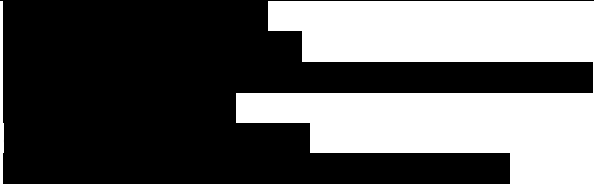
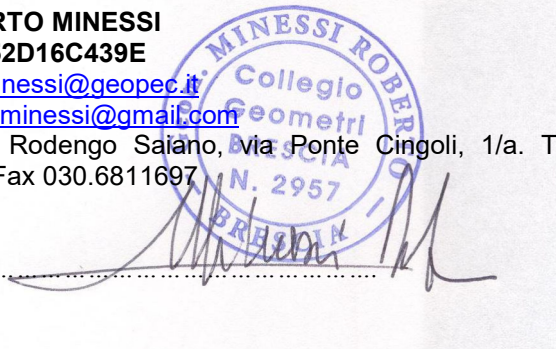


**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI CIVILI**

**Esecuzione immobiliare n. 110/2023**

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

Creditore Procedente	Procedura esecutiva immobiliare n° 110/2023 promossa con atto di pignoramento dalla PRISMA SPV S.r.l. Con sede in Roma, via Lungotevere Flaminio, n. 18 C.F.: 05028250263 Rappresentata da <b>DoValue S.p.A.</b> con sede in Viale dell'Agricoltura, 7 -Verona- C.F. 00390840239 p.IVA: 02659940239
Rappresentato dall' Avvocato	<b>MARCO ORIZIO</b> C.F: <b>RZOMRC66D24B157Y</b> pec: <a href="mailto:m.orizio@brescia.pecavvocati.it">m.orizio@brescia.pecavvocati.it</a> con Studio in Piazza della Loggia, 5 - BRESCIA - Tel.030.2408170 Fax 030.3758423
Esecutati	
Esperto incaricato	<b>Geom. ROBERTO MINESSI</b> <b>C.f: MNSRRT52D16C439E</b> Pec: <a href="mailto:roberto.minessi@geopec.it">roberto.minessi@geopec.it</a> Mail: <a href="mailto:studiogeominessi@gmail.com">studiogeominessi@gmail.com</a> Con studio in Rodengo Saiano, via Ponte Cingoli, 1/a. Tel. 030.611214 – Fax 030.6811697  <i>Timbro e firma</i> 

## **INDICE**

<b><u>1 - P R E M E S S E</u></b>	pag.	03
1 Incarico		
1.1 Sintesi della valutazione		
1.2 Probabile valore di mercato		
1.3 Probabile valore di mercato in condiz. di vendita forzata		
2 Quesiti		
<b><u>CAPITOLO -1-</u></b>	pag.	04
1.1 Documentazione allegata all'istanza		
<b><u>CAPITOLO - 2 -</u></b>	pag.	04
2.1 Identificazione e descrizione attuale del bene		
2.2 Descrizione dei beni		
2.3 Computo metrico		
<b><u>CAPITOLO 3</u></b>	pag.	05
3.1 Possesso dell'immobile		
3.2 Titolo di provenienza		
<b><u>CAPITOLO 4</u></b>	pag.	06
4.1 Oneri gravanti sul bene		
4.2 Vincoli connessi con il suo carattere storico artistico		
4.3 Formalità, vincoli e oneri.		
<b><u>CAPITOLO 5</u></b>	pag.	07
5.1 Situazione urbanistica		
5.2 Conformità tra i luoghi e schede catastali		
5.3 Provvedimenti edilizi		
<b><u>CAPITOLO 6</u></b>	pag.	08
6.1 Calcolo superfici e formazione lotti		
<b><u>CAPITOLO 7</u></b>	pag.	08
7.1 Valutazione del bene		
7.2 Determinazione del Valore		
<b><u>CAPITOLO 8</u></b>	pag.	09 - 10
8.1 Audit documentale e due diligence		
8.2 Rispondenza urbanistica		
8.3 Rispondenza catastale		
<b><u>CAPITOLO 9</u></b>	pag.	11
CONCLUSIONI		

## 1 P R E M E S S E

### 1 Incarico

Nomina dell'esperto	16.06.2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	28.06.2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	04.09.2023

#### **1.1 Sintesi della valutazione**

#### **1.2 Più probabile valore in libero mercato :**

**LOTTO UNICO = EURO 227.200,00**

#### **1.3 Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata**

**LOTTO UNICO= EURO 182.000,00**

### 2 Quesiti

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

*L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a fare eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

**A -**

**CAPITOLO - 1 -**  
*Verifica della documentazione*

**1.1 Documentazione allegata all'istanza**

- 1- Il fascicolo di pignoramento è completo della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. con il deposito della Relazione legale notarile ventennale del notaio Dott Niccolò Tiecco.
- 2- Si allega copia del titolo d'acquisto in favore del debitore

**B -**

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

**2.1 Identificazione del bene**

I sopralluoghi sono stati effettuati il giorno 25.07.2023 alle ore 17,00, assistito dal *Custode giudiziario* nell'esecuzione in oggetto;

L'immobile pignorato è una porzione di fabbricato a schiera, per un totale di 18 unità immobiliari, del complesso condominiale denominato " [REDACTED] posto in località [REDACTED] nel comune di [REDACTED] (Bs), via [REDACTED], è così accatastato:

- sez. [REDACTED]

Autorimessa nel piano interrato confinante con subb. 31 e 33, via [REDACTED] e terrapieno, è censita come segue:

- sez. [REDACTED]

- sez. [REDACTED]

Le unità immobiliari furono edificate in virtù della C.E. n. [REDACTED] del [REDACTED] e successiva D.I.A. per variante in corso d'opera n. 3172 del 9 marzo 2004.

**2.2 Descrizione dei beni:**

L'unità abitativa è una villetta a schiera con superf. coperta di mq 55,00 per piano.

Le superfici utili sono così ripartite: al p.t. cucina mq 12,40, soggiorno mq 30,00, servizi mq 5,40, con giardino/area esclusivo di circa mq 40,00 ; la scala interna collega il piano primo

composto da tre camere per mq 35,00, bagno di mq 7,20 e loggiato di mq. 10,00 e il piano interrato adibito ad autorimessa di mq.50,00. Nell'abitazione si accede dal giardino esclusivo prospettante via Ferramola.

L'appartamento pignorato risulta completata dal punto di vista dell'impiantistica con serramenti esterni, porte interne e porta d'ingresso blindata,

<b>C -</b>	<b>CAPITOLO - 3 -</b> <i>Stato di possesso</i>
------------	---------------------------------------------------

### **3.1 Immobile libero o occupato**

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata sig.ra [REDACTED] unitamente al figlio [REDACTED] nato a Mantova il 03/05/2006.

### **3.2 Possesso dell'immobile**

Dalla relazione notarile catastale redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, il diritto di piena ed esclusiva proprietà è pervenuta ai sigg. [REDACTED] per atto notaio pubblico di compravendita a rogito Notaio Angelica Lupoli del 29/03/2007 rep. 397/213 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 14/04/2007 al n. 12841 di formalità.

### **3.3 Titolo di Provenienza**

La piena proprietà dell'immobile era pervenuta per atto di acquisto Notaio Gianmatteo Rizzonelli del 26/01/2006 rep. 6672/4381 trascritto a Brescia il 06/02/2006 al n.3618 di formalità; **favore:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: 02338770981 per 1/1 di piena proprietà; **contro:** [REDACTED] sede [REDACTED] C.F.: 03606050171 per 1/1 di piena proprietà.

#### 4.1 Oneri gravanti sul bene

Situazione condominiale:

#### 4.2 Vincoli connessi con il suo carattere storico artistico:

Non è stata rilevata alcuna formalità in tal senso.

#### 4.3 Formalità, vincoli e oneri

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) ipoteca volontaria:

Ipoteca volontaria a favore della "BANCA per la CASA – con sede in Milano, via Tortona, 33 C.F.: 13263030150 contro : ██████████, nato in Romania il 12/07/1969 e ██████████ nata in Romania il 22/11/1974; per Euro 360.000,00

b) Ipoteca giudiziale:

n. 12090 del 28/11/2008 a favore: Intesa Sanpaolo spa sede Torino C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di Milano, via Monte di Pietà, 8 e contro: ██████████ sede San Gervasio Bresciano C.F. 02338770981, ██████████, nato a Manerbio il 19/05/1965 e ██████████ nato a Manerbio il 19/11/1965; per Euro 231.632,00 di cui Euro 177.415,54 di capitale, Tribunale di Brescia del 10/11/2008 rep. 7617/2008.

L'ipoteca grava su molti altri cespiti compresi i nostri cespiti anche se non più di proprietà di ██████████

c) **Atto giudiziario provvedimento di assegnazione in godimento della casa:** Tribunale di Brescia del 28/06/2016 rep. 17799 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia il 13/12/2017 al n. 33702 di formalità: **favore** ██████████, nata in Romania il 22/11/1974 per 1/1 di diritto di abitazione; **contro:** ██████████ nato in Romania il 12/07/1969 per 1/1 diritto di abitazione.

d) **Pignoramento immobiliare n. 12245 del registro generale e n. 8363 del reistro particolare dal 22/03/2023 favore:** Prisma SPV srl sede Roma C.F. 05028250263, (Domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in Lungotevere Flaminio n. 18 Roma) e **contro:** ██████████, nato in Romania il 12/07/1969 e ██████████, nata in Romania il 22/11/197

**E -**

**CAPITOLO - 5 -**  
*Regolarità edilizia ed urbanistica*

**5.1 Situazione urbanistica**

Il complesso edilizio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia in data [REDACTED] di prot. e successiva D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. 19 novembre 1999, per variante in corso d'opera, protocollata dal comune di [REDACTED] in data [REDACTED].

In data 18 novembre 2004 è stato rilasciato dal comune di [REDACTED] il certificato di Agibilità n. [REDACTED].

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

Relativamente al NCT/[REDACTED] Subalterno [REDACTED] **NON** sono state rilevate difformità planimetriche tra l'esistente e la scheda catastale.

**F -****CAPITOLO - 6 -**  
*Formazione dei lotti e calcolo superfici***6.1 Calcolo superfici**

N° Lotto	Definizione	Superfici V/P in Mq	Coeff. di Omog.	Stato di manut.	Totale Sup. Commerciale
<b>Unico</b>	ABITAZIONE A/2	110,00	1	1	110,00
	LOGGIATO	10,00	0,30	1	3,00
	AUTORIMESSA C/6	50,00	0,50	1	25,00
	Giardino/area scoperta	40,00	0,10	1	4,00
SUPERF. TOTALE RAGGUAGLIATA			MQ		142,00

**G -****CAPITOLO - 7 -**  
*Valutazione***7.1 Valutazione del bene**

*Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.*

*Il Metodo del confronto con altre unità immobiliari, considerando le caratteristiche dell’unità immobiliare, l’esposizione, la funzionalità, lo stato di conservazione, la vetustà, la localizzazione, le dotazioni o le mancanze e l’andamento del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo e attendibile, in quanto il più vicino ai prezzi di mercato della zona realmente praticabili per immobili consimili o comparabili all’immobile in esame, adottare un valore commerciale pari ad euro 1.600,00 al mq.*

**7.2 Determinazione del Valore**

Lotto n°	Valore unitario	Superficie commerciale ragguagliata	Valore totale
<b>UNICO</b>	1.600,00	Mq 142,00	227.200,00
<b>TOTALE</b>			<b>227.200,00</b>



### **8.1 Audit documentale e due diligence**

Le **due diligence**, termine composto proveniente dall'esperienza anglo-americana che può essere tradotto con l'espressione "**dovuta diligenza**" identifica il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare (o in generale, di un'azienda), considerando le sue specifiche caratteristiche peculiari e l'ambiente di collocazione come base per una transazione.

Il processo di "dovuta diligenza" prevede l'analisi delle condizioni di un bene, normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare, oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Lo scopo delle analisi svolte durante la "dovuta diligenza" è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite una adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità. In linea di massima si può affermare che la principale finalità della "dovuta diligenza" è quella di accertare attraverso una raccolta mirata ed analitica di informazioni se vi siano le effettive condizioni di fattibilità dell'operazione programmata ovvero se sussistono elementi e profili di criticità che possano compromettere il buon esito di una compravendita immobiliare, costruendo al contempo una solida base per l'eventuale negoziazione delle condizioni contrattuali dell'operazione.

Nella fattispecie si evidenzia che tutti i concetti "canonici" suindicati in materia di "dovuta diligenza" risultano ridimensionati, data la particolare posizione della parte venditrice, trattandosi infatti di una procedura esecutiva.

### **8.2 DICHIARAZIONE DI RISPONDERENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Geometra Minessi Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 2957, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITA'** urbanistica dell'immobile relativamente al fabbricato censito nel comune di



### **8.3 DICHIARAZIONE DI RISPONDERENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Geometra Minessi Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati di Brescia al nr. 2957, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale  
relativamente al fabbricato censito nel comune di [REDACTED]  
[REDACTED]

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "Geom. MINESSI ROBERTO", "Collegio Geometri BRESCIA", and "N. 2957". The word "BRESCIA" is also written at the bottom of the stamp.

Eventuali note ed osservazioni :

*La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita in visione dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.*

*Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.*

I -

**CAPITOLO -9-  
CONCLUSIONI**

**VALORI DI STIMA :**

**VALORE TOTALE Euro 227.200,00 (Euro Duecentoventisettemiladuecento,00)**

**OSSERVAZIONI:**

***Il Valore di mercato sopraelencato potrà avere una probabile riduzione di circa 15-20% per le condizioni di vendita forzata.***

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto dichiara che:

- la versione dei fatti presentata è corretta al meglio delle conoscenze del perito;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- con la presente relazione, che si compone di numero diciotto pagine e numero otto allegati, di aver assolto al mandato ricevuto.

*Rodengo Saiano, 31 agosto 2023*

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



Allegati:

- “A”** Copia titolo di proprietà
- “B”** Domanda accesso agli atti
- “C”** Schede catastali
- “D”** Documentazione Fotografica