

TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 380/2022

Giudice Dell'Esecuzione: Dott. Canali

Organa Spv Srl rappresentata da **Intrum Italy Spa**

con l'Avv. Grazia Maria Sciarra

contro

Omissis

con l'Avv. Giorgio Paris

Intervenuti alla data di stima

Kosmos SPV srl

con l'Avv. Paola Giovannini

LOTTO 13



LOTTO 13

Descrizione sintetica

Porzione di bifamiliare, occupato

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Croce Rossa n. 30

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 433, sub. 1, categoria A/2, cl. 4, consistenza 9 vani, rendita Euro 627,50, piano S1 - T - 1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 433, sub. 2, categoria C/6, cl. 3, consistenza 32 mq., rendita Euro 64,45, piano S1

Le unità immobiliari sono così identificate catastalmente a seguito di

- Variazione nel classamento del 20.02.2007 - Pratica n. BS0063540 in atti dal 20.02.2007 (n. 26592.1/2007)
- Costituzione del 07.02.2007 - Pratica n. BS0046521 in atti dal 07.02.2007 (n. 592.1/2007)

Immobili edificati su ente urbano identificato al catasto terreni al foglio 20, Part. 433 che comprende la Part. 436

La Part. 433 deriva dalla Part. 390 derivante dalla Part.309, ex 160

La Part. 436 deriva dalla Part. 393 derivante dalla Part.305, ex 156

Quota di proprietà quota di proprietà per l'intero

Diritto di proprietà

Dalla documentazione in atti si rileva che gli immobili sono pervenuti a

- Omissis per la piena proprietà, per atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Guido Cirilli - Brescia in data 07.12.2010 - Rep. n. 25113/9308 e trascritto il 10.12.2010 ai n.ri 50722/29281;
- Omissis Società in Accomandita Semplice per la piena proprietà per atto di compravendita derivante da scrittura privata - notaio Guido Cirilli in data 18.07.2008 Rep. n. 22037/7059 e trascritto il 24.07.2008 ai n.ri 34582/21009



- Omissis per la piena proprietà per atto di compravendita derivante da scrittura privata - notaio Guido Cirilli in data 12.04.2007 Rep. n. 20190/5733 e trascritto il 13.04.2007 ai n.ri 21459/12603
- Omissis Società in Accomandita Semplice per la piena proprietà, Foglio 20 - Part. 305 e 309, per atto di compravendita - notaio Pietro Barziza in data 24.03.2003 Rep. n. 39613/6988 e trascritto il 31.03.2003 ai n.ri 15965/10178
- Omissis per la piena proprietà, Foglio 20 - Part. 156 e 160, per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale - notaio Omero Araldi in data 16.12.1997 Rep. n. 49452 e trascritto il 05.05.1998 ai n.ri 13826/9566
- Omissis per la piena proprietà, Foglio 20 - Part. 156 e 160, per trasferimento di sede sociale - notaio Omero Araldi in data 23.11.1995 Rep. n. 43320 e trascritto il 18.09.1996 ai n.ri 27492/17804
- Omissis per la piena proprietà, Foglio 20 - Part. 156 e 160, per atto di compravendita - notaio Enrico Bagnoli in data 15.06.1990 Rep. n. 52756 e trascritto il 13.07.1990 ai n.ri 21022/14687

Divisibilità dell'immobile Gli immobili non sono divisibili

Valore dei beni

Si ritiene opportuno prendere in considerazione la natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano nonché la localizzazione, svolte inoltre le indagini relative al mercato attuale di compravendite di immobili in condizioni analoghe e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trova l'immobile, eseguiti i conteggi delle superfici si è pervenuto alle seguenti valutazioni:

indicazioni OMI €/mq. Comune di Pozzolengo (Bs) da un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 1.850,00.

Se invece si considera l'andamento attuale del mercato degli scambi immobiliari, si rileva, per edifici simili, un valore al mq. da un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 2.785,00.

Per la presente valutazione si ritiene, tenuto conto degli elementi valutativi di cui sopra e di un criterio oggettivo parametrizzato alla situazione del mercato attuale per una concreta possibilità di vendita, di adottare un valore al mq. di € 1.550,00



Superficie commerciale	mq.	202,95
Valore stimato al mq. in	€	1.550,00
Importo complessivo:	mq.	202,95 x € 1.550,00 = € 314.572,50

Valutazione complessiva ⇒ € 314.500,00=

(diconsi Euro trecentoquattordicimilacinquecento/00)

La misura delle superfici degli immobili è stata ottenuta con rilievo metrico ed è da considerare equivalente alla Superficie Interna Lorda (SIL). La valutazione è stata eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del sopralluogo.

La valutazione esposta, anche se eseguita in relazione alle misure rilevate, è da intendersi a corpo.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 8% al valore di mercato, trattandosi di vendita forzata e considerando le difformità riscontrate.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 314.500,00 - 8% = € 289.340,00=

Valutazione ⇒ € 289.340,00=

(diconsi Euro duecentoottantanovemilatrecentoquaranta/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Si tratta di immobili in buone condizioni di manutenzione, ubicati nel centro del comune di Pozzolengo e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Considerando la zona di ubicazione e l'attuale andamento del mercato immobiliare locale, in leggera flessione rispetto al 2022, il grado di commerciabilità si può definire buono.



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dai documenti esaminati, ed in particolare dall'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia e certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Antonio Trotta - Pavia, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli immobili di cui al NCT foglio 20, part. 433 sub 1 e 2

- ▶ Iscrizione del 13.10.2017 - Registro Particolare 7341 - Registro Generale 45218 -
Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio n. 5748/2017 del 11.10.2017
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ▶ Trascrizione del 29.08.2022 - Registro Particolare 27724 - Registro Generale 41152
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 7089/2022 del 26.07.2022
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili



Identificazione e descrizione attuale dei beni

Localizzazione

Provincia Brescia
Comune Pozzolengo
Via Via Croce Rossa n. 30
Zona Urbana centrale

Mappa Geografica



Google Maps

Destinazione Urbanistica dell'immobile	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato usato
Tipologia edilizia del fabbricato	Edificio di civile abitazione
Tipologia edilizia unità immobiliari	Porzione di immobile bifamiliare

Caratteristiche generali degli immobili

Copertura: solai in legno e manto di copertura in tegole in cotto

copertura dei portici e gronde in legno a vista

Strutture portanti: fondazioni continue in c.a. e plinti

telaio in c.a. con muratura perimetrale in blocchi di laterizio alveolato 25 cm.

cordoli sbalzi e scale in c.a.

Solai: primo orizzontamento parzialmente prefabbricato di tipo Lastral e getto di completamento in opera

secondo e terzo orizzontamento parzialmente prefabbricati a traliccio e getto di

completamento in opera

Tramezze: in laterizio intonacato

Serramenti esterni : in legno e vetrocamera con persiane in legno, zanzariere, davanzali in marmo di Botticino martellinato

Serramenti interni: in legno e legno e vetrocamera

Pavimenti e rivestimenti: in piastrelle ceramiche monocottura o effetto legno

Finiture esterne: cappotto composto da pannello isolante in polistirene estruso si spessore 5 cm.

tinteggiato

porticati: mattoni semipieni faccia a vista

Scale: in marmo di Botticino

Impianto di riscaldamento: caldaia murale a condensazione alimentata a gas metano

Impianto idraulico ed elettrico, citofono, allaccio alla fognatura



Descrizione sintetica degli immobili

LOTTO 13

L'immobile oggetto di stima consta di porzione di villa bifamiliare a pochi passi dal centro e da tutti i servizi nel comune di Pozzolengo.

La costruzione è disposta su tre piani, interrato, piano terra e piano primo.

Vi si accede dalla via Croce Rossa mediante il vialetto pedonale che attraversa il giardino o tramite la rampa con pavimentazione antiscivolo che conduce al garage.

Nel piano interrato si trovano l'autorimessa, senza chiusura, con antistante spazio di manovra coperto, il vano tecnico dove è installata la caldaia, una cantina ed un ripostiglio.

Il piano terra si articola in soggiorno, cucina, ed un bagno con antibagno, al piano primo si trova la zona notte, con soffitti travi a vista, divisa in tre camere ed un bagno ed una piccola loggia.

Esternamente la pavimentazione in piastrelle di core chiaro circonda la casa, il giardino è piantumato e sul lato dell'ingresso e sul retro vi sono portici con copertura in legno che poggia su pilastri in muratura.

Nel piano interrato vi sono segni di umidità di risalita.

In base ai progetti autorizzati, si sarebbero dovuti realizzare, diversamente, due pergolati. Pertanto, andrà verificata la possibilità di regolarizzare tali difformità.

Dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario risulta che l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato nell'anno 2016 al n. 2829 serie 3T con decorrenza dal giorno 15 Novembre 2016 per la durata di 4 anni e facoltà di rinnovo ex lege per uguale periodo fino alla naturale scadenza del 15 Novembre 2024 (dovrà intendersi definitivamente cessato fatti salvi i diritti degli aggiudicatari) e soggetto ad aggiornamento Istat e con un canone di locazione mensile pari a € 750,00. In base al mercato delle locazioni si ritiene congruo il canone mensile.

Identificazione catastale

<i>Comune Censuario</i>	Pozzolengo
<i>Tipologia Catasto</i>	Fabbricati
<i>Identificativo</i>	Foglio 20
	Particella 433



Subalterni 1 e 2

Confini Nord Via Croce Rossa
 Sud Particella 438
 Est Particelle 431, 437
 Ovest Particella 435

Consistenza

Rilievo interno ed esterno

Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Data del sopralluogo 1 Marzo 2023

Criterio di misurazione SEL

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.T. mq. 56,40 x coeff. = 1 ⇒ mq. 56,40

P.1 mq. 57,99 x coeff. = 1 ⇒ mq. 57,99

Superfici secondarie

interrato P.-1 mq. 51,50 x coeff. = 0,50 ⇒ mq. 25,75

garage P.-1 mq. 47,61 x coeff. = 0,50 ⇒ mq. 23,80

portici P.T. mq. 35,24 x coeff. = 0,35 ⇒ mq. 12,33

loggia P.1 mq. 3,98 x coeff. = 0,35 ⇒ mq. 1,39

corte esterna P.T. mq. 252,85 x coeff. = 0,10 ⇒ mq. 25,29

TOTALE mq. 202,95

Superficie commerciale mq. 202,95



Conformità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo al 01.09.1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ▶ Pratica Edilizia n. 80/2003 - Permesso n. 16/2004 in data 22.07.2004
Progetto per la realizzazione di edificio bifamiliare
- ▶ Dichiarazione di inizio lavori in data 29.09.2004 - Prot. n. 4873 in data 01.10.2004
Inizio lavori in data 04.10.2004
- ▶ Prot. n. 1400 in data 11.03.2010:
Fine lavori in data 17.02.2010
Ammissione allo scarico alla condotta fognaria in data 30.11.2009
Certificato di collaudo statico in data 02.12.2009
Dichiarazione di conformità sulle opere realizzate in base alla legge 10/91 in data 02.03.2010
Istanza di Agibilità in data 02.03.2010

Documentazione visionata: Pratiche Edilizie sopra elencate

Tavole di progetto

Documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo a seguito di richiesta di accesso agli atti.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 in data 09.12.2019 - NTA

PGT - Documento di Piano

- Rispetto Elettrodotti 45,00 metri
 - Rispetto Elettrodotti 45,00 metri - Intersezione completa

PGT - Piano delle Regole

- Tessuto comunale



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili per le motivazioni di seguito elencate e relative agli elementi difformi negli elaborati depositati

- Rappresentazione pergolato sul lato Sud

Stato di possesso

Inquadramento della titolarità

- Atto di provenienza : A Omissis con atto di Trasformazione da SAS a Srl
- Notaio : Guido Cirilli
- Data atto : 07.12.2010
- Repertorio : 25113
- Raccolta : 9308
- Estremi Trascrizione : Trascritto il 10.12.2010 ai n.ri 50722/29281
Voltura n. 27015.1/2011 - Pratica n.BS0561537

Quota di proprietà Proprietà 1/1

Condizioni limitanti

Servitù: No

Vincoli: in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

All'atto del sopralluogo gli immobili erano occupati.



Formalità, vincoli, oneri anche condominiali

Regole e limitazioni in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

Contratti di locazione sopra citati

- ▶ Iscrizione del 13.10.2017 - Registro Particolare 7341 - Registro Generale 45218 - Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio n. 5748/2017 del 11.10.2017
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- ▶ Trascrizione del 29.08.2022 - Registro Particolare 27724 - Registro Generale 41152
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 7089/2022 del 26.07.2022
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Verifica del migliore e più conveniente uso

Si ritiene che la destinazione più redditizia degli immobili staggiti sia quella attuale.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il



seguinte criterio di valutazione:

Metodo del confronto - MCA con n. 3 immobili comparabili e con l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Pozzolengo zona centrale

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 13

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Pozzolengo

identificati al Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT - Foglio 20 - Particella 433

Sub. 1 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 9 vani Sup. tot. 168 mq. escl. aree scoperte 149 mq.

Rendita Euro 627,50 Piano S1 - T - 1

Sub. 2 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 32 mq. Sup. tot. 42 mq. Rendita Euro 64,45 Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 314.500,00=**

(diconsi Euro trecentoquattordicimilacinquecento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 289.340,00=**

(diconsi Euro duecentoottantanovemilatrecentoquaranta/00)

