ARCH. ALESSANDRO PRUDENZI
Albo C.T.U. Trib. BS n. 288
Albo Ordine Architetti BS n. 1309
via Boccherini 5 - 25030 Castel Mella

Tribunale di Brescia

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1021 DEL 2015

AGGIORNAMENTO RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Premessa

il sottoscritto Arch. Alessandro Prudenzi, con studio in Castel Mella, via Boccherini 5, iscritto all' Ordine degli Architetti di Brescia con il n. 1309 ed all' Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia con il n. 288, tel/fax 0302550208, cell. 3880450195, email alexprudenzi@gmail.com, pec alessandro.prudenzi@archiworldpec.it veniva incaricato dal Dott. Luigi Calderara, curatore dell' esecuzione in oggetto, di aggiornare il rapporto di valutazione già redatto dallo scrivente nel maggio del 2016 (all. n. 15), con particolare riferimento alla verifica di:

1. del valore di probabile vendita in una procedura competitiva
2. della situazione ipotecaria
3. della situazione catastale

Svolgimento delle operazioni

Verificati tutti i documenti raccolti in occasione dell'originario Rapporto di valutazione, al quale integralmente rimando, per ogni aspetto non espressamente trattato nella presente relazione di aggiornamento fornitemi, raccolti ulteriori documenti, interrogata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ho provveduto ad elaborare le considerazioni di seguito meglio espresse.

1. del valore di probabile vendita in una procedura competitiva

Interrogata la banca dati dell' Agenzia delle Entrate, Territorio, per raccogliere le valutazioni espresse relativamente al primo semestre del 2016 (all. n. 16), e confrontandole con le ultime disponibili, relative al primo semestre del 2024 (all. n. 17), appare di tutta evidenza che non si possano rilevare variazioni, se non in misura del tutto ininfluente fra le due date.

Per quanto sopra esposto, la determinazione del valore complessivo del Lotto 1, così come già individuata nell' originario Rapporto di valutazione, deve considerarsi ancora attuale

A tal proposito, per comodità di lettura di seguito richiamo integralmente quanto già esposto:

LOTTO unico

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione NCT Mappale 88 Subalterno 6 abitazione in via Tito Speri n. 14 p. 2 valore unitario 807,46 €/mq * 105,50 mq (N.B.= mq. ragguagliati vedi pag. 7) = € 85.187,03

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione NCT Mappale 88 Subalterno 10 autorimessa in via Tito Speri n. 14 p. t valore unitario 807,46 €/mq * 5,00 mq (N.B.= mq. ragguagliati vedi pag. 7) = € 4.037,30

In considerazione delle spese da sostenere, per la messa in sicurezza del tetto della autorimessa e pari a circa € 2000,00, già sopra ricordate, arrotondando si individua nel valore totale, riferito all' intero lotto:

Il più probabile **valore in libero mercato** di fatto quantificato in

complessivi **€ 87.000,00** diconsì **Euro ottantasettemila/00** (**vedasi analisi estimativa allegato 14**)

2. della situazione ipotecaria

Si è provveduto ad effettuare una verifica attraverso ispezioni specifiche relative alle due unità immobiliari urbane oggetto della procedura esecutiva, con aggiornamenti delle stesse al 17 gennaio 2025.

In particolare in allegato 18 è possibile analizzare quanto emerge relativamente alla particella al fg. NCT/20 mappale 88 sub 6

In allegato 19 è possibile analizzare quanto emerge relativamente alla particella al fg. NCT/20 mappale 88 sub 10.

Anche in questo caso non emergono difformità rispetto a quanto già evidenziato dallo scrivente nell' originario Rapporto di valutazione, e che per comodità di lettura si riporta integralmente di seguito:

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

In accordo alla certificazione notarile redatta dal notaio Luigi Grasso Biondi, relativamente ai beni oggetto della presente relazione è possibile leggere:

"… IMMOBILI OGGETTO DELLA CERTIFICAZIONE In ditta

per la quota indivisa di 1/3 (un terzo) ciascuna piena proprietà degli immobili in comune amministrativo e censuario di

PONTEVICO censiti all'Ufficio del Territorio di Brescia: - Catasto Fabbricati - foglio NCT/20 - mappali nn.ri: 88/6 Via Tito Speri n,ro 14, p.2., cat. A/ 3, cl. 1, vani 7, rendita catastale euro 263,91, così risultante in forza della variazione in data 17 gennaio 2006 n.ro 2607.6/2006 (prot. n.ro BS0012139) per modifica identificativo allineamento mappe del mappale 5904/6 del foglio 17, della variazione in data 24 settembre 1985 n.ro 834/B.1/1985 variazione parti comuni, della variazione per altre cause in data 24 settembre 1985 n.ro 834/8/1985; 88/10 Via Tito Speri n.ro 14, P.T., cat. C/6, cl. 3, mq. 9, rendita catastale euro 12,09, cosi risultante in forza della variazione in data 17 gennaio 2006 n.ro 2611.10/2006 (prot. n.ro BS0012139) per modifica identificativo allineamento mappe del mappale 5904/10 del foglio 17, della variazione in data 24 settembre 1985 n.ro 838/B.1/1985 (prot. n,ro 22939) nuova costruzione. Si precisa che l'intestazione catastale di entrambi i mappali è la seguente:

per la quota indivisa di 1/3 (un terzo) ciascuna della piena proprietà.

STORIA DELLA PROPRIETA'

Anteriormente al ventennio il mappale 5904/6 del foglio 17 si trovava in ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA Dl BRESCIA, con sede in Brescia. Con contratto di cessione in proprietà di alloggio economico popolare in data 7 aprile 1988 nn.ri 25231/8315 di repertorio Notaio Ricca, registrato a Verolanuova il 2 aprite 1988 al n.ro 342, trascritto a Brescia il 3 maggio 1988 ai nn.ri 12164/8168

detto mappale cui compete la quota indivisa di 2/12 del cortile comune di cui al mappale 88 del foglio 20 del N.C.T.R.

ARCH. ALESSANDRO PRUDENZI
Albo C.T.U. Trib. BS n. 288
Albo Ordine Architetti BS n. 1309
via Boccherini 5 - 25030 Castel Mella

ARCH. ALESSANDRO PRUDENZI
Albo C.T.U. Trib. BS n. 288
Albo Ordine Architetti BS n. 1309
via Boccherini 5 - 25030 Castel Mella

Trascrizioni

Negativo

stato delle repertoriazioni :20 ottobre 2015.

Formalità pregiudizievoli.

L'unità immobiliare in esame risulta libera da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

In accordo alla certificazione notarile redatta dal not. Luigi Grasso Biondi gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalla seguente iscrizione ipotecaria:

Ipoteca volontaria in data 18 ottobre 2007 ai nn.ri 57415/14310

stato delle repertoriazioni :20 ottobre 2015.

3. della situazione catastale

Si è provveduto ad effettuare nuove visure catastali, in particolare acquisendo l' estratto mappa relativo al fg. 20 mappale 88 (all. n. 20), con conseguente visura NCTR relativa allo stesso mappale (all. n. 21).

Al NCEU sono state reperite la visura relativa all' UIU identificata al fg NCT/20 particella 88 sub 6 (all n. 22), nonché la collegata planimetria catastale (all. n. 23), e quella relativa all'UIU identificata al fg NCT/20 particella 88 sub 10 (all n. 24), nonché la collegata planimetria catastale (all. n. 25).

Anche in questo caso non emergono difformità rispetto a quanto già evidenziato dallo scrivente nell' originario Rapporto di valutazione, e che per comodità di lettura si riporta integralmente di seguito:

Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa (all. n. 1) al fg. 20 mappale 88 censito al N.C.T.R. come ente urbano di mq 730 complessivi (all. n. 2).

Come ente urbano il fabbricato è più compiutamente rappresentato al N.C.E.U., dove l' intero complesso è identificabile dall' elaborato planimetrico (all. n. 5) e dal collegato elenco dei subalterni presenti.

Le Unità Immobiliare Urbana di cui trattasi sono così di seguito identificabili

Foglio 20 Sezione NCT particella 88

□ Sub. 6 categoria A/3 di vani 7 sup. catastale 101 mq rendita € 263,91 (all. n. 3)

in accordo alla variazione del novembre 2015 per inserimento dati di superficie

Intestata a:

con provenienza, così come riportata in all n. 3 successione registrata a Verolanuova il 16/07/2010 al vol. 9990 n. 398 e per la quale è stato possibile reperire la relativa scheda catastale (all. n. 6)

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 06 /04 /2016

□ Sub. 10 categoria C/6 classe 3 consistenza 9 mq sup. catastale 9 mq rendita € 12,09 (all. n. 4)

in accordo alla variazione del novembre 2015 per inserimento dati di superficie

Intestata a:

con provenienza, così come riportata in all n. 4 successione registrata a Verolanuova il 16/07/2010 al vol. 9990 n. 398 e per la quale è stato possibile reperire la relativa scheda catastale (all. n. 7)

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 06 /04 /2016

Castel Mella, 28/01/2025