

Tribunale di Brescia

Area Civile - Sezione Commerciale - Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

G.O.P.	dr. Liana Zaccara
Esecuzione Immobiliare	n. 88.2024
Procedente	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.
Esecutato	[REDACTED]
Beni immobiliari	via MARIA MONTESSORI n. 31, LUMEZZANE (BS)

Il sottoscritto ing. Fabio Defendini iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con n. A 3941, studio a Brescia in via Vittorio Emanuele II n. 31 - cod. fisc. DFN FBA 76M20 B157A - p.I.V.A. 02600190983 - cellulare +39 338 6869532 - e-mail fabioDefendini@yahoo.it - p.e.c. fabio.Defendini@ingpec.eu, nominato il giorno 16.5.2024 dal G.O.P. mediante Ordinanza di Nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati, prestava giuramento telematico il giorno 29.5.2024.

Preso possesso del fascicolo telematico, eseguito il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura nel giorno 17.6.24, compiuti tutti i rilievi del caso, il sottoscritto ha redatto la presente sotto estesa

Relazione Tecnica

che si articola nei seguenti capitoli:

- A - Verifica della Completezza dei Documenti di cui all'art. 567 cpc	1
- B1 - Identificazione e Descrizione Attuale e Pregressa dei Beni	2
- B2 - Identificazione Pregressa dei Beni	6
- C - Stato di Possesso	6
- D - Esistenza di Formalità, Vincoli o Oneri Anche di Natura Condominiale	7
- E - Regolarità Edilizia e Urbanistica	8
- F - Formazione dei Lotti	10
- G - Valore del Bene e Costi	10

- A - Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc*Completezza della documentazione*

A seguito della consultazione del fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva, è stata riscontrata la completezza della documentazione prodotta dal Procedente costituita dalla Certificazione Notarile emessa ai sensi della L. n. 302/1998 a firma del dottor [REDACTED], iscritto nel Distretto Notarile di Santa Marian Capua Vetere (CE), che certifica lo stato delle

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e le risultanze delle visure catastali.

Titolo di acquisto

I due esecutati sono proprietari ognuno per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà del bene pignorato sito in Provincia di Brescia a Lumezzane in via Maria Montessori 31 in virtù di atto di compravendita notaio dr Felice Pugliese, [REDACTED], [REDACTED] (allegato 1).

I restanti diritti pari a 1/3 di piena proprietà sono a favore di [REDACTED]

Estratto di matrimonio

Nel fascicolo telematico sono contenuti anche il Certificato di Stato Libero dei due esecutati.

- B1 - Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni

Identificazione dei beni pignorati

Il bene oggetto del pignoramento è intestato per la quota di 1/3 del diritto di proprietà a entrambi gli esecutati (totale 2/3), è ubicato in Comune di Lumezzane in Provincia di Brescia ed è così censito:

via Maria Montessori n. 31

Sezione Urbana NCT, Foglio 12, Particella 380, Subalterno 5

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani

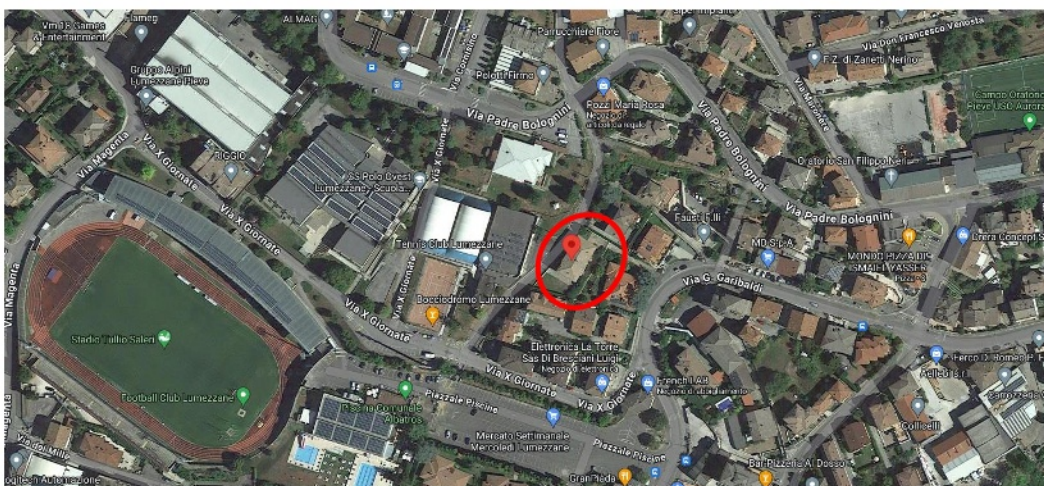
Superficie totale 208 mq Superficie totale escluse aree scoperte 198 mq

Rendita 785,01 euro

Le visure e le planimetrie catastali reperite costituiscono l'allegato n. 2 alla presente relazione.

Descrizione dei beni

Nella fotografia aerea (fonte Google Earth) qui sotto riportata per meglio inquadrare la zona è evidenziato l'immobile in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.



Il fabbricato è ubicato in località Pieve del Comune di Lumezzane, in zona prettamente residenziale in cui spicca la presenza di alcune costruzioni artigianali/industriali e impianti sportivi (calcio, tennis, nuoto).

L'appartamento con cantina e lavanderia fa parte di un edificio bifamiliare di due piani fuori terra con seminterrato e spazio esterno pertinenziale.

L'appartamento occupa il piano primo, la cantina e la lavanderia sono al seminterrato.



L'area, urbanizzata e dotata dai principali e basilari sottoservizi (energia elettrica, gas, acquedotto, fognatura...), è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali di 2 o 3 piani fuori terra.

La proprietà del cespite risulta ripartita come si evince dalle immagini di seguito riportate catturate dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate.

Catasto: **Fabbricati** Comune: **LUMEZZANE** Codice: **E738** Sezione urbana: **NCT**
Foglio: **12** Particella: **380** Subalterno: **5**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/3
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/3
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/3

Pertanto gli esecutati risultano proprietari per la quota di 1/3 del diritto di proprietà degli immobili pignorati ovvero risulta pignorata la quota di 2/3.

Per una migliore comprensione della seguente descrizione si consiglia di fare riferimento alla documentazione fotografica allegata.

L'edificio è prospiciente via M. Montessori ed è accessibile sia da cancello pedonale (uno per ogni appartamento della bifamiliare) sia da cancello scorrevole carrabile.

L'appartamento pignorato è posto a piano primo: salite le scale comuni (che conducono anche al piano seminterrato) l'accesso avviene in un ampio ingresso che distribuisce nella zona giorno e conduce al corridoio della zona notte.

Nella zona giorno si ha

- la sala da pranzo (circa 18 mq)
 - collegata (ma separata da porta) alla cucina (finestrata)
 - con camino
 - con esposizione sia a nord-ovest (finestra) sia a sud-ovest (portafinestra su balcone)
- un ampio soggiorno (circa 35 mq)
 - con esposizione sia a sud-ovest (portafinestra su balcone) sia a sud-est (finestra).

Il corridoio della zona notte conduce a

- una camera da letto (circa 17 mq) caratterizzata da esposizione a nord, con portafinestra che conduce sul balcone posto a nord
- due camere da letto (circa 16 e 20 mq) con esposizione a est con portafinestra che conduce sul balcone in lato est
- una stanza di servizio (circa 9 mq) che si affaccia a nord-ovest verso via Montessori
- un bagno, finestrato a nord-ovest, con doccia a pavimento (circa 6 mq)
- un bagno con vasca (circa 9 mq), finestrato a sud-est.

L'altezza dei locali è mediamente pari a 300 cm e una camera da letto 310 cm.

Al piano seminterrato trovano luogo:

- la lavanderia (circa 12 mq)
- la cantina (circa 6 mq)
- il locale comune caldaia.

L'altezza dei locali è pari a circa 280 cm.

Per i locali d'abitazione

Finestre e portefinestre sono di legno verniciato al naturale con vetro singolo; gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in plastica. Le finestre dell'ingresso e del soggiorno hanno fino al pavimento.

I serramenti interni sono in legno verniciato di colore bianco.

La porta di ingresso non è blindata.

Le pareti e i soffitti risultano intonacati al civile e tinteggiati, ornati con greche e disegni.

La pavimentazione di tutte le stanze è in laminato tinta chiara. Nei bagni sono posate piastrelle in tinta scura e analogamente per quanto riguarda i rivestimenti delle pareti.

In cucina le piastrelle di rivestimento sulle pareti sono di tinta bianca.

Le finiture sono di tipo economico.

Per i locali di seminterrato

Nella lavanderia finestra di legno verniciato al naturale con vetro singolo e inferriata e tapparella; nella cantina finestrella in legno verniciato di bianco con inferriata.

La pavimentazione è in grés rosso.

I serramenti interni sono in legno verniciato di colore bianco.

Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; parte delle pareti della lavanderia sono piastrellate.

La scala interna che distribuisce ai vari piani è finita con pavimento in marmo ed ha parapetto in acciaio e legno.

Per quanto riguarda l'impiantistica:

La fornitura di acqua calda sanitaria e il riscaldamento condominiali sono garantiti da caldaia a pellet MORETTIDESIGN abbinata a termoaccumulatore CORDIVARI; il riscaldamento dei locali avviene attraverso radiatori in alluminio.

L'impianto elettrico è presente e funzionante.

Le tubazioni degli impianti idrotermosanitario ed elettrico sono sottotraccia.

Non è presente il gas metano.

Il quadro elettrico generale è posto al piano seminterrato ed è a servizio di tutto il fabbricato: c'è la predisposizione per la suddivisione delle linee per ognuno dei due appartamenti.

Per quanto riguarda gli esterni

L'abitazione è circondata da spazio esterno pertinenziale in parte finito con pietra disposta a "opus incertum" in parte a verde. In lato sud ed est è presente una siepe; a nord lo spazio esterno è delimitato da muro perimetrale di confine mentre a ovest c'è un muretto di cinta con soprastante recinzione in ferro a disegno semplice verniciata.

In lato nord-est è presente un cancello scorrevole con apertura manuale che conduce a una rampa accessibile da via Giuseppe Garibaldi: tale ingresso era impiegato soprattutto prima della realizzazione di via M. Montessori.

Le facciate sono:

- ♦ al piano seminterrato rivestite in pietra
- ♦ ai piani soprastanti intonacate e tinteggiate.

Le gronde sono in calcestruzzo e tinteggiate.

I balconi sono pavimentanti in grés, con zoccolatura, di tinta chiara e hanno ringhiera in ferro con disegno semplice verniciate.

Si segnalano distacchi di calcestruzzo con conseguente esposizione dei ferri di armatura alla soletta dei balconi.

Nel complesso gli stati di conservazione generale e manutentivo dell'immobile sono buoni.

- B2 - Identificazione pregressa dei beni

Difformità

Eseguito il sopralluogo, se ne è confrontato lo stato di fatto con la documentazione reperita nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali: il raffronto tra le misurazioni effettuate, la distribuzione interna dei locali rilevata e le relative schede catastali datate 1974 non mostra difformità.

- C - Stato di possesso

Stato di occupazione

Nel corso del sopralluogo del 17.6.2024 si è potuto accertare che l'appartamento pignorato risulta occupato da uno dei due Esecutati ovvero dal signor [REDACTED].

Contratti di locazione

Il sottoscritto ha inviato all'Agenzia delle Entrate di Brescia richiesta per reperire eventuali contratti di locazione in essere registrati a nome dell'Esecutata.

È stata rilasciata dall'Ufficio Territoriale di Brescia comunicazione in cui viene riferito che *non risultano registrati (...) contratti di locazione, affitto o comodato* (Documentazione Allegata n. 3).

Allo stato attuale delle conoscenze, in particolare all'atto del deposito della presente Perizia, non si hanno motivi per ritenere che l'immobile possa essere affittato bensì occupato dell'Esecutato.

Valore locativo del bene

Al fine di determinare il più probabile canone d'affitto, si sono svolte indagini raccogliendo le informazioni necessarie:

- accertando
 - localizzazione
 - destinazione
 - natura

- tipologia edilizia e immobiliare
- consistenza
- domanda/offerta
- consultando i listini immobiliari disponibili
- verificando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

L'Esperto ha proceduto alla valutazione del canone di locazione ricorrendo al metodo di stima di Capitalizzazione dei Redditi o Capitalizzazione Diretta: il procedimento permette di stabilire il reddito (R) normale e continuativo che può fornire l'immobile attraverso l'algoritmo seguente

$$R = V \times i$$

dove: V = 325.500 € è il valore di mercato dell'immobile così come stimato al successivo p.to G.1,

i è il saggio di capitalizzazione, nel nostro caso stimato pari al 3,0%

Pertanto si è pervenuti a un valore locativo annuo pari a ~9.750 €, da riferirsi a unità immobiliari con le caratteristiche di cui sopra, valore (9.750 €/12 mesi) ≈ 810 €/mese.

- D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Formalità, vincoli ed oneri

Dalla Certificazione Notarile agli atti si è desunta la formalità gravante sull'unità negoziale contro gli esecutati

- Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario di durata 30 anni, atto notaio Felice Pugliese nn. 3781/3161 del 15.11.2011, iscritta a Brescia il 21 novembre 2011 nn. 47662/10168, a favore di Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni, per capitale 240.000 € oltre interessi e spese per una somma complessiva di 480.000 €,
- Ipoteca della Riscossione, ruolo e avviso di addebito esecutivo, atto Agenzia delle Entrate riscossione di Roma del 11 dicembre 2019 nn. 4492/2219, iscritta a Brescia il 12 dicembre 2019 nn. 55383/9810, a favore dell'Agenzia delle Entrate-riscossione, per capitale 36.108,93 € oltre interessi e spese per una somma complessiva di 72.217,86 €
- Verbale di Pignoramento Immobili, atto Ufficio Giudiziario U.N.E.P. Corte d'Appello di Brescia, n. 1047 del 9 febbraio 2024, a favore di Amco-asset Management Company s.p.a..

In merito alla rampa, di proprietà [REDACTED] - confinante - o aventi causa, che collega via G. Garibaldi al lotto di terreno su cui sorge il cespite pignorato, di seguito si riportano due estratti dall'atto di compravendita ritenuti significativi.

"Il signor [REDACTED] quale proprietario del mappale 4873 rimastogli, costituisce a carico dello stesso ed a favore dell'appezzamento di terreno venduto al signor [REDACTED], che accetta, servitù di transito pedonale e carraio da esercitare su di una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 3 (tre) corrente lungo tutto il confine nord-est del mappale 4873 (confine con la proprietà Ghidini (Castili)); detta strada collegherà l'appezzamento di terreno venduto con Via Garibaldi.

3) Dovendo il signor [REDACTED] partecipare alle spese di formazione della stradella di accesso da via Garibaldi, il signor [REDACTED], pur essendo il proprietario esclusivo della strada, potrà eventualmente concedere il diritto di passaggio pedonale e carraio ad un solo lotto della attuale proprietà [REDACTED] obbligandolo naturalmente a partecipare alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada stessa."

- E - Regolarità edilizia e urbanistica

Regolarità edilizia e urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano di Governo del Territorio la cui Variante è stata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 10.3.22, approvata con DCC n. 29 del 7.6.22.

Sono state visionate le Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. e tavole grafiche di seguito elencate.

- Tavola n° 2.3.1 - Azzonamento
- Tavola n° 3 – Carta delle sensibilità del paesaggio
L'immobile ricade in ambito "residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto (zone B1)" caratterizzato da "sensibilità paesistica bassa" (CLASSE 2)
- Tavola n° 5 – PUGSS: Reti dei servizi tecnologici e dei sottoservizi
La zona è caratterizzata dalla presenza dei principali sottoservizi.

In merito all'accesso agli atti per visionare e reperire le pratiche edilizie, il competente Ufficio dell'Amministrazione Comunale ha trasmesso i seguenti documenti:

- Licenza Edilizia n. 897/10 - prot. n. 10985 del 23.10.1972, per *costruzione casa di abitazione*,
- Denuncia di Opere ai sensi della legge n. 1086/1971 ovvero denuncia al genio Civile delle opere strutturali.

La Documentazione Allegata n. 4 contiene gli estratti più significativi delle pratiche edilizie sopra elencate.

Agibilità e/o abitabilità

A seguito della Richiesta del Certificato di Abitabilità (prot. n. 4172 del 1 aprile 1974) il Sindaco del Comune di Lumezzane ha rilasciato l'Autorizzazione all'Abitabilità datata 1 luglio 1974 (contenuta nella pratica di cui alla Licenza Edilizia).

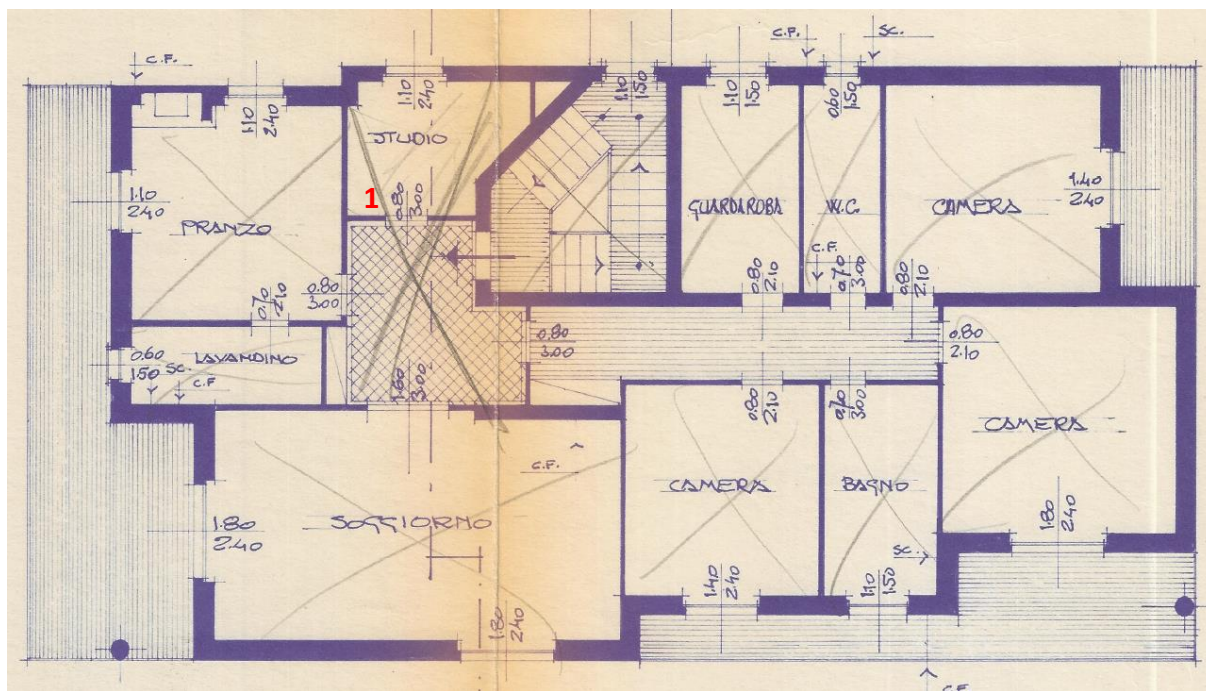
Destinazione d'uso

La destinazione d'uso è residenziale, compatibile con quella

- previste dallo strumento urbanistico comunale,
- censita al catasto (categorie A/2 e C/6).

Sanatoria

Per le difformità edilizie riscontrate rispetto a quanto autorizzato dal Comune, si riportano di seguito due immagini dell'appartamento a piano primo: la pianta di progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 897/10 – 10985/1972 e la medesima pianta rielaborata dallo scrivente per significare lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.



Licenza Edilizia n. 897/10 - prot. n. 10985 del 23.10.1972

mostra difformità planimetriche per quanto riguarda la tramezza interna (1) che all'ingresso delimita definisce lo studio

Costi per la sanatoria

I costi previsti per la regolarizzazione edilizia contemplano:

- spese tecniche per la redazione del progetto
- pratiche edilizie in sanatoria
- oneri e sanzioni

e sono stimati pari a 2.000 € al netto di I.V.A. e accessori di Legge.

Dichiarazione di fine lavori

Tra la documentazione comunale c'è la comunicazione di aver ultimato le opere il 31.3.1974.

- F - Formazione dei lotti

Lotti

Trattasi di appartamento con autorimessa e cantina e lavanderia che

- risulta degli esecutati per la quota di 2/3 del diritto di proprietà
- non sono caratterizzati da diverse nature

Si procederà pertanto alla stima di un lotto unico.

- G - Valore del bene e costi

Valore commerciale

L'Esperto si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione ricorrendo al Metodo Comparativo Diretto, basato sul confronto dell'unità negoziale oggetto della procedura esecutiva a immobili simili correntemente offerti sul mercato e per i quali siano disponibili quotazioni significative.

Si è determinato il più probabile valore in regime di mercato ovvero il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobiliare alle condizioni esistenti di libera compravendita e senza costrizione, ipotizzando un intervallo di tempo limitato per la cessione.

Tenuto conto della fase di contrazione delle contrattazioni immobiliare, si sono svolte tutte le possibili indagini e si sono raccolte le informazioni necessarie per lo specifico segmento di mercato:

- ✓ accertando localizzazione, destinazione, natura, tipologia edilizia e immobiliare, consistenza, caratteri di domanda/offerta;
- ✓ consultando i listini immobiliari disponibili,
- ✓ consultando il Listino del Valore degli Immobili sulla piazza di Brescia e Provincia fornito da Pro Brixia - Azienda Speciale della Camera di Commercio,
- ✓ verificando i valori dell'O.M.I.,
- ✓ appurando i prezzi di commerciabilità di immobili simili e comparabili.

Sulla base di una previsione soggettiva riferita al mercato immobiliare, si è pervenuti al valore unitario di mercato più probabile, attuale e di riferimento, frutto di un giudizio e non dello scambio reale di beni, pari a

1.500 €/mq

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione catastale e dagli elaborati grafici presenti nelle pratiche comunali, verificate in loco durante il sopralluogo e sono state ragguagliate utilizzando gli opportuni coefficienti indicativi di confronto delle superfici accessorie reperiti in letteratura.

Le possibili lievi discordanze fra le superfici indicate e quelle reali si possono considerare irrilevanti ai fini del valore espresso, da considerare a corpo e non a misura.

locale	piano	superficie lorda [MQ]	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale [MQ]
ingresso	primo	16,90	1,00	16,90
sala da pranzo	primo	23,37	1,00	23,37
cucina	primo	8,95	1,00	8,95
soggiorno	primo	39,38	1,00	39,38
corridoio	primo	15,37	1,00	15,37
stanza	primo	11,20	1,00	11,20
bagno con doccia	primo	8,05	1,00	8,05
camera da letto	primo	20,59	1,00	20,59
camera da letto	primo	22,18	1,00	22,18
bagno con vasca	primo	11,25	1,00	11,25
camera da letto	primo	17,70	1,00	17,70
superficie vani principali		194,94		194,94
balcone sud	primo	26,24	0,30	7,87
balcone est	primo	16,23	0,30	4,87
balcone nord	primo	7,23	0,30	2,17
cantina	seminterrato	7,28	0,25	1,82
lavanderia	seminterrato	16,54	0,35	5,79
superficie totale		268,47		217,46

Al lordo di oneri e decurtazioni, il valore commerciale è stimato in

$1.500 \text{ €/mq} \times 217 \text{ mq} \approx 325.500 \text{ euro}$

Decurtazioni sul prezzo di stima

Al netto di oneri e decurtazioni da attribuire, il più probabile valore di mercato si è ottenuto applicando il deprezzamento:

1. per lo stato d'uso, di conservazione e di manutenzione (5%)

$325.500 \text{ €} \times 5\% \approx 16.000 \text{ €};$

2. per la regolarizzazione edilizio-urbanistica di cui al punto E (2.000 €);
3. per i maggiori oneri che un acquirente di un immobile venduta all'asta dovrà ipoteticamente sostenere rispetto a un compratore che acquista alle condizioni di libero mercato (importo forfettario pari a circa il 20% ovvero 65.000 €);

pertanto il valore del bene pignorato è

$$325.500 - (16.000 + 2.000 + 65.000) \approx 242.500 \text{ €}.$$

La quota parte di 2/3 di **242.500 €** in capo ai due esecutati Cometti e Facchinetti è pari a **162.000 €**.

Allegati

- 1) Atto di compravendita
- 2) Documentazione catastale
- 3) Contratto di Locazione
- 4) Accesso agli atti Comunali
- 5) Allegato fotografico

Brescia, 17 settembre 2024.