

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 337/2019

Giudice delegato: **Dr. BALDISSERA**

## **Anagrafica**

Creditore procedente:

**LUCINI BEVANDE di Lucini Stefano**

Sede in Gottolengo (BS)  
Via Gramatica n.55  
P.Iva- 02629080983

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Davide Binacchi  
Con Studio in via Vittorio Emanuele II n.53  
Comune di Pavone Mella (BS)  
E mail : [davide.binacchi@brescia.pecavvocati.it](mailto:davide.binacchi@brescia.pecavvocati.it)

Esecutato

Sig. **OMISSIS**  
Residente in Acquafredda  
Via Giuseppe Mazzini n.10  
C.F. GRVDNL68C14B157H

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Luigi Levori  
Con Studio in via Trieste n.48  
Comune di Brescia  
E mail : [luigilevori@pec.giuffre.it](mailto:luigilevori@pec.giuffre.it)



Esperto incaricato

Dott. Arch. TIZIANO MERICI  
Via Barbarano n.29  
CF MRCTZN60L25D284Y  
Tel 0309901204  
Fax 0309901204  
Mail studiomerici@libero.it  
Pec tiziano.merici@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia nr. 1078



Timbro e firma

**Date**

Nomina dell'esperto **11.07.2019**  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento **25.07.2019**  
Sopralluogo **11.10.2019 senza esito**  
Richiesta-Nomina custodia Giudiziaria **14.10.2019 -18.10.2019**  
Richiesta proroga (60 gg) **13.11.2019**  
Sopralluogo **30.12.2019 con esito positivo**  
Data della consegna del rapporto di valutazione **18.01.2020**  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita **20.03.2020**



**Identificazione dei lotti**

**LOTTO unico**

Descrizione sintetica **Trattasi di appartamento—posto a piano terra-**  
L'appartamento in questione fa parte di un complesso edilizio residenziale edificato negli anni 1974-75 Tutto il comparto residenziale è composto da unico blocco disposto parte su due piani fuori terra e parte su unico piano terra. L'unità in questione è sviluppata su unico piano terra ed è dotata di giardino esclusivo. L'accesso sia pedonale che carroia avviene tramite vialetto di altra proprietà (sub.41) tramite servitù di transito

Ubicazione **ACQUAFREDDA in via Giuseppe Mazzini n. 10 - piano -T**

Identificativi catastali **Sez. NCT Fg.8 Part.82 Sub.40 Cat.A/2 Cl.6 Cons.vani 7,5 sup. Cat. 154mq Rend. €. 552,91**

Quota di proprietà **OMISSIS**

Più probabile valore in libero mercato **€. 84.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 65.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile **Discreto**

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si **x No**

Conformità catastale  Si **x No**

Conformità titolarità **X Si**  No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No **x Si**

Spese condominiali arretrate **X No**  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **X No**  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici **X No**  Si



## Indice

A.	Fasi - accertamenti e date delle indagini. LOTTI .....	4
B.	Inquadramento dell'immobile LOTTI .....	5
1.1.	<b>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO unico .....</b>	<b>7</b>
1.2.	Audit documentale e Due Diligence .....	8
	Legittimità edilizia – urbanistica .....	9
	Rispondenza catastale .....	10
1.3.	Verifica della titolarità.....	11
1.4.	Analisi estimativa Lotto ....	11
C.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente LOTTI .....	12
D.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. LOTTI .....	12
E.	Riepilogo dei valori di stima LOTTI .....	12
F.	Dichiarazione di rispondenza .....	13
G.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	14

### **A. Fasi – accertamenti e date delle indagini.**

- 11.07.2019 Decreto di nomina dell'esperto
- 25.07.2019 Verbale accettazione incarico di stima
- 10.08.2019 Reperimento documentazione catastale
- 06.09.2019 Reperimento atto di provenienza
- 03.10.2019 Ritiro documentazione Ufficio Tecnico Acquafredda
- 04.10.2019 Spedizione raccomandate con fissazione del sopralluogo per il giorno 11.10.2019 senza esito
- 13-14.10.2019 Richiesta proroga Deposito perizia e Nomina Custode Giudiziario in quanto non sono potuto accedere alla proprietà
- 18.10.2019 Nomina Custode giudiziario—Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.COV.
- 30.12.2019 Sopralluogo con accesso alla proprietà attualmente occupata dalla nonna, di anni 93, del omissis







- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | <b>RESIDENZIALE</b>  |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare                  | <b>Fabbricato di non recente edificazione</b>  |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati      | <b>Fabbricato ad appartamenti</b>  |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliari   | <b>quadrilocali-pentalocali</b>  |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | <b>Complesso residenziale realizzato in parte negli anni 74-75 e in parte negli anni '80- Tutte le finiture risalgono all'epoca di costruzione</b> |
| <input type="checkbox"/> Dimensione                             | <b>Media</b>   |



## 1.1. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO unico

### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento quadrilocale facente parte di un complesso residenziale composto da un unico fabbricato edificato negli anni 1974-75 e successivamente ampliato negli anni 1998-2000. L'appartamento in oggetto è stato edificato negli anni 1974-75 ed è sviluppato su unico piano terra. L'accesso avviene dalla via Mazzini n. 10 e successivamente attraverso vialetto (sub.41) di altra proprietà ma gravato di servitù di transito sia pedonale che carraia a favore dell'appartamento in questione (sub. 40) e successivamente attraverso corte/giardino esclusivo si arriva alla porta ingressiva; l'ingresso avviene direttamente in un vano adibito a cucina-pranzo. L'appartamento gode di un giardino esclusivo di circa mq. 390,00.

L'unità in questione risulta così composta: Vano adibito a cucina-pranzo dal quale si accede ad ulteriore vano adibito a pranzo e successivamente ampio salone con affacci su cortile interno chiuso e spazio verandato di altra proprietà. Dal salone si accede tramite disimpegno alla zona notte formata da due camere e da un bagno.

Le principali finiture risalgono tutte all'epoca di costruzione (1974-75) e sono le seguenti: Pavimenti e rivestimenti in ceramica; porte in legno tamburato color noce; portoncino ingressivo in legno massello; serramenti in legno di Douglas con vetro semplice ma dotati esternamente di contro infissi in alluminio ed elementi oscuranti quali tapparelle in pvc; bagno con sanitari del tipo a pavimento; impianto elettrico sottotraccia; impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa

### Confini

- Nord - sub. 39 appartamento e sub. 41 corte/giardino
- Sud- -giardino di proprietà esclusiva e successivamente via IV novembre
- Est- Via Giuseppe Mazzini
- Ovest- -sub. 24 e 39 appartamenti

### Consistenza

Rilievo  esterno-interno

Diretto in loco

Data del sopralluogo 30.12.2019

### Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale-piano TERRA -Residenziale m<sup>2</sup> 134,80



Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie raggugiata
Piano Giardino	m <sup>2</sup> 390,00	5%	m <sup>2</sup> 19,50

Superficie commerciale

m<sup>2</sup> 154,30



**1.2. Audit documentale e Due Diligence**

**Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione 1974-75

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco: - Licenza di costruzione n. 19/974 del 13.12.1974  
-Autorizzazione all'abitabilità P.E. n.19/74 del 12.01.1981

- Indicare la documentazione visionata: Licenza di costruzione con grafici allegati
- Fonte documentazione visionata: Archivio U.T.C. del Comune di Acquafredda
- Data verifica urbanistica : 11.12.2018

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT vigente
- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici Assenti
- Vincoli ambientali Assente
- Vincoli paesaggistici Assente



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **Dott. Arch. MERICI TIZIANO**, iscritto all'Albo degli ARCHITETTI della Provincia di Brescia nr. 1078, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ACQUFREDDA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**La NON regolarità edilizio-urbanistica** della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi più sopra citati in quanto si sono riscontrati i seguenti abusi rispetto a quanto autorizzato: (vedi grafico allegato)

1. Probabile piccolo aumento volumetrico rispetto alla sagoma autorizzata
2. Cambio d'uso da garage a cucina
3. Diversa distribuzione interna dei locali con frazionamento degli stessi
4. Diversa posizione aperture esterne

Al fine di rendere il fabbricato conforme si dovrebbero eseguire le seguenti pratiche edilizie:

1. Pratica edilizia-urbanistica a sanatoria; P.C. in sanatoria -

Le prestazioni professionali per redigere la suddetta pratica possono essere stimate in €. 3.000,00

Versamento sanzione pecuniaria/doppio degli oneri stimabile in €. 5.000,00

Complessivamente ammontano a €. 8.000,00



## Rispondenza catastale

### CATASTO FABBRICATI comune di Acquafredda

Identificativi catastali Sez. NCT Fg.8 Part.82 Sub.40 Cat.A/2 Cl.6 Cons.vani 7,5 sup. Cat. 154mq Rend. €. 552,91 via Giuseppe Mazzini n.10 piano T.

Elenco documentazione visionata: **Estratto mappa - Planimetria catastale**

Data verifica catastale **30.12.2019**

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Arch. MERICI TIZIANO**, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1078, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia 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 dell'immobile per le seguenti incongruenze:

1. Finestra vano pranzo lato nord non rappresentata nella planimetria

Al fine di rendere il fabbricato catastalmente conforme si dovrebbero eseguire le seguenti pratiche:

-Pratica catastale – Variazione planimetrica a forfait €. 400,00

Complessivamente ammontano a €. 400,00 oltre a oneri di legge





### C. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Restano a carico dell'acquirente gli oneri inerenti:

- Prestazioni professionali per la redazione pratica di sanatoria comprensivo del versamento della relativa sanzione pecuniaria, quantificati complessivamente in circa €. 8.000,00 oltre a oneri di legge .
- Prestazioni professionali per sistemazione pratica catastale, variazione planimetrica, quantificati complessivamente in circa €. 400,00 oltre a oneri di legge .

### D. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dalla Certificazione Notarile presente nel fascicolo, risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Castiglione delle Stiviere il 21.06.2019 ai n.ri 2469/1577  
A favore: LUCINI STEFANO  
Contro : omissis

### E. Riepilogo dei valori di stima

#### LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al:

**Sez. NCT Fg.8 Part.82 Sub.40 Cat.A/2 Cl.6 Cons.vani 7,5 sup. Cat. 154mq Rend. €. 552,91**

- Il più probabile **valore in libero mercato** viene quantificato in **€ 84.000,00** ( diconsi Euro ottantaquattromila)
- Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 65.000,00**( diconsi Euro sessantacinquemila)



## F. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: dott. Arch. TIZIANO MERICI

Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1078

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), 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 ne 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 potuto ispezionare internamente la proprietà
- Nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

  


Data rapporto valutazione: 13.01.2020

**G. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

1. Documentazione fotografica
2. Estratto mappa catastale
3. Schede catastali
4. Visure catastali
5. Documentazione Comunale (grafici, permessi e agibilità)

