

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48- C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

TRIBUNALE di BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 169/2021

G.O.P. Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa Liana Zaccara

CREDITORE PROCEDENTE:

PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A con sede in Milano - via Valtellina n° 15 / 17
nella qualità di mandataria di Red Sea SPV s.r.l.
con sede in Conegliano (TV) in via Vittorio Alfieri n° 1
Rappresentata da: Avv. Luca Lo Giudice con studio in Milano via Bianca Maria n° 24

ESECUTATI:

- Omissis

DATE:

Conferimento dell'incarico 31/01/2022 - Accettazione incarico e giuramento:	10/02/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	14/06/2022
Termine per il deposito della relazione :	15/05/2022
Data del deposito del rapporto di valutazione:	21/04/2022
1° Sopralluogo :	11/03/2022
2° Sopralluogo:	14/04/2022

ELENCO DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE

COMUNE Lumezzane (BS) Via Valsabbia n° 18 NCEU
Appartamento: Sez. Urb. LSA Fg. 9 part. 4802 sub. 6 Cat. A/3
Autorimessa : Sez. Urb. LSA Fg. 9 part. 4802 sub. 12 Cat. C/6

LOTTO 1 appartamento VALORE di MERCATO : € 118.700,00 (centodiciottomilasettecento,00)

VALORE IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA € 108.000,00 (centoottomila,00)

VALORE LOCATIVO LOTTO 1: € 5.160,00 annui

LOTTO 2 autorimessa VALORE di MERCATO : € 28.000,00 (ventottomila,00)

VALORE IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA € 25.000,00 (venticinquemila,00)

VALORE LOCATIVO LOTTO 2 € 1.620,00 annui

Ill. ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Liana Zaccara, la S.V. ha nominato il sottoscritto Bargnani ing. Gabriele con studio in Castenedolo BS via Viazzola 21, iscritto al n°48 Albo dei



Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48- C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

Consulenti Tecnici Cat.8° del Tribunale di Brescia, in qualità di Esperto per la valutazione dei beni immobili pignorati nella Procedura Esecutiva sopraindicata, lo scrivente accettato l'incarico conferitogli in data 09/09/2021 risponde al quesito postogli:

Titoli del QUESITO:

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

A) Verificata la completezza dei documenti presenti, il perito ha provveduto a ricercare ed acquisire le informazioni e documentazioni necessarie all'adempimento dell'incarico ricevuto presso:

- l'Ufficio tecnico del Comune in data estraendo:
copia delle concessioni, delle varianti e della richiesta di agibilità di seguito elencati e confrontando i progetti autorizzati con le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi.
Verifica della possibilità di sanare gli abusi riscontrati.
- L'Agenzia delle Entrate per le risultanze catastali
- attraverso sopralluogo presso le due U.I. oggetto di stima
- Borsa immobiliare e Agenzia del Territorio Valori O.M.I.
- svolgendo indagini sui prezzi correnti, relativi ad immobili della medesima tipologia e con analoghe peculiarità e consistenze nella zona in cui sono posti e dintorni.
- effettuando ricerche utili alla determinazione del valore locativo in considerazione delle



Condizioni attuali delle u.i. e dell'andamento del mercato delle locazioni in zona.

Gli allegati richiamati nella relazione sono elencati a fondo fascicolo.

ELENCO ALLEGATI

1	Scheda catastale appartamento
2	Scheda catastale autorimessa
3	Visura per immobile appartamento (pag. 2)
4	Visura per immobile autorimessa (pag. 2)
5	Estratto di mappa
5b	Dimostrazione grafica dei subalterni
6	Planimetria appartamento con parete abusiva
7	Planimetria autorimessa con chiusura non autorizzata
8	Licenza Edilizia n° 431/8 Prot. 10333
9	Licenza Edilizia n° 476/9 Prot. 15037/69
10	Licenza Edilizia n° 284/12 Prot. 7799/76
11	Agibilità /Permesso d'uso del 19/01/1983 Pratiche edilizie n° 431/8 anno 1968
12	D.I.A. n° 6022 Protocollata il 06/06/2012 al n° 20177/2012 e 531- 601
13	Tavola di progetto
14	Atto di provenienza con allegati Notaio Antonella Rebuffoni
15	Valori OMI Agenzia delle Entrate
16	Documentazione fotografica n° 8 immagini



B)

**ELENCO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
PIGNORATE**

Immobili:

Appartamento ed autorimessa posti in COMUNE DI LUMEZZANE (E738) BS

IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

Appartamento

- Sez. Urb. NCT Fg. 21 Part. 133 Sub. 6, **Cat. A/3** Cl.4, Consistenza vani 4,5 R.C. €. 290,51,
via Valsabbia n° 18 p. 1°, Superficie Tot. mq. 107. Totale escluse aree scoperte mq. 107
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2020 Pratica n. BS0121002 in atti dal
19/10/2020 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 40766.1/2020) Prima della
variazione indicata l'U.I. era identificata come segue: COMUNE Lumezzane (BS) Via
Valsabbia n° 18 NCEU

Sez. Urb. LSA Fg. 9 part. 4802 Sub. 6 Cat. A/3 Cl. 4 R.C. €. 290,51.

All. 1 Scheda catastale

Autorimessa

- Sez. Urb. NCT Fg. 21 Part. 133 Sub.12, **Cat. C/6**, Cl. 3, Consistenza mq. 39, R.C. €. 74,52
via Valsabbia n° 18 p.T., Superficie Totale mq. 45

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2020 Pratica n. BS0121005 in atti dal
19/10/2020 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 40769.1/2020). Prima della
variazione indicata l'U.I. era identificata come segue: COMUNE Lumezzane (BS) Via
Valsabbia n° 18 NCEU

Sez. Urb. LSA Fg. 9 part. 4802 Sub. 12, Cl. 3, mq. 39.

All. 2 Scheda catastale



PROPRIETA':

Le Unità immobiliari sopracitate risultano di proprietà per la quota di ½ ciascuno dei Sig.ri

Omissis**B2) PROVENIENZA**

Gli immobili sopra identificati sono pervenuti agli esecutati. Sigg.ri Omissis Omissis , per la quota di ½ ciascuno, in forza di atto notarile di compravendita redatto dalla Notaio Antonella Rebuffoni il 05/02/2007 Rep. n° 28249, Racc. n°12286.

Allegato 14

B3) SOPRALLUOGO**1° sopralluogo**

Come concordato con la Custode Dott.ssa omissis il giorno 11/03/2022 alle ore 11, come preannunciato tramite Raccomandata a.r., recatici presso gli immobili oggetto di pignoramento, non abbiamo potuto accedere alle unità immobiliari in quanto l'appartamento era chiuso e gli esecutati non si sono presentati.

2° sopralluogo

Il giorno 14/04/2022, come concordato con la Custode Dott.ssa omissis , che ha fatto intervenire in qualità di suoi collaboratori, signori omissis, per la forzatura della serratura della porta dell'appartamento, è stato possibile accedere alle unità immobiliari oggetto di valutazione.

B4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati hanno diritto ai mappali numeri 4802 subalterno 9 (che identifica portico e corte comuni al mappale numero 4802 subalterni 3, 6, 7, 8, 11 e 12) e 4802 subalterno 10 (che identifica vano scala comune al mappale numero 4802 subalterni 3, 6 e 8).

ALL. 5b Dimostrazione grafica dei subalterni



Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48- C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato edificato alla fine degli anni 60, esso si sviluppa su tre piani: piano terra, primo piano e solaio/sottotetto comune posto al piano secondo. L'accesso avviene dalla via Valsabbia tramite una ripida rampa con fondo in cemento ruvido antiscivolo.

L'appartamento posto al piano primo è composto da: ingresso sul corridoio, due camere da letto, servizio igienico completo di vasca e doccia, cucina abitabile e sala. La sala è stata frazionata senza autorizzazione comunale, con una parete da cm. 8 in cartongesso per ricavare un'ulteriore stanza che dal rilievo risulta avere lunghezza di cm. 260 e larghezza di cm. 400. Tale parete abusiva dalla parete a destra giunge perpendicolare al centro della porta finestra che è stata frazionata in due parti di cui una apribile verso l'interno.

Dal soggiorno, sul lato Sud, si accede ad un balcone sporgente cm. 80 per m. 10. Tale balcone era una pensilina preesistente, la trasformazione è stato autorizzata con Licenza n° 476/2009 (ALL.9) ma non figura nella scheda catastale.

ALL. 6.

Alcune finestre hanno telaio in ferro e vetro semplice, alcune sono in PVC con vetro camera. Le porte interne sono in legno e vetro, i pavimenti sono in ceramica nelle camere ed in marmette nella zona giorno.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas posta nel locale cucina e da radiatori in alluminio, posizionati in tutti i locali.

L'impianto elettrico sottotraccia è dotato di interruttore salvavita ma appare vetusto e da adeguare alle normative vigenti.

I soffitti mostrano evidenti tracce di condense e muffe causate dalla scarsa ventilazione dei locali e dall'insufficiente isolamento e coibentazione dal solaio sovrastante.

Il tutto in mediocri condizioni d'uso e di manutenzione.

Solaio/sottotetto:

al piano 2° è posto il sottotetto comune, utilizzato come solaio/ripostiglio, l'altezza interna netta varia da cm. 215 sotto il colmo a cm. 60 in gronda, vi sono finestrelle lungo tutto il perimetro, la copertura mostra il tetto con struttura a vista in legno.



Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48- C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

L'autorimessa, la cui autorizzazione alla costruzione vedi tavola di progetto ALL. 13 e Agibilità ALL. 11, prevedeva la destinazione a laboratorio è stata successivamente accatastata come autorimessa. L'accesso carraio è possibile solo dal portico comune, tramite un serramento suddiviso in tre parti in ferro e vetro. La pavimentazione è in cemento grezzo, gli intonaci delle pareti perimetrali sono al rustico, l'altezza è di cm. 360, sul lato Nord vi sono due finestre in ferro e vetro.

L'accesso sul lato Sud indicato sia nelle tavole di progetto autorizzato che nella scheda catastale, è stato chiuso parte in muratura e parte con serramento in ferro come di seguito descritto al punto E "Difformità".

B5) CONFINI

L'appartamento identificato con il Sub. 6, confina da Nord in senso orario:
prospetta sulla corte Sub. 9,, con il Sub 10 (vano scale), con il Sub. 3 altra U.I.
con il Sub. 9 (corte comune).

L'autorimessa identificata con il Sub. 12 confina per 4 lati con il Sub. 9 (corte comune) e con il Sub. 11.

C) STATO DI POSSESSO DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da persone.

D - FORMALITA' E VINCOLI

Gli immobili pignorati, appartamento ed autorimessa, risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE: NN. 8467 /1650 del 14/02/2007 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo del 05/02/2007 Rep. N 28250/12287 Notaio Antonella Rebuffoni a FAVORE di Credito Bergamasco S.P.A. con sede in Bergamo CONTRO

Omissis



Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48- C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

- TRASCRIZIONE : NN. 12126 / 7693 del 18/03/2021 : Verbale di pignoramento immobili del 25/02/2021 N. Rep. 128 emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Brescia a FAVORE di RED SEA SPV S.R.L. con sede in via Vittorio Alfieri n°1 Conegliano (TV) C.F.: 04938320266 CONTRO

Omissis

- TRASCRIZIONE : NN. 4392 / 28691 del 07/09/2021 : Verbale di pignoramento immobili del 25/02/2021 N. Rep. 128 emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Brescia a FAVORE di RED SEA SPV S.R.L. C.F.: 04938320266 con sede in via Vittorio Alfieri n°1 Conegliano (TV) CONTRO

Omissis

INTERVENUTI:

CONTRO

Omissis

-Agenzia Delle Entrate Deposito di Intervento del 07/10/2021 Riscossione Credito di Euro 22.330,781

-Agenzia Delle Entrate Deposito di Intervento del 07/10/2021 Riscossione Credito di Euro 10.556,66

Non è stato nominato un amministratore e non risultano spese condominiali insolute.

E) – REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

Gli immobili pignorati fanno parte di fabbricato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal comune di Lumezzane:

Licenza Edilizia n° 431/8 - prot. 10333	del 23/08/1968	ALL. 8a, 8b
Licenza Edilizia n° 476/9 - prot. 15037/69	del 27/02/1970	ALL. 9
Licenza Edilizia n° 284/12 - prot. 7799/76	del 08/07/1976	ALL. 10
Agibilità /Permesso d'uso del 19/01/1983	n° 431/8 1968	ALL. 11
D.I.A. n° 6022 Protocollata il 06/06/2012 al n° 20177/2012 e 531- 601		ALL. 12



DIFFORMITA'

L' appartamento non corrisponde alla scheda catastale.

1) Nella sala è stata realizzata una parete da cm. 8 in cartongesso con porta in legno realizzando un locale rettangolare che misura ml. 2,80 x ml. 4.,all'interno della stanza è stata posizionata una stretta porta finestra che non garantisce il rapporto aeroilluminante, nell'angolo a ridosso della nuova parete frazionando la porta finestra della sala che risulta inaccessibile.

Pertanto la parete abusiva deve essere rimossa.

2) La scheda catastale non riporta il balcone autorizzato ed è necessaria la presentazione di una nuova scheda aggiornata.

COSTI

1) per la demolizione della parete, trasporto, smaltimento delle macerie e ripristino delle pareti.

Manodopera per la demolizione a corpo	€.	300,00
Trasporto e smaltimento delle macerie alle P.P.D.D.	€.	250,00
Rimozione serramento aggiunto con ripristino pareti laterali	€.	300,00
Totale	€.	850,00

2) stesura e presentazione della scheda catastale aggiornata €.

350,00

TOTALE COSTI €.

1.200,00

L' Autorimessa è difforme da quanto risulta dalle tavole di progetto e dalla scheda catastale.

da quanto risulta dalle tavole di progetto e dalla scheda catastale All. 2,7,13 l'autorimessa disponeva di due accessi carrai, uno dal portico comune sul lato Est della stessa tutt'ora esistente, ed uno dal cortile comune, lato Sud. Quest'ultimo è stato chiuso con una muratura da terra per tutta la larghezza di cm.315 che corrispondeva alla larghezza prevista per l'apertura fino ad altezza di cm.108,5 ove è stata realizzata una banchina in cemento sopra la



Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48- C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

quale è stato inserito un serramento non apribile formato da rettangoli da cm. 50 x cm. 15 in ferro e vetro avente altezza di cm. 192 .

FOTO 7

COSTI

Tale difformità risulta sanabile con pratica in sanatoria, i costi per la regolarizzazione dell'abuso quindi relativi alla pratica edilizia, al pagamento della sanzione, e della realizzazione della nuova scheda catastale aggiornata, ammontano a complessi €. 1.250,00.

F) In assenza di vincoli pertinenziali, considerata, l'iniziale destinazione a laboratorio dell'autorimessa indicata nel progetto approvato, visto il difficile utilizzo il difficoltoso accesso alla stessa con autoveicoli , il perito ritiene che detto immobile sia più commerciabile se venduto separatamente formando pertanto due lotti:

Lotto 1 Appartamento al piano 1° di mq. 109,00

Lotto 2 Autorimessa al P.T. di mq. 45

G)- Stima del VALORE degli immobili

La stima del più probabile valore degli immobili staggiti è stata effettuata procedendo con metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori, per quanto possibile, di immobili assimilabili compravenduti recentemente in zona e considerando il più probabile costo di costruzione al nuovo ed applicando i coefficienti di riduzione in relazione alla vetustà ed all'oggettive condizioni di conservazione sia delle unità da stimare che delle parti comuni e delle condizioni globali del fabbricato nel suo intero.

La valutazione è stata effettuata tenendo conto anche dei valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari e sono stati applicati coefficienti di deprezzamento per la



Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. 8° Periti Estimatori n° 48- C.C.I.A.A di Brescia Albo Periti ed Esperti n° 305
Via Viazzola 21 Castenedolo Tel.Fax 0302130988 -335-8353597 PEC: gma.bargnani@pec.it Email: gma.bargnani@tiscali.it

vetustà e lo stato di conservazione. Sono stati inoltre tenuti in considerazione il valori indicati dal listino Banca dati O.M.I. pubblicati dall' Agenzia dell'Entrate.

Sono state considerate le quote proporzionali delle parti comuni in particolare delle aree cortilizie e del portico antistante l'ingresso pedonale.

ALLEGATO

- Sez. Urb. NCT Fg. 21 Part. 133 Sub.12, **Cat. C/6**, Cl. 3, Consistenza mq. 39, R.C. €. 74,52
via Valsabbia n° 18 p.T., Superficie Totale mq. 45

CONSISTENZE

Appartamento LUMEZZANE Via Valsabbia 18 Lotto 1

Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Superficie	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento A/3	21	133	6	Mq. 107	1	mq. 107,00
balcone				Mq. 8	0,25	mq. 2,00
						Tot. mq. 109,00

Superficie commerciale mq. 109,00

Autorimessa LUMEZZANE Via Valsabbia 18 Lotto 2

Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Superficie	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento	21	133	12	Mq. 45	1	mq. 45,00

Superficie commerciale mq. 45,00



G1)**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL VALORE DI MERCATO****Valore Lotto 1****Appartamento con balcone al piano 1° € 1.100,00 mq. x mq. 109,00 = € 119.900,00****- costi da sostenere per la demolizione della parete abusiva - € 1.200,00****Valore complessivo € 118.700,00 (centodiciottomilasettecento,00).****G2)****VALUTAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA****€ 108.000,00 (centoottomila,00).****Valore Lotto 2****Autorimessa al piano T. € 650 mq. x mq. 45 = € 29.250,00****- costi da sostenere per la sanatoria - € 1.250,00****Valore complessivo € 28.000,00 (ventottomila,00).****VALUTAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA****€ 25.000,00 (venticinquemila,00)****G3)****VALUTAZIONI DEI VALORI LOCATIVI**

Verificate le pubblicazioni, sentiti operatori immobiliari operanti in zona si determina il valore
Il valore locativo dell' immobile stimato come segue:

Appartamento €/mq. 4,2 mese x Sup. Netta mq. 102 = € 428.40 arrotondabili in € 430,00
mese x12 = **€ 5.160,00 annui.**

Autorimessa €/mq. 3,00 mese x mq. 45 = € 135,00 a mese x 12 = **€ 1.620,00 annui.**

Brescia 21/04/2022



Il Perito

Ing. Gabriele Bargnani

