



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione IV Civile – Fallimentare – Procedure Concorsuali - Esecuzioni

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI DI PROPRIETA'
Esecuzione Immobiliare nr. 485/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Liana Zaccara

Il Consulente Tecnico



Date di Riferimento

Nomina dell'esperto	22 dicembre 2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	10 gennaio 2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	09 maggio 2023

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Pietro Giovanni Mazzoli, sulla scorta dell'incarico ricevuto, ha provveduto a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dello stesso oltre ad eseguire i sopralluoghi presso gli immobili della proprietà esecutata.

Più precisamente dopo aver convocato l'esecutato, è stato eseguito il sopralluogo in data 05/02/2023. Il bene oggetto di valutazione è costituito da due particelle situato in Comune di Cologne (BS): Via Vittorio Emanuele civico nr. 17 costituente porzione di un Fabbricato residenziale con annessa corte esclusiva ed autorimessa costituente unico lotto.

IMMOBILE IN COMUNE DI COLOGNE (BS) FOGLIO 7 PARTICELLA 164 SUB. 3 E SUB. 7.

Descrizione sommaria:

Trattasi di porzione di un fabbricato disposto su unico piano, costituito da:

- Sub. 3 unico locale destinato a box con accesso dalla corte esclusiva;
- Sub. 7 sei locali, due servizi e disimpegni oltre a corte esclusiva;

L'immobile risulta sito nella zona centrale dell'abitato di Pisogne, zona ove trovano ubicazione altri fabbricati a destinazione residenziale e commerciale. Nel particolare l'accesso attualmente avviene da via Vittorio Emanuele da un cancello esclusivo che immette nella corte esclusiva. Si rileva che la corte pur risultando esclusiva da accesso all'unità immobiliare posta al piano primo di altra ditta.

Ubicazione:

Comune: COLOGNE Via VITTORIO EMENAUER NR. 17

Zona centrale del Comune di Cologne inserita nel contesto del centro storico ad indirizzo residenziale con presenza di attività commerciali oltre che alla vicinanza con le principali strutture pubbliche e dotata di tutti i servizi comprensoriali.



Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "NAF1 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" ART. 24 NTA.

Tipologia edilizia degli immobili:

Porzione di fabbricato.

Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Porzione fabbricato a destinazione residenziale.

Identificativi catastali:

Gli immobili confinano:

Nord particella 155 / 153 / 426 / 158
Sud Via Vittorio Emanuele / particella 162 / 168 / 169
Est particella 158 / 165 / 166 / 169 / 168
Ovest particella 162 / 156

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 1) Comune di Cologne sezione urbana NCT foglio 7 particella 164 sub. 3 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 38 mq. Rendita euro 52,83;
- 2) Comune di Cologne sezione urbana NCT foglio 7 particella 164 sub. 7 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 11 vani Rendita euro 596,51;

Quota di proprietà:

xxxxxx nato a PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS) il xxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx

Diritto di proprietà:

Piena Proprietà 1/1.

Come risulta dalle visure storiche, dagli elaborati planimetrici e catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, 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

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti visionati ed acquisiti in sede di accesso atti, anche se la scheda catastale reperita all'Agenzia del Territorio di Brescia non riporta nessuna delle aperture presenti ne gli ingressi dei vari locali.

Legittimità edilizia – urbanistica**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di COLOGNE si è rilevato che la costruzione originaria è datata ante 1965 ed è stata oggetto di ristrutturazione con i seguenti titoli autorizzativi:

- Delibera Consiglio Comunale di Cologne prot. nr. 2003017 del 12.03.2003 per approvazione piano di recupero di Via Vittorio Emanuele II;
- Permesso di Costruire P.E. nr. 8/2003, P.D.C. nr. 08/2033 prot. nr. 7463 del 17.03.20003;
- DIA nr. 86/2004 P.E. 33/2004;
- Certificato di Agibilità nr. 05/2006 prot. nr. 5432 del 09.05.2006;
- Dichiarazioni Impianto idro-termo-sanitario ditta POLI BARTOLOMEO di Paratico;
- Dichiarazione impianto elettrico ditta Elettrica Colognese SNC di Cologne;

SI EVIDENZIA LA MANCANZA DI ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.



Titoli autorizzativi esaminati

- Permesso di Costruire P.E. nr. 8/2003, P.D.C. nr. 08/2033 prot. nr. 7463 del 17.03.20003;
- DIA nr. 86/2004 P.E. 33/2004;
- Certificato di Agibilità nr. 05/2006 prot. nr. 5432 del 09.05.2006;

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, 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 conformità dei titoli abilitativi edilizi, in quanto fabbricato edificato ante 1965, e sottoposto ad interventi successivi come da titoli autorizzativi esaminati.

Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 02.11.2009 AI NR. 45391/27047 PER ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO PEPERONI ELENA DI PALAZZOLO REP. 3933/2045 PER ACQUISTO LEGATO IN MORTE DI xxx MARIA CON LA DITTA xxxxxxxxxxACQUISI LA PROPRIETA' DI 1/1 DEL BENE CENSITO CON LA PARTICELLA FG. 7 NR. 164 SUB. 2 / 3 IN COMUNE DI COLOGNE.

(Quota di proprietà 1/1 Esecutata)

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 09.03.2010 AI NR. 9512/5330 PER DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI xxx MARIA CON LA DITTA xxxxxxxxxx ACQUISI LA PROPRIETA' DI 1/1 DEL BENE CENSITO CON LA PARTICELLA FG. 7 NR. 164 SUB. 2 / 3 OLTRE ALLA PARTICELLA FOGLIO 7 NR. 157 IN COMUNE DI COLOGNE.

(Quota di proprietà 1/1 Esecutata)

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 23.11.2022 AI NR. 55228/37272 PER ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' NOTAIO CUOCO ALFONSO "SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI xxx MARIA" BENE CENSITO CON LA PARTICELLA FG. 7 NR. 164 SUB. 2 / 3.

(Quota di proprietà 1/1 Esecutata)

Gravami

ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 30.12.2010 AI NR. 54727/13843 PER IPOTECA VOLONTARIA - ATTO NOTAIO CUOCO ALFONSO DI CHIARI DEL 23.12.2010 REPERTORIO NR. 13833/6187 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 326.567,00 A FAVORE DI BANCA POPOLARE DI CREMONA S.P.A. - CREMONA - CODICE FISCALE 00106600190 SU BENI CENSITI CON LA PARTICELLA FG. 7 NR. 164 SUB. 2 / 3 IN COMUNE DI COLOGNE;

ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 23.10.2024 AI NR. 33951/5838 PER IPOTECA LEGALE - ATTO EQUITALIA NORD S.P.A. DEL 14.10.2014 REPERTORIO NR. 1646/2214 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 61.371,00 A FAVORE DI EQUITALIA NORD S.P.A. - MILANO - CODICE FISCALE 07244730961 SU IMMOBILE DEL BENE CENSITO CON LA PARTICELLA FG. 7 NR. 164 SUB. 2 / 3 OLTRE ALLA PARTICELLA FOGLIO 7 NR. 157 IN COMUNE DI COLOGNE;

ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 19.10.2015 AI NR. 35615/6264 PER IPOTECA LEGALE - ATTO EQUITALIA NORD S.P.A. DEL 13.10.2015 REPERTORIO NR. 2091/2215 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 961.111,54 A FAVORE DI EQUITALIA NORD S.P.A. - MILANO - CODICE FISCALE 07244730961 SU IMMOBILE DEL BENE CENSITO CON LA PARTICELLA FG. 7 NR. 164 SUB. 7 / 3 IN COMUNE DI COLOGNE;

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 28.10.2022 AI NR. 49804/33433 PER ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA DEL 03.10.2022 REPERTORIO NR. 8547/2022 A FAVORE DI BANCO POPOLARE BPM SOCIETA' PER AZIONI - MILANO - CODICE FISCALE



09722490969 SU BENI CENSITI CON LA PARTICELLA FG. 7 NR. 164 SUB. 2 / 3 IN COMUNE DI COLOGNE, **CON PRECISAZIONE CHE LA SOPPRESSIONE DEL MAPPALE SUB. 2 HA GENERATO IL MAPPALE SUB. 7;**

Atti Precedenti

Successione testamentaria UBERTI ANGELA registrata all'Ufficio del Registro di Chiari al nr. 60 volume 143 in data 14.09.2022 e trascritta a Brescia il 05.04.2003 ai nr. 16497/10714 per acquisizione proprietà alla signora xxx MARIA.

Riepilogo Controllo documentale

Gli immobili sono conformi ai titoli abilitativi reperiti
Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale.
Gli immobili sono di proprietà dell'esecutato.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

L'Immobile risulta utilizzato come residenza dall'Esecutato.
Esiste una Servitù di passaggio sulla corte ancorché non definita da appositi atti notarili.
Non esistono Vincoli edificatori, di destinazione d'uso e condizioni limitative all'utilizzo dei beni

Accertamenti - indagini

- 1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brescia atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;
- 2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Brescia atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;
- 3) Verifiche effettuate presso Comune di Cologne atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione;
- 4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato degli immobili in esame.

Particella 164 sub. 3

PASSAGGI CATASTALI

VARIAZIONE del 14/07/2004 Pratica n. BS0236311 in atti dal 14/07/2004 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36243.1/2004)
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. BS0427454 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 188677.1/2011)
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/07/2016 Pratica n. BS0134205 in atti dal 01/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41530.1/2016) Annotazioni: istanza cc 15740289
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2018 Pratica n. BS0205225 in atti dal 08/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 54837.1/2018)
VARIAZIONE del 14/07/2004 Pratica n. BS0236311 in atti dal 14/07/2004 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36243.1/2004) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2005 Pratica n. BS0227267 in atti dal 14/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76783.1/2005) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

Particella 164 sub. 7

PASSAGGI CATASTALI

VARIAZIONE del 14/07/2004 Pratica n. BS0236311 in atti dal 14/07/2004 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36243.1/2004) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2005 Pratica n. BS0227267 in atti dal 14/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76783.1/2005) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)



VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. BS0427453 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 188676.1/2011)
FUSIONE del 29/10/2013 Pratica n. BS0248232 in atti dal 29/10/2013 FUSIONE (n. 81170.1/2013)
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2014 Pratica n. BS0273170 in atti dal 29/10/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 123090.1/2014) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/10/2013, prot. n. BS0248232
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/07/2016 Pratica n. BS0134207 in atti dal 01/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41532.1/2016) Annotazioni: istanza cc 15740289
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2018 Pratica n. BS0205282 in atti dal 08/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 54894.1/2018)

IMU COLOGNE

Deliberazione C.C. n. 58 del 29.22.2022 per determinazione aliquote anno 2023 che dispone: Abitazione principale appartenente alle categorie catastali A1, A8 e A9, unitamente alle relative pertinenze 0,60% - Aliquota ordinaria (aree edificabili, altri immobili) 0,98%

PARTICELLA FOGLIO 7 NR. 164 SUB. 3

Descrizione:

Porzione di fabbricato che occupa un unico locale con pareti esterne costituite da murature in pietrame e blocchi di laterizio intonacate internamente ed esternamente al civile, con unica grande apertura verso la corte esclusiva che garantisce l'accesso ad un automezzo.

Il solaio è in legno con travi a vista, risulta essere dotato di impiantistica elettrica funzionante ed idonea all'uso, la pavimentazione è in mattonelle di ceramica di buona qualità, il locale dispone inoltre di finestratura che si affaccia sempre sulla corte esclusiva.

PARTICELLA FOGLIO 7 NR. 164 SUB. 7

Descrizione:

Unità immobiliare che occupa tutto il piano terra del fabbricato, con accesso diretto su Via Vittorio Emanuele attraverso un grande ingresso protetto da cancello elettrificato, che immette nella corte esclusiva, parzialmente pavimentata, posta prima dell'unità stessa.

Una siepe posta nella parte terminale della corte isola parzialmente l'unità mostrando la sola porta di accesso alla stessa oltre che la scala che dà accesso all'unità posta al piano primo di proprietà di altra ditta.

L'accesso immette in un grande salone adibito a soggiorno sul quale si aprono le porte che immettono nei restanti locali che la compongono. Sulla sinistra si accede ad un atrio che immette su il bagno di servizio alla zona giorno, oltre che ad una piccola lavanderia ed all'unità autorimessa. La cucina e la sala pranzo se pur collegate tra di loro presentano comunque un accesso diretto sul salone. Sul lato destro del salone si accede al disimpegno che immette nella zona notte composta da due camere ed un bagno. L'analisi generale evidenzia che l'unità è stata ricavata da una vecchia costruzione presentando muri di grosso spessore in pietra, oltre ad ampie finestre sul lato anteriore nel rispetto della tipologia tipica di fabbricati simili. Tutte le pareti internamente ed esternamente sono intonacate al civile con tinteggiatura. L'unità presenta pavimentazione di ottima fattura con salone in cotto antico e parquet, locali di servizio in piastrelle e locali notte in parquet. Si rileva la presenza di impiantistica ed accessori di buona fattura tutti sottotraccia e funzionanti. Sia i serramenti esterni (dotati di vetrocamera) che interni sono in legno di ottima fattura. Il solaio è in legno con travetti a vista. Completa l'unità un'altra corte esclusiva, destinata principalmente a giardino posta sul retro, con accesso pedonale dal locale cucina, e carrabile (che permette l'accesso al box) dalla strada Comunale.

Nel complesso le due unità si presentano in uno stato di manutenzione ottimo.



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 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 forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato." "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Lotto Unico

Particella 164 sub. 3 (box)

Superficie Lorda di Pavimento locali mq. 41,43

Superficie ragguagliata mq. 41,43

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 1.500,00

Valore lotto in vendita libera euro 65.115,00

Valore in vendita forzata euro 55.000,00

Particella 164 sub. 7 (appartamento)

Superficie Lorda di Pavimento locali mq. 219,84

Superficie Area esclusiva mq. 350,15

Superficie ragguagliata mq. 254,86

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 1.500,00

Valore lotto in vendita libera euro 382.290,00

Valore in vendita forzata euro 325.000,00

Valore Complessivo del Lotto euro 380.000,00 (trecentottantamila/00)

