/A):

appartamento uso ufficio al piano primo di vani 3

N.C.E.U. sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 503 già particella 200 sub. 1 già foglio 36, particelle 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 2; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 sub. 1; 344 sub. 2; 344 sub. 3; 344 sub. 4; 344 sub. 5; 344 sub. 6 (a seguito di variazione del giorno 8 novembre 1997 in atti dal giorno 8 novembre 1997 per ristrutturazione n. E05994.1/1997, cat. A/10, classe 2, Rendita Euro 449,32.

Via Monte Zebio n. 28 - 00195 Roma
tel. 0688373536 - fax 063200374
mail aciocchetti@notariato.it

Alessandra Ciocetti
Notaio

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

La sottoscritta Alessandra Ciocetti Notaio in Roma, con studio in Via Monte Zebio n.28, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari di a nome della società:

accerta che, a tutto il giorno 11 ottobre 2017, data della trascrizione del pignoramento, risulta quanto segue:

STORIA VENTENNALE IMMOBILI "A"

Con atto a rogito del Notaio Sergio Ambrosetti di Martinengo (BG) del 18 marzo 1997, repertorio 66301 e trascritto il 26 marzo 1997 al n. 9562 gen.le e 6573 part., la Società acquistava dalla Società FIRST MARKET S.R.L., con sede in Rovato (BS), C.F. 07883040151, l'immobile di cui in oggetto lettera "A", unitamente a maggior consistenza.
Si precisa che nella nota di trascrizione viene specificato che l'indirizzo di Via Canonico Bissolati deve intendersi in realtà Via Canonico Bissolotti.
N.C.E.U. foglio 28, particella 562 subb. 5-6-7-10

STORIA VENTENNALE IMMOBILI "B"

Con atto a rogito del Notaio Enrico Tabalappi di Rovato del giorno 11 gennaio 2006, repertorio 53325 raccolta 9103, trascritto il 19 gennaio 2006 al n. 3191 gen.le e 1839 part., la Società acquistava dalla Società FINECO LEASING S.P.A., con sede in Brescia, C.F. 01582970172, parte degli immobili descritti sotto la precedente lettera "B".
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13 e 22.
Si precisa che nell'atto di compravendita viene precisato che esso costituisce trasferimento di immobili conseguente all'esercizio del diritto di riscatto relativo al contratto di locazione finanziaria.

Con atto a rogito del Notaio Francesco Trapani di Ospitaletto (BS) del 17 dicembre 2001, repertorio 38259, trascritto il 9 gennaio 2002 al n. 664 gen.le e 461 part., la Società acquistava dalla Società FIRST MARKET S.R.L., con sede in Rovato (BS), C.F. 07883040151, parte degli immobili descritti sotto la precedente lettera "B".
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 sub. 503

Con atto a rogito del Notaio dott. Giuseppe Faraldo di Manerbio (BS) del giorno 11 dicembre 1997, repertorio 82925, trascritto il 20 dicembre 1997 al n. 39847 gen.le e 26901 part., la Società FIN-ECO LEASING S.P.A., con sede in Brescia, C.F. 01582970172, acquistava dalla Società FIRST MARKET S.R.L., con sede in Rovato (BS), C.F. 07883040151, parte degli immobili descritti sotto la precedente lettera "B", al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla parte utilizzatrice.

dichiarava di intervenire all'atto trascrivendo in qualità di parte utilizzatrice degli immobili compravenduti a seguito del contratto di locazione finanziaria stipulato con la parte acquirente n. 73865 del giorno 11 dicembre 1997; con tale intervento la parte utilizzatrice dichiarava di assumersi ogni obbligo ed onere, diretto ed indiretto, derivante alla parte acquirente dall'acquisto dell'immobile compravenduto, ivi compresi quelli che la parte venditrice si è impegnata ad adempiere direttamente, sia in sede di eventuale contratto preliminare, sia in sede di trattative antecedenti la compravendita, sia infine nell'atto trascrivendo e che la stessa parte venditrice non dovesse adempiere regolarmente.
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13 e 22, unitamente a maggior consistenza.

Via Monte Zebio n. 28 - 00195 Roma
tel. 0688373536 - fax 063200374
mail aciocetti@notariato.it



Alessandra Ciocetti
Notaio

Si precisa che con atto a rogito del Notaio Sergio Ambrosetti di Martinengo (BG) del 20 ottobre 1997, repertorio 67776 raccolta 15361, trascritto il 18 novembre 1997 al n. 34982 gen.le e 23645

Con atto a rogito del Notaio Enrico Lainati di Milano del 2 dicembre 1992, repertorio 153024, trascritto il 30 dicembre 1992 al n. 35855 gen.le e 23798 part., la Società FIRST MARKET S.R.L., con sede in Rovato (BS), C.F. 07883040151 acquistava dal signor GIAMBONI FRANCESCO, nato a Rovato (BS) il 24 aprile 1929, C.F. GMB FNC 29D24 H598 E, gli immobili descritti sotto la precedente lettera "B".
N.C.E.U. foglio 36, particella 332 sub. 1 e 344 sub. 8 graffate; 332 sub. 3 e 344 sub. 9 graffate; 344 subb. 1-2-3-4-5-6-7 e 332 sub. 2.

ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

Pignoramento n. 44642 gen.le e 27237 part. del giorno 11 ottobre 2017

A favore della società: CREDITO FONDIARIO SPA, con sede in Roma, C.F. 00395320583 ed a carico di:

emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14 settembre 2017, repertorio 11112. Precetto notificato per la somma di euro 509.739,54, oltre interessi dal 1° gennaio 2017, spese ed accessori vari tutti fino al saldo effettivo.

Grava su immobili di cui in oggetto lettere "A" e "B"
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 15, particella 130 sub. 10
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13-22-503

Ipoteca Giudiziale n. 38537 gen.le e 6318 part. del 14 agosto 2017

A favore della società: CREDITO FONDIARIO S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00395320583 Contro:

per altri immobili non oggetto della presente procedura.

Iscritta per la somma di euro 548.000,00, di cui euro 503.000,00 di Capitale, euro 20.000,00 di interessi ed euro 25.000,00 di spese, in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 9 giugno 2017, repertorio 3526.

Grava su immobili di cui in oggetto lettere "A" e "B" unitamente a maggior consistenza.
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 15, particella 130 sub. 10
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13-22-503

Ipoteca Volontaria n. 15290 gen.le e 2486 part. del 3 maggio 2012

A favore della società: CREDITO VALTELLINESE, con sede in Sondrio, C.F. 00043280140 Contro:

Iscritta per la complessiva somma di euro 810.000,00, di cui euro 450.000,00 per capitale, euro 216.000,00 per interessi ed euro 144.000,00 spese al tasso del 5,877% annuo, a garanzia del mutuo concessole con atto a rogito del Notaio Enrico Tabalappi di Rovato del 27 aprile 2012, repertorio n. 68477, raccolta n. 18254.

Grava su immobili di cui in oggetto lettere "A" e "B"
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 15, particella 130 sub. 10
N.C.E.U. Sez. NCT foglio 4, particella 200 subb. 9-13-22-503

Roma, 9 novembre 2017.


Via Monte Zebio n. 28 - 00195 Roma
tel. 0688373536 - fax 063200374
mail aciocetti@notariato.it



TEMPO DELL'INDAGINE

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni al 13/07/2018

CRITERI DI STIMA E STIMA

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale ". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato.

Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto. La stima tiene conto anche delle parti comuni.

Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre parecchie soluzioni immobiliari con caratteristiche simili o comparabili all'immobile in oggetto. In particolare si sono prese in considerazione quattro unità immobiliari che fanno parte di immobili come nel caso del bene oggetto della presente.



Tabella dei dati

<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Comparabile 1 01</i>	<i>Comparabile 2 02</i>	<i>Comparabile 3 03</i>	<i>Comparabile 4 04</i>	<i>Subject</i>	<i>Unità di misura</i>
Prezzo	125.000,00	130.000,00	210.000,00	93.000,00		€
Superficie	90,00	90,00	110,00	77,00	99,00	mq
N. Locali	2	4	2	1	1	
Tipologia	Negoziò	Negoziò	Negoziò	Negoziò	Negoziò	
Collocazione	Palazzolo	Palazzolo	Palazzolo	Palazzolo	Palazzolo	
Anno costruzione	-	-	-	-	-	
Stato	standard	standard	standard	standard	standard	
Classe immobili	Media	Media	Medio	Media	Media	

Tabella dei prezzi marginali e di valutazione

<i>Elementi di confronto</i>	<i>Comparabile 1 01</i>	<i>Comparabile 2 05</i>	<i>Comparabile 3 06</i>	<i>Comparabile 4 07</i>
Prezzo €/mq	€ 1.388,89	€ 1.444,44	€ 1.909,09	€ 1.207,79
Superficie	0%	-1%	2%	2%
N. locali	0%	0%	1%	0%
Tipologia	0%	0%	0%	0%
Collocazione	4%	4%	2%	2%
Anno costruzione	0%	0%	0%	0%
Stato	4%	2%	0%	2%
Classe immobiliare	2%	2%	1%	2%
Prezzo corretto	€ 1.527,78	€ 1.545,56	€ 2.023,64	€ 1.304,42
Valore unitario da media ponderata		€ 1.600,35		

A seguito delle analisi di mercato effettuate utilizzando il metodo del confronto con altre quattro 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, dalla media ponderale effettuata sui prezzi corretti ottenuti dagli immobili analizzati, si ricava il valore unitario di €/mq 1.600/35 arrotondato ad **€/mq 1.600/00** da utilizzare come valore di mercato per l'immobile e pertinenze. La superficie commerciale è stata determinata adottando i seguenti coefficienti correttivi.



Negozio 100%

La predetta unità presenta le seguenti superfici

Negozio = mq. 99.00

STIMA IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE”

Agli effetti di questo criterio di stima si è formulato un valore in base alla media dei prezzi praticati per gli immobili in condizioni analoghe a quelle in esame.

Determinazione del valore:

Negozio = mq. 99.00 x 100 % = mq. 99.00

Complessivamente l'immobile risulta avere una superficie pari a: **mq. 99.00**

Il valore commerciale degli immobili tenendo conto dell'ubicazione degli stessi e delle considerazioni come sopra riportate si considera pari a:

€/mq **1.600/00:**

Mq. 99.00 x €/mq **1.600/00** = **€158.400/00**

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE” E' PARI A **€158.400/00** ARROTONDATO AD **€158.000/00**

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerato il valore di mercato pari a € 158.000/00 e che l'immobile risulta alla data del sopralluogo come meglio sopra descritto, vista la collocazione e l'andamento del mercato, si stabilisce una scontistica pari al 20% sul valore di mercato.

€ 158.000/00 – 20% = € **126.400/00**



COSTI PER L'ADEGUAMENTO DEI LUOGHI

A seguito delle verifiche effettuate e meglio descritte nei precedenti paragrafi per le opere da ripristinare, il C.T.U. ritiene opportuno calcolare il costo delle opere di ripristino per condurre l'immobile al suo stato ordinario riferito alla pratica edilizia così come depositata all'ufficio tecnico del comune di Palazzolo s/o pertanto il sottoscritto ritiene l'opera abusiva da demolire. Al fine di quantificare i costi di demolizione e ripristino delle opere non sanabili il sottoscritto ha prodotto una stima dei costi per il ripristino sulla scorta dei costi medi delle imprese locali, determinando quanto segue:

- Pratica comunale per inizio lavori di demolizione
costo totale indicativo € 2.000/00
- Ripristino delle zone come da concessione originaria
costo totale indicativo € 3.000/00

Complessivamente le spese previste risultano essere pari ad € 5.000/00

CALCOLO DEL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

Nella procedura di vendita lo scrivente ritiene che debba essere considerato il costo di ripristino e demolizione al piano terra nonché i costi per la pratica comunale pertanto il valore finale dell'immobile dovrà essere così ridotto:

Valore in condizioni di vendita forzata

€ 126.400/00 (valore immobile) - € 5.000/00 (costo per il ripristino) = € 121.400/00

FORMAZIONE DI LOTTI

L'immobile per come è strutturato non è indivisibile e deve essere considerato come un unico bene.



CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, Marco Bianchetti Architetto, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter valutare gli interi immobili oggetto della presente stima, in base ai valori dei costi totali, in **€ 158.000/00 valore di mercato per la piena proprietà ed € 121.400/00 per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata dopo l'adeguamento dei luoghi.**

Dichiara inoltre di :

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di 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.

Adro, li 22.08.2018

