

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° 25 / 2024

G.O.P. Delegato dell'Esecuzione Dott. DAVIDE FOPPA VINCENZINI

CREDITORE PROCEDENTE:Omissis.

ESECUTATO: Omissis

DATE:

Conferimento dell'incarico 09/04/2024 - Accettazione incarico e giuramento:	18/04/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	09/10/2024
Termine per il deposito della relazione	09/09/2024
Data del deposito del rapporto di valutazione	24/06/2024
1° Sopralluogo	16/05/2024
2° Sopralluogo	05/06/2024

<u>LOTTO Unico</u>	VALORE IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA
VALORE di MERCATO € 383.000,00	€ 350.000,00
VALORE LOCATIVO ANNUO € 16.800,00	

ELENCO DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- 1)** Appartamento posto al piano 1° con locale cantina e ripostiglio posti al piano seminterrato posto in Sirmione- via Roma 19. Identificato catastalmente come segue:

Comune di Sirmione (BS) SEZ. Urb. NCT Fg. 9 Particella 359 Sub. 3 graffata alla Particella 359 Sub. 2 (già Fg. 6 particella 3107 Sub.3) Via Roma, p. 1-1T, Cat. A/2, classe 3, vani 5,5, Rend. Cat. €.. 951,57

Ill mo Sig. Giudice dell'Esecuzione,

la S.V. ha nominato il sottoscritto Bargnani ing. Gabriele con studio in Castenedolo BS via Viazzola 21, iscritto al n°48 Albo dei 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 in data 06/09/2023 l'incarico conferitogli 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 le documentazioni necessarie all'adempimento dell'incarico ricevuto

INDAGINI - RICERCHE –RICERCA DELLE DOCUMENTAZIONI :

- 1) Sono state richieste le copie degli atti di provenienza presso l'Archivio Notarile
- 2) Previo appuntamento, in data 06/05/2024, è stato effettuato accesso all'Archivio Notarile

per visionare e fotografare gli allegati che, a causa del formato, non erano risultati inviabili dall'Archivio Notarile stesso.

- 3) E' stata effettuata domanda di accesso agli atti presso il Comune di Sirmione per ottenere copia di tutti i titoli edificatori, del certificato di abitabilità e delle tavole di progetto riferite agli immobile oggetto di stima. ALLEGATI
- 4) Sono state richieste le planimetrie catastali, le visure storiche e gli estratti di mappa dei mappali 359 e 361 del FG. 9 Sirmione. ALLEGATI
- 5) E' stata richiesta all'Amministratore condominiale la situazione dei pagamenti delle spese condominiali e di eventuali interventi e spese straordinarie già deliberate riferibili all'immobile pignorato. ALLEGATI
- 6) Sono stati ricercati i valori immobiliari correnti in zona in confronto con i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate oltre ad informazioni utili alla determinazione del valore locativo in considerazione delle condizioni attuali delle u.i. e dell'andamento del mercato delle vendite e delle locazioni in zona. ALLEGATI
- 7) E' stato contatto l'Ufficio Tecnico del Comune di Sirmione per verificare la possibilità ed i costi da sostenersi per sanare le difformità riscontrate.

Gli allegati richiamati nella relazione sono elencati a fondo fascicolo.

ELENCO ALLEGATI

- 1) Scheda catastale Fg. 9 Part. 361 Sub. 2 graffata alla part. 359 Sub. 3
- 2) Estratto di mappa Fg. 9 Part. 359
- 3) Estratto di mappa Fg. 9 Part. 361
- 4) Visura storica Fg.9 Part. 359 Sub.3 e Fg.9 Part. 361 Sub.2 (pagine 4)
- 5) Copia atto Not. Treccani n° 38970 del 14/12/1988 (pagine 7)
- 6) Copia atto Not. Treccani n° 38971 del 14/12/1988 (pagine 4)
- 7) Tavola del piano tipo del progetto approvato con tracciate in rosso le difformità
7 a) Tavola del piano tipo del progetto approvato
- 8) Certificato di Abitabilità
- 9) Documentazione Amministratore Condominiale pagine 2
- 10) Pubblicazioni Agenzia delle Entrate O.M.I.

A- B- PROVENIENZA - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

A) PROVENIENZA

Gli immobili pignorati, già identificati: Sirmione Fg. 6, part. 3107 sub 3, sono pervenuti nella disponibilità dell' Esecutato in forza di atto Notarile di C.V. per la quota di $\frac{1}{2}$, tramite atto Not. Franco Treccani del 14/12/1988 rep. n°38970 (ALL. 5) -

La quota di $\frac{1}{2}$ degli immobili: Sirmione Fg. 9 part. 359 sub.3 part. 361 sub. 2 pervenuti per successione in morte di Omissis nato il deceduto il registrata il 19/09/2007 al N. di Rep. 3/442 Ufficio del Registro. ALLEGATI

B) SOPRALLUOGO 1° sopralluogo. Come concordato con il Custode il giorno 16/05/2024

È stato effettuato un tentativo di accesso agli immobili, ma in tale occasione si è presentata in qualità di convivente con l'esecutato ed ex inquilina la sig.ra Omissis residente in Guidizzolo, la quale ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi pertanto non è stato possibile accedere all'appartamento.

SOPRALLUOGO 2° sopralluogo. In data 05/06/2024 presente l'incaricato del Custode che ha provveduto a richiedere l'intervento di un fabbro per forzatura e sostituzione di tutte le serrature è stato possibile accedere ai tutti i locali pignorati e visionarli attentamente.

B1) DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di elegante palazzina con giardino comune denominata Condominio "Roma" composta da 6 unità immobiliari e posta in zona residenziale in via Roma 19 - località Colombare nel Comune di Sirmione. FOTO 1

Il fabbricato, edificato negli anni settanta, presenta facciate dipinte e in buono stato, il tetto in è in c.a. ed è coperto con tegole. FOTO 2

L'appartamento è posto al primo piano, ed è composto da ingresso, zona soggiorno con balcone, ampia cucina aperta sul lato soggiorno, due camere da letto, ambedue con porte finestre danti accesso al secondo balcone oltre servizio igienico completo. I pavimenti della cucina, nella zona soggiorno e del bagno compresi i rivestimenti, sono in ceramica, nelle camere sono in parquet. I balconi hanno pavimentazione in Klinker. I serramenti, di tipo economico, sono in vetro e le legno con ante in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è garantito da caldaia a gas installata a parete nella cucina con radiatori presenti in tutti i locali. Il tutto in mediocri condizioni d'uso e di manutenzione in quanto l'immobile risulta disabitato da anni L'impianto elettrico è da verificare. FOTO 3,4,5,6

Al Piano seminterrato, catastalmente accorpati all'appartamento, si trovano un locale classificato come ripostiglio, dotato di accesso carraio dal corsello comune dalla via Puglia e di porta metallica ad apertura basculante, detto locale è atto al ricovero di un'automobile, lo stesso

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

è comunicante con l'ampia cantina pavimentata, dotata di attacchi e scarichi per lavanderia e di finestre sul lato del corsello comune. A detti locali si può accedere tramite porta privata individuata al piano seminterrato nel passaggio comune esterno. FOTO 7,8.

B2) CONFINI:

Al piano primo affaccio sul corte comune, su giardino comune, vano scale comune ed altra U.I. piano primo, al piano seminterrato con spazi comuni, passaggio comune, corsello comune, altra unità al p. semint. e terrapieno.

C) Gli immobili risultano liberi da persone e cose.

D) FORMALITA', VINCOLI, ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Interessanti gli immobili oggetto di stima Risultano:

- ISCRIZIONE n° 18611/4102 del 12/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA da Concessione a Garanzia di apertura di credito del 22/03/2005 N° Rep. 22803/3324 Notaio Petrina Alessandro con sede in Castel Goffredo (MN) a favore di Banco Popolare di Verona e Novara, Soc. Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Verona

CONTRO

omissis,

omissis.

omissis quale debitore non datore di ipoteca.

Gravante su Sirmione Fg. 6 Part. 3107 Sub. 3

- ISCRIZIONE n° 1556/175 del 14/01/2013 IPOTECA GIUDIZIALE da Decreto Ingiuntivo Del 09/01/2013 N di Rep. 167 emesso dal Tribunale di Brescia a Favore di B.C.C. Del Garda-Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Società Cooperativa Sede Montichiari (BS) C.F.: 00285660171

CONTRO

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

omissis,

Omissis

Omissis

Omissis

Grava su Sirmione Fg. 9 Part. 359, Sub. 3 graffate Fg. 9 Part. 361 Sub. 2

E su Polaveno Fg. 19 Part. 10 Sub. 20, 24 – Part. 11 , Polaveno Fg. 19 Part. 21,
Polaveno Fg. 17 part. 816 Sub. 1, Part. 816 Sub. 2, Polaveno Fg. 19Part. 10 Sub. 21e
Sub. 28, Desenzano del Garda Fg. 25 part. 202, Desenzano Del Garda Fg. 26 Part.
205 Sub.13 e Sub. 22, Gottolengo Fg. 16 Part. 418 Sub. 2 e Sub. 3.

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn. 30882/7345 del 10/07/2017 derivante da cessione di ipoteca dal contratto di ristrutturazione di posizione debitoria a rogito del 01/06/2017 Not. Bertazzi Elena sede Montichiari (BS) Rep. N° 27/18
 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn.3116 del 16/04/2021 derivante da cessione dell'ipoteca.
 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn. 8132/1434 del 28/02/2023 derivante da restrizione dei beni del 14/11/2022 Not. Magnano San Lio Luigi Sede Pero (MI) Rep. N° 4094/3538
 - Sez. Urb. NCT FG. 16 Part. 418 Sub. 2 e Sub. 3 Gottolengo.
 -
 - TRASCRIZIONE NN. 42/57 del 31/01/2024 – Verbale di Pignoramento Immobili del 04/01/2024 Rep. N° 11806 emesso da Ufficiale Giudiziario C. D'Appello di Brescia
 - A favore di RED SEA SPV Sede Conegliano (TV) C.F.: 04938320266
 - CONTRO
- Omissis
- Grava su Sirmione Sez. Urb. NCT FG. 9 Part. 361 Sub.2 graffate Fg. 9 Part. 359 Sub. 3
- Risulta inoltre DEPOSITO INTERVENTO DI AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE PER UN CREDITO DI EURO 5.667,05 in data 20/05/2024

- INSOLUTI CONDOMINIALI

Dalla documentazione richiesta all'amministratore, alla data odierna risultano rate

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.bagnani@pec.it Email: gma.bagnani@tiscali.it

scadute per : € 3.994,02 per esercizio ordinario 1/01/ 2024 (ulteriore rata di € 1.782,12 in scadenza il 24/06/2024)

In data 23/02/2024 è stata deliberata l'installazione della linea vita quota spesa di competenza € 861,09 rata scaduta il 31/03/2024

Il totale delle rate scadute alla data odierna ammonta ad € 6.637.23. ALL. 9 pag. 2

E) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Durante il sopralluogo **sono emerse le seguenti difformità:**

1- Le schede catastali non corrispondono alle tavole di progetto depositate e presenti in Comune:

La distribuzione interna dei locali è sostanzialmente diversa, il locale cucina risulta posizionato con i relativi attacchi e scarichi al posto della camera posta sul lato Nord. Manca la tramezza dividente dalla zona giorno, il servizio igienico, ridotto nella superficie, è stato collocato nel previsto locale cucina, il locale previsto come bagno è stato ampliato e adibito a cameretta. Il tutto non corrisponde esattamente nemmeno a quanto risulta dalla scheda catastale infatti risultano parzialmente abbattute la tramezza indicata tra il soggiorno e l'attuale cucina rimane un muretto semi curvo avente altezza di cm. 47 x lungo cm. 110, all'ingresso la tramezza dividente l'ingresso dalla zona giorno è stata ridotta ed ha h. cm. 81 x cm. 90..

2- I prospetti esterni mostrano difformità nella forma dei balconi, nelle superfici e posizioni, dal progetto a suo tempo autorizzato, che prevedeva delle parti arrotondate anziché come quelle presenti con angolature a spigolo vivo.

Le difformità indicate risultano sanabili.

Costi per le difformità indicate al punto 1 € 1.000,00 x oblazione al Comune € 1.100,00 per oneri tecnici. Per un costo totale di € 2.100,00

Per quanto riguarda le difformità esterne riferite all'intero condominio, risulta che il vincolo paesaggistico che interessa la zona è entrato in vigore dopo la realizzazione del fabbricato, pertanto la richiesta di sanatoria che dovrebbe essere presentata dall'intero condominio risulterebbe a titolo gratuito ad eccezione dei costi da sostenersi per le spese tecniche di rilievo e di presentazione quantificabili in € 1.200,00. La quota di competenza dell'U.I. pignorata pari a mill.215,42 ammonta ad € 258,50.

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

F) LOTTI;

Non è possibile frazionare gli immobili

G) VALORI DEI BENI E COSTI

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, valutando la qualità dei materiali e delle finiture riscontrate ed applicando i coefficienti di riferimento in relazione alla alle 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, listino Banca dati O.M.I. pubblicati dall' Agenzia dell'Entrate.

ALL. 10

Sono state considerate le quote proporzionali delle parti comuni.

CONSISTENZE- CRITERI DI MISURAZIONE E DI PONDERAZIONE APPLICATI

Lotto Unico

Comune Sirmione Sez, Urb. FG.9 , sub 3 graffata al mapp. 361 sub.2 (già Fg. 6, mapp. 3107 sub.3

Descrizione				Superficie mq.	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento				101,00	1	mq. 101,00
Balconi				24,00	0,35	mq. 8,40
Ripostiglio/Box				14,00	0,50	mq. 7,00
Cantina/lavanderia				8,00	0,30	mq. 2,40
						Tot. mq. 118,80

Superficie commerciale mq. 118,80

Lotto Unico

Sirmione- Via Roma 19

Appartamento con balconi, cantina/lavanderia, ripostiglio/box

Valore al mq. € 3.300,00 x mq. 118,80 = € 392.040,00

Detratti i costi per la sanatoria pari ad € 2.358,50

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.bagnani@pec.it Email: gma.bagnani@tiscali.it

Debiti di natura condominiale € 6.637.23

IL VALORE COMPLESSIVO E' QUANTIFICATO IN €. 383.044,27

Arrotondabile per difetto in **€. 383.000,00** (Trecentottantatremila,00).

VALUTAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA

Gli immobili privi di garanzia, in condizioni di vendita forzata sono valutati a corpo in complessivi €. 350.000,00 (trecentocinquantamila,00).

VALUTAZIONI DEL VALORE LOCATIVO

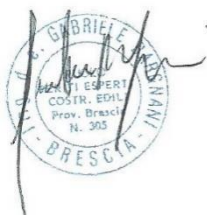
Verificate le pubblicazioni, sentiti operatori immobiliari operanti in zona, calcolate le superfici, si determina il valore locativo degli immobili stimati come segue:

Appartamento con balconi, cantina/lavanderia, ripostiglio/box €/mq.12,00 mese x mq.
118,80= €. 1.425,00 arrotondabile per difetto in Euro 1.400,00 mese.

IL VALORE LOCATIVO E' PARI AD €. 1.400,00 mese pari ad €. 16.800,00 annui.

Brescia 24/06/2024

Il Perito



Ing. Gabriele Bargnani

ALLEGATI pagine 24 - documentazione fotografica fg. 8