

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore
Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio per procedura esecutiva immobiliare

Estremi: procedura esecutiva immobiliare n. 511/2019

PARTI:

Creditore procedente: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA
SOCIETA' COOPERATIVA**

Legali di parte: avv.to Francesco Cesare Palermo

Debitore esecutato: **OMISSIS**



LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:

<u>Capitoli</u>	<u>pagine</u>
1) PREMESSA	pag. 01
2) INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	da pag. 01 a pag. 02
3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE	pag. 02 a pag. 03
4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA	da pag. 03 a pag. 13
5) INQUADRAMENTO URBANISTICO	da pag. 13 a pag. 15
6) INDIVIDUAZIONE DEI PESI EVINCOLI	da pag. 15 a pag. 17
7) OPPORTUNITA' DI VENDITA	da pag. 17 a pag. 18
8) STIMA DEL VALORE DI MERCATO	da pag. 18 a pag. 22
9) TITOLO DI PROVENIENZA	pag. 22
10) CONCLUSIONI PERITALI	d a pag. 22 a pag. 23
RILIEVO FOTOGRAFICO	

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Vassallo arch. Natale



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

Davide dott. Foppa Vicenzini

1 – PREMESSA

Con **ordinanza di nomina del 04/09/2019** la S.V. nominava il sottoscritto Vassallo arch. Natale, residente e con studio nel Comune di Brescia, Villaggio Badia Traversa 18 n. 7, telefono +39-0302387928 – e mail: natvassa@tin.it, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima dei beni pignorati** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n° 511/2019 promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA SOC. COOP. (creditore pignorante)**, rappresentata e difesa dall'avv.to Francesco Cesare Palermo, con studio nel Comune di Brescia in Corso Giacomo Matteotti n. 54, **contro sig. OMISSIS (debitore esecutato)**.

In sede di udienza del 15/10/2019, con verbale di accettazione di incarico di stima, la S.V. mi invitava al giuramento di rito.

Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale scritta presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Brescia era del 10/12/2019, ritiravo dalla cancelleria delle Esecuzioni immobiliari copia della documentazione relativa alla procedura e, prima dell'inizio delle operazioni peritali, procedevo alla disamina della documentazione stessa.

2 - INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate nel mese di Ottobre 2019 e sono proseguite nel periodo successivo sia presso il comune di Lumezzane che



presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di cui sopra; in particolare, avvisando l'esecutato attraverso raccomandata con ricevuta di ritorno, il giorno 14/11/2019 ho effettuato il sopralluogo presso gli immobili in via G. Matteotti n. 67 proseguendo successivamente presso gli immobili in via San Bernardo; ho espletato tutte le operazioni peritali possibili completandole delle relative indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici.

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati ed identificati presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, come segue:

COMUNE DI LUMEZZANE – via Giacomo Matteotti n. 67

(U.I. alla lettera A)

□ Comune di Lumezzane – via G. Matteotti n. 67 – catasto fabbricati – Sez. NCT – Foglio 12 – part. 267:

- Sub. 1 – P. – cat. A/7 – cl. 3 – cons. 23,5 vani – Sup. cat. mq 583,00 – R.C. € 2.730,77
- Sub. 2 – P. – cat. C/6 – cl. 3 – cons. mq 59 – Sup. cat. mq 64,00 – R.C. € 112,74
- Sub. 13 – Corte comune (bene comune non censibile)

COMUNE DI LUMEZZANE – Via San Bernardo

(U.I. alla lettera B)

□ Comune di Lumezzane – via San Bernardo – catasto fabbricati – Sez. NCT – Foglio 3 – part. 71 – cat. A/3 – cl. 1 – cons. 4 vani – Sup. cat. mq 47,00 – R.C. € 159,07

Le coerenze dell'unità immobiliare ed i confini sono ben identificate



sull'estratto mappa, sulla planimetria catastale e sugli elaborati tecnici di progetto.

4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

IMMOBILI IN LUMEZZANE – VIA G. MATTEOTTI N. 67 (lettera A)

Descrizione della zona: l'immobile è ubicato nel Comune di Lumezzane, provincia di Brescia, che conta circa 22.650 abitanti e si estende per una superficie di circa 31,52 Kmq. Il suo territorio è posto a nord rispetto al comune di Brescia e fa parte della comunità montana della Valle Trompia.

Centro fortemente industrializzato, è particolarmente sviluppato nel settore della metallurgia in generale e della torneria, rubinetteria, casalinghi in acciaio inossidabile e stampi in particolare.

Lumezzane da Brescia è raggiungibile percorrendo la SP BS345, superando il Comune di Sarezzo e continuando poi sulla SP3.

All'unità immobiliare oggetto di stima, posta in frazione Piatucco, si accede pedonalmente e principalmente da via G. Matteotti e con gli autoveicoli sempre da via G. Matteotti.

L'immobile è posto in una zona a prevalente destinazione residenziale con urbanizzazioni primaria e secondaria complete; è collocato a nord/ovest rispetto alla sede del comune.

Descrizione del fabbricato:

le unità immobiliari (U.I.) risultano far parte di un edificio composto da un unico corpo di fabbrica inserito all'interno di una corte pertinenziale; è eretto su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) oltre ad un piano seminterrato, il tutto a formazione di un'abitazione in villino.



Considerato di media valenza architettonica, l'immobile è dotato di ingresso pedonale e ingresso carraio. Non è dotato di ascensore.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della documentazione reperita presso gli uffici tecnici del comune di Lumezzane, oltre che dalla personale esperienza professionale, si esprime che le caratteristiche costruttive dell'edificio potrebbero essere le seguenti:

le fondazioni e le murature sono in c.a. per l'interrato, struttura portante in cemento armato con telaio composto da pilastri verticali e travi di collegamento orizzontali, i tamponamenti verticali in mattoni, gli orizzontamenti in latero – cemento con sovrastante cartella di finitura; la copertura con gronde in calcestruzzo e manto di copertura in tegole curve a canale (coppi).

Le finiture delle partiture esterne sono di buona qualità rapportate all'epoca della costruzione, anche a fronte di eventuali interventi di manutenzione. Le pareti perimetrali di tamponamento sono intonacate, con finitura di intonaco e stabilitura colorata nella gamma delle terre. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, ante sempre in legno e le finestre presentano davanzali in marmo di Botticino.

Descrizione delle unità immobiliari:

Formano oggetto della presente relazione peritale un'unità immobiliare (U.I.) destinata a civile abitazione oltre ad un'autorimessa pertinenziale al piano seminterrato.

- Abitazione di cui al sub 1 – P.T. – I - II - SEMINT.:

Tale unità, da planimetria catastale e pratiche edilizie depositate in comune, è costituita dai seguenti locali: dall'ingresso pedonale in lato nord,



attraversando la corte esclusiva che circonda la proprietà su tutti e quattro i lati, si raggiunge l'ingresso principale; l'atrio d'ingresso distribuisce principalmente una camera e l'ampio locale soggiorno dal quale si accede alla terrazza in lato sud e al balcone in lato ovest.

Sempre dall'atrio si entra in un corridoio distributivo che da accesso alla cucina dotata di balcone in lato est ed al bagno; dallo stesso si accede alla prima scala distributiva dalla quale è possibile raggiungere il piano seminterrato che verrà descritto successivamente.

Sempre con accesso dall'atrio una seconda scala distributiva porta al piano primo ove è posizionata la zona notte costituita da un disimpegno con accesso ad una prima camera, un corridoio dal quale è possibile raggiungere un bagno, una camera dotata di balcone in lato est e due camere dotate di bagno pertinenziale. Sempre dal predetto disimpegno al piano primo, una terza scala elicoidale permette il raggiungimento del piano secondo / sottotetto, che si presenta a pianta libera comprendendo una zona giorno, una zona notte dotata di vasca, oltre alla presenza del bagno ed un ripostiglio.

Al piano seminterrato, raggiungibile attraverso la prima scala elicoidale posta al piano terra, vari disimpegni distribuiscono locali quali un guardaroba, una lavanderia, tre cantine oltre ad un bagno.

Dal disimpegno principale è possibile accedere inoltre all'autorimessa doppia di cui al sub. 2 con accesso con le vetture sempre da via G. Matteotti ma con ingresso carraio in lato est del compendio immobiliare.

L'altezza interna dei locali è di metri 3,50 per il piano terra, metri 3,00 per il piano primo, un'altezza media di metri 2,50 per il piano



secondo/sottotetto e per il seminterrato metri 3,10.

L'immobile, come precedentemente descritto, è circondato dalla corte comune di cui al sub. 13 utilizzata in lato est per il raggiungimento dell'autorimessa pertinenziale.

NOTA: quanto rilevato nel sopralluogo corrisponde a quanto riportato nelle pratiche autorizzate; la planimetria catastale di cui al sub. 1 presenta delle minime differenze rispetto a quanto rilevato ed autorizzato (es. al P.T. mancata rappresentazione grafica dei gradini nel locale soggiorno, inversione della destinazione d'uso tra la cucina e la camera, ecc.).

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura degli immobili:

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della personale esperienza e conoscenza di abitazioni dello stesso tipo, esprimo le seguenti caratteristiche di finitura: le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8/12 intonacato su entrambi i lati con finitura al civile; le porte interne sono in legno di normale fattura diversificate nel disegno, semplice e cieche oppure a doghe oblique aperte o cieche; l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda autonomo a gas metano, con sufficienti elementi scaldanti in ogni locale; l'impianto elettrico e di illuminazione di tipo sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente incassate in numero sufficiente per ogni locale; l'immobile è dotato di pannelli solari utili all'accumulo dell'energia elettrica; antenna TV e prese telefoniche nei locali principali. L'abitazione, per quanto si è potuto rilevare, versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione.

Tutti i locali sono pavimentati o opportunamente rivestiti nel seguente modo: piano terra in cotto come la prima scala distributiva, piano primo



distributivo in cotto e camere in parquet, la scala al secondo piano mansardato in parquet e moquette al piano; i bagni pavimentati in ceramica o pietra con rivestimenti alle pareti sempre in ceramica o pietra. Le pareti intonacate al civile opportunamente tinteggiate. Il piano interrato pavimentato sempre in cotto.

Non sono comunque in grado di affermare che gli impianti (elettrico, idrotermosanitario, ecc ...), come gli isolamenti termico e acustico, siano adeguati e come prevedono le attuali normative in essere.

Stato di possesso del bene:

Le unità immobiliari risultano essere intestate all'esecutato e alla sig.ra OMISSIS, (non colpita dalla presente esecuzione) per la quota di un mezzo in piena proprietà ciascuno.

Il pignoramento riguarda quindi la quota del 50 % intestata al sig. OMISSIS.

Attualmente l'immobile è occupato dai proprietari sopracitati, marito e moglie in regime di separazione dei beni.

Consistenza delle unità immobiliari: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali (per esempio il balcone, la cantina, la corte, ecc ...). Alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato il relativo coefficiente di differenziazione edilizia da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione; tali coefficienti (rapporti mercantili) sono stabiliti dalla Norma UNI 10750 - 2005 (revisione della UNI 10750 - 1998), come da precise indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valutation Standard) che riporta gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valutation



Standard) e ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di tali rapporti le valutazioni sono sulla base di una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato, e sono quindi quelli utilizzati nella normale e corretta pratica estimativa:

- mapp. 267 sub. 1:

□ abitazione – P. SEMINT.	mq 165,49 x 0,50 = mq 82,75
□ abitazione – P. T	mq 148,00 x 1,00 = mq 148,00
□ abitazione – P. I	mq 148,40 x 1,00 = mq 148,00
□ abitazione – P. II	mq 148,00 x 0,80 = mq 118,40
□ balconi/terrazza – P. T	mq 63,26 x 0,35 = mq 22,14
□ balcone – P. I	mq 10,23 x 0,35 = mq 3,58
□ corte esclusiva sub. 13	mq 399,26 x 0,10 = <u>mq 39,93</u>
□ totale sup. Sub. 18 (commerciali)	mq 562,80

- mapp. 267 sub. 2:

□ autorimessa – P. SEMINT.	mq 64,00 x 0,50 = mq 32,00
□ totale sup. Sub. 2 (commerciali)	mq 32,00

La consistenza dell'u.i. é verificabile sulle planimetrie catastali, il tutto é comunque riscontrabile nel contributo fotografico per quanto sono stato in grado di verificare.

IMMOBILI IN LUMEZZANE – VIA SAN BERNARDO (lettera B)

Descrizione della zona: l'immobile é ubicato nel Comune di Lumezzane, provincia di Brescia, che conta circa 22.650 abitanti e si estende per una superficie di circa 31,52 Km². Il suo territorio é posto a nord rispetto al comune di Brescia e fa parte della comunitá montana della Valle Trompia.



Centro fortemente industrializzato, è particolarmente sviluppato nel settore della metallurgia in generale e della torneria, rubinetteria, casalinghi in acciaio inossidabile e stampi in particolare.

Lumezzane da Brescia è raggiungibile percorrendo la SP BS345, superando il Comune di Sarezzo e continuando poi sulla SP3.

L'immobile è posto in zona agricola / boschiva di tutela ambientale sul Colle San Bernardo; è collocato nei pressi del parco di San Bernardo ove sono collocate la chiesa di San Bernardo e l'osservatorio astronomico; è possibile raggiungere i pressi dell'unità immobiliare percorrendo con mezzi di trasporto la strada consortile San Nicola, l'abitazione è collocata a circa 600 metri di altitudine; successivamente l'unità è raggiungibile solo a piedi.

Descrizione del fabbricato:

L'unità immobiliare (U.I.) è composta da un corpo di fabbrica inserito, come da planimetria catastale, all'interno di un'area pertinenziale, non recintata, di forma regolare; eretto su terreno in pendenza a monte dell'area, in posizione nord/ovest della stessa, presenta due piani fuori terra (terra e seminterrato) con affacci sui lati sud (verso valle) ed est (verso l'area pertinenziale); il lato ovest confina con altro fabbricato a formazione di un unico corpo di fabbrica di forma regolare, e lato nord addossato al terreno in pendenza.

Considerato di bassa valenza architettonica ma inserito in un buon contesto paesaggistico, l'immobile come sopra descritto è raggiungibile esclusivamente a piedi.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della documentazione reperita



presso gli uffici tecnici del comune di Lumezzane, oltre che dalla personale esperienza professionale, si esprime che le caratteristiche costruttive dell'edificio potrebbero essere le seguenti:

le fondazioni e le murature in c.a., struttura portante verticale in cemento armato, i tamponamenti verticali in muratura, gli orizzontamenti in latero – cemento con sovrastante cartella di finitura; la copertura a falda unica con gronde in legno e manto di copertura in lamiera.

Le finiture delle partiture esterne sono di bassa qualità rapportate all'epoca della costruzione, anche a fronte di eventuali interventi di manutenzione. Le pareti perimetrali di tamponamento sono intonacate, con finitura di intonaco stollato chiaro. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, ante sempre in legno e le finestre presentano davanzali in pietra.

Descrizione dell'unità immobiliare:

Forma oggetto della presente relazione peritale un'unità immobiliare (U.I.) destinata a civile abitazione con area pertinenziale.

Tale unità, da planimetria catastale e pratiche edilizie depositate in comune, è costituita dai seguenti locali: dalla scala esterna è possibile raggiungere un ballatoio in lato sud/est che distribuisce al piano seminterrato l'ingresso al locale pranzo dal quale si raggiunge la cucina. Sempre dal ballatoio è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio aperto.

Proseguendo sulla scala esterna si raggiunge un secondo ballatoio, sempre in lato sud/est, che distribuisce l'ingresso alla camera e l'ingresso al bagno.

NOTA: da sopralluogo effettuato si è rilevato che la porzione di ballatoio utile al raggiungimento del vano che doveva ospitare il bagno, non è stata realizzata, così come non è stato realizzato il sopracitato vano che doveva



ospitare il servizio igienico. Si è rilevata esclusivamente la presenza di staffe a muro utili alla realizzazione del ballatoio.

Riassumendo quindi i due piani non sono collegati tra di loro internamente e relativamente alle difformità relative al progetto autorizzato, non risulta realizzato il locale bagno così come la porzione di ballatoio utile al suo raggiungimento.

L'altezza interna dei locali è di metri 2,80 per il piano seminterrato e per il terra metri 2,80 oltre al ripostiglio con un'altezza di metri 1,85.

L'immobile, come precedentemente descritto, presenta un'area pertinenziale boscata in forte pendenza, non recintata.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura degli immobili:

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della personale esperienza e conoscenza di abitazioni dello stesso tipo, esprimo le seguenti caratteristiche di finitura: le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8/12 intonacato su entrambi i lati con finitura al civile; le porte interne sono in legno di normale fattura così come i portoncini d'ingresso dei due locali; l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e per l'approvvigionamento idrico è presente una cisterna d'acqua a ridosso del ripostiglio; l'impianto elettrico e di illuminazione del tipo sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente incassate in numero sufficiente per ogni locale; non sono presenti antenna TV e prese telefoniche. L'abitazione, per quanto si è potuto rilevare, versa in scarso stato generale di manutenzione e di conservazione con finiture datate.

Tutti i locali sono pavimentati nel seguente modo: piano terra in piastrelle e nella cucina un parziale rivestimento nella zona lavabo; nella camera al



seminterrato è presente un assito in legno. Le pareti intonacate al civile opportunamente tinteggiate per il piano terra e rivestite con perline per il piano seminterrato.

Non sono comunque in grado di affermare che l'impianto elettrico esistente, come gli isolamenti termico e acustico, siano adeguati e come prevedono le attuali normative in essere.

Stato di possesso del bene:

L'unità immobiliare risulta essere intestata all'esecutato sig. OMISSIS, e ai sig.ri OMISSIS (questi ultimi non colpiti dalla presente esecuzione) per la quota di un sesto in piena proprietà ciascuno.

Il pignoramento riguarda quindi la quota di un sesto intestata al sig. OMISSIS.

Attualmente l'immobile non risulta essere occupato.

Consistenza delle unità immobiliari: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali (per esempio il balcone, la cantina, la corte, ecc ...). Alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato il relativo coefficiente di differenziazione edilizia da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione; tali coefficienti (rapporti mercantili) sono stabiliti dalla Norma UNI 10750 - 2005 (revisione della UNI 10750 - 1998), come da precise indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) che riporta gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valuation Standard) e ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di tali rapporti le valutazioni sono sulla base di una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato, e sono



della Zona omogenea “B1” – Prevalentemente residenziale consolidata, di contenimento allo stato di fatto (art. 6 N.T.A.)

Fanno parte di tale ambito le parti di territorio prevalentemente ad uso residenziale caratterizzate da elevata densità edilizia con bassa commistione funzionale; sono ammessi tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti a destinazione residenziale.

In merito a tale inquadramento urbanistico, si evince che la destinazione d’uso principale è la residenza ordinaria; il tutto come meglio specificato nelle NTA allegate.

IMMOBILI IN LUMEZZANE – VIA SAN BERNARDO (lettera B)

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti il mappale sul quale insiste il fabbricato oggetto d’esecuzione, che sono contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, si evince che il fabbricato fa parte della zona E (art. 21 N.T.A.) – Aree agricole, boschive, di tutela ambientale e rispetto, con particolare riferimento alla zona E2.a (art. 23) – Aree boschive e di tutela del paesaggio montano.

Fanno parte di tale ambito le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un’alta valenza paesistica, ambientale e di tutela del suolo; in particolare le zone E2.a sono considerate trasformabili ai sensi delle NTA del Piano di Indirizzo Forestale (PIF); il tutto come meglio specificato nelle NTA allegate.

Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici:

IMMOBILI IN LUMEZZANE – C.SO G. MATTEOTTI N. 67 (lettera A)

In merito all’intero fabbricato, la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1967, dopo ricerche effettuate presso gli uffici preposti del



Comune di Lumezzane, è stato possibile reperire le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 977/13 in data 28/01/1981 relativa ad opere di ristrutturazione interna ed esterna
- Variante a Concessione Edilizia n. 977 rilasciata in data 23/02/1982 N. Prot. 1475/82
- Manutenzione straordinaria N. 28193 del 18/07/2007 relativa ad installazione pannelli solari

A seguito dell'indagine esperita, si specifica che non sono emerse richieste di condono edilizio e di richiesta di certificato di agibilità riguardanti gli immobili in oggetto.

Per i calcoli della consistenza verranno considerate le indicazioni catastali e le pratiche edilizie.

IMMOBILI IN LUMEZZANE – VIA SAN BERNARDO (lettera B)

In merito all'intero fabbricato, dopo ricerche effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Lumezzane, è stato possibile reperire le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1017 U.T. – N. 19006 PROT. del 09/01/1991 (sanatoria costruzione abusiva)

Non sono presenti richieste di rilascio del certificato di agibilità.

A seguito dell'indagine esperita, si specifica che è emersa l'istanza di sanatoria / condono edilizio sopracitato.

Per i calcoli della consistenza verranno considerate le indicazioni catastali e le pratiche edilizie.

6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

La situazione relativa agli immobili oggetto della presente perizia, a



decorrere dal 04/09/2019 e cioè dalla data della relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Francesco Ambrosini già in atti, risulta invariata come da ispezione ipotecaria allegata ed è la seguente:

- Ipoteca unilaterale iscritta a Brescia in data 09/04/2010 ai nn. 14299/3474 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino – C.F. 00799960158 – Ipoteca € 1.000.000,00 – a fronte di un debito contratto dalla società OMISSIS con sede in Lumezzane – CF 01627110172 **(gravante unicamente i mappali 267/1, 267/2 e 267/13 del foglio 12 di NCEU)**
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 14/12/2012 ai nn. 43107/7374 a favore della BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) - ipoteca € 300.000,00 **(gravante unicamente la quota di 1/2 del sig. OMISSIS dei mappali 267/1, 267/2 e 267/13 del foglio 12 di NCEU)**
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 13/12/2013 ai nn. 43107/7132 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Brescia - ipoteca € 380.000,00 **(gravante unicamente la quota di 1/2 del sig. OMISSIS dei mappali 267/1, 267/2 e 267/13 del foglio 12 di NCEU)**
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 05/12/2014 ai nn. 39214/6790 a favore della BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) - ipoteca € 400.000,00 **(gravante unicamente la quota di 1/2 del sig. OMISSIS dei mappali 267/1, 267/2 e 267/13 del foglio 12 di NCEU e la quota di 1/6 ciascuno dei sig.ri**



OMISSIS del mappale 71 del foglio 3 di NCEU)

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 13/04/2105 ai nn. 11970/1879 a favore della BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) - ipoteca € 796.000,00 – durata anni 14, mesi 1 e giorni 23 – a fronte di un’apertura di credito concessa alla società OMISSIS con sede in Lumezzane (**gravante unicamente i mappali 267/1, 267/2 del foglio 12 di NCEU**)
- Pignoramento iscritto a Brescia in data 08/07/2019 ai nn. 30794/19378 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA – SOCIETA’ COOPERATIVA con sede in Brescia (**gravante unicamente la quota di 1/2 dei mappali 267/1, 267/2 e 267/13 del foglio 12 di NCEU e la quota di 1/6 del mappale 71 del foglio 3 di NCEU di proprietà del sig. OMISSIS**)

7 - OPPORTUNITA’ DI VENDITA

In merito all’opportunità di provvedere alla vendita in blocco, a lotti o dopo divisione, si rileva che le unità immobiliari oggetto di stima sono identificate con distinti mappali e subalterni.

Per quanto riguarda l’immobile di cui alla lettera A) in via G. Matteotti n. 67, l’autorimessa di cui al sub. 2 è pertinenziale dell’abitazione di cui al sub. 1 così come la corte di cui al sub. 13 è pertinenziale dei sub. precedentemente citati.

Relativamente all’immobile di cui alla lettera B) in via San Bernardo, lo stesso è composto da un’unica particella, la part. 71

Una possibile vendita a lotti, tenendo conto di quanto sopraesposto,



potrebbe quindi essere la seguente:

LOTTO 1:

IMMOBILI IN LUMEZZANE – C.SO G. MATTEOTTI N. 67 (lettera A)

□ NCT – Foglio 12 – part. 267:

1) Sub. 1 (abitazione) – Sub. 2 (autorimessa) – Sub. 13 (corte)

(Si ricorda che il pignoramento interessa una quota pari ad un mezzo dell'intera proprietà)

LOTTO 2:

IMMOBILI IN LUMEZZANE – VIA SAN BERNARDO (lettera B)

Sez. NCT – Foglio 3 – part. 71

(Si ricorda che il pignoramento interessa una quota pari ad un sesto dell'intera proprietà)

8 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

IMMOBILI IN LUMEZZANE – C.SO G. MATTEOTTI N. 67 (lettera A)

Per giungere ad una valutazione dell'u.i. è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Il fabbricato ha vetustà di circa 38 anni in riferimento all'epoca della sua ristrutturazione, le finiture sono originali per cui risalenti all'epoca della sua ristrutturazione e di buona qualità, è ben mantenuto e versa in buono stato di conservazione; la distribuzione interna dei locali dell'unità residenziale è sufficientemente buona e funzionale considerando il taglio immobiliare grande; è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo quindi di facile gestione e sono presenti pannelli solari per l'approvvigionamento dell'energia elettrica.



Premesso quanto, in un momento economico/commerciale particolarmente difficile, con riferimento alla realtà del mercato immobiliare che versa in uno stato di stallo e stagnazione, con valori commerciali attualmente sfavorevoli; quanto sopra e a fronte delle considerazioni sopra esposte per valutazioni e caratteristiche che possono determinare in più o in meno i valori seguenti adottati, si esprime un valore medio unitario zonale generato da un'attenta valutazione tecnico/economica del mercato immobiliare che traduce e compara numerose fonti economico/tecnico/estimative. Analisi tra cui l'indagine del mercato in loco, la consultazione di noti fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare quali il "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia", la nota rivista "Il Consulente Immobiliare" e "l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio".

Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nel modo di seguito indicato: adottato come valore prudenziale €/mq 1.400,00 quindi il valore complessivo delle U.I. é generato dal seguente calcolo:

- mapp. 267 sub. 1 (abitazione)

mq 562,80 x €/mq 1.400,00 = **€ 787.920,00**



- **mapp. 267 sub. 2** (autorimessa)

mq 32,00 x €/mq 1.400,00 = € **44.800,00**

- **mapp. 267 sub. 13** (corte)

mq 39,93 x €/mq 1.400,00 = € **55.902,00**

€ **888.622,00**

per un valore totale arrotondato delle U.I. in C.so G. Matteotti n. 67 pari a:

€ **888.000,00**

(euro otto cento ottant'otto mila/00)

In considerazione della quota indivisa di un mezzo in piena proprietà all'esecutato, il valore finale della quota oggetto di esecuzione è pari a:

€ 888.000,00 x 1/2 = € **444.000,00**

(euro quattro cento quaranta quattro mila)

IMMOBILI IN LUMEZZANE – VIA SAN BERNARDO (lettera B)

Per giungere ad una valutazione dell'u.i. è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente valutazione.

Il fabbricato ha vetustà di circa 43 anni in riferimento all'epoca della sua edificazione, le finiture sono originali per cui risalenti all'epoca della sua edificazione e di scarsa qualità, è scarsamente mantenuto e versa in scarso stato di conservazione, la distribuzione interna dei locali dell'unità residenziale è poco funzionale considerando il taglio immobiliare piccolo, il mancato collegamento interno tra il P.T. e il P. SEMINT. e l'assenza del servizio igienico; non è dotato di impianto di riscaldamento; il fabbricato è ubicato in zona montana in buona posizione paesistica ed è raggiungibile esclusivamente a piedi.



Tenendo conto delle considerazioni sopraesposte, il sottoscritto perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nel modo di seguito indicato: adottato come valore prudenziale €/mq 600,00 quindi il valore complessivo delle U.I. é generato dal seguente calcolo:

- **mapp. 71** (alloggio P. T. – I° – INT.)

mq 108,44 x €/mq 600,00 = € **65.046,00**

per un valore totale delle U.I. in via San Bernardo:

€ 65.046,00

(euro sessanta cinque mila zero quaranta sei /00)

In considerazione della quota indivisa di un sesto in piena proprietà all'esecutato, il valore finale della quota oggetto di esecuzione è pari a:

€ 65.046,00 x 1/6 = € **10.841,00**

per un valore totale arrotondato delle U.I. in via San Bernardo:

€ 10.800,00

(euro dieci mila otto cento/00)

Riassumendo, i valori della quota indivisa di un mezzo (A) via G. Matteotti n. 67 e di un sesto (B) via San Bernardo degli immobili oggetto di esecuzione, sono i seguenti:

Totale valore quota 1/2 unità immobiliari in via G. Matteotti n. 67

€ 444.000,00

Totale valore quota 1/6 unità immobiliari in via San Bernardo

€ 10.800,00

Totale generale

€ 454.800,00

(euro quattro cento cinquanta quattro mila otto cento / 00)



9 - TITOLO DI PROVENIENZA

IMMOBILI IN LUMEZZANE – C.SO G. MATTEOTTI N. 67 (lettera A)

Tramite atto notarile di compravendita in data 12/11/1991 stipulato dal Notaio Langella dott. Antonio ed avente il numero di Repertorio 53033 e Raccolta n. 14546, trascritto a Brescia il giorno 05/12/1991 ai nn. 33320/22844, l'esecutato e la sig.ra OMISSIS, non eseguita, acquistano per la quota di un mezzo in piena proprietà ciascuno dal sig. OMISSIS gli immobili in comune di Lumezzane località Piatucco, in via G. Matteotti n. 67.

IMMOBILI IN LUMEZZANE – VIA SAN BERNARDO (lettera B)

Tramite successione della Sig.ra Ravani Elvira, nata a Mura il 23/11/1925, apertasi in data 11/02/2014 come da denuncia reg. a Gardone Val Trompia il 05/08/2014 n. 327 vol. 9990/14, trascritta a Brescia in data 04/09/2014 ai nn. 28859/19471, l'esecutato eredita per la quota di un sesto l'immobile all'oggetto. I restanti proprietari, non eseguiti, riportati nell'atto di successione e citati in visura catastale, sono i sig.ri OMISSIS.

10 – CONCLUSIONI PERITALI

In merito ai vari quesiti si rimanda ai capitoli dal 03 al 09.

[REDACTED]

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione peritale restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Brescia, li 22 novembre 2019

L'ausiliario

Il Perito Estimatore



Vassallo arch. Natale

