

Pietro Bonezzi
ingegnere
Via Monte Ortigara n. 79 – 25100 BRESCIA (BS)
Tel. 030.7994421 / e-mail studio@ingbonezzi.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 626/2021

PROMOSSA DA

- OMISSIS –

contro

- OMISSIS –

(quale debitrice principale)

e contro

- OMISSIS –

e

- OMISSIS –

(quali garanti e fideiussori)

GOP delegato : dott. Davide Foppa Vincenzini

LOTTO 6 PREVALLE (BS)

NCT fg. 4 – mapp. 450 sub. 4

NCT fg. 4 – mapp. 450 sub. 5

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 626/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE :

GOP delegato dott. Davide Foppa Vincenzini

* * * * *



CREDITORE PROCEDENTE : - OMISSIS -

RAPPRESENTATO DA : Avv. Paolo Luciano Ferrari, con studio in Brescia,

Via Aurelio Saffi n. 1 - Tel.: 030.3772079.

Pec : paololuciano.ferrari@brescia.pecavvocati.it

ESECUTATO : - OMISSIS –

- OMISSIS –

- OMISSIS - (quali garanti e fideiussori).

ESPERTO INCARICATO : Ing Pietro Bonezzi

Via Monte Ortigara n. 79 – Brescia (BS)

C.F.: BNZ PTR 50P14 E253Z - P.IVA: 01714250170

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 1558/1977

Tel.: 030.7994421

Mail : studio@ingbonezzi.it

Pec : pietro.bonezzi@ingpec.eu

* * * * *

DATE :

Nomina dell'esperto : 25/02/2022

Conferimento di incarico di stima e giuramento : 15.03.2022

Data udienza : 14/09/2022

Data udienza : 20/03/2023

Data consegna relazione di stima : 20/02/2023

RIEPILOGO

IDENTIFICAZIONE LOTTI :



Comune di Prevalle (BS)

Descrizione sintetica : Trattasi di un ampio fabbricato costituito da due corpi di fabbrica distribuiti su piani differenti e tra loro adiacenti a formare una sorta di “L” che racchiude la corte esclusa. Destinato alla residenza, comprende anche locali accessori.

In angolo sud-est un piccolo fabbricato a due solo piani fuori terra, destinato a magazzino.

Ubicazione immobili : Comune di Prevalle (BS)
via San Michele n. 2.

Divisibilità degli immobili **SI**

Si ritiene che i beni siano divisibili ma verrà preso in considerazione un lotto unico per uniformità della proprietà

Saranno comunque evidenziati i due valori

LOTTO SEI

Identificativi catastali : Comune di Prevalle (BS)
NCT fg. 4 – mapp. 450 sub. 4
NCT fg. 4 – mapp. 450 sub. 5

Proprietà : - OMISSIS -
con sede in Brescia (BS)

Quote di proprietà : - OMISSIS –
quota intera della piena proprietà

Quote pignorate : - OMISSIS –
quota intera della piena proprietà

Più probabile valore di mercato della quota intera della piena proprietà

LOTTO SEI



NCT fg. 4 – mapp. 450 sub. 4 – palazzo a destinazione residenziale con locali accessori e corte di pertinenza

NCT fg. 4 – mapp. 450 sub. 5 – piccolo corpo di fabbrica a due piano fuori terra destinato a magazzino.

Valore stimato **€. 265.300,00**

* * * * *

DUE DILIGENCE :

LOTTO UNO

Conformità edilizia	SI	NO
Conformità catastale	SI	NO
Conformità titolarità	SI	NO
Immobile occupato	SI	NO
Spese condominiali arretrate	SI	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI	NO

RELAZIONE

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Il sottoscritto, prima di svolgere ogni attività, ha preso atto della presenza in allegato al ricorso per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, delle “Certificazione Notarile ai sensi dell’art. 567, comma 2, C.P.C.”, redatte in tempi diversi e da Notai diversi.

Più precisamente trattasi di :

a) n. tre certificazioni a firma della Dott.ssa - OMISSIS -. Notaio in Napoli, da-



tate 21/12/2021 e relative agli immobili in Comune di

a1) Bagnolo Mella (BS), locali deposito e fabbricato industriale:

a2) Botticino (BS) terreni;

a3) Prevalle (BS) porzione di palazzo.

b) “Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari”, datata 25/01/2022, a firma del Dott. - OMISSIS -, Notaio in Bologna e relativa agli Immobili in Comune di Bagnolo Mella (BS) e relativa ad uno stesso immobile sopra trattato (NCT fg. 3 mapp. 156 sub. 2).

c) certificazione a firma della Dott.ssa - OMISSIS -. Notaio in Napoli, datate 14/02/2022 e relativa agli immobili in Comune di Bagnolo Mella (BS), appartamento.

2) Il sottoscritto allega alla presente relazione copia degli atti con cui la società - OMISSIS -acquistava:

- la quota intera della piena proprietà del fabbricati in Prevalle (BS).

Trattasi dell'atto di compravendita Notaio - OMISSIS -, rep. 91427, racc. 24543 del 16/06/2011, registrato a Brescia in data 24/06/2011, n. 9964, serie 1T e trascritto ai Registri Immobiliari di Salò in data 04/07/2011 ai numeri 4047/2663 (v. Allegato n. 1).

In accordo con il Custode giudiziario si fissavano le date per i sopralluoghi agli immobili;

- in data 10 maggio 2022 era stabilito il sopralluogo presso le unità in Prevalle per le ore 9,30 e successivamente presso quelli in Botticino.

- in data 11 maggio 2022 si era invece programmato l'accesso a quelli in Bagnolo Mella (v. Allegato n. 2).

Ai sopralluoghi prendevano parte oltre al sottoscritto esperto del giudice e il cu-



stode anche un rappresentante della proprietà.

Si effettuava la visita agli immobili e si redigeva per ciascuno accurato rilievo metrico e si scattavano una serie di fotografie dei luoghi.

LOTTO 6

- B1 -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Per quanto emerge dagli atti della procedura esecutiva, trattasi di due unità immobiliari ubicate nel Comune Amministrativo e Censuario di :

2) Comune di Prevalle (BS)

Catasto Fabbricati

6a) NCT Fg. 4 mapp. 450 sub. 4 – via San Michele - piano T, 1, 2 - cat. A/2 – cl- 1 – vani 17,5 - superficie catastale mq. 470,00 - R.C. €. 614,58 (v. visura - Allegato n. 3).

L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS -per quota intera della piena proprietà.

6b) NCT Fg. 4 mapp. 450 sub. 5 – via San Michele - piano T, 1 - cat. C/2 – consistenza mq. 26,00 – Superficie totale mq. 41,00 - R.C. €. 34,91 (v. visura - Allegato n. 4).

L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS - per quota intera della piena proprietà.

* * * * *

6) Comune di Prevalle (BS)

NCT Fg. 4 mapp. 450 sub. 4

NCT Fg. 4 mapp. 450 sub. 5

Il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi necessari all'espletamento



dell'incarico ricevuto ed ha constatato che i beni sopra elencati sono tra loro accorpati, a formare un unico complesso costituito da due corpi di fabbrica di forma rettangolare allungata, tra loro adiacenti a formare una sorte di "L".

L'accesso avviene dalla civica via San Michele per mezzo di un cancello carraio che immette nella corte di pertinenza.

Il corpo di fabbrica principale si estende da nord a sud e fronteggia verso il suo prospetto est, la civica via Santo Stefano.

Questo è distribuito su 3 piani fuori terra e comprende per lo più i locali destinati alla residenza; in lato ovest si affaccia sulla corte per mezzo di un ampio porticato.

Il corpo di fabbrica posto lungo il confine nord è invece distribuito su due piani fuori terra e comprende, a quello terreno locali accessori quali cantine al piano superiore trovano luogo locali destinati a soffitta (v. planimetria catastale - Allegato n. 5).

Lungo il confine nord il complesso ha in pertinenza esclusiva una striscia di terreno che separa dall'altra proprietà mapp. 2954.

Il tutto si presenta in completo stato di abbandono, anche la manutenzione risulta carente, necessitando di un radicale intervento di ristrutturazione, anche con riferimento agli spazi scoperti.

Il tutto è posto a nord del centro del paese, in una zona al margine dei campi coltivati.

Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati, partendo da nord e procedendo in senso orario e con riferimento all'estratto di mappa (v. Allegato n. 7):

6a) Il mapp. 450 sub. 4



nord : mapp. 2957 – altra proprietà;

est : Via Santo Stefano;

sud: Via San Michele;

ovest: mapp. 450 sub. 5 – stessa proprietà

mapp. 3674 – altra proprietà.

6b) Il mapp. 450 sub. 5 è relativo ad un piccolo fabbricato di articolato su due livelli e destinato a magazzino.

In cattivo stato di manutenzione risulta coperto dalla vegetazione spontanea che è cresciuta nella corte (v. planimetria catastale - Allegato n. 6).

Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati, partendo da nord e procedendo in senso orario e con riferimento a all'estratto di mappa (v. Allegato n. 7):

nord : corte sub. 4 – stessa proprietà;

est : corte sub. 4 – stessa proprietà;

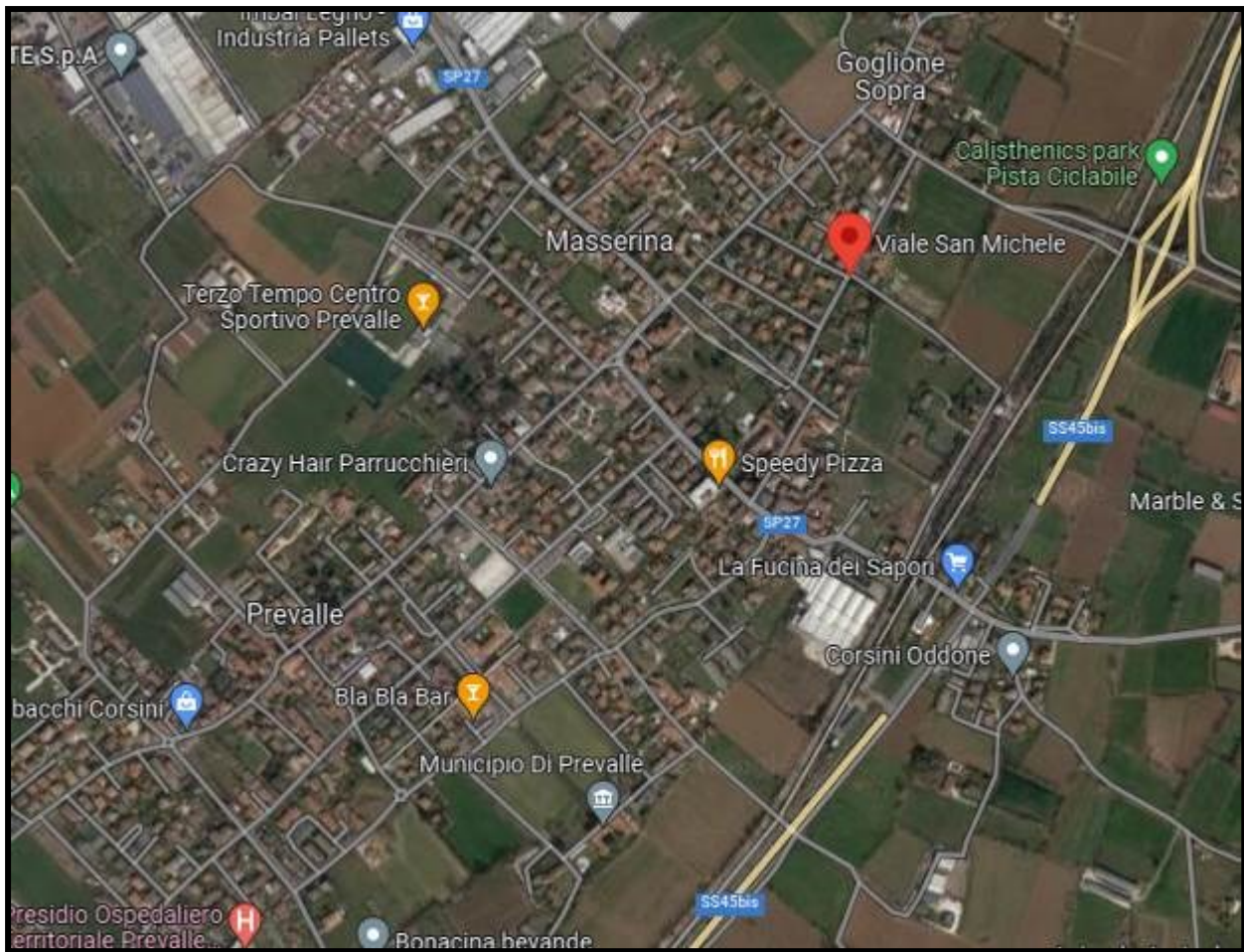
sud: Via San Michele;

ovest: mapp. 3674 – altra proprietà.

Fotografia aerea di inquadramento

Figura n. 1





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n. 1

Angolo Via San Michele / Via Santo Stefano



Foto n. 2 - Ingresso su via San Michele



Foto n. 3

Via San Michele



Foto n. 4



Foto n. 5

Prospetto su via Santo Stefano



Foto n. 6

Porzione di corte in lato nord



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12 - Interni
zona residenza



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18 - Interni
zona locali accessori



Foto n. 19



Foto n. 20



Determinazione delle superfici :

La superficie commerciale delle unità immobiliari in parola sono state determinata misurando la Superficie Esterna Lorda.

Durante il sopralluogo è stato eseguito rilievo metrico che ha evidenziato sostanziale congruità tra le planimetrie catastali e quanto in sito.

Per la determinazione della superficie commerciale lorda verranno poi applicati coefficienti di raffronto alle superfici accessorie.

A seguito di rilievo metrico in sito per la verifica degli elaborati grafici reperiti presso i competenti Uffici Pubblici, che si ritengono coerenti, si riportano le relative elaborazioni.

6a) - NCT Fg. 4 mapp. 450 sub. 3 – corpo di fabbrica residenziale con accessori e corte esclusiva

PIANO TERRA

$$18,80 \times 6,30 = \text{mq. } 118,44$$

PRIMO PIANO

$$18,80 \times 9,80 = \text{mq. } 184,24$$

Totale	mq. 302,68	100%	mq. 302.68
--------	------------	------	------------

Portico

$18,80 \times 3,60 =$	mq. 67.68	15%	mq. 10,15
-----------------------	-----------	-----	-----------

Cantine

$$6,60 \times 36,70 = \text{mq. } 242,22$$

Soffitte

$$18,80 \times 9,80 = \text{mq. } 184,24$$

$$6,60 \times 36,70 = \text{mq. } 242,22$$



$$6,60 \times 13,40 = \text{mq. } 88,44$$

Totale	mq. 757,12	20%	mq. 151,42
--------	------------	-----	------------

Corte

$$36,50 \times 2,00 = \text{mq. } 73,00$$

$$19,70 \times 25,30 = \text{mq. } 498,41$$

TOTALE	mq. 574,41	5%	mq. 28,57
--------	------------	----	-----------

Sommano	mq. 493,00
---------	-------------------

6b) - NCT Fg. 4 mapp. 450 sub. 3 – magazzino su due piani fuori terra

magazzino

3,00 x 7,20 x =	mq. 43,20	40%	mq. 17,28
-----------------	-----------	-----	------------------

TOTALE	mq. 510,28
---------------	-------------------

2) In considerazione della natura dei beni staggiti non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

- B2 -

Identificazione pregressa dei beni

1) Dalla documentazione reperita presso i Pubblici Uffici emerge che il fabbricato, di antica realizzazione insiste sul terreno mapp. 450 del Fg. 4 del Comune di Prevalle.

Originariamente l'identificativo catastale era individuato alla sezione GSP fg. 7 mapp. 450 sub. 1.

A seguito di variazione catastale per fusione e divisione ed ampliamento del 03/08/2006 prot. n. 30748.1/2006, il complesso veniva identificato al NCEU di Prevalle – sez. GSP fg. 4 mapp. 450 sub. 2 e sez. GSP fg. 4 mapp. 450 sub. 3.



A seguito di Variazione di identificativo per allineamento mappe del 29/12/2020 le unità oggetto della presente relazione prenderanno gli identificativi attuali.

- C -

Stato di possesso

1) 1) La società - OMISSIS -acquistava le porzioni in oggetto a seguito di atto di compravendita Notaio - OMISSIS -rep. 91427, racc. 24543 del 16/06//2011, trascritto alla ex conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia al numero particolare 2663/2011 e registrato all'Ufficio di Brescia 2 in data 24/03/2011 n. 9964 serie 1T.

L'atto ha una annotazione n. 882/2011 per cancellazione della condizione sospensiva per la prelazione della Soprintendenza.

Il sub. 2 era invece acquisito a seguito di Atto - OMISSIS -n. rep. 14574 del 10/04/2014, trascritto alla ex conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia al numero particolare 8405/2014.

2) Come detto l'immobile si presenta in stato di abbandono e quindi risulta non occupato.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia si è preso atto che sugli immobili in parola sono state trascritte o iscritte le seguenti formalità :

- Iscrizione – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo . Tribunale di Brescia rep. n. 966 del 25/02/2019, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò (BS) al numero particolare 162 del 11/03/2019.



- Trascrizione Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario n. rep. 7462 del 14/10/2021 – Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili – presentata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò (BS) al numero generale 7948 e numero particolare 5949 in data 03/11/2021, a favore di - OMISSIS -, con sede in Torino.

Nell'atto di compravendita Notaio Annarumma del 16/06/2011 si precisava che l'immobile è soggetto a vincolo storico – artistico di cui al D.lgs 22/01/2004 n. 42 e successive modifiche a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, vincolo accertato con provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 06/03/2008 protocollo n. 3127, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò (BS) ai numeri 6930/4707 del 2008.

Lo stesso Ministero, con provvedimento in data 05/03/2009 prot. n. 3045, notificato all'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero (istituto alienante), autorizzava la vendita del fabbricato.

Nell'atto - OMISSIS -si indica anche che il complesso è gravato da servitù di passaggio pedonale a favore dell'adiacente fabbricato di proprietà della Parrocchia San Michele Arcangelo. E precisamente dei locali di deposito e spogliatoio, facenti parte del mapp. 1162 Fg. 7 GSP.

2) Le unità immobiliari non fanno parte di un Condominio costituito, pertanto non sono presenti vincoli di natura condominiale.

3) Non essendo costituito il Condominio non vi sono sospesi.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Sempre nell'atto - OMISSIS -si specifica che il fabbricato è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967 e che non sono state apportate successivamente



modifiche per le quali si sia resa necessaria la richiesta di concessione o altro provvedimento in sanatoria.

Infatti dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico Comunale non sono stati reperiti titoli abilitativi di sorta.

- F -

Formazione dei lotti

1) In considerazione dello stato dei luoghi, della natura dei beni e della zona in cui sono posti, in considerazione della conformazione del complesso immobiliare di che trattasi si definisce **UN LOTTO**.

LOTTO SEI:

Comune di Prevalle (BS)

Catasto Fabbricati

6a) NCT Fg. 4 mapp. 450 sub. 4 – via San Michele - piano T, 1, 2 - cat. A/2 – cl- 1 – vani 17,5 - superficie catastale mq. 470,00 - R.C. €. 614,58 .

L'unità è intestata alla - OMISSIS -per quota intera della piena proprietà.

6b) NCT Fg. 4 mapp. 450 sub. 5 – via San Michele - piano T, 1 - cat. C/2 – consistenza mq. 26,00 – Superficie totale mq. 41,00 - R.C. €. 34,91.

L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS -per quota intera della piena proprietà.

2) Gli immobili in parola sono stati pignorati per la quota intera della piena proprietà.

3) Gli immobili sopra elencati appartengono tutti alla stessa natura di edificio a carattere residenziale con assessori e corte esclusiva

- G -

Valore del bene e costi



Preso atto della natura dei beni in parola, in considerazione dello stato generale, della consistenza e delle destinazioni, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano le unità oggetto della presente procedura, del grado di finitura, della sua ubicazione e dei contesti edilizio ed urbano in cui sono inserite, del suo grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni anche presso operatori del settore e dalla consultazione di pubblicazioni specializzate, scelti gli immobili simili per dimensione, ubicazione, appartenenti allo stesso settore di mercato, per la comparazione, si ritiene corretto, anche dal punto di vista delle procedure estimative, eseguire la stima con riferimento all'aspetto economico relativo al più probabile valore di mercato - corrispondente quindi al prezzo con cui si potrebbe normalmente ed in un tempo ragionevolmente breve vendere gli immobili a terzi - ed in base al criterio dell'ordinarietà, con le correzioni specifiche che le caratteristiche dei beni in parola fanno ritenere opportune.

Si è anche tenuto conto della grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo, nonché delle particolari condizioni in cui si dovrà svolgere la vendita del bene in oggetto, condizioni di vendita forzata, circostanza in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di commercializzazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" nell'ambito delle procedure esecutive.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO



VALORE DELLA QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA'

Dalle comparazioni di tre fabbricati simili posti nella stessa zona e dai conteggi effettuati, tenuto conto di quanto sopra esposto, applicando il metodo del confronto del mercato MCA, si ricava un valore pari ad €/mq. 660,00.

In considerazione poi che la scelta dei comparabili è stata fatta sulla scorta di asking price, non avendo trovato atti recenti di compravendita, si è ritenuto di abbassare il valore ricavato perchè il periodo di contrattazione non risulta ancora concluso, per spese, ecc.

Pertanto il sottoscritto assume un valore unitario pari a **€/mq. 520,00.**

LOTTO SEI :

Comune di Prevalle (BS)

Catasto Fabbricati

6a) NCT Fg. 4 mapp. 450 sub. 4 – via San Michele - piano T, 1, 2 - cat. A/2
– cl- 1 – vani 17,5 - superficie catastale mq. 470,00 - R.C. €. 614,58 .

6b) NCT Fg. 4 mapp. 450 sub. 5 – via San Michele - piano T, 1 - cat. C/2 –
consistenza mq. 26,00 – Superficie totale mq. 41,00 - R.C. €. 34,91.

Quota intera della piena proprietà.

mq. 510,28 x €/mq. 520,00 = € 265.345,00.

Che si arrotondano in

€. 265.300,00. (Euro duecentosessantacinquemilatrecento00).

* * * * *

Come stabilito nel “Verbale di conferimento di incarico di stima” il sottoscritto



ha inviato alle Parti, a mezzo posta elettronica e a mezzo R/A, la presente relazione.

Brescia, 06/02/2023

In fede

Dott. Ing. Pietro Bonezzi

