

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 485/2023

Sezione IV civile:	Fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni
Giudice delegato:	Dr. Davide Foppa Vicenzini
Custode Giudiziario:	Avv. Veronica Guerini
Creditore procedente:	DOVALUE S.p.a. C.F. 0039084239 – P.IVA 02659940239 Via dell'Agricoltura n. 7 – Verona (VR) Procuratrice di ITACA SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV) – Via Alfieri n. 1 – C.F. 05310700264
Rappresentata dall'Avvocato:	Avv. Filippo Carimati Viale Italia n. 50 – 20900 - Monza Tel. 039.321836 - Fax 039.360386 Mail pec: filippo.carimati@monza.pecavvocati.it
Creditore:	EQUITALIA ESATRI SPA Agenzia riscossione tributi per la provincia di BG Procuratore Buzzi Ermanno Via Cefalonia n. 49 – Brescia
Esecutati:	OMISSIS
Rappresentati dall'Avvocato:	Nessuno
Intervenuti al primo accesso: avvio operazioni peritali	OMISSIS Avv. Daniel Bonzi per Veronica Guerini <u>quale Custode Giudiziario</u>
Esperto incaricato	Arch. Enrico Mandelli con studio ad Ospitaletto in Via D. Ghidoni n. 73 C.F. MNDNRC70S04H598R Tel 030.6848331 Mail info@architettomandelli.eu Pec enrico.mandelli@archiworldpec.it Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia con n. 1760 Iscritto all'Albo CTU N. 903 dal 29/11/2013



- Nomina dell'esperto Avvenuta in data 26.03.2024
- Conferimento d'incarico di stima e giuramento Avvenuto in data 03.04.2024
- Termine data della consegna del rapporto di valutazione 04.08.2024
- Udienza per la determinazione della modalità di vendita 04.09.2024 – ore 15,00

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	3
2.	Inquadramento dell'immobile	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	6
4.	Audit documentale e sue Diligence	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	10
4.2	Rispondenza catastale	11
4.3	Verifica della titolarità.....	12
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	13
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	15
7.	Analisi estimativa	21
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	22
9.	Dichiarazione di rispondenza	23



Oggetto: Accertamenti e date delle indagini

26 marzo 2024: Conferimento dell'incarico;

03 aprile 2024: Giuramento dell'incarico;

22 aprile 2024: Richiesta di documentazione gli Uffici Comunali di Rovato (sett. edilizia privata);

22 aprile 2024: Richiesta di documentazione gli Uffici Comunali di Rovato (ufficio tributi);

23 maggio 2024: Documentazione pervenuta dal Comune di Rovato – ufficio tributi;

23 maggio 2024: Documentazione visionata presso il Comune di Rovato – edilizia privata;

19 aprile 2024: Sopralluogo di inizio delle operazioni peritali

03 luglio 2024: Ispezione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia e Agenzia del Territorio di Brescia tramite sistema telematico "Sister";

04 luglio 2024: Documentazione pervenuta dall'Amministratore del condominio "OMISSIS "

31 luglio 2024: Inoltro tramite pec. della perizia in oggetto c/o il Tribunale di Brescia e agli esecutati



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune ROVATO
- Via Via S. Fermo – Interno C
- Civico n. 6

Zona: RESIDENZIALE

Mappa geografica



■ Destinazione urbanistica dell'immobile:	residenziale
■ Tipologia immobiliare	Residenziale – condominio fino a 3 piani oltre al sottotetto
■ Tipologia edilizia del fabbricato	Residenziale
■ Caratteristiche generali dell'immobile	Condizione di manutenzione: SCARSA
■ Dimensione	Vedasi descrizione successiva
■ Caratteri domanda e offerta	MOLTO BASSA
■ Forma di mercato	RESIDENZIALE
■ Fase del mercato immobiliare	MEDIO
■ Altro	NULLA



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Identificazione dei lotti

Premessa:

L'immobile oggetto di perizia estimativa **NON** può essere diviso in lotti funzionali

LOTTO Negoziale

Abitazione residenziale

Comune di ROVATO (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 9 Particella 466 Subalterno 198**

In Via S. Fermo n. 6 – Rovato (BS)

Rendita: Euro 278,89

Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 6,0 vani

Totale: 88,00 m² – Tot. escluse aree scoperte 84,00 m²

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Sez. Urb. – Foglio n. 9 – Particella 466 - Subalterno 1 (BCNC)

Sez. Urb. – Foglio n. 9 – Particella 466 - Subalterno 5 (BCNC)

Comune di ROVATO (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 9 Particella 466 Subalterno 90**

In Via S. Fermo n. 6 – Rovato (BS)

Rendita: Euro 29,75

Categoria C/6 - Classe 3 – di m² 16,00

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Sez. Urb. – Foglio n. 9 – Particella 466 - Subalterno 2 (BCNC)

Descrizione sintetica

L'immobile oggetto di perizia è un'abitazione residenziale posta al terzo piano e porzione di piano sottotetto, all'interno del complesso condominiale "PARCO DEGLI ULIVI" sito a Rovato in Via S. Fermo n. 6 – Blocco "C".

Il complesso condominiale è costituito da n. 4 piccoli condomini collegati tra loro da parti comuni a piano terra e dal grande interrato che comprende cantine e garage pertinenziali.

L'unità residenziale è collegata da scale e un vano ascensore, che al momento del sopralluogo risultava fuori uso.

L'abitazione al piano terzo è composta da:

- soggiorno e cucina con una scala a chiocciola di collegamento al piano sottotetto. Dalla zona giorno si accede ad un balcone di discrete dimensioni.
- Una camera singola e una camera matrimoniale;
- Un disimpegno che consente l'accesso alle camere e al bagno;
- Nel bagno è presente una portafinestra che consente l'accesso ad una piccola loggia di circa 3,10 mq;
- Al piano sottotetto è ricavato uno spazio non abitabile con destinazione "sottotetto" che consente l'accesso ad una terrazza di oltre 10,00 m².



Le condizioni di manutenzione sono molto scarse, come da fotografie in allegato.

I servizi di luce, acqua e gas risultano attivi, in quanto l'unità residenziale è abitata dagli esecutati.

I serramenti sono in legno con tapparelle.

La caldaia è collocata sul balcone del piano 3° con radiatori in alluminio.

I pavimenti sono in ceramica, mentre al piano sottotetto non vi è pavimentazione, ma solo una caldana di cemento. Le terrazze al piano 3° che al piano sottotetto sono dotate di un pavimento in gres antigelivo di piccole dimensioni.

L'ubicazione del fabbricato è in una zona d'insediamento residenziale molto tranquilla, semi-centrale rispetto al centro del paese.

Quota di proprietà:

OMISSIS

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Lotto negoziale

Più probabile valore in libero mercato immobiliare: € **91.666,00**

Preso atto della situazione del complesso condominiale, ipotizzo un valore di realizzo con riduzione della valutazione pari al 20%

Valore di realizzo (-20% rispetto al valore di stima): € **73.300,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: **MOLTO SCARSO**



Confini

Indicare i confini catastali

- Nord Subalterno 183 – piano terra
- Sud Subalterno 199 e vano scale
- Est Subalterno 183 – piano terra
- Ovest subalterno n. 266

Consistenza

- Rilievo
 - Interno ed esterno
 - ☐ Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
 - Dal sottoscritto CTU
 - 19 aprile 2024 - ore 10.00
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - ☐ Elaborato grafico (generico)
 - Rilievo

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie		Indice mercantile	
Superficie lorda residenziale (SLP)- P.3	m ²	68,50	x 100% =	68,50
Superficie lorda non residenziale (SLP)- P. 4°	m ²	58,18	x 50% =	29,09
Superficie balconi - piano 3°	m ²	12,85	x 30% =	3,85
Superficie terrazza piano sottotetto	m ²	10,90	x 25% =	2,72
Superficie cantina – piano interrato	m ²	4,80	x 50% =	2,40
Superficie garage – piano interrato	m ²	18,00	x 50% =	9,00

Superficie commerciale:

 m² 115,56



Titoli autorizzativi esaminati presenti nel comune di Nuvolera

1998 – C.E. N. 293/98 del 29.01.1999 con prot. 12988

1999 – P.E. 157/99 del 17.09.1999 in variante alla CE 293/99

2000 – P.E. 278 del 05.10.2000 con prot. 19738

2000 – P.E. 343/2000 del 21.12.2000 in variante alla 157/99

2001 – P.E. 330 DEL 30.11.2001 – ampliamento piano interrato e modifiche interne

2002 – Dichiarazione fine lavori opere strutturali e consegna collaudo CA – prot. 284

VV.F. – Deposito parere conformità antincendio in data 23.11.2001

Nota: per il complesso condominiale NON esiste agibilità per la non regolarità riscontrata ai fini antincendio.

Non risulta depositata una richiesta di agibilità finale dell'edificio

■ Indicare la documentazione visionata

- ✓ Pratiche edilizie sopra elencate
- ✓ Regolarità contributiva per IMU - TASI - TARI

■ Fonte documentazione visionata e data della verifica urbanistica

- ✓ Comune di Rovato

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT vigente - B1 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente a bassa densità

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici - NO
- Vincoli ambientali - NO
- Vincoli paesaggistici - NO

Altro Vedasi nota dopo elenco pratiche comunali



Il sottoscritto Arch. Enrico Mandelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1760, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovato, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA che per il

LOTTO NEGOZIALE: NCT Foglio 9 - Particella 466 - Subalterni 198 - 90

- **la NON REGOLARITÀ** a livello edilizio della costruzione ai titoli abilitativi edilizi sopra citati in quanto si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

PIANO SOTTOTETTO

la superficie non residenziale (SLP) risulta maggiore di circa 18,00 m2, inoltre non è divisa in due stanze come da progetto, ma risulta essere un unico ambiente.

AGIBILITA' DELL'EDIFICIO

Non esiste agibilità dell'unità residenziale.

Nell'atto di compravendita è stato scritto che è "in corso la pratica relativa alla richiesta del certificato di abitabilità", ma nella realtà non è mai stata depositata.

Inoltre il complesso condominiale non risulta conforme ai fini antincendio.

Non risulta presente libretto e manutenzione della caldaia

Non risultano presenti le dichiarazioni degli impianti.

Non risulta funzionare l'impianto ascensore



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Enrico Mandelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1760, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovato e presso l'ufficio catasto di Brescia, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA che per il

LOTTO NEGOZIALE: NCT Foglio 9 - Particella 466 - Subalterni 198 - 90

- la **NON REGOLARITÀ catastale** rispetto a quanto presente in loco, in quanto edificio non corrispondente alla scheda presente nella banca dati dell'ufficio catastale.

Verificato la scheda scaricata sub 198 dall'Agenzia delle Entrate – ufficio catastale di Brescia, pare di comprendere che la scheda risulti corrispondere probabilmente al sub 199 (abitazione a fianco – sempre al 3° piano dell'edificio), ma non si sa per quale motivo è stato assegnato erroneamente il subalterno 198.

Dall'elaborato planimetrico, sempre scaricato dall'ufficio catastale di Brescia, il subalterno assegnato all'abitazione visionata non è il subalterno 198, ma bensì il 196.

Scaricando la scheda con subalterno 196, che dovrebbe essere la scheda dell'abitazione oggetto di perizia estimativa, in realtà rappresenta un'abitazione al piano secondo con annessa una cantina che non corrisponde a quanto visionato.

Le schede allegate nell'atto di acquisto del Notaio Tabalappi invece risultano corrette. L'abitazione e la cantina sono effettivamente quelle rilevate in sede di sopralluogo.

In conclusione, l'elaborato planimetrico del condominio andrebbe completamente sistemato e ripresentato DOCFA per abitazione oggetto di perizia.



VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Titolo di provenienza

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA

A rogito Dott. Enrico Tabalappi, Notaio di Rovato, del 09.12.2003 rep. 41365/6227, trascritto all'agenzia del territorio immobiliare di Brescia il 29.12.2003 al n. 39598

Vedasi anche la relazione ventennale del notaio incaricato Dott. Niccolò Tiecco, presente negli atti di causa.

LOTTO NEGOZIALE:	NCT Foglio 9 - Particella 466 - Subalterni 198 - 90
-------------------------	--

Quota di proprietà:	OMISSIS
---------------------	----------------

Diritto di proprietà:	Piena
-----------------------	-------

Condizioni limitanti:	Non si segnalano limitazioni, tranne che l'abitazione è abitata dagli esecutati
-----------------------	---



b. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale 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 concessi con il suo carattere storico- artistico.

- Non vi sono vincoli edificatori o oneri da versare al comune di Rovato
- Non ci sono vincoli di carattere paesistico sul bene oggetto di perizia
- Ci sono spese da saldare al condominio "Parco degli Ulivi" come da note in allegato

Prospetto rate raggruppato per anagrafica

Condominio PARCO DEGLI ULIVI - C. Fisc. 91014270176

Via San Fermo, 6/C - 25038 Rovato (BS)

Banca Popolare di Sondrio - IBAN IT57 N 05696 54480 000002554X16

Esercizio ordinario "2024"

Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024

	Preventivo di gestione	Saldi fine es. prec.	Totale preventivo	Rata n. 1 16/05/2024	Rata n. 2 15/06/2024	Rata n. 3 01/08/2024	Rata n. 4 15/09/2024	Rata n. 5 01/11/2024	Totale dovuto	Totale versamenti	Residuo da versare
AMBRUOSO MONICA	-1.004,19	-669,88	-1.674,07	330,00	330,00	330,00	330,00	354,07	1.674,07	0,00	1.674,07
ARRIGNONI SILVIA	-362,39	-758,68	-1.121,07	220,00	220,00	220,00	220,00	241,07	1.121,07	0,00	1.121,07
BENACHIR MOHAMED	-607,40	-5.642,05	-6.249,45	1.240,00	1.240,00	1.240,00	1.240,00	1.289,45	6.249,45	0,00	6.249,45
BILONI CARLO	-753,21	-96,42	-849,63	160,00	160,00	160,00	160,00	209,63	849,63	0,00	849,63
CACA EDUARD	-1.364,85	-271,23	-1.636,08	320,00	320,00	320,00	320,00	356,08	1.636,08	0,00	1.636,08
CHETRUS IRINA	-717,96	-257,38	-975,34	190,00	190,00	190,00	190,00	215,34	975,34	0,00	975,34
FENOTTI STEFANO	-616,13	-140,62	-756,75	190,00	190,00	190,00	190,00	196,75	956,75	0,00	956,75
FONTANA LUCA	-563,24	12,17	-551,07	100,00	110,00	110,00	110,00	121,07	551,07	0,00	551,07
Fratelli MARZETTA	-469,63	-329,61	-799,24	150,00	150,00	150,00	150,00	199,24	799,24	0,00	799,24
GIORDANO SIMONA	-734,34	61,36	-672,98	80,00	140,00	140,00	140,00	172,98	672,98	0,00	672,98
GOGEADORELMARIUSEGOGEAIONNA	-864,22	-3.275,41	-4.139,63	820,00	820,00	820,00	820,00	859,63	4.139,63	0,00	4.139,63
Inquilino Puar	-919,12	-745,04	-1.664,16	330,00	330,00	330,00	330,00	344,16	1.664,16	0,00	1.664,16
KRUPIC ADMIR e KRUPIC ELVISA	-596,84	-63,15	-659,99	130,00	130,00	130,00	130,00	139,99	659,99	0,00	659,99
KURTI ALMA e KURTI ARTAN	-624,11	-335,08	-959,19	190,00	190,00	190,00	190,00	199,19	959,19	0,00	959,19
MAFFEI ALVARO ANTONIO	-376,20	12,50	-363,70	60,00	70,00	70,00	70,00	93,70	363,70	0,00	363,70
	-644,08	-76,77	-720,85	140,00	140,00	140,00	140,00	160,85	720,85	0,00	720,85
	-916,75	-6.907,49	-7.824,24	1.560,00	1.560,00	1.560,00	1.560,00	1.584,24	7.824,24	0,00	7.824,24
	-801,88	-2.894,85	-3.696,73	730,00	730,00	730,00	730,00	776,73	3.696,73	0,00	3.696,73
PUARSARJEET SINGH e SINGH PUARSARJEET	-167,36	-968,21	-1.135,57	220,00	220,00	220,00	220,00	255,57	1.135,57	0,00	1.135,57
RACEAN NAOMI ALEXANDRA	-705,73	-55,47	-761,20	150,00	150,00	150,00	150,00	161,20	761,20	0,00	761,20
SINGH RAJINDER e KAJUR MANJIT	-670,40	-765,13	-1.435,53	280,00	280,00	280,00	280,00	315,53	1.435,53	0,00	1.435,53
Totale (Euro)	-14.680,03	-24.166,44	-38.846,47	7.590,00	7.670,00	7.670,00	7.670,00	8.246,47	38.846,47	0,00	38.846,47

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: Banca Popolare di Sondrio (Erbusco), IBAN: IT57 N 05696 54480 000002554X16

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

	Preventivo di gestione	Saldo fine es. proc.	Totale preventivo	Totale versamenti	Rata n. 1 01/07/2024	Rata n. 2 15/09/2024	Rata n. 3 01/11/2024	Quote a rimborso	Residuo dovuto
KRUPIC ADMIR e KRUPIC ELVISA	-78,58	-10,35	-88,93	0,00	36,55	26,20	26,18	0,00	88,93
KRUPIC MUHAMED e KRUPIC MEDINA	-72,90	-58,78	-131,68	0,00	83,08	24,30	24,30	0,00	131,68
KURTI ALMA e KURTI ARTAN	-56,39	-812,20	-868,59	0,00	831,00	18,80	18,79	0,00	868,59
MANGIAPANESARA e TORONILA ADRIAN	-128,83	-309,61	-438,44	0,00	352,56	42,95	42,93	0,00	438,44
MARINI GIULIO	-59,51	-17,13	-76,64	0,00	36,97	19,84	19,83	0,00	76,64
MARIZZONI ANGELICA GIULIA	-6,69	-7,75	-14,44	0,00	9,98	2,23	2,23	0,00	14,44
MATTANZA MAURIZIO	-88,58	-3.977,81	-4.066,39	0,00	4.007,34	29,53	29,52	0,00	4.066,39
MAXHARRAJ DONJETA	-52,27	-933,12	-985,39	0,00	950,54	17,42	17,43	0,00	985,39
MEL GIACINTO	-178,91	-15,84	-194,75	0,00	75,47	59,63	59,65	0,00	194,75
MILITELLO ALFONSO ANTONIO	-77,11	-110,35	-187,46	0,00	136,05	25,70	25,71	0,00	187,46
MIRONOVIC DIONICOLAE e POPBIANCA	-94,17	-6,87	-101,04	0,00	38,26	31,39	31,39	0,00	101,04
MOCKA ARTUR e MOCKA ELIZABETA	-6,14	-8,36	-14,50	0,00	10,41	2,05	2,04	0,00	14,50
MUHJA ARBEN e MUHJA MIRELA	-114,99	-1.943,75	-2.058,74	0,00	1.982,08	38,33	38,33	0,00	2.058,74
	-24,75	-21,44	-46,20	0,00	29,70	8,26	8,24	0,00	46,20
	-89,31	-6,20	-95,51	0,00	39,64	27,94	27,93	0,00	95,51
	-56,94	-5.957,91	-6.014,85	0,00	5.976,89	18,98	18,98	0,00	6.014,85
	-262,52	-36,48	-299,00	0,00	123,99	87,51	87,50	0,00	299,00
	-57,58	-100,62	-158,20	0,00	119,81	19,19	19,20	0,00	158,20
NUZI XHEMIL									
OMAR SAID MOHAMED AHMED	-95,27	-1.106,23	-1.201,50	0,00	1.137,99	31,76	31,75	0,00	1.201,50
PAESANO ALESSANDRO	-55,66	-6,87	-62,53	0,00	25,42	18,55	18,56	0,00	62,53
PEDRINELLI SILVANA	-56,02	-132,18	-188,20	0,00	150,85	18,67	18,68	0,00	188,20
PEDRINI SYLVIA MARY	-85,70	-169,09	-254,79	0,00	197,66	28,57	28,56	0,00	254,79
PIERRI ANGELO	-78,49	-13,70	-92,19	0,00	39,86	26,16	26,17	0,00	92,19
POGREBNY VALERI	-59,60	90,67	-8,93	0,00	0,00	0,00	8,93	0,00	8,93
PROVENZALE ENRICO FRANCESCO (P)	-57,13	-146,02	-203,15	0,00	165,06	19,04	19,05	0,00	203,15
PUAR SARAJIT SINGH e SINGH PUAR PARI	-33,20	-470,75	-503,95	0,00	484,10	9,93	9,92	0,00	503,95
RACEAN NAOMI ALEXANDRA	-6,88	-5,88	-12,76	0,00	8,17	2,29	2,30	0,00	12,76
REHMAN ZAKA UR	-55,75	-7,29	-63,04	0,00	25,87	18,58	18,59	0,00	63,04
RODRIGUEZ RAMIREZ GISELA ALEXAND	-57,12	-11,57	-68,69	0,00	30,61	19,04	19,04	0,00	68,69
SCALA FRANCESCO	-56,39	5,88	-50,51	0,00	15,34	16,75	18,42	0,00	50,51
SINGH PAVINDER	-56,94	-96,44	-153,38	0,00	115,42	18,98	18,98	0,00	153,38
SINGH RAJINDER E KAJUR MANJIT	-99,57	-82,83	-182,40	0,00	116,02	33,19	33,19	0,00	182,40
SISTIALESSIA E SISTI DANIELE (RIF. AR)	-55,84	-1.209,23	-1.265,07	0,00	1.227,84	18,61	18,62	0,00	1.265,07
STANIEC MIROSLAW TADEUSZ	-93,62	-6,50	-100,12	0,00	37,71	31,21	31,20	0,00	100,12
Singh Amandeep	-26,31	-15,00	-41,31	0,00	23,77	8,77	8,77	0,00	41,31
TEKLEMARIAM FASSIL ZEMICHAEL	-77,30	-8,37	-85,67	0,00	34,13	25,76	25,78	0,00	85,67
TUMMINELLO SALVATORE	-40,44	-215,96	-256,40	0,00	229,44	13,48	13,48	0,00	256,40
UL HAQ QAMAR E UL HAQ SADIA	-56,39	-2.312,82	-2.369,21	0,00	2.331,61	18,79	18,81	0,00	2.369,21
VITI ANNA MARIA	-6,88	8,55	1,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,67	0,00
VOLPINI ANDREA	-54,10	-6,75	-60,85	0,00	28,45	16,20	16,20	0,00	60,85
XHAFERRI GANI, XHAFERRI ARIANEXH	-94,08	-9,62	-103,70	0,00	44,65	29,53	29,52	0,00	103,70
ZANGRANDI DARIO E GARDELLA MAMIA	-101,41	-7,63	-109,04	0,00	41,44	33,81	33,79	0,00	109,04
ZENTI GIULIANO	-31,25	-538,45	-569,70	0,00	548,87	10,42	10,41	0,00	569,70
Totale (Euro)	-8.150,01	-80.209,48	-88.359,49	715,25	82.767,15	2.658,97	2.671,44	-453,32	88.097,56

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: BCC DI BRESCIA (ERBUSCO), IBAN: IT63 X 08692 54480 009000922765

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

c. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

In merito alle tasse da versare al comune di Rovato, risulta la seguente situazione debitoria a maggio 2024.

Dichiarazioni rilasciate dal comune - ufficio Tributi

Oggetto: situazione debitoria

A seguito Vostra richiesta presentata al protocollo con n. 17125 del 22/04/2024, il sottoscritto Dirigente dott. Claudio Battista, in qualità di Responsabile dell'ufficio Tributi del Comune di Rovato con sede in Via Lamarmora n. 7 – 25038 Rovato (BS)

DICHIARA

che i crediti vantati dal Comune di Rovato a tutto il 23/05/2024 nei confronti del

TRIBUTO	ANNI	NUMERI PROVVEDIMENTI	emessi il	notificati il	TOTALE AVVISI
TARI	2023	151	24/04/2024	13/05/2024	195,81
TARI	2021	150	24/04/2024	13/05/2024	158,18
TARI	2020	149	24/04/2024	13/05/2024	154,08
TARI	2019	148	24/04/2024	13/05/2024	157,05

In aggiunta agli importi sopra indicati dovranno essere aggiunti gli oneri di riscossione oltre ad interessi maturati sino alla data del versamento ai sensi di quanto previsto dai commi 802 e 803, art. 1 della legge 160/2019.

TRIBUTO	ANNO	NUMERO PROVVEDIMENTO		TOTALE dovuto
TARI	2017	783	Accertamento trasmesso alla ditta Sogert-Agente di riscossione per il Comune di Rovato Indirizzo e-mail: rovato@sogert.it	285,08

TRIBUTO	ANNI	NUMERI PROVVEDIMENTI		TOTALE dovuto
TIA-	2012	665	Accertamenti trasmessi all'Agenzia delle Entrate Riscossione-ADER	474,55
TARES	2013	1548		
	2014	2464		
TARI	2015 2016	3732 1458		

Cordiali saluti.

Rovato, 23/05/2024



Il Responsabile dell'Ufficio Tributi
Dott. Claudio Battista

Oggetto: situazione debitoria NDOYE MAMADOU KANE

A seguito Vostra richiesta presentata al protocollo con n. 17125 del 22/04/2024, il sottoscritto Dirigente dott. Claudio Battista, in qualità di Responsabile dell'ufficio Tributi del Comune di Rovato con sede in Via Lamarmora n. 7 – 25038 Rovato (BS)

DICHIARA

che i crediti vantati dal Comune di Rovato a tutto il 23/05/2024

TRIBUTO	ANNI	NUMERO PROVVEDIMENTO	emesso	notificato	TOTALE AVVISO
IMU	2023	154	24/04/2024	20/05/2024	374,94
IMU	2022	153	24/04/2024	20/05/2024	385,71
IMU	2021	152	24/04/2024	20/05/2024	388,15
IMU	2020	247	07/02/2023	19/04/2023	370,93
IMU	2019	244	07/02/2023	19/04/2023	344,28
IMU	2018	243	07/02/2023	19/04/2023	345,94
IMU	2017	120	21/01/2022	08/03/2022	342,24
IMU	2016	119	21/01/2022	08/03/2022	342,57
TASI	2019	249	07/02/2023	19/04/2023	36,48
TASI	2018	248	07/02/2023	19/04/2023	36,62
TASI	2017	122	21/01/2022	08/03/2022	36,31
TASI	2016	121	21/01/2022	08/03/2022	36,34

In aggiunta agli importi sopra indicati dovranno essere aggiunti gli oneri di riscossione oltre ad interessi maturati sino alla data del versamento ai sensi di quanto previsto dai commi 802 e 803, art. 1 della legge 160/2019.

Cordiali saluti.

Rovato, 23/05/2024



Il Responsabile dell'Ufficio Tributi
Dott. Claudio Battista



So.Ge.R.T. Rovato

Situazione riepilogativa contribuente

24/04/24 16:06:03



SOGERT
Società Gestione Riscossione Tributi

Tributo	Identif.		Importo	Pagato	Sgravio	Saldo
TARI	184 Pig 2024/229	2017-1	285,08			285,08
					Totale	285,08

COMUNICAZIONE

Con la presente si comunica la situazione debitoria del contribuente nei confronti del Comune di Rovato

Per eventuali chiarimenti chiamare al

Data

Firma



SO.GERT S.p.A.
Il Legale Rappresentante
Enrico Mandelli

So.Ge.R.T. Rovato

Situazione riepilogativa contribuente

24/04/24 16:05:07



SOGERT
Società Gestione Riscossione Tributi

Tributo	Identif.		Importo	Pagato	Sgravio	Saldo
IMU	48 Pig 2024/173	2015-1	490,70			490,70
TASI	39 Pig 2024/173	2015-1	73,75			73,75
					Totale	564,45

COMUNICAZIONE

Con la presente si comunica la situazione debitoria del contribuente nei confronti del Comune di Rovato

Per eventuali chiarimenti chiamare al

Data

Firma



SO.GERT S.p.A.
Il Legale Rappresentante
Enrico Mandelli



AGENZIA DELLE ENTRATE

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

ITACA SPV SRL -

- creditore procedente -

CONTRO

- debitore esecutato -

RICORSO PER INTERVENTO DI AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,

Agenzia delle entrate-Riscossione, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, con sede in via Giuseppe Grezar n. 14 - 00142 Roma, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e Partita IVA 13756881002, in qualità di Agente della Riscossione dei Tributi per la provincia di BERGAMO, a mezzo del sottoscritto Procuratore BUZZI ERMANNO, giusta procura n. 45.206/26.037 del 27/11/2019 redatta a ministero del Notaio Dott. Marco De Luca, domiciliata ai fini della presente presso la sede/sportello di riscossione in Brescia, Via Cefalonia 49, la quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni presso il seguente indirizzo di posta PEC : pct@pec.agenziariscossione.gov.it

PREMESSO

che AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE è creditrice nei confronti
della somma di 2.555,57 € per imposte diverse, compresi gli accessori di legge come da estratti
di ruolo allegati;

che sugli immobili già di proprietà di
immobiliare di cui in epigrafe; è in corso la procedura esecutiva

che pertanto, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ha interesse ad intervenire nel giudizio di esecuzione di cui sopra;

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia ammettere AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di 2.555,57 € compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26/02/1999 n° 46, ed attualmente fissati nella misura del 2,68 % annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

Milano, 19/02/2024

Allegati N° 9 estratti di ruolo

p. L'AGENTE DELLA RISCOSSIONE

Il Procuratore

Ermanno Buzzi



Da ispezione telematica risultano le seguenti formalità in riferimento all'immobile oggetto di perizia:

LOTTO NEGOZIALE: NCT Foglio 9 - Particella 466 - Subalterni 198 - 90

Per il **Sig. OMISSIS**

	TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2003 - Registro Particolare 39598 Registro Generale 64934 Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 41365/6227 del 09/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ROVATO (BS) Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2003 - Registro Particolare 15693 Registro Generale 64935 Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 41366/6228 del 09/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROVATO (BS) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 8240 del 17/11/2023
3	TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2023 - Registro Particolare 33827 Registro Generale 48937 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 8871 del 12/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROVATO (BS) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2023 - Registro Particolare 8240 Registro Generale 51012 Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 41366/6228 del 09/12/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROVATO (BS) Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 15693 del 2003



Per il **Sig. OMISSIS**

	TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2003 - Registro Particolare 39598 Registro Generale 64934 Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 41365/6227 del 09/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ROVATO (BS) Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2003 - Registro Particolare 15693 Registro Generale 64935 Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 41366/6228 del 09/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROVATO (BS) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 8240 del 17/11/2023
3	ISCRIZIONE CONTRO del 27/10/2008 - Registro Particolare 10971 Registro Generale 49594 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 17433/2008 del 09/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI EX ART. 77 DPR 29.09.1973 N. 602 Immobili siti in ROVATO (BS) Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2008 - Registro Particolare 11385 Registro Generale 51614 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 34457/2008 del 27/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobili siti in ROVATO (BS) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 9517 del 20/11/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5	TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2023 - Registro Particolare 33827 Registro Generale 48937 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 8871 del 12/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROVATO (BS) Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2023 - Registro Particolare 8240 Registro Generale 51012 Pubblico ufficiale TABALAPPI ENRICO Repertorio 41366/6228 del 09/12/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROVATO (BS) Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 15693 del 2003



d. 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"* nell'ambito delle procedure esecutive.

Assunzioni limitative

Non si segnalano assunzioni limitative

Condizioni limitative

Non si segnalano condizioni limitanti al conferimento dell'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il mercato nell'uso attuale ed i possibili valori.

■ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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 seguente criterio di valutazione

■ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. _____ comparabili

■ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. 2 comparabili



e. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NEGOZIALE: NCT Foglio 9 - Particella 466 - Subalterni 198 - 90

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: **MOLTO SCARSO**

Quota di proprietà:

Quota di proprietà:

OMISSIS

Immobile: Edificio residenziale

Più probabile valore in libero mercato immobiliare: € **91.666,00**

Preso atto della situazione del complesso condominiale, ipotizzo un valore di realizzo con riduzione della valutazione pari al 20%

Valore di realizzo (-20% rispetto al valore di stima): € **73.300,00**



f. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Arch. Enrico Mandelli**

Iscritto all'Ordine: degli architetti della Provincia di Brescia al n. 1760

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- 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.

Data rapporto valutazione: 31.07.2024

Arch. Mandelli Enrico

Documento firmato digitalmente ai sensi
del TU D.P.R. 445/2001 e del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

