

Dott. Ezio Gasparini Architetto
Brescia, Via Michelangelo n. 181
tel. 0302301860 – cell.: 3284837607
e.mail: ezio.gasparini@libero.it
pec: ezio.gasparini@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. N. 491/2021

Giudice Delegato: **Dr. Davide Foppa Vicenzini**

Creditore procedente

[REDACTED]

Rappresentato e difeso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

Arch. Ezio Gasparini, con studio in Via Michelangelo n. 181, 25124
Brescia tel. 0302301860 – cell. 3284837607 – iscritto all’Ordine
degli Architetti di Brescia al n. 191.

Con decreto in data 20/10/2021 il Giudice dell’esecuzione Dr. Davide Foppa Vicenzini ha nominato il sottoscritto Architetto Ezio Gasparini esperto per la stima dell’immobile nella procedura esecutiva in oggetto, ha fissato l’udienza di comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita il giorno 13/04/2022 alle ore 11,45 avanti al G.O.T. Dr. Davide Foppa Vicenzini.

In data 26 ottobre 2021 a seguito di decreto di conferimento d’incarico in data 20/10/2021 l’esperto Arch. Ezio Gasparini ha accettato l’incarico e viste le debite ammonizioni ha prestato il seguente giuramento: “ Giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi”, e ha dichiarato che non sussistono cause di incompatibilità circa lo svolgimento delle operazioni peritali.

In data 26 ottobre 2021 il CTU ha potuto visionare la documentazione relativa alla procedura esecutiva in oggetto e iniziare le operazioni peritali.

Il G.D. ha posto all’esperto i seguenti quesiti di cui all’art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell’esperto):

- A) *Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.;*
- B) *Identificazione e descrizione attuale dei beni e identificazione pregressa;*
- C) *Stato di possesso;*
- D) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- E) *Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F) *Formazione del lotti;*
- G) *Valore del bene e costi.*



A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'esperto ha verificato la completezza degli atti di causa composti da:

- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati in data: 20/10/2021;
- Verbale accettazione incarico di stima;
- Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emessa ai sensi della legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c.
- Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario di Brescia in data 9 dicembre 2013, repertorio n. 17007/2013.
- Certificazione ai sensi dell'art. 561 C.P.C.
- Visura storica per immobile, numero pratica T94703/2021 in data 10/08/2021;
- Certificazione ai sensi dell'art. 561 C.P.C. - ;
- Notificazione eseguita ai sensi dell'art. 16 del D.L. 179/2012;
- Visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/08/2021 – Immobile di catasto fabbricati – Causali di aggiornamento ed annotazioni;
- ANPE: Comunicazione nomina Custode giudiziario: Dr.ssa Francesca Capaldo in data 12/11/2021

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni e identificazione pregressa

L'esperto in data 9 marzo 2022 (dopo 2 sopralluoghi andati a vuoto per causa Covid, in data 27/12/2021 e 17/01/2022), ha potuto identificare gli immobili pignorati che si trovano nella palazzina posta in Via Brescia n. 146 al secondo piano con solaio al terzo piano. L'appartamento al secondo piano è di grandi dimensioni infatti presenta dieci vani, tra i quali un soggiorno di più di mq 60, la cucina, tre camere, due bagni e un corridoio. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un portoncino in legno posto nell'androne, all'interno una scala a pianta circolare conduce ai piani superiori.

Il soggiorno è di forma irregolare di notevoli dimensioni con una parte del pavimento sopraelevata di due gradini nella zona dove parte la scala a pianta curvilinea che porta al sottotetto. Questa scala non è indicata nella planimetria di progetto ma risulta invece nella planimetria catastale.

La cucina è abitabile con pavimento e rivestimento in ceramica.

Dal soggiorno si accede alla zona notte che prevede tre camere da letto, delle quali la più grande deriva dall'unione di una camera con il guardaroba (come esisteva nella planimetria di progetto), una seconda camera, e infine una camera singola.

Sono presenti due bagni il maggiore tra le due camere grandi e il minore di fianco alla camera singola. Dal soggiorno come pure dalla cucina si raggiunge il soggiorno aperto verso il lato strada.

Intestazione catastale

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/3
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/3
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/3

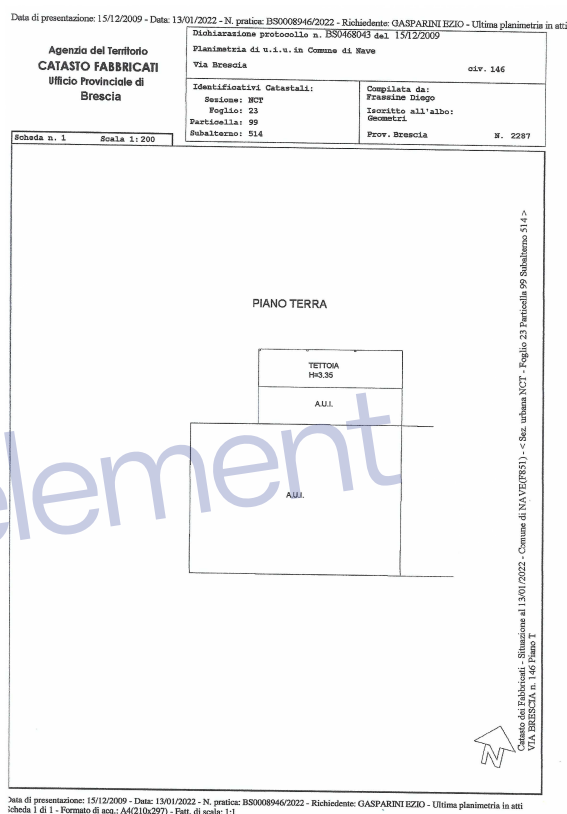
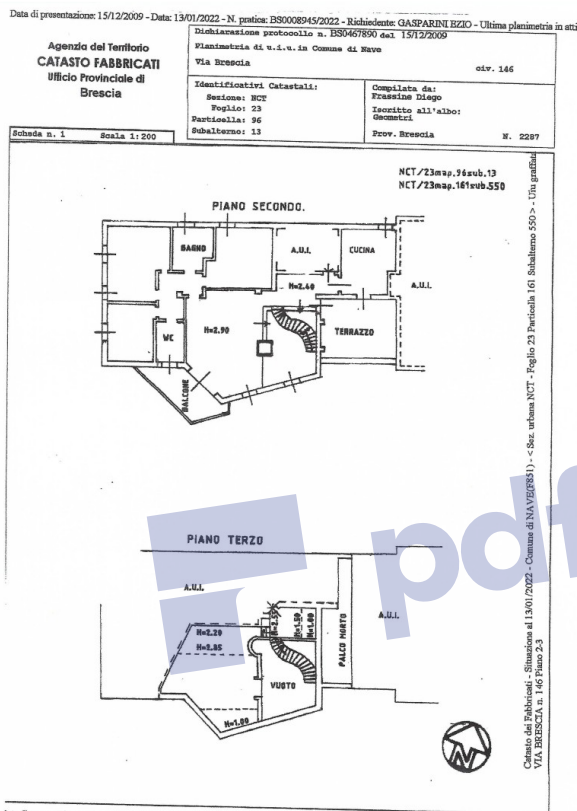
I beni pignorati si trovano nel Comune di Nave (BS):

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	23	96 161	13 550			A/2	6	10 vani	Totale: 243 mq. Totale escluse aree	Euro 671,39	Variazioni del 09/11/2015 Inserimento in



										scoperte** 234 mq		visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA BRESCIA n. 146 Piano 2-3										

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	23	99	514			C/2			29 mq	Euro 46,43	
Indirizzo		VIA BRESCIA n. 146 Piano terra										



Data di presentazione: 15/12/2009 - Data: 13/01/2022 - N. pratica: BS0008945/2022 - Richiedente: GASPARINI EZIO - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data di presentazione: 15/12/2009 - Data: 13/01/2022 - N. pratica: BS0008946/2022 - Richiedente: GASPARINI EZIO - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Identificazione progressa:

1. [REDACTED], dal 12/06/1987 al 27/04/1988, Diritto di: Comproprietà per 1/6 (deriva dall'atto 1)
Atto 1. VARIAZIONE del 12/06/1987 protocollo n. BS0072657 in atti dal 02/03/2005 FRAZIONAMENTO FUSIONE-IST 361303 (N. 17675B.1/1987)
2. [REDACTED], dal 12/06/1987 al 27/04/1988, Diritto di: Comproprietà per 1/6 (deriva dall'atto 1);
3. [REDACTED], dal 12/06/1987 al 27/04/1988, Diritto di: Comproprietà per 1/6 (deriva dall'atto 1);
4. [REDACTED], dal 12/06/1987 al 27/04/1988, Diritto di: Comproprietà per 1/6;

5. [REDACTED], dal 12/06/1987 al 27/04/1988 Diritto di: Comproprietà per 1/6 (deriva dall'atto 1);

6. [REDACTED], dal 12/06/1987 al 27/04/1988 Diritto di: Comproprietà per 1/6 (deriva dall'atto 1)

Atto 2. del 27/04/1988 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] sede Brescia(BS) repertorio n. 96325-UR Sede Brescia (BS) Registrazione n. 3238 registrato in data 17/05/1988 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE Voltura n. 22966.2009 – Pratica n. BS0325484 in atti dal 08/09/2009

1. [REDACTED] dal 27/04/1988 al 08/02/1998, Diritto: Proprietà per 2/3 (deriva dall'atto 2) dal 08/09/2009

2. [REDACTED] dal 27/04/1988 al 08/02/1998, Diritto di: Nuda proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 2)

3. [REDACTED], dal 27/04/1988 al 08/02/1998, Diritto di: Usufrutto per 1/3 (deriva dall'atto 2)

1. [REDACTED] dal 08/02/1998 al 15/12/2009, Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

Atto 3. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 08/02/1998 – IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 22986.3/2009 – Pratica n. BS0325838 in atti dall'atto dal 08/09/2009

C) Stato di Possesso

Si rileva atto giudiziario di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di Brescia del 23 gennaio 2019, repertorio n. 10743 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 12 febbraio 2019 al numero di registro generale 583 e numero di registro particolare 3569 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] atto avente ad oggetto gli immobili siti nel Comune di Nave (BS) di cui alla procedura.

Si precisa che la casa coniugale assegnata alla sig.ra [REDACTED], con atto del notaio [REDACTED]

[REDACTED] in data 9 luglio 2014 è stata ceduta in proprietà ai figli: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/3,

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/3.

Durante il Sopralluogo effettuato in data 09/03/2022 il perito ha verificato che l'immobile è abitato dagli esecutati.

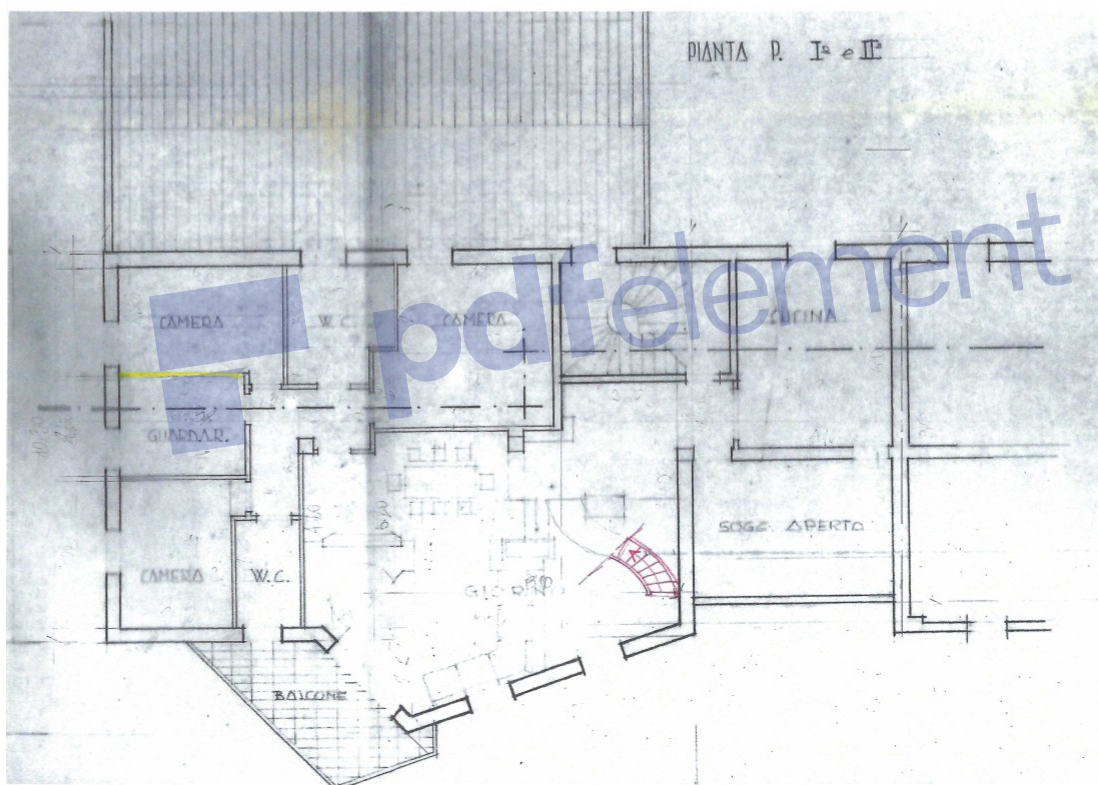
MISURA DELLE SUPERFICI (ricavate dalla planimetria di progetto)

SIN = superficie interna netta SEL = Superficie esterna lorda)

piano	locali	altezza	SIN	SEL	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
p. 2	ingresso	m. 3,00	Mq 2,70			
	cucina	m. 3,00	Mq 20,50			
	soggiorno	m. 3,00	Mq 62,14			
	Camera doppia 1	m. 3,00	Mq 19,03			
	Camera doppia 2	m. 3,00	Mq 21,30			
	Camera singola	m. 3,00	Mq 12,04			



	bagno	m. 3,00	Mq 14,04				
	W.C.	m. 3,00	Mq 4,85				
	corridoio	m. 3,00	Mq 7,24				
	TOTALE		Mq 163,84	Mq 223,03	100%	Mq 223,03	
	Sogg. aperto	m. 3,00	Mq 18,90		50%	Mq 9,45	
	balcone		Mq 10,83		25%	Mq 2,70	
p. 3	solaio	da m. 1 a m. 2.85	Mq 49,28		12%	Mq 5,91	
	SUPERFICIE TOTALE						Mq 241,09
p.T.	magazzino/ripostiglio	m 3,80	Mq 29,43			Mq 30,00	



Planimetria di progetto (in rosso la scala verso il solaio, in giallo un muro non eseguito)

Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione: pilastri e travi in C.A.
- Solai in latero-cemento
- Murature perimetrali: probabile con blocchi di laterizio porizzato;
- tetto con struttura in C.A.
- canali di gronda in C.A.



- Infissi interni: in legno tamburato;
- Infissi esterni: in legno con vetrocamera;
- Pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica;
- N. servizi: 2 con w.c. lavabo, bidet e doccia;
- Citofono presente;
- Presenza di ascensore: no
- Finiture esterne: intonaco al civile;
- N. Totale piani: 3 piani fuori terra.

Impianti in dotazione:

- Riscaldamento: sistema inverter in soggiorno, camera doppia e cucina, con idripellet per scaldare con i caloriferi, la stufa nel soggiorno viene accesa saltuariamente;
- Condizionamento: esistente in soggiorno e cucina, assente nelle camere;

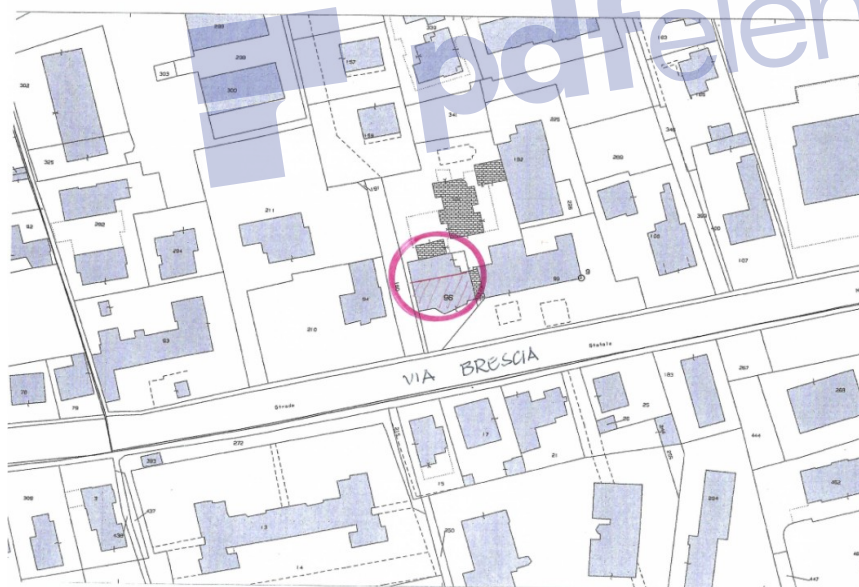
Caratteristiche qualitative

- Anno di costruzione 1975
- Livello piano: secondo
- Vani utili: 10
- tipo di finiture: Buone
- Panoramicità: buona
- Luminosità: buona
- Funzionalità: discreta

Caratteristiche negative

- Notevole traffico soprattutto di mezzi pesanti
- Presenza di distributore di benzina nel piazzale dove sorge la palazzina;
- Mancanza ascensore
- Mancanza di autorimessa

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



L'immobile pignorato si trova in una palazzina situata in via Brescia al n. 146, via Brescia fa parte della S.P. 237 che collega la Val Trompia con la Val Sabbia. Si tratta di una strada particolarmente trafficata soprattutto di automezzi pesanti per la presenza di numerose ferriere sia a Nave che a Odolo in Val Sabbia.

Per quanto riguarda l'inquinamento acustico il Comune di Nave ha approvato con D.C.C. degli immobili sir. n ad attività 86 del 20/12/2017 il regolamento comunale in ambito acustico (L.R. 10/08/2001 N. 13 D.G.R. 02/07/2002 N. VII/9776) per cercare di limitare, l'inquinamento acustico non solo quello causato dal



trasporto, ma anche quello causato dalle industrie e da altre fonti adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

Nelle vicinanze dell'immobile pignorato si trovano il Municipio, alcune banche, un Poliambulatorio, varie attività commerciali, alcune pizzerie, mentre negozi di genere alimentare, la farmacia, l'ufficio postale e la Parrocchia si trovano nel centro vecchio.

Da segnalare la presenza di un centro commerciale in direzione di Bovezzo.

Delle tre scuole primarie una si trova nella frazione di Cortine, le altre sono dislocate sempre nelle vicinanze del centro storico, mentre la scuola secondaria non dista molto dall'immobile pignorato.

Il magazzino/ripostiglio si trova sul retro del fabbricato nel cortile comune, ha una pianta rettangolare di lati 10,80 x 2,75 x h 3,80, la struttura portante è formata da 4 pilastri a sezione quadrata 0,12 x 0,12 e altezza 3,80, fissati nel terreno in battuto di cemento. I pilastri sono uniti da un travetto per tutta la lunghezza, sopra appoggiano quattro travetti in ferro che a loro volta sostengono una copertura in laminato. La misura 2,75 si riferisce alla metà del ripostiglio, l'altra metà è di A.U.I.; la superficie del magazzino è di mq 29,70.

D) Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 9 agosto 2021.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 25 novembre 2021 repertorio n. 26386/10241 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 6 dicembre 2011 al numero generale 50064 e al numero particolare 10610 a favore di [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], per capitale di € 200.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, durata 30 anni a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Nave(BS) oggetto della procedura.

Verbale di Pignoramento Immobili atto **Ufficiale Giudiziario di Brescia** del 9 dicembre 2013 repertorio n. 17007/2013 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 3 gennaio 2014 al numero generale 153 e al numero particolare 124 a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Nave(BS), Marone (BS) oggetto della procedura e su altro bene.

Verbale di Pignoramento Immobili atto **Uff. Unep presso Corte d'Appello di Brescia** del 7 luglio 2021 repertorio n. 4753 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 9 agosto 2021 al numero generale 40304 e al numero particolare 26836 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, degli immobili siti nel Comune di Nave (BS) oggetto della procedura.

Non c'è un amministratore di condominio.

E) Regolarità edilizia ed urbanistica

Nell'Ufficio Tecnico di Nave è stata depositata il 25 marzo 1974 da parte dei signori [REDACTED] il permesso per la sopraelevazione di un fabbricato in Via Brescia da adibirsi a civile abitazione, di proprietà dei richiedenti.

Vista la dichiarazione in data 4.3.1975 dalla quale risulta che l'impianto di riscaldamento non supera le 30.000 cal/h, il Comune di Nave ha concesso la licenza edilizia.

Il perito non è riuscito a recuperare il certificato di destinazione urbanistica.



F) Formazione dei lotti

il tecnico non ritiene utile la formazione di due lotti perché pensa che l'area C/2 a piano terra possa essere usata come posto macchina per l'acquirente dell'appartamento.

G) Valore del bene e costi

Indicatore economico estimativo

Localizzazione	zona centrale
Tipo di contratto	compravendita immobiliare
Destinazione	vendita di appartamenti ad uso residenziale
Tipologia immobiliare	appartamenti usati di proprietà esclusiva inseriti in condominio
Tipologia edilizia	unità residenziali in appartamenti di medio-grande dimensione
Caratteri domanda	Concorrenza monopolistica: mercato dell'usato

Verifica del valore di mercato (Market Value)

Riepilogo dei valori di stima: per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al foglio 23, particelle 96 e 161, sub 13 e 550, il più probabile valore di mercato libero viene quantificato in € **227.092,66** arrotondato **227.100,00**. (*diconsi euro duecentoventisettemilacento//00*).

Per il più **probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, il valore di libero mercato viene abbassato del 10% per cui si ottiene: € 227.100,00 – 22.710,00 = € **204.390,00** arrotondato a € **204.500,00** (*diconsi duecentoquattromilacinquecento//00*).

Il più probabile valore di mercato del **magazzino/ripostiglio** è di € **15.000,00**, il prezzo è basso perché condivide la stessa tettoia con altra unità immobiliare senza alcuna separazione.

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia: Arch. Ezio Gasparini iscritto all'ordine: degli architetti di Brescia al n. 191, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non avere agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non avere agito in conflitto di interesse;
- Di non avere utilizzato né 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;
- Di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Di essere in possesso dei requisiti previsti per lo svolgimento della professione;
- Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Ezio Gasparini

Data rapporto di valutazione: 15/03/2022



ALLEGATI

(E. I. 491/2021)

Verifica del valore di mercato (Market Value)

L'attuale valore di mercato degli immobili pignorati rappresenta *“Il più probabile prezzo al quale potrebbe essere scambiato il bene oggetto di stima in mercato di libera contrattazione con riferimento alla data a cui è riferita la stima”*

Scelta dei criteri di valutazione in applicazione degli standard internazionali di valutazione:

Non è stato possibile utilizzare il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market Comparison approach* per mancanza di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Per la determinazione analitica del valore dell' immobile pignorato sono stati applicati i seguenti criteri di valutazione:

- si è fatto riferimento al: **Borsino Pro della Provincia di Brescia on line** che ha dato un valore di € **258.631,00**, **Requot Valutazioni** (per la provincia di Brescia) che ha dato un valore di € **202.647,00**, un'agenzia immobiliare di Nave che ha dato un valore di € **220.000,00**.

Riepilogo dei valori di stima: per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al foglio 23, particelle 96 e 161, sub 13 e 550, il più probabile valore di mercato libero viene quantificato in € **227.092,66** arrotondato **227.100,00**. (*diconsi euro duecentoventisettemilacento//00 (tenuto conto che la palazzina ha quasi 50 anni)*).

Per il più **probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, il valore di libero mercato viene abbassato del 10% per cui si ottiene: € 227.100,00 – 22.710,00 = € **204.390,00** , arrotondato a € **204.500,00** (*diconsi euro duecentoquattromilacinquecento//00*).

Il più probabile valore di mercato del **magazzino/ripostiglio** è di € **15.000,00**, il prezzo è basso perché condivide la stessa tettoia con altra unità immobiliare senza alcuna separazione.

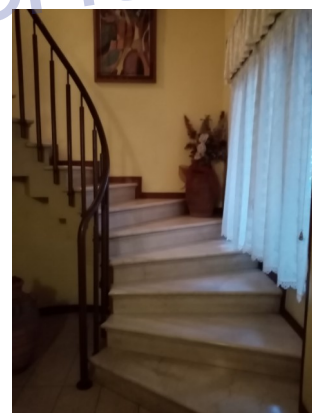
FOTOGRAFIE



1



2



3



6



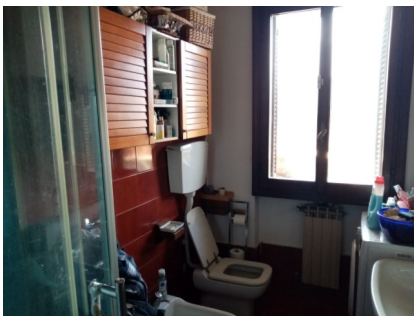
4



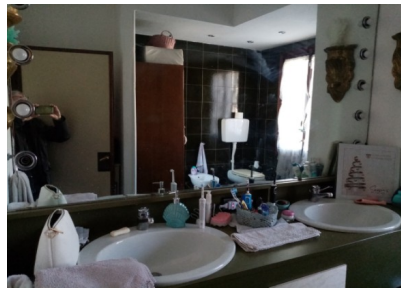
5



7



8



9



12



10

pdf

11



13

14

- 1. Palazzina al n. 146 di Via Brescia
- 2. Androne
- 3. scala di accesso al secondo piano
- 4. soggiorno visto dall'ingresso
- 5. soggiorno verso la zona scala
- 6. cucina
- 7. Camera da letto
- 8. Camera da letto
- 9. Camera da letto
- 10. Bagno 1
- 11. balcone
- 12. W.C.
- 13. solaio





COMUNE DI NAVE
PROVINCIA DI BRESCIA

Prot. N. 2871/74

Marca
da
bollo

LICENZA DI COSTRUZIONE

N. 29

IL SINDACO

Vista la domanda in data 25 marzo 1974
con la quale i Sigg. [redacted]
chied ono il permesso per la sopraelevazione di un fabbricato
in Via Brescia n° da adibirsi ad
uso civile abitazione
di proprietà dei richiedenti

... Vista la dichiarazione in data 4.3.1975 dalla quale risulta
che l'impianto di riscaldamento non supera le 30000 cal./h.;

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il referto in data del Corpo
Vigili del Fuoco di Brescia;

Sentito il parere della Commissione Comunale Igienico-Edi-
lizia in seduta del 2.12.1974 con verbale n° 179;

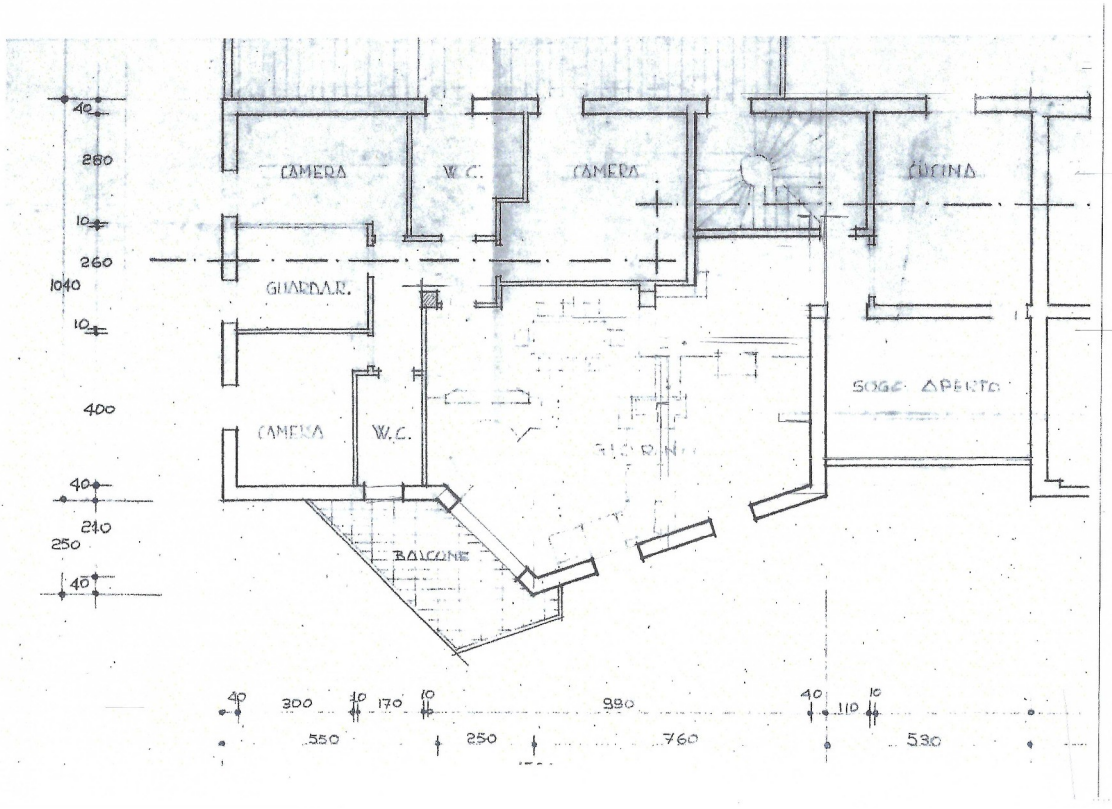
Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con
R.D. 27 luglio 1934 n° 1265;

Visto l'art. 31 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150;

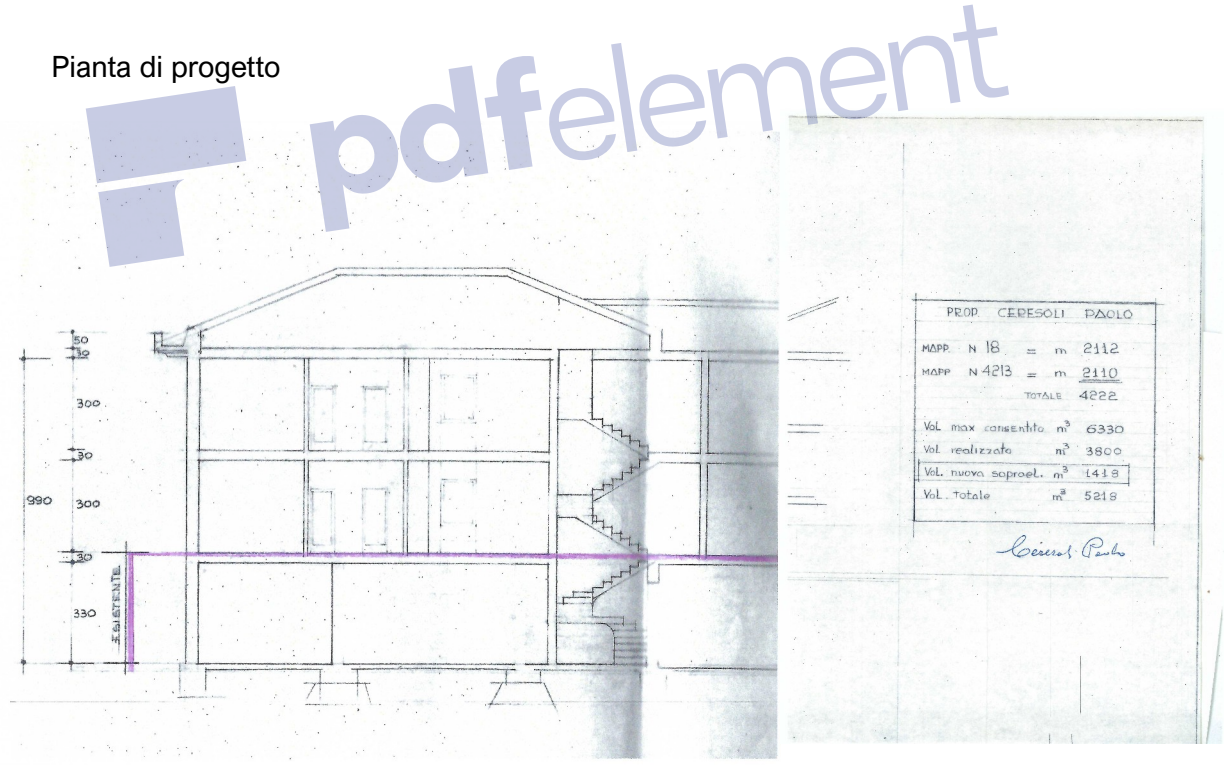
C O N C E D E

la licenza richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri
attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro





Pianta di progetto



Sezione di progetto

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Ezio Gasparini



