

Geom. Carlo Panzera
Via A. Poli, 19 – 25079 Vobarno (Bs)
Tel. 0365.599061 Cell. 335.7328697
c.f. PNZCRL58H16M104F – P.IVA 00370640989
e-mail: panzera.carlo@libero.it
PEC: carlo.panzera@geopec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Civili

Procedura esecutiva immobiliare n° **326 / 2019** Es. Imm. (alla quale è stata riunita la n. **392/2019**) promossa da **SIENA NPL 2018 SRL** con gli Avv.ti Marina Vandini, Carlotta Casamorata e Filippo Berardi nonché da **BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. Coop.** per azioni con l'Avv. Gabriella Concetta contro ----- omissis -----

RELAZIONE DEL PERITO VALUTATORE

L'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Franchioni nominava il sottoscritto geom. Carlo Panzera di Vobarno quale esperto tecnico nella Procedura emarginata e disponeva per la sua comparizione all'udienza del 03/09/2019 alle ore 09.00.

Nel giorno ed ora fissati, previa accettazione dell'incarico, lo scrivente prestava il giuramento di rito e prendeva atto dei quesiti di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. come modificato dal d.l. 27/06/2015 n. 83, dovendo procedere alla determinazione del valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dal d.l. 27/06/2015 n. 83.

Per l'espletamento dell'incarico, il G.E. concedeva termine fino al 04/11/2019 rinviando la Procedura all'udienza del **06/12/2019** ore 09.00 avanti al G.O.T. dr.ssa Liana Zaccara.

A seguito istanza di proroga datata 15/10/2019 e concessa in data 15/05/2019, il termine per il deposito dell'elaborato peritale veniva posticipato al **31/12/2019**.-

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la documentazione inerente le schede planimetriche presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, ad esaminare i documenti prodotti nel fascicolo del Procedimento Esecutivo di che trattasi, nonché ad eseguire sopralluoghi, potendo accedere anche all'interno delle unità immobiliari solo in data 20 e 25 novembre 2019.-

Ciò premesso, risponde come segue ai quesiti formulati:

-A-) Verifica della completezza di documenti.-

1) La documentazione prodotta agli atti è risultata completa ai fini della presente Procedura.

2) Il sottoscritto ha acquisito copia dei titoli d'acquisto dei beni pignorati, ovvero dell'atto di compravendita 23/12/2005 Rep.n. 17124 / 4112 Notaio dott. Guido Cirilli, trascritto a Salò in data 27/12/2005 ai nn. 9569/6071 e dell'atto di compravendita 17/04/2009 Rep.n. 16196/ Notaio dott. Chiara Grazioli trascritto a Brescia in data 22/04/2009 ai nn. 17079/10597.

3) Dagli accertamenti eseguiti risulta che i sigg.ri -----omissis-----, già coniugati in regime di comunione legale dei beni, sono attualmente separati.

-B-) Identificazione e descrizione attuale dei beni.-

1) I beni pignorati risultano attualmente identificati come segue:

▪ 1.a) nel Catasto del Comune di Vobarno (BS) (Codice M104), sezione urbana NCT, al foglio 42, con le particelle n°:

3871 sub. 34 categoria A/2 classe 5 vani 4,5 sup.cat. mq. 108 rendita € 278,89

3871 sub. 40 categoria C/6 classe 4 cons. 18 sup.cat. mq. 18 rendita € 22,31

Intestate alla ditta:

-----omissis-----

-----omissis-----

Trattasi di unità immobiliari inserite nel complesso condominiale denominato "Il Ponte" ubicato nel centro storico del capoluogo del Comune di Vobarno, articolato su quattro piani tra loro collegati da scala interna in muratura e vano ascensore, nel quale sono ricavate complessivamente n. 9 unità abitative ed altrettante autorimesse.

Il compendio immobiliare ubicato in Vobarno risulta così articolato:

▪ il mapp.n. **3871 sub. 34** identifica l'abitazione posta al terzo ed ultimo piano mansardato, con esposizione prevalente in lato sud-ovest prospiciente la pubblica via G. Garibaldi, composta da ampio locale ad uso cucina-soggiorno con adiacente ripostiglio non finestrato, e zona notte costituita da due camere, stanza da bagno e vano corridoio di disobllo.

L'unità abitativa si presenta in normali condizioni di conservazione, non arredata; i pavimenti

	sono in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati al civile, serramenti esterni in legno e	
	vetrocamera con ante d'oscuro in legno, porte interne in legno ad un battente e portoncino di	
	primo ingresso con serratura di sicurezza.	
	L'unità abitativa dispone di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale ubicata	
	nel vano cucina alimentata a gas metano in derivazione della pubblica rete di distribuzione,	
	con elementi radianti in ghisa installati in tutti i vani abitabili.	
	▪ il mapp.n. 3871 sub. 40 identifica il posto auto ricavato nel piano terra, accessibile con	
	automezzi attraverso scivolo comune dalla pubblica via De Zoboli.	
	Presenta superficie di mq. 18,00 con pavimentazione in battuto di cemento, solaio di	
	copertura ad elementi prefabbricati "Lastral" e con altezza utile interna di m. 2,30.	
	▪ <u>1.b) nel Catasto del Comune di Desenzano del Garda (BS) (Codice D284), sezione urbana</u>	
	NCT, zona censuaria 2, al foglio 64, con le particelle n°:	
	32 sub. 24 categoria A/2 classe 2 vani 4,5 sup.cat. mq. 125 rendita € 429,95	
	32 sub. 15 categoria C/6 classe 1 cons. 2 sup.cat. mq. 2 rendita € 5,37	
	3 sub. 7 categoria C/6 classe 1 cons. 22 sup.cat. mq. 22 rendita € 59,08	
	Intestate per la piena proprietà alla ditta:	
	-----omissis-----	
	Trattasi di unità immobiliari inserite nel complesso condominiale denominato "Cascina San	
	Carlo" ubicato nella località "Vaccarolo" del Comune di Desenzano del Garda, nel quale	
	sono ricavate complessivamente n. 11 unità abitative ed altrettante autorimesse.	
	Il compendio immobiliare ubicato in Desenzano del Garda risulta così articolato:	
	▪ il mapp.n. 32 sub. 24 identifica l'abitazione posta al piano primo, cui si accede attraverso	
	scala esterna a due rampe, comune ad altre unità immobiliari.	
	L'abitazione è composta da ampio locale ad uso cucina e soggiorno dotato di balcone, vano	
	disobbliigo, due camere da letto e bagno, quest'ultimo privo di finestre e dotato di sistema di	
		3

	aerazione forzata.	
	L'unità abitativa si presenta in buone condizioni di conservazione ed arredata; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati a tempera, serramenti esterni in legno e vetrocamera con ante d'oscuro in legno, porte interne in legno ad un battente.	
	L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gpl ed elementi radianti in ghisa installati in tutti i vani.	
	▪ il mapp.n. 32 sub. 15 identifica il posto moto ricavato nell'area comune, con pavimentazione in elementi autobloccanti di cemento e copertura in lastre di materiale traslucido su struttura metallica leggera.	
	▪ il mapp.n. 3 sub. 7 identifica il posto auto con pavimentazione in asfalto e copertura in lastre ondulate posate su struttura metallica.	
	<u>-C-) Stato di possesso.-</u>	
	1.a) L'unità abitativa in Vobarno si presenta disabitata, non arredata, e con le utenze energetiche disattivate.	
	1.b)) L'unità abitativa in Desenzano del Garda è arredata e costituisce la residenza del sig. -- -----omissis-----	
	<u>-D-) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.-</u>	
	1) Oltre alle formalità riportate nel "Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." redatto in data 16/05/2019 a firma del Notaio Dott. Carmelo Candore, e nelle "Certificazioni notarili sostitutive della certificazione storica ipotecaria (Art. 567 C.P.C." redatte in data 12/06/2019 dal Notaio Dott. Giovanni Posio, tutte prodotte in atti, e precisamente:	
	▪ ipoteca volontaria iscritta a Salò il 27/12/2005 ai n.ri 9570/2034 per € 240.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA, a garanzia del mutuo di cui all'atto 23/12/2005 n. 17125 di rep. Notaio Guido Cirilli, contro i sigg.ri -----omissis-----, a carico	

	della piena proprietà delle unità immobiliari in Vobarno oggetto della presente relazione;	
	▪ ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 19/01/2015 ai n.ri 314/33 per €. 10.000,00 a favore della	
	Banca di Bedizzole Turano Valvestino SC, a carico della quota di ½ della proprietà spettante	
	al sig. -----omissis--- delle unità immobiliari in Vobarno oggetto della presente relazione;	
	▪ ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 01/10/2018 ai n.ri 6327/881 per €. 128.000,00 a favore	
	della Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A., a carico della quota di ½ della proprietà spettante	
	al sig. -----omissis----- delle unità immobiliari in Vobarno oggetto della presente relazione;	
	▪ pignoramento immobiliare trascritto a Salò il 25/02/2019 ai n.ri 1131/845 a favore della	
	Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. a carico della quota di ½ della proprietà spettante al sig. -	
	-----omissis----- delle unità immobiliari in Vobarno oggetto della presente relazione;	
	▪ pignoramento immobiliare trascritto a Salò il 14/05/2019 ai n.ri 3125/2228 a favore della	
	Banca Siena NPL 2018 S.R.L. a carico della piena proprietà delle unità immobiliari in	
	Vobarno oggetto della presente relazione;	
	▪ pignoramento immobiliare trascritto a Salò il 24/05/2019 ai n.ri 3346/2384 a favore della	
	Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. a carico della quota di ½ della proprietà spettante al sig.	
	-----omissis----- delle unità immobiliari in Vobarno oggetto della presente relazione;	
	▪ ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 02/11/2011 ai n.ri 44427/9624 per € 170.000,00 a	
	favore della Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. a garanzia del mutuo di cui all'atto in data	
	26/10/2011 n. 92786 di rep. Notaio Luigi Zampaglione a carico della piena proprietà spettante	
	al sig. ---omissis----- delle unità immobiliari in Desenzano del Garda oggetto della presente	
	relazione;	
	▪ ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 08/01/2015 ai n.ri 215/34 per € 10.000,00 a favore	
	della Banca di Bedizzole Turano Valvestino SC, a carico della piena proprietà spettante al	
	sig. -----omissis--- delle unità immobiliari in Desenzano del Garda oggetto della presente	
	relazione;	
		5

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 25/02/2019 ai n.ri 8014/5062 a favore 	
	della Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. a carico della piena proprietà spettante al sig. ----	
	omissis----- delle unità immobiliari in Desenzano del Garda oggetto della presente relazione;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 21/05/2019 ai n.ri 22574/14162 a favore 	
	della Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. a carico della piena proprietà spettante al sig. ---	
	omissis----- delle unità immobiliari in Desenzano del Garda oggetto della presente relazione;	
	oltre alle summenzionate formalità, dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 22/11/2019,	
	non sono risultati ulteriori vincoli.	
	2) Dall'esame del "Regolamento del Condominio Cascina San Carlo" e del "Regolamento del	
	Condominio Il Ponte", non si sono riscontrati vincoli o oneri di natura condominiale.	
	3) In base a quanto accertato presso l'amministrazione del Condominio "Il Ponte" in Vobarno	
	è risultato che l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie a carico delle unità	
	immobiliari oggetto del presente procedimento è pari a circa € 770,00 , che non vi sono spese	
	straordinarie deliberate e che risultano insolute la rata a saldo 2018 per € 714,30 e la rata	
	2019 di € 617,90.	
	In base a quanto accertato presso l'amministrazione del Condominio "Cascina San Carlo" in	
	Desenzano del Garda è risultato che l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie a	
	carico delle unità immobiliari oggetto del presente procedimento è pari a circa € 650,00 , che	
	non vi sono spese straordinarie deliberate e che risulta un debito attuale arretrato pari a	
	complessivi € 7.484,00.-	
	4) In base a quanto accertato presso l'Ufficio Tributi del Comune di Vobarno risultano	
	emesse ingiunzioni di pagamento ed avvisi per omesso, parziale o tardivo versamento di	
	tributi locali a carico delle unità immobiliari in Vobarno oggetto del presente procedimento	
	per complessivi € 4.357,00.-	
	In base a quanto accertato presso l'Ufficio Tributi del Comune di Desenzano del Garda	

risultano emessi avvisi per omesso, parziale o tardivo versamento di tributi locali a carico

delle unità immobiliari in Desenzano del Garda oggetto del presente procedimento per

complessivi € 8.018,00.-

-E) Regolarità edilizia ed urbanistica.-

1) Le unità immobiliari oggetto del presente Procedimento poste in Comune di Vobarno sono

state edificate in forza della Concessione Edilizia n. 1996/171/0001 rilasciata dal Sindaco del

Comune di Vobarno un data 04/09/1997 Prot.n. 7856.

In data 28/09/2000 con nota prot.n. 7856, il Responsabile del Servizio Urbanistico del

Comune di Vobarno ha rilasciato la Licenza d'Uso autorizzativa all'utilizzo del fabbricato.

Le relative schede planimetriche sono state accertate conformi all'esistente stato dei luoghi.

2) Le unità immobiliari oggetto del presente Procedimento poste in Comune di Desenzano del

Garda sono inserite in edificio realizzato anteriormente all' 01/09/1967 ed oggetto di

interventi edilizi di ristrutturazione eseguiti in forza delle Concessioni Edilizie n. 141/96 del

19/07/1996, n. 835/96 del 05/03/1997 e n. 580/97 del 01/04/1998, in seguito ai quali è stata

rilasciata dal Comune di Desenzano del Garda la Licenza d'Uso prot.n. 6668 del 27/11/2000.

Le relative schede planimetriche sono conformi all'esistente stato dei luoghi, ad eccezione del

posto auto mapp.n. 3 sub. 7 che anziché essere "scoperto" come indicato nella planimetria

catastale, presenta una copertura in struttura metallica (tettoia aperta).

-F) Formazione dei lotti.-

1) I beni pignorati costituiscono due distinte unità immobiliari, comprensive delle relative

pertinenze, che per articolazione e dimensioni planivolumetriche, non si ritengono suscettibili

di ulteriore frazionamento, pena la significativa riduzione del loro valore di mercato.

Per tali ragioni il sottoscritto ritiene che i beni pignorati siano vendibili in due lotti.

-G) Valore del bene e costi.-

▪ 1) Immobili in Vobarno

Considerata la carenza di conoscenze sul mercato immobiliare della zona, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi, alla mancanza di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari documentati ed attendibili, tenuto altresì conto della persistente situazione di stagnazione del ciclo immobiliare, con particolare riferimento al segmento abitativo, al fine della determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato è stato applicato il criterio di valutazione con metodo del confronto con unità abitative aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili, assumendo informazioni riservate da parte di operatori del settore, raffrontando i dati acquisiti con le risultanze delle banche dati delle quotazioni immobiliari, al fine di verificarne l'attendibilità, nonché con il prezzo di vendita dichiarato nell'atto di compravendita (€ 95.000,00). Dalle informazioni assunte si è riscontrata una variazione dei valori unitari (per metro quadrato di superficie lorda esterna) oscillante tra un minimo di 850,00 €/mq. ed un massimo di 1.050,00 €/mq., mentre dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari relative al primo semestre dell'anno 2019 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate relativi ad abitazioni in normale stato di conservazione sono risultate valutazioni variabili da 1.250,00 a 1.550,00 €/mq.- Sulla base delle superfici esterne lorde (S.E.L.) delle porzioni di immobile rilevate nel corso del sopralluogo, applicando alle medesime i coefficienti mercantili in relazione alla specifica destinazione d'uso ed al grado di finitura interna dei locali in esame, assumendo il valore attuale di mercato unitario medio di 800,00 €/mq. il sottoscritto ritiene di attribuire ai beni pignorati posti in Vobarno, comprensivi della quota di comproprietà delle parti comuni, il più probabile valore attuale di mercato risultante dal seguente computo:

mapp.n°	piano	destin. d'uso	S.E.L. mq.	coeff.	sup.conv. mq.	valore €/mq	valore €
3871 sub. 34	terzo	abitazione	108,00	1,00	108,00	800,00	86.400,00
3871 sub. 40	terra	posto auto	18,00	0,40	7,20	800,00	5.760,00
TOTALI			339,80		118,20	800,00	92.160,00

Per un valore complessivo dei beni pignorati posti in Vobarno pari ad € 92.160,00.- (diconsi euro novantaduemilacentosessanta/00).-

▪ 2) Immobili in Desenzano del Garda

Analoghe considerazioni ed indagini sono state condotte per gli immobili posti in Comune di Desenzano del Garda, ivi compreso il confronto con il valore dichiarato nell'atto di compravendita (€ 170.000,00) riscontrando una variazione dei valori unitari (per metro quadrato di superficie lorda esterna) oscillante tra un minimo di 1.300,00 €/mq. ed un massimo di 1.700,00 €/mq., mentre dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari relative al primo semestre dell'anno 2019 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, non sono state rilevate quotazioni disponibili.

Sulla base delle superfici esterne lorde (S.E.L.) delle porzioni di immobile rilevate nel corso del sopralluogo, applicando alle medesime i coefficienti mercantili in relazione alla specifica destinazione d'uso ed al grado di finitura interna dei locali in esame, assumendo il valore attuale di mercato unitario medio di 1.300,00 €/mq. il sottoscritto ritiene di attribuire ai beni pignorati posti in Desenzano del Garda, comprensivi della quota di comproprietà delle parti comuni, il più probabile valore attuale di mercato risultante dal seguente computo:

mappale	piano	destinaz.	S.E.L.	coeff.	sup.conv.	valore	valore
N°		d'uso	mq.		mq.	€/mq.	€
32 sub. 24	primo	abitazione	117,80	1,00	117,80	1.300,00	153.140,00
32 sub. 24	primo	loggia e balcone	12,70	0,25	3,17	1.300,00	4.121,00
32 sub. 15	terra	posto moto	2,00	0,20	0,40	1.300,00	520,00
3 sub. 7	terra	posto auto	22,00	0,25	5,50	1.300,00	7.150,00
TOTALI			154,50		126,87	1.300,00	164.931,00

Per un valore complessivo dei beni pignorati posti in Desenzano del Garda pari ad € 164.931,00.- (diconsi euro centosessantaquattromilanovecentotrentuno/00).

