

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Esecuzione Immobiliare n. 487/2018**

Giudice delegato: **Dott.ssa Vincenza Agnese**

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutato N° 1:

[REDACTED]

Rappresentata dall'Avvocato

[REDACTED]

Intervenuti alla data di stima N° 1

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Intervenuti alla data di stima N° 2



Rappresentato dall'Avvocato



Esperto incaricato

**Dott. Ing. Scipione Provaglio**

Via XX Settembre n° 21 – Rezzato (BS)

CF PRVSPN70E21B157L

Tel 030/2791070 - 335425811

Fax 030/2791070

Mail [scipio.provaglio@teletu.it](mailto:scipio.provaglio@teletu.it)

Pec [scipione.provaglio@ingpec.eu](mailto:scipione.provaglio@ingpec.eu)

Iscritto all'Ordine di Ingegneri della Provincia di Brescia nr.  
4340



**Date**

Nomina dell'esperto: 26-07-2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 04-10-2018

Data della consegna del rapporto di valutazione 19-01-2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 22-02-2018

## RISPOSTE AI QUESITI

- A -

### Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.

1) La documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c. in atti è completa.

2) L'esecutata è la

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] divenuta proprietaria in quota piena dei beni oggetto della presente procedura situati nei comuni di Agnosine (BS) e Lumezzane (BS).

Nello specifico gli immobili di Agnosine (BS) sono divenuti di proprietà dell'esecutata in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Antonella Rebuffoni, in data 13/03/2009 n° di rep. 34147 e di raccolta n° 16187, registrato a Gardone Valtrompia (BS) il 18/03/2009 ai nn° 780 e trascritto il 20/03/2009 ai nn.1865/1233 (vedasi allegato da n° 1/A a n° 1/R).

L'immobile sito in Lumezzane (BS) è divenuto di proprietà dell'esecutata in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Antonella Rebuffoni, in data 5/05/2006, n° di rep. 25841 e di raccolta n°10680, e trascritto il 18/05/2006 ai nn. 26023/15004 (vedasi allegato da n° 12/A a n° 2/F).

3) Lo scrivente ha reperito copia della visura camerale della società [REDACTED] (vedasi allegato da n° 3/A a n° 3/F).

- B -

### Identificazione e descrizione attuale dei beni

#### Parte 1 – immobili siti in Agnosine (BS)

Gli immobili situati ad Agnosine ed oggetto di esecuzione, sono:

- a) appartamento sito al piano primo con cantina pertinenziale al piano seminterrato facente parte di una palazzina situata in Via F.lli Reguitti n°2, catastalmente identificato alla Sez. NCT - Comune di Agnosine foglio 6 (ex foglio 7 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 31/10/2018) particella 3619 sub. 5, cat. A/3 classe 3 - Vani 6, superficie catastale mq 86, rendita € 213,81;
- b) appartamento sito al piano primo con cantina pertinenziale al piano seminterrato facente parte di una palazzina situata in Via F.lli Reguitti n°2, catastalmente identificato alla Sez. NCT - Comune di Agnosine foglio 6 (ex foglio 7 a seguito di

variazione identificativi per allineamento mappe del 31/10/2018) particella 3619 sub. 6, cat. A/3 classe 3 - Vani 6, superficie catastale mq86, rendita € 213,81.

Tali immobili risultano intestati in piena proprietà alla Società eseguita [REDACTED]

Si allega alla presente copia dell'estratto mappa del Fg.6, ex foglio 7 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 31/10/2018 del Comune di Agnosine (vedasi allegato n°4), copia della planimetria catastale del mapp. 3619 sub 5 (vedasi allegato n° 1/N all'atto di compravendita), planimetria catastale del mapp. 3619 sub 6 (vedasi allegato n° 1/P all'atto di compravendita) ed elaborato planimetrico comprendente l'intero complesso condominiale in cui sono evidenziati i beni oggetto di perizia (vedasi allegato n° 1/O all'atto di compravendita), copia della visura storica del subalterno 6 (vedasi allegato da n° 5/A a n°5/F) e copia della visura storica del subalterno 5 (vedasi allegato da n° 6/A a n° 6/F).

**Confini sub. 6:**

*Appartamento a piano primo:* a nord mappale 3619 sub 9 (parte comune), ad est vuoto, a sud prospetta sul mappale 5353 del catasto terreni proprietà di terzi, ad ovest proprietà di terzi identificata al mappale 3619 sub.5 anch'esso oggetto della presente esecuzione.

*Cantina di pertinenza a piano seminterrato:* a nord mappale 3619 sub 7 (parte comune); a est mappale 3619 sub 1 proprietà di terzi, a sud terrapieno, ad ovest mappale 3619 sub. 5 anch'esso oggetto della presente esecuzione.

**Confini sub.5:**

*Appartamento a piano primo:* a nord prospetta su parte comune sub 8, ad est mappale 3619 sub 6 anch'esso oggetto della presente esecuzione, a sud prospetta sul mappale 5353 del catasto terreni proprietà di terzi, ad ovest prospetta su terrapieno.

*Cantina di pertinenza a piano seminterrato:* a nord mappale 3619 sub 7 (parte comune); a est mappale 3619 sub 6 anch'esso oggetto della presente esecuzione, a sud ed a ovest terrapieno.

**Parte 2 – immobili siti in Lumezzane (BS)**

Gli immobili situati a Lumezzane ed oggetto di esecuzione, sono:

- c) unità immobiliare costituita da abitazione, situata di testa in un complesso residenziale con tipologia di villetta a schiera ubicata in Via Cavaliere del Lavoro Umberto Gnutti n°78. L'abitazione si sviluppa su 2 livelli (terra e primo) a cui poi è collegata internamente l'autorimessa descritta al punto successivo, è catastalmente identificata

alla Sez. NCT - Comune di Lumezzane Foglio 30 particella 551 sub. 31, cat. A/2 classe 3 - Vani 6,5, superficie catastale 152 mq, superficie aree scoperte 133 mq, rendita € 637,82.

- d) Unità immobiliare costituita da autorimessa, con annesse cantina e lavanderia ubicata al piano seminterrato e catastalmente identificata alla Sez. NCT - Comune di Lumezzane Foglio 30 particella 551 sub. 49, cat. C6 classe 4, superficie 53 mq, rendita € 120,44. Tali locali sono collegati internamente con i beni di cui al punto c).

Tali immobili risultano intestati in piena proprietà alla Società eseguita [REDACTED]

Si allega alla presente copia dell'estratto mappa del Fg.30 del Comune di Lumezzane (vedasi allegato n°7), copia della planimetria catastale del mapp. 551 sub 31 (vedasi allegato n° 8), copia della planimetria catastale del mapp. 551 sub 49 (vedasi allegato n° 9) e copia dell'elaborato planimetrico comprendente l'intero complesso condominiale in cui sono stati evidenziati i beni oggetto della presente esecuzione (vedasi allegato n° 10), copia della visura storica del sub 31(vedasi allegati n° 11/A e n°11/B), copia della visura storica del sub 49 (vedasi allegati n° 12/A e n°12/B).

#### Confini:

-relativamente al mappale 551 sub 31 che identifica l'appartamento su due piani: a nord prospetta sul mappale 551 sub 7, ad est prospetta sul mappale 551 sub 8 e su via Serafino Gnutti, a sud prospetta sul mappale 551 sub 38 e ad ovest prospetta sul mappale 551 sub 32.

-relativamente al mappale 551 sub 49 che identifica l'autorimessa con annessa cantina e lavanderia a piano seminterrato: a nord prospetta su scala comune e terrapieno a est e a sud prospetta su terrapieno e ad ovest prospetta su mappale 551 sub 48.

#### **Parte 1 – immobili siti in Agnosine (BS)**

##### **Dall'analisi della planimetria e dai documenti catastali,**

si deduce che gli immobili oggetto di perizia, sono intestati in ragione della quota del 100% alla Società [REDACTED] e sono costituiti da:

- a) Sub 6 – appartamento piano primo: composto da soggiorno e cucina separata, disimpegno zona notte composta da due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Esternamente è presente una porzione di area esclusiva adibita a terrazza.  
piano seminterrato: composto da cantina di pertinenza.

- b) Sub 5 – appartamento piano primo: composto da soggiorno e cucina separata, disimpegno zona notte composta da due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Esternamente è presente una porzione di area esclusiva adibita a terrazza.
- piano seminterrato: composto da cantina di pertinenza.

**Dall'analisi in loco eseguita dallo scrivente in data 17 novembre 2018**

*si è riscontrato che gli immobili (sub. 5 e sub 6) corrispondono a quanto riportato catastalmente.*

Gli immobili sono 2 abitazioni quasi identiche di edilizia economico-popolare, privi di arredamento e mai utilizzati, siti al piano primo con le relative 2 cantine di pertinenza site al piano seminterrato facenti parte di una palazzina di tre piani di recente costruzione.

Sebbene in questa palazzina vi sia un totale di 6 unità abitative attualmente non è stato costituito il condominio nè di conseguenza è stato nominato un Amministratore.

Le uniche spese in comune sono quelle della corrente elettrica che fornisce l'illuminazione delle scale di accesso agli appartamenti. Tale fornitura di energia elettrica è collegata sotto il contatore di un condomino il quale con l'utilizzo di un contascatti si fa rimborsare in parti uguali dagli altri condomini.

Non sono stati realizzati posti auto né autorimesse di proprietà, ma i condomini utilizzano i parcheggi pubblici comunali gratuiti posti in via f.lli Reguitti, sul lato opposto della strada. Accedendo da un cancellino pedonale a livello stradale ad una scala esterna in muratura chiusa condominiale si giunge al piano primo, dove tramite un lungo corridoio esterno comune al sub 5 ed al sub 6 avente identificazione denominata sub 9, si accede ai 2 appartamenti oggetto della presente perizia. Come già detto tali unità abitative sono assolutamente uguali al loro interno, mentre differiscono leggermente per dimensione della terrazza esterna.

- a) **appartamento identificato al foglio 6 (ex foglio 7) mappale 3619 sub 6**: salendo dalla scala esterna prima descritta, attraverso un portoncino blindato, si accede direttamente ad un'ampia zona giorno con cucina separata. Il soggiorno prende luce ed aria da 2 portefinestre che collegate rispettivamente da un lato alla terrazza comune (sub. 9) e dall'altro al balcone esclusivo. A soffitto della zona giorno è presente la predisposizione per un eventuale camino.

Tramite un piccolo disimpegno, si raggiunge la zona notte composta da 2 camere da letto e da un bagno con finestra apribile attrezzato con doccia, lavello, wc e bidet. Le camere da letto sono di dimensioni diverse, una singola dotata di una finestra che prospetta sul

terrapieno retrostante il fabbricato, mentre quella matrimoniale è dotata di portafinestra che si affaccia sulla terrazza di ingresso comune sub 9. E' inoltre presente nella zona notte un piccolo ripostiglio con finestra apribile.

- b) **appartamento identificato al Foglio 6 (ex foglio 7) mappale 3619 sub 5**: utilizzando la terrazza comune al sub 6 identificata catastalmente come sub 9, si giunge alla terrazza esclusiva del bene oggetto di descrizione.

Attraverso un portoncino blindato, si accede direttamente ad un'ampia zona giorno con cucina separata. Tale soggiorno prende luce ed aria da 2 portefinestre che conducono entrambe agli spazi esterni terrazzati esclusivi. A soffitto della zona giorno è presente la predisposizione per un eventuale camino.

Tramite un piccolo disimpegno, si raggiunge la zona notte composta da 2 camere da letto e da un bagno con finestra apribile attrezzato con doccia, lavello, wc e bidet. Le camere da letto sono di dimensioni diverse, una singola dotata di una finestra che prospetta sul terrapieno retrostante il fabbricato, mentre quella matrimoniale è dotata di portafinestra che si affaccia su terrazza esclusiva fronte strada. E' inoltre presente nella zona notte un piccolo ripostiglio dotato di finestra apribile

#### **Finiture comuni ad entrambe le abitazioni.**

Si premette che entrambi gli appartamenti essendo nuovi e mai abitati sono privi di arredamento.

Il riscaldamento di entrambi gli appartamenti avviene mediante radiatori presenti in ogni locale, alimentati ognuno da una caldaia autonoma a metano posizionata nelle rispettive cucine.

L'impianto elettrico è interamente sottotraccia ed è di recente realizzazione.

Le porte interne sono tutte in legno, di cui quella della cucina è scorrevole, tutte in ottimo stato di conservazione.

I serramenti esterni sono in legno dotati di doppi vetri ed ante esterne a battente sempre in legno ed appaiono in ottimo stato di conservazione. Sono presenti soglie e davanzali in pietra di serizzo in corrispondenza di portefinestre e finestre. La pavimentazione di tutti e due gli appartamenti è realizzata in piastrelle di ceramica, della stessa tipologia e colore posati in diagonale fugati per entrambi gli appartamenti. Anche il rivestimento dei bagni è in piastrelle di ceramica formato 20x20 fino ad un'altezza di 2 mt.

Lo stato degli intonaci interni al civile e delle tinteggiature in tutti gli ambienti è da definirsi buono.

Si segnalano due criticità in cui l'intonaco risulta deteriorato a causa di infiltrazioni: uno sul muro esterno della terrazza nel retro del sub 6 accanto alla cucina; l'altro è sui muri a contatto con il retrostante terrapieno presente a confine delle due cantine di pertinenza ubicate al piano seminterrato.

In tutti gli ambienti l'altezza utile interna è pari a 2,70 m. Gli appartamenti non sono dotati di predisposizione per l'aria condizionata.

Lo scrivente segnala inoltre una errata realizzazione delle soglie delle porte blindate di ingresso agli appartamenti, in quanto è stata realizzata la quota del pavimento della terrazza più alta rispetto alla pavimentazione interna degli appartamenti.

Questo potrebbe creare in casi di forti piogge trasversali una possibile entrata di acqua meteorica negli appartamenti.

Lo scrivente segnala infine che la terrazza compresa tra il sub 5 ed il sub 6 catastalmente risulta divisa in due parti esclusive dei rispettivi appartamenti; tale suddivisione, però, attualmente non è stata ancora fisicamente realizzata.

#### **Finiture comuni ad entrambe le cantine.**

Al piano seminterrato che coincide frontalmente con la quota stradale, attraverso una loggia coperta condominiale, si accede alle cantine pertinenziali dei due appartamenti entrambe pavimentate con ceramiche e dotate di serramento vetrato apribile e porta in legno. Tali cantine sono anche dotate di impianto elettrico sottotraccia e di punto luce centrale.

Si allega alla presente relazione fotografica relativa agli immobili oggetto di esecuzione ubicati nel comune di Agnosine (BS) (*Fotografie da A a O*).

Lo scrivente ha effettuato in loco un rilievo completo degli immobili.

Come si può notare dalla relazione fotografica allegata entrambi gli appartamenti risultano in ottimo stato generale di conservazione in quanto sono nuovi e sono dotati di finiture modeste.

Di seguito si elencano le dimensioni interne al netto dei muri dei diversi locali che come già detto rispecchiano quanto rappresentato nella planimetria catastale e come si dirà successivamente rispecchiano quanto autorizzato a livello urbanistico:

#### **a) appartamento identificato al Foglio 6 (ex foglio 7) mappale 3619 sub 6**

- Soggiorno: 5,65 m x 3,80 m;
- Cucina: 2,48m x 2,97 m;
- Disimpegno: 2,56 m x 1,11 m
- Bagno : 1,82 m x 2,95 m;
- Camera 1: 3,72 m x 4,03 m

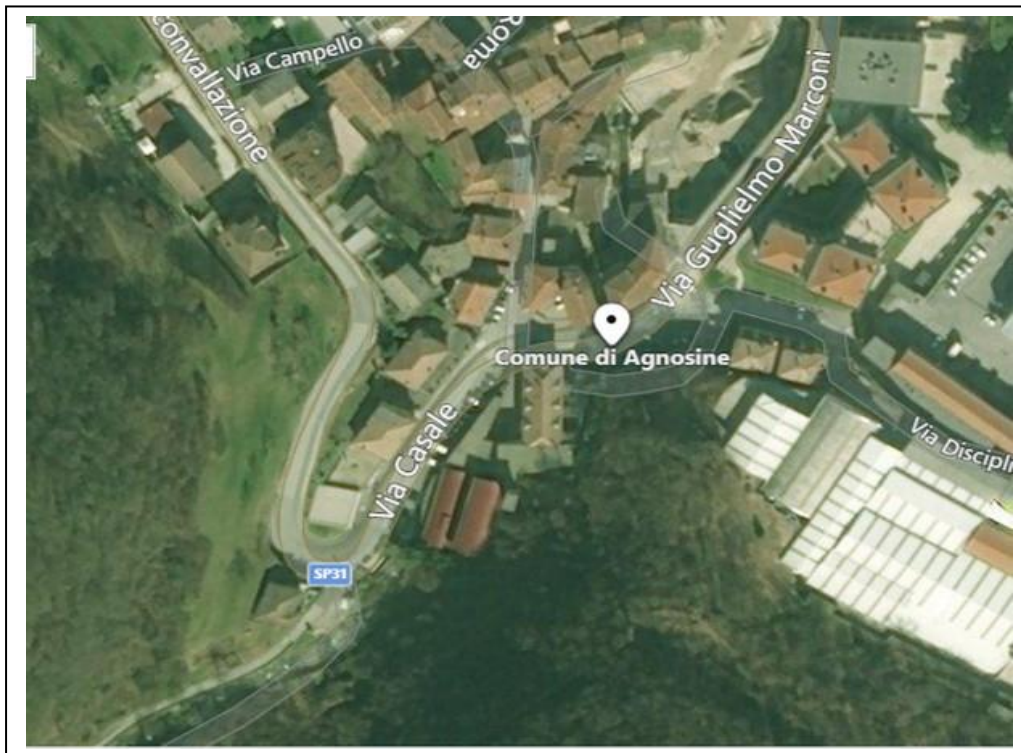


- Camera 2: 3,72 m x 2,72 m
- Ripostiglio: 1,28 m x 1,11 m
- Area esclusiva esterna adibita a terrazza: 5,00 m x 1,00 m + 1,74 m x 7,40 m
- Cantina: 3,34m x 2,70 m

**b) appartamento identificato al Foglio 6 (ex foglio 7) mappale 3619 sub 5**

- Soggiorno: 5,65 m x 3,84 m;
- Cucina: 2,46m x 2,96 m;
- Disimpegno: 2,56 m x 1,11 m
- Bagno: 1,80 m x 2,88 m;
- Camera 1: 3,74 m x 4,11 m
- Camera 2: 3,74 m x 2,63 m
- Ripostiglio: 1,17 m x 1,12 m
- Area esclusiva esterna adibita a terrazza: 10,00 m x 1,28 m + 1,74 m x 7,40 m
- Cantina: 3,34m x 2,70 m

**Mappa Geografica – Agnosine (BS) - Via Reguitti**



**Parte 2 – immobili siti in Lumezzane (BS)**

**Dall'analisi della planimetria e dai documenti catastali,**

si deduce che gli immobili oggetto di perizia, sono intestati in ragione della quota del 100% alla [REDACTED] e sono costituiti da:



Tramite una scala interna si raggiunge la zona notte situata al primo piano e composta da corridoio che conduce a tre camere da letto, di dimensioni diverse tra loro, ma tutte sono dotate di una portafinestra da cui si accede ad altrettanti balconi.

La più grande di queste camere da letto che per la metratura è considerata matrimoniale, è anche dotata di una finestra supplementare per soddisfare i requisiti del rapporto aeroilluminante. E' inoltre presente un bagno a servizio della zona notte, dotato di finestra apribile ed attrezzato con doccia, vasca, lavabo, wc e bidet.

In tutti i locali sono presenti caloriferi collegati ad una caldaia ubicata in cucina che fornisce anche l'acqua sanitaria. L'immobile è pertanto termoautonomo.

Tutti gli ambienti interni presentano un'altezza minima pari a 2,70 m.

L'impianto elettrico è interamente sottotraccia e la data di realizzazione coincide con quella di costruzione del fabbricato. E' inoltre presente l'impianto per l'aria condizionata in tutta l'abitazione.

Le finiture di tutte l'abitazione sono oltre che di ottima fattura anche in ottimo stato di conservazione. Le pavimentazioni interne del piano terra sono realizzate con pavimentazione in marmo lucidato e levigato mentre quelle del piano primo ad eccezione del bagno sono realizzate in parquet. Entrambi i bagni sono piastrellati e rivestiti in ceramica tipo gres porcellanato. Tutti i balconi sono dotati di soglie e refilati in marmo tipo Serizzo e pavimentati con piastrelle in ceramica tipo gres porcellanato antigelivo per esterni. Tutte le pareti interne sono state intonacate con marmorino di ottima qualità e di varie colorazioni che rendono l'immobile di pregio.

L'appartamento è dotato di caloriferi in ghisa in tutti gli ambienti e di caldaia a metano posizionata in cucina.

Le porte interne sono tutte a battente in legno laccato color bianco, mentre i serramenti esterni sono in legno color noce, dotati di vetri doppi con termocamera e con sistema di oscuramento con ante esterne a doghe verticali in legno. Tutte le maniglie interne dei serramenti sono di color ottone ad eccezione della ferramenta delle ante esterne d'oscuramento che sono in color ferro micaceo.

I gradini della scala interna dell'abitazione invece sono in marmo bianco di Botticino, sia le alzate sia le pedate ed anche il battiscopa; le pedate sono arricchite anche dalla presenza della finitura a "toro".

**d) Autorimessa con cantina e lavanderia identificata al Foglio 30 mappale 551 sub 49:**

Con accesso dalla sala del piano terra, si può scendere, mediante scala interna, al piano seminterrato, dove è presente un'ampia autorimessa doppia che comunica tramite 2 porte

interne con una stanza attrezzata a cantina ed una attrezzata a lavanderia dove è presente anche un box doccia. Tutti questi ambienti presentano un'altezza interna minima pari a 2,50 m e presentano pareti intonacate e pavimenti con ceramiche in gres porcellanato. Anche in questi locali è presente l'impianto elettrico sottotraccia ed è presente l'illuminazione in tutti i locali. L'autorimessa è inoltre dotata di basculante sezionale elettrica.

Si allega alla presente relazione fotografica relativa agli immobili oggetto di esecuzione. (vedasi *Fotografie da P a K*).

Lo scrivente ha effettuato in loco un rilievo completo degli immobili.

Di seguito si elencano le dimensioni interne al netto dei muri dei diversi locali che come già detto rispecchiano quanto rappresentato nella planimetria catastale:

**appartamento identificato al foglio 30 mappale 551 sub 31:**

- Soggiorno: 7,22 m x 5,07 m;
- Cucina: 2,96 m x 3,44 m;
- Antibagno: 2,56 m x 1,11 m
- Bagno : 1,70 m x 1,00 m;
- Balcone: 4,83 m x 1,25 m
- Camera 1: 3,13 m x 3,00 m
- Camera 2: 3,65 m x 2,56 m + 2,78 m x 1,21 m
- Camera 3: 3,47 m x 5,02 m
- Bagno notte: 3,00 m x 2,00 m
- Balcone 1: 4,83 m x 1,25 m
- Balcone 2: 1,19 m x 2,81 m
- Balcone 3: 3,20 m x 1,35 m
- Corridoio: 4,86 m x 1,07 m
- Area esclusiva esterna adibita a cortile :  $(19\text{ m} + 18\text{ m}) \times 4,30\text{ m} / 2 + (11\text{ m} \times 6\text{ m}) / 2 + 5,20\text{ m} \times 11\text{ m} + 4\text{ m} \times 2,90\text{ m}$

**Autorimessa con cantina e lavanderia identificata al Foglio 30 mappale 551 sub 49:**

- Autorimessa: 8,16 m x 5,26 m
- Lavanderia: 3,11 m x 2,82 m
- Cantina: 3,11 m x 2,45 m;

## Mappa Geografica



- C -

### Stato di possesso

#### Parte 1 – immobili siti in Agnosine, via F,lli Reguitti n°2

Come da documentazione in atti prodotta dal creditore, ovvero il certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., la cronistoria nel ventennio del bene, dal punto di vista catastale ed ipotecario, risulta corretta e completa ovvero: la Società debitrice è divenuta proprietaria del bene oggetto di esecuzione in quota del 100% in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Antonella Rebuffoni in Lumezzane in data 13/03/2009 n° 34147 di rep.n°16187 di racc., registrato a Gardone Valtrompia il 18/03/2009 ai nn° 780 e trascritto il 20/03/2009 ai nn.1865/1233 (vedasi allegati da n° 1/A a n° 1/R)

- 1) I due appartamenti sono liberi da quando sono stati costruiti, non sono mai stati abitati e mancano i lampadari interni, ma è presente impianto elettrico.
- 2) Non risultano contratti d'affitto in essere.
- 3) E' parere della scrivente che gli immobili sopra descritti possano essere locati per € 300,00/mese.

#### Parte 2– immobili siti in Lumezzane, via Cavaliere del Lavoro Umberto Gnutti n°78

Come da documentazione in atti prodotta dal creditore, ovvero il certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., la cronistoria nel ventennio del bene, dal punto di vista catastale ed ipotecario, risulta corretta e completa ovvero: la Società debitrice è divenuta proprietaria

del bene oggetto di esecuzione in quota del 100% in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Antonella Rebuffoni in Lumezzane in data 5/05/2006 n° 25841 di rep.n°1680 di racc., e trascritto il 18/05/2006 ai nn. 26023/15004 (vedasi allegati da n° 2/A a n° 2 /F).

1) Attualmente l'unità immobiliare è abitato [REDACTED] nel presente procedimento.

2) Lo scrivente ha acquisito copia del contratto di locazione stipulato e regolarmente registrato tra le parti in data 19/10/2017, avente durata di 4+4 anni (vedasi allegato da n° 13/A a n°13/G).

3) E' parere dello scrivente che gli immobili sopra descritti possano essere locati per € 600,00/mese senza arredamento che è estraneo alla presente stima.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

**Parte 1 – immobili siti in Agnosine, via F,lli Reguitti n°2**

1) Dall'analisi della documentazione agli atti (relazione notarile catastale ed ipotecaria ventennale) si riscontrano le seguenti formalità che gravano il bene oggetto di esecuzione:

**a-** ANNOTAZIONE reg part. 43 reg. gen. 195 del 09/01/2009. Annotazione ad iscrizione Notaio Rebuffoni Antonella del 14/11/2008 rep. n. 33381/15729 – frazionamento in quota. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 978 del 2007

**b-** TRASCRIZIONE reg. part. 2627 reg. gen 3586 del 31/05/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 14/05/2017 rep. n.4962/2018-Ufficiale Giudiziario.

Lo scrivente si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed ha controllato la situazione ipotecaria constatandone la corrispondenza con quanto indicato nella ventennale notarile agli atti (vedasi elenco sintetico delle formalità - allegato n° 14).

2) L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un complesso costituito da un solo fabbricato composto da 6 unità immobiliari, ma non è mai stato costituito il Condominio. Stante l'intervento nel presente giudizio del Condominio Reguitti sito in Agnosine, Via F.lli Reguitti n° 3, lo scrivente ha contattato la parte per essere sicuro che gli immobili oggetto di esecuzione non fossero parte del Condominio costituito. Si allega alla presente

copia della mail di risposta dell'Amministratore [REDACTED] che conferma l'estraneità dei beni oggetto della perizia da quelli da lui amministrati (vedasi allegato n° 15).

**Parte 2 – immobili siti in Lumezzane (BS),  
via Cavaliere del Lavoro Umberto Gnutti n° 78**

1) Dall'analisi della documentazione agli atti (relazione notarile catastale ed ipotecaria ventennale) si riscontrano le seguenti formalità che gravano il bene oggetto di esecuzione:

- a) ISCRIZIONE reg. part. 8812 reg. gen 34655 del 16/06/2007 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED] del 05/06/2007 rep. n. 21996.
- b) TRASCRIZIONE reg. part. 14789 reg. gen 22861 del 29/05/2018 - verbale di pignoramento immobiliare del 14/05/2018 rep. n.4962/2018.

Lo scrivente si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed ha acquisito copia dell'elenco sintetico delle formalità che colpisce i beni oggetto di procedura (vedasi allegato n° 16). Non ha reperito però riportata la trascrizione evidenziata nella relazione ventennale agli atti della seguente nota:

- TRASCRIZIONE N. 47374 del 24/10/2002 nascente da accertamento di diritti reali del 11/12/2001 rep. n.20757/2001-Tribunale di Brescia. A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Con l'atto che si trascrive il Signor

[REDACTED]

per accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione di proprietà del fondo ubicato in Lumezzane località villaggio Gnutti identificato con i mappali 388 parte-520 parte - 404 parte del foglio 30

2) L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un complesso costituito da 2 fabbricati a schiera, composto in totale da 10 unità immobiliari, ma non è mai stato costituito il Condominio.

- E -

**Regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:  
verifica effettuata dallo scrivente mediante accesso ad atti.**

### **Parte 1 – immobili siti in Agnosine, via F,lli Reguitti n°2**

Lo scrivente ha eseguito accesso ad atti per acquisire le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia.

Si è constatato che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente procedimento è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire N° 2079 del 25 maggio 2007 che prevedeva la ristrutturazione di un fabbricato a seguito di demolizione e ricostruzione. Successivamente è stata presentata in data 25/07/2008 al Comune di Agnosine la DIA di variante n°16/2008, protocollo n° 2900 che prevedeva la realizzazione di una cantina in più al piano seminterrato, una leggera modifica delle tramezzature interne e delle aperture esterne ed infine una modifica nella realizzazione del vano scala esterno.

Con tali pratiche edilizie si è autorizzata la realizzazione dei luoghi attuali.

In data 02/10/2008 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità dal Comune di Agnosine.

Si allega alla presente perizia copia di:

- Permesso di costruire n° 2079/2007 (vedasi allegato da n° 17/A a n° 17/D);
- DIA di variante n° 16/2008 del 25/07/2008 (vedasi allegato da n° 18/A a n° 18/C);
- Estratto della Tavola 2 relativa al piano primo dove sono presenti gli appartamenti oggetto di esecuzione e del piano seminterrato dove sono presenti le cantine pertinenziali (vedasi allegato da n° 19/A a n° 19/C);
- Certificato di agibilità del 02/10/2008 n° 11 (vedasi allegato da n° 20/A a n°20/C)

Lo scrivente ha constatato che gli elaborati grafici delle pratiche edilizie sopracitate rispecchiano fedelmente la situazione reale riscontrata nel corso del sopralluogo.

Si conclude quindi che gli immobili in oggetto nella parte 1 sono regolari urbanisticamente e catastalmente.

**Regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:  
verifica effettuata dallo scrivente mediante accesso ad atti**

### **Parte 2 – immobili siti in Lumezzane (BS), Via Cavaliere del Lavoro Umberto Gnutti n° 78**

Lo scrivente in data 13 novembre 2018 ha eseguito accesso ad atti per acquisire le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia.



Si è constatato che il fabbricato all'interno del quale si trovano gli immobili di proprietà della Società eseguita [REDACTED] fanno parte di un fabbricato costruito in forza delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Lumezzane:

- Concessione edilizia con contributo n° 3176 del 14/06/2001. (vedasi allegati 21/A e 21/B)
- Pratica edilizia n° 1504/2001 di richiesta di variante in corso d'opera (varianti esecutive edifici) in riferimento alla precedente concessione edilizia n° 3262 del 12/11/2001 (vedasi allegato n° 22);
- Concessione edilizia n°3396 del 10/10/2002 in riferimento alla Pratica edilizia n° 1785/2002 (vedasi allegato n° 23).
- Estratto elaborato grafico Tavola n° 5 che riporta le planimetrie degli immobili oggetto del presente procedimento (vedasi allegati da n° 24/A e 24/D);
- Copia dell'agibilità del fabbricato in questione datata 23/08/2010 (vedasi allegato n°25/A e 25/B)

Lo scrivente ha constatato che gli elaborati grafici delle pratiche edilizie sopracitate rispecchiano fedelmente la situazione reale riscontrata nel corso del sopralluogo ad esclusione di una tramezza non riportata urbanisticamente a separazione della cantina dalla lavanderia. Tale tramezza, invece, è riportata nella planimetria dell'ultima variante.

Tale difformità è sanabile urbanisticamente mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria avente importo di € 516,00 a cui andrà aggiunto l'onorario del tecnico incaricato.

Lo scrivente stima tale pratica complessivamente in € 1.000,00.

- F -

#### **Formazione dei lotti**

1) Gli immobili oggetto di esecuzione sono vendibili in 3 lotti diversi:

- **Lotto 1: Comune di Agnosine (BS) - Immobile identificato catastalmente al foglio 6 (ex foglio 7) mappale 3619 sub 6.**
- **Lotto 2: Comune di Agnosine (BS) - Immobile identificato catastalmente al foglio 6 (ex foglio 7) mappale 3619 sub 5.**
- **Lotto 3: Comune di Lumezzane (BS) – Immobile identificato catastalmente al Fg 30 mappale 551 sub 31 e sub. 49**

2) Gli immobili oggetto di stima sono stati pignorati in ragione del 100% di quota di proprietà della società eseguita.

- G -

## **Valore del bene e costi**

### **Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Il criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile in libero mercato, è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie residenziale, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione di mercato immobiliare stagnante confrontata con il listino Pro Brixia, i valori OMI e con indagini presso agenzie immobiliari.

### **Immobili in Agnosine**

#### **LOTTO n° 1 (Fg 6 mappale 3619 sub 6)**

Considerata la zona in cui sorge l'immobile, le finiture e le condizioni attuali dell'immobile stesso che essendo nuovo risultano buone e di recente formazione, lo scrivente reputa equo stimare l'immobile in €/mq 1.000,00. Si ricorda che il balcone di accesso all'immobile su cui si affacciano dei locali del sub 6 è comune anche al sub. 5.

#### **Calcolo della superficie commerciale – applicazione dei coefficienti corrispettivi – valore complessivo delle unità immobiliari:**

Per determinare la superficie lorda di pavimento si è tenuto conto di:

- intero spessore dei muri perimetrali di proprietà esclusiva;
- metà spessore dei muri comuni (divisori) con altre unità immobiliari.

Immobile identificato catastalmente al foglio 6 (ex foglio 7) mappale 3619 sub 6.

piano primo =  $74,5 \times 100\%$  mq = 74,5 mq

balconi =  $21 \text{ mq} \times 30\%$  = 6,30 mq

cantina =  $9,20 \text{ mq} \times 50\%$  = 4,60 mq

per un totale di 85,4 mq.

Pertanto la superficie commerciale del bene oggetto di stima è pari a 85,4 mq approssimati a 85 mq.

Il valore totale stimato dell'immobile in libero mercato, pertanto, è pari a  $85 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 85.000,00$

**In conclusione, la CTU individua il più probabile valore di libero mercato attribuibile all'immobile oggetto di perizia a corpo pari a: € 85.000,00 (diconsi ottantacinquemila euro).**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene ottenuto riducendo il valore di libero mercato, quantificando quindi in € 70.000,00 (diconsi euro settantamila).**

### **LOTTO n° 2 ( sub 5)**

Considerata la zona in cui sorge l'immobile, le finiture e le condizioni attuali dell'immobile stesso che essendo nuovo risultano buone e di recente formazione, lo scrivente reputa equo stimare l'immobile in €/mq 1.020,00.

**Calcolo della superficie commerciale – applicazione dei coefficienti corrispettivi – valore complessivo delle unità immobiliari:**

Immobile identificato catastalmente al foglio 6 (ex foglio 7) mappale 3619 sub 5.

piano primo =  $75,2 \times 100\%$  mq = 75,2 mq

balconi =  $33,4 \text{ mq} \times 30\%$  = 10,02 mq

cantina =  $8,40 \text{ mq} \times 50\%$  = 4,20 mq

per un totale di 89,42 mq.

Pertanto la superficie commerciale dei beni oggetto di stima è pari a 89,42 mq approssimabile a 89 mq

Il valore totale stimato dell'immobile in libero mercato, pertanto, è pari a 89 mq x 1.020,00 €/mq = € 90.780,00

**In conclusione, la CTU individua il più probabile valore di libero mercato attribuibile all'immobile oggetto di perizia a corpo pari a: 90.000,00 diconsì novantamilaeuro).**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene ottenuto riducendo il valore di libero mercato, quantificando quindi in € 75.000,00 (diconsì euro settantacinquemila).**

### **Immobili in Lumezzane**

#### **LOTTO n° 3**

Considerata la zona centrale in cui sorge l'immobile, il quartiere di San Sebastiano del comune di Lumezzane (BS), le finiture e le condizioni attuali dell'immobile stesso che essendo nuovo risultano buone e di recente formazione, lo scrivente reputa equo stimare l'immobile in €/mq 1350,00.

**Calcolo della superficie commerciale – applicazione dei coefficienti corrispettivi – valore complessivo delle unità immobiliari:**

Per determinare la superficie lorda di pavimento si è tenuto conto di:

- intero spessore dei muri perimetrali di proprietà esclusiva;
- metà spessore dei muri comuni (divisori) con altre unità immobiliari.

**Relativamente al mappale 551 sub 31 che identifica l'appartamento su due piani:**

piano terra = 70,25 x 100% mq= 70,25 mq

piano primo = 70,25 x 100% mq= 70,25 mq

balconi = 17,8 mq x 30%= 5,30 mq

zona a verde esclusivo = 181 mq x10% = 18,1 mq

per un totale di 163,90 mq.

**Relativamente al mappale 551 sub 49 che identifica cantina, lavanderia ed il box a piano seminterrato:**

piano seminterrato = 70,25 x 50% mq= 35,12 mq

per un totale di 35,12 mq.

Pertanto la superficie commerciale dei beni oggetto di stima è pari a: 199,02 mq approssimati a 200 mq.

Il valore totale stimato dell'immobile in libero mercato, pertanto, è pari a 200 mq x 1.350,00 €/mq = € 270.000,00

A tale importo si dovrà detrarre l'importo di **€ 1.000,00** stimato per la regolarizzazione urbanistica mediante SCIA in sanatoria riportata nella presente perizia nel capitolo dedicato alla regolarità urbanistica del bene oggetto di stima.

**In conclusione, la CTU individua il più probabile valore di libero mercato attribuibile all'immobile oggetto di perizia a corpo pari a: € 269.000,00 (diconsi duecentosessantannovemila euro).**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene ottenuto riducendo il valore di libero mercato, quantificando quindi in € 240.000,00 (diconsi euro duecentoquarantamila).**



In fede.

Rezzato (BS), 19/01/2019

Elenco allegati:

- Documentazione fotografica
- Atti notarili immobili di compravendita immobili oggetto di perizia
- Visura camerale società eseguita
- Planimetrie catastali dei beni
- Visure catastali dei beni
- Estratti mappa comune Agnosine e Lumezzane
- Contratto di affitto esistente per bene in Lumezzane
- Comunicazione amministratore del condominio intervenuto nella procedura
- Elenco sintetico delle formalità su Conservatoria di Salò (per Agnosine) e Brescia (per Lumezzane)
- Documentazione da accesso ad atti in comune di Agnosine e in Comune di Lumezzane