

marco BIANCHETTI ARCHITETTO

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

PROCEDURA DIVISIONALE IMMOBILIARE 1278/2017

PROMOSSA DA BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
con Avv. Mario Vanzo

CONTRO

COMUNE DI NUVOLENTO
VIA OMBRINI 45

PROVINCIA DI BRESCIA



TRIBUNALE DI BRESCIA UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI

PROCEDURA DIVISIONALE IMMOBILIARE 1278/2017

Promossa da **BANCA VALSABBINA S.C.P.A.**
con Avv. Mario Vanzo

Contro

Esperto Incaricato **MARCO BIANCHETTI ARCHITETTO**, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q

INDICE

2	Incarico e quesito
3	Descrizione del bene
5	Identificazione catastale
5	Confini
5	Verifica della regolarità edilizia
7	Sanabilità degli interventi
8	Risultanza catastale : descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento con relativa storia catastale
8	Verifica difformità immobile
9	Proprietà e provenienza
9	Risultanza dei registri immobiliari
15	Tempo dell'indagine
15	Criteri di stima
18	Stima in base al valore commerciale
18	Analisi in condizioni di vendita forzata
19	Costi per il ripristino dei luoghi
19	Esistenza di formalità e vincoli o oneri di natura condominiale
20	Calcolo del valore finale dell'immobile
20	Calcolo del valore in base alla quota di proprietà
21	Formazione dei lotti
26	Conclusioni
	<i>Elenco allegati alla relazione</i>
	<ul style="list-style-type: none">• <i>Allegato 01: Dichiarazione Comune di Nuvolento</i>• <i>Allegato 02: Visure catastali</i>• <i>Allegato 03: Visure storiche per immobile</i>• <i>Allegato 04: Mappa e schede catastali</i>• <i>Allegato 05: Nota di Trascrizione</i>• <i>Allegato 06: Vincoli e Oneri di natura condominiale</i>• <i>Allegato 07: Rogito notarile di acquisto del bene</i>• <i>Allegato 08: Documentazione edilizio concessoria</i>• <i>Allegato 09: Certificato contestuale di famiglia</i>• <i>Allegato 10: Ispezioni ipotecarie</i>• <i>Allegato 11: Rilievo stato attuale e affronto opere non autorizzate</i>• <i>Allegato 12: Fotografie</i>



RELAZIONE

INCARICO E QUESITO

Con verbale di conferimento di incarico di stima venivo nominato dal Giudice del Tribunale Ordinario di Brescia in qualità di C.T.U. per la verifica degli immobili nella procedura sopra citata. Con il seguente quesito:

L'esperto verifichi la comoda divisibilità dell'immobile, redigendo in tal caso un progetto divisionale con eventuale conguaglio e verifichi altresì la sussistenza di gravami a carico del comproprietario; in caso di indivisibilità aggiornare la valutazione già effettuata in sede esecutiva della stima.

Effettuate le visure catastali e ipocatastali, la ricognizione e rilievo degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di Nuvolento, esperite le opportune indagini di mercato, sono in grado di redigere quanto segue:

Gli immobili oggetto della procedura divisionale immobiliare sono stati pignorati con atto ad istanza dell'Avv. Mario Vanzo, del 13.07.2014 presso il Tribunale Ordinario di Brescia. Gli immobili sono così individuati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda le sole proprietà site nel comune di Nuvolento per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$, Catasto Fabbricati via Fontanino, Fg. 5 sez. NCT mappale 397 sub 1 cat. A/2 vai 8, mappale 397 sub 69 cat. C/6 mq.19, mappale 397 sub 73 cat. C/6 mq.34,

nato a

Per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$,

a a

Per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$,

Comune di Nuvolento

Catasto Fabbricati via Fontanino,

Fg. 5 sez. NCT mappale 397 sub 1 cat. A/2 vai 8 rendita Euro 516,46

Fg. 5 sez. NCT mappale 397 sub 69 cat. C/6 mq.19 rendita Euro 35,33

Fg. 5 sez. NCT mappale 397 sub 73 cat. C/6 mq.34 rendita Euro 52,68



DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è oggetto di aggiornamento peritale di una precedente valutazione redatta al 19.12.2015. Si premette che, come da Dichiarazione del comune di Nuvolento (allegato 01), dal 01.01.2015 a oggi non sono pervenute, all'amministrazione comunale, istanze relative a pratiche edilizie e non sono stati emessi provvedimenti in materia edilizia relativi all'immobile, pertanto la situazione, rispetto alla precedente perizia è rimasta di fatto immutata. Svolti tutti gli accertamenti e verificate le sussistenze di gravosità si è proceduto alla determinazione di un valore per intero dell'immobile e successivamente alla verifica sulla possibilità di rendere l'immobile divisibile redigendo uno schema di progetto divisionale e determinare l'eventuale valore rispettivo (quota) da applicare alle parti. L'immobile in oggetto si trova all'interno di un complesso immobiliare più ampio realizzato con tipologia a corte **dove nella parte centrale comune è stata realizzata una piscina**. L'immobile di cui all'oggetto risulta di fatto essere **una villetta a schiera di testa con tre lati liberi e il relativo giardino di proprietà**. All'interno della proprietà è possibile accedere tramite **un cancellino esclusivo da via Ombrini**, o in alternativa **dal corsello comune del piano interrato per poi accedere ad una delle due autorimesse di proprietà sub. 73**. L'immobile, dal sopralluogo effettuato in data 12.11.2018, come già rilevato e attestato nel sopralluogo fatto per la precedente perizia, risulta essere **stato modificato rispetto a come concesso nella pratica comunale e anche rispetto alle schede catastali si notano modifiche interne**, si vuole qui premettere come meglio sotto descritto che alcune possono essere sanate altre no. Al piano terra è stato realizzato in un unico ambiente tutta la zona giorno composta da soggiorno e cucina, all'esterno posto sul lato Sud- Ovest c'è un porticato esclusivo. Una scala interna porta al piano primo dove ci sono tre camere e un bagno, oltre ad un balcone a servizio di una camera posta a Nord-Est. Su questo balcone è stata posizionata la pompa di calore che serve per l'impianto d'aria condizionata. Al piano interrato a cui si accede dalla stessa scala interna c'è una taverna con tanto di fuoco, una lavanderia e un locale caldaia. Dalla taverna si accede poi all'autorimessa sub. 73 dove è stato realizzato anche un ripostiglio. Per quanto riguarda la seconda autorimessa (sub. 69), si trova sempre al piano interrato collegata al corsello comune e posizionata rispetto all'unità principale sul lato opposto del complesso immobiliare e viene utilizzato di fatto come un ripostiglio come si può veder nelle fotografie allegate (allegato 12). L'immobile confina al piano interrato sub. 1 e sub. 73 verso Sud-Est così come a Nord- Est con il terrapieno, verso Nord-Ovest con il sub. 74 e in parte con il corsello comune, al piano terra sub. 1 verso Sud-Est così come a Nord- Est con la corte



comune, verso Nord-Ovest con il sub. 2, al piano primo sul lato Nord- Ovest con il sub.7. (allegato 04). L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a caloriferi con caldaia autonoma, serramenti in legno a doppia camera, citofono e impianto dall'arme, la pavimentazione interna è in parquet in tutti gli ambienti sia per il piano terra sia per il primo piano ad esclusione del bagno posto al primo piano che risulta essere in gress porcellanato. Nel piano interrato il pavimento è in gres porcellanato in tutti gli ambienti, le finiture risultano in buono stato e ben tenute. L'immobile è stato realizzato in un piano di lottizzazione residenziale di cui l'adozione è stata approvata con delibera della giunta comunale n° 29 del 07.03.1991, l'approvazione con delibera della giunta comunale n° 79 del 23.05.1991 è la convenzione urbanistica è stata stipulata in data 19.07.1991 dal Notaio Giulio Antonio Averoldi al n° 84851 di Repertorio e n° 12316 di Raccolta trascritta a Brescia in data 30.07.1991 ai n° 22088/15382. Le opere di lottizzazione sono state successivamente collaudate come da verbale del 19.07.2002 (allegato 07). L'immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n° 85/91-1 con autorizzazione della regione Lombardia in quanto la zona urbanistica ricadeva in zona di vincolo ambientale Legge. 431 del 08.08.85. Variante in corso d'opera n° 85/91-2 del 15.12.94 per modifica di alcune finestre, ampliamento di portici e la realizzazione di un nuovo terrazzo. Autorizzazione Edilizia n° 4/93 del 01.09.93 per sistemazioni esterne muri di contenimento e recinzioni. Autorizzazione Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Brescia del 26.08.1993. Concessione Edilizia n° 2/94 del 15.12.94 per la realizzazione di una piscina. Dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità protocollata il 12.05.1999. il comune sospende poi i termini in quanto mancava ancora il collaudo delle opere di urbanizzazione (allegato 08). Le opere di lottizzazione sono state successivamente collaudate come da verbale del 19.07.2002. In relazione a quanto sopra descritto, viste la tipologia dell'immobile "villetta a schiera" su più livelli, un solo ingresso indipendente al piano terra, l'ingresso comune non collegato direttamente all'unità in oggetto, eccezion fatta per la seconda autorimessa (sub. 69) alla quale è possibile attribuire un proprio valore di mercato per la sua posizione nel complesso che di fatto lo rende indipendente, è parere dello scrivente affermare la non convenienza di redigere un progetto divisionale dell'immobile principale che generi quote più o meno paritarie. Pertanto ai fini della compravendita, nell'ipotesi di individuazione di Lotti anche a fronte di eventuali conguagli, viene proposto uno schema divisionale individuando due lotti:

LOTTO 1 composto dal subalterno 1 cat A/2 vai 8 e subalterno 73 C/6 mq. 34

LOTTO 2 composto dal subalterno 69 cat. C/6 mq. 19.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento :

_____ nato a _____ residente a _____

Per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$,

_____ nata a _____ residente a _____ provincia di _____

Per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$,

Comune di Nuvolento

Catasto Fabbricati via Fontanino,

Fg. 5 sez. NCT mappale 397 sub 1 cat. A/2 vai 8 rendita Euro 516,46

Fg. 5 sez. NCT mappale 397 sub 69 cat. C/6 mq.19 rendita Euro 35,33

Fg. 5 sez. NCT mappale 397 sub 73 cat. C/6 mq.34 rendita Euro 52,68

CONFINI

L'immobile confina al piano interrato sub. 1 e sub. 73 verso Sud-Est così come a Nord- Est con il terrapieno, verso Nord-Ovest con il sub. 74 e in parte con il corsello comune, al piano terra sub. 1 verso Sud-Est così come a Nord- Est con la corte comune, verso Nord-Ovest con il sub. 2, al piano primo sul lato Nord- Ovest con il sub.7.

Per una migliore identificazione del bene e dei confini su cui sorge il fabbricato, si faccia riferimento alla planimetria catastale (Allegato n. 004).

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Da quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Nuvolento (Allegato n. 008) e alla descrizione di cui sopra si evince quanto segue relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile:



- L'immobile è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n° 85/91-1** con autorizzazione della regione Lombardia in quanto la zona urbanistica ricadeva in **zona di vincolo ambientale Legge. 431 del 08.08.85**. Il tutto a nome di _____
in qualità di proprietario del terreno acquistato con atto del Notaio Giulio Antonio Averoldi in data 22.10.1990 n° 78983/11835 di rep. registrato a Brescia il 08.11.1990 n°4283 e trascritti a Brescia in data 30.10.1990 ai n° 29976/20583.
- **Variante in corso d'opera n° 85/91-2 del 15.12.94** per modifica di alcune finestre, ampliamento di portici e la realizzazione di un nuovo terrazzo.
- **Autorizzazione Edilizia n° 4/93 del 01.09.93** per sistemazioni esterne muri di contenimento e recinzioni. Autorizzazione Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Brescia del 26.08.1993.
- **Concessione Edilizia n° 2/94 del 15.12.94** per la realizzazione di una piscina.
- **Dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità protocollata il 12.05.1999**. il comune sospende poi i termini in quanto mancava ancora il collaudo delle opere di urbanizzazione (allegato 08).
- Le opere di lottizzazione sono state successivamente collaudate come da verbale del 19.07.2002. (allegato 08).

In pratica le difformità interne riscontrate sono:

(si veda l'allegato 011)

PIANO INTERRATO

Scendendo dal piano terra a quello interrato in fondo alla scala è stata realizzata una tramezza che divide la lavanderia originaria in due ambienti principali di cui uno è di fatto rimasto con la medesima destinazione d'uso e l'altro risulta essere una taverna con un fuoco, pertanto si consideri l'uso improprio per la parte originariamente prevista che di risulta essere una taverna e non una lavanderia. Si accede poi all'autorimessa sub. 73 e



anche in questo ambiente lo spazio originale è stato suddiviso per realizzare un ripostiglio verso il lato Nord-Ovest.

PIANO TERRA

Al piano terra originariamente era previsto un soggiorno, un bagno e una cucina separata, in realtà durante il sopralluogo si è riscontrato un unico ambiente avendo tolto tutte le tramezze interne ed è stato completamente eliminato il bagno.

PIANO PRIMO

Al primo piano non sono stati riscontrati abusi se non un armadiatura posta sopra la rampa del vano scala realizzata con pannelli in cartongesso che può essere considerata alla stregua di un arredamento fisso visto che non comportando modifiche né di superfici, né di volumetrie o vani.

L'immobile per queste difformità rispetto allo stato concessorio si presenta non regolare.

SANABILITA' DEGLI INTERVENTI

Alcune di queste irregolarità sono sanabili con una pratica comunale in sanatoria altre no in quanto modificano di fatto le superfici originali e le destinazioni di alcuni ambienti.

PIANO INTERRATO

Scendendo dal piano terra a quello interrato in fondo alla scala è stata realizzata una tramezza che divide la lavanderia originaria in due ambienti principali di cui uno è di fatto rimasto con la medesima destinazione d'uso e l'altro risulta di fatto essere una taverna con un fuoco, pertanto si consideri l'uso improprio per la parte originariamente prevista che di fatto risulta essere una taverna e non una lavanderia. Questa si considera un'opera sanabile. Si accede poi all'autorimessa sub. 73 e anche in questo ambiente lo spazio originale è stato suddiviso per realizzare un ripostiglio verso il lato Nord-Ovest mentre sul lato opposto è stata realizzata una parete vetrata per chiudere quello che originariamente erano le bocche di areazione. Sia le schede catastali sia il progetto depositato in comune non riportano queste tramezzature, pertanto non potendo verificare tutte le superfici del complesso da destinare a parcheggio si considerano opere non sanabili che vanno ripristinate allo stato originario, demolendo le due pareti realizzate.



PIANO TERRA

Al piano terra originariamente era previsto un soggiorno, un bagno e una cucina separata, in realtà durante il sopralluogo si è riscontrato un unico ambiente avendo tolto tutte le tramezze interne ed è stato completamente eliminato il bagno. Questa è un'opera da considerarsi sanabile in quanto modifica solo la divisione interna del reparto giorno.

RISULTANZA CATASTALE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON RELATIVA STORIA CATASTALE

_____ nato a _____

Per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$,

_____ a nata a _____

Per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$,

Comune di Nuvolento

Catasto Fabbricati via Fontanino,

Fg. 5 sez. NCT mappale 397 sub 1 cat. A/2 vai 8 rendita Euro 516,46

Fg. 5 sez. NCT mappale 397 sub 69 cat. C/6 mq.19 rendita Euro 35,33

Fg. 5 sez. NCT mappale 397 sub 73 cat. C/6 mq.34 rendita Euro 52,68

VERIFICA DIFFORMITA' URBANISTICA DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto originale in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nuvolento, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere non regolare da un punto di vista edilizio-urbanistico.



VERIFICA DIFFORMITA' CATASTALE DELL' IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità rispetto in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere non regolare da un punto di vista catastale.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento prima menzionato, quanto in oggetto risulta di proprietà di:

Per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$,

Per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$,

In forza dei seguenti atti:

- Con atto di compravendita del Notaio Giulio Antonio Averoldi in data 20.07.1995 n° 109572/14548 di rep. trascritto a Brescia il 27.07.1995 ai n° 20483/14516. (allegato 07).

RISULTANZA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Da quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Dr. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone con studio in via Rinaldi 33/bis i beni precedentemente descritti sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti atti:



NOTAIO LUIGI ZAMPAGLIONE
Sede: 25078 VESTONE - Via Rinaldini, 33/bis - Tel. 0365 820823 - Fax 0365 820455
Uff. Succ.: 25124 BRESCIA - Via Cefalonia, 79 - Tel. 030 242842 - Fax 030 242810



STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
ZAMPAGLIONE - FREDIANI - FEBBRAIO
Sede: 25124 BRESCIA - Via Cefalonia, 79

**NOTAIO
LUIGI ZAMPAGLIONE**

Via Rinaldini 33/bis
25078 VESTONE (BS)
Tel. 0365.820823 - Fax. 0365.820455

C.F.: ZMP LGU 62H11 F839L
P.IVA: 03441390170

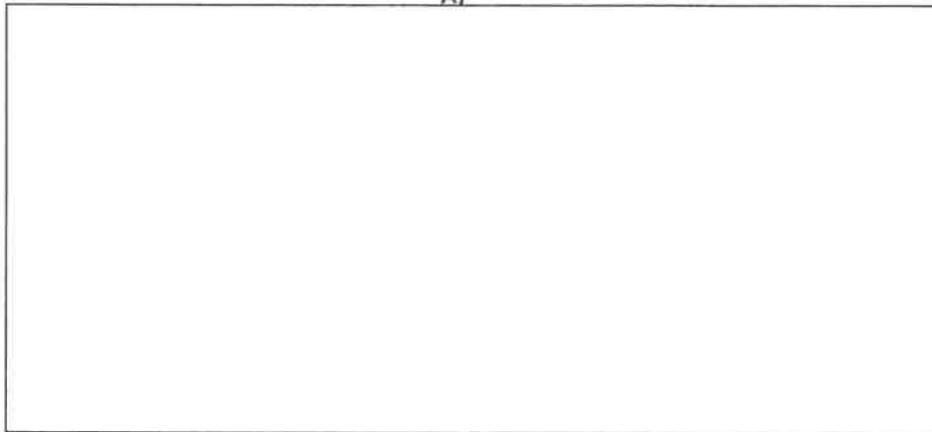
CERTIFICAZIONE NOTARILE VENTENNALE

Il sottoscritto **LUIGI ZAMPAGLIONE**, notaio in Vestone, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, su incarico dell'Avv. Mario Vanzo con studio in Desenzano del Garda P.zza Matteotti, 12,

CERTIFICA

1) che i seguenti immobili e precisamente:

A)



B)

in COMUNE di NUVOLENTO

- unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in **Via Fontanino** costante di:
 - * appartamento composto da soggiorno, WC, cucina, portico al piano terra, 3 camere, bagno e balcone al piano primo, lavanderia, caldaia al piano interrato, cortile esclusivo al piano terra;
 - * autorimessa al piano interrato;
 - * autorimessa al piano interrato;
- che a seguito di Denuncia di nuova costruzione del 27/08/1994 n. A01090.2/1994, so-



no così riportati al

Catasto Fabbricati

Sez. NCT, Foglio 5,

mappale 397 sub.1 via Fontanino, piano T1, cat.A/2, cl. 4, vani 8, R.C. Euro 516,46;

mappale 397 sub.69, via Fontanino, piano, IN, cat. C/6, cl. 3, mq. 19, R.C. Euro 35,33;

mappale 397 sub. 73, via Fontanino, piano IN, cat. C/6, cl. 3, mq. 34, R.C. Euro 52,68;

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 del c.c. ed in particolare con diritto all'utilità comune mappale 397/85.

Precisazioni catastali: trattasi di unità immobiliari facenti parte del fabbricato edificato su area distinta a N.C.T.R con il Foglio 5 mappale 397 ente urbano di mq. 7.100 ottenuto a seguito di tipo mappale del 21/01/1994 n. 94258.1/1994 (protocollo n.BS0434903) dalla fusione dei mappali 397 di mq. 3.000, mappale 396 di mq.3.880 e 400 di mq. 220.

Il mappale 397 di mq. 3000 deriva a seguito di frazionamento del 18/03/1994 n. 1008.2/1994 dal mappale 21 di mq. 3.120;

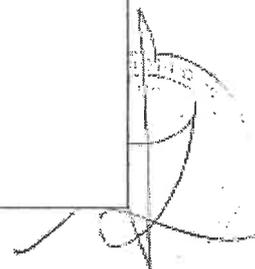
Il mappale 396 di mq. 3880 deriva a seguito di frazionamento del 18/03/1994 n. 1008.1/1994 dal mappale 23 di mq. 7.020;

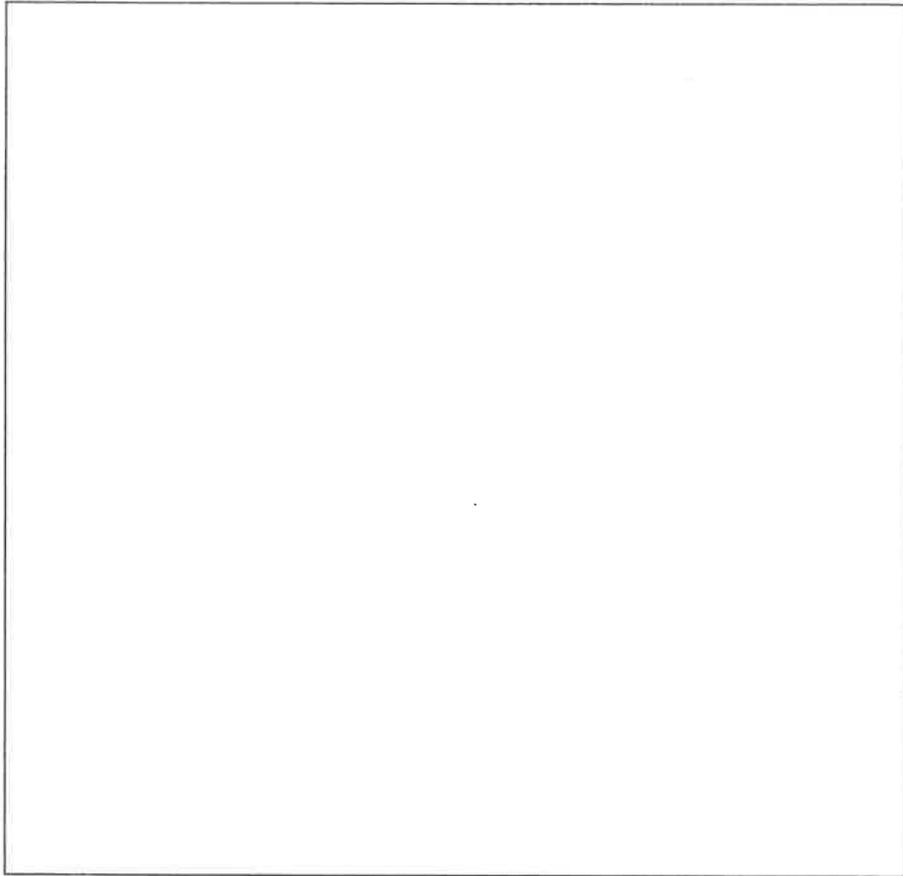
Il mappale 400 rel. Acque 220 deriva dalle acque interposte tra i mappali 21 e 23.

risultano di spettanza:

dei signori:

per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di separazione dei beni, degli immobili siti in Comune di NUVOLENTO e descritti sotto la lettera B)





- immobili di cui al punto B)

* **ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 12 dicembre 1995 ai n.ri 33295/5752** in forza di atto Notaio Staffieri in data 28 novembre 1995 n. 98545/17201 di rep. a favore della Banca BIPOP –BANCA POPOLARE DI BRESCIA Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Brescia e contro i _____ nato a / _____

_____ nata _____ gravante,

ognuno per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di separazione dei beni, del mappale 397 sub. 69, sub.73 e sub.1 del foglio 5/NCT sopra meglio descritti; Capitale Lire 100.000.000 pari ad Euro 51.645,69 (cinquantunomilaseicentoquarantacinque virgola sessantanove);

Somma iscritta Lire 170.000.000 pari ad Euro 87.797.67 (ottantasettemilasettecentonovantasette virgola sessantasette).

* **ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 13 dicembre 2010 ai n.ri 50990/12786** in forza di decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Brescia in data 13 dicembre 2010 N. 8943 di rep. a favore della Banca B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI _____



CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATI-
VA con sede in Montichiari e contro il signor

gravante sulla quota indivisa di 1/2 (un mezzo) in regime di separazione
dei beni, del mappale 397 sub. 69, sub.73 e sub.1 del foglio 5/NCT sopra meglio de-
scritti, ed altre unità immobiliari;

Capitale Euro 29.665,10 (ventinovemilaseicentossessantacinque virgola dieci);

Somma iscritta Euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero).

* ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 7 gennaio 2011 ai n.ri 594/116 in for-
za di decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Brescia in data 4 gennaio 2011 N.
66/2011 a favore della BANCA VALSABBINA S.C.P.A con sede in Vestone e contro il
signor nato a gravante sulla quota

indivisa di 1/2 (un mezzo) in regime di separazione dei beni, del mappale 397 sub. 69,
sub.73 e sub.1 del foglio 5/NCT sopra meglio descritti, ed altre unità immobiliari;

Capitale Euro 52.773,35 (cinquantaduemilasettecentosettantatre virgola trentacinque);

Somma iscritta Euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero).

* ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 7 ottobre 2011 ai n.ri 41140/8957 in
forza di decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Brescia in data 19/ settembre 2011
N. 6460 a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP A R L con sede
in VICENZA e contro il signor nato a

ed i signori nato a

gravante sulla quota in-
divisa di 1/2 (un mezzo) in regime di separazione dei beni, del mappale 397 sub. 69,
sub.73 e sub.1 del foglio 5/NCT sopra meglio descritti, ed altre unità immobiliari;

Capitale Euro 39.950,01 (trentanovemilanovecentocinquanta virgola zero uno);

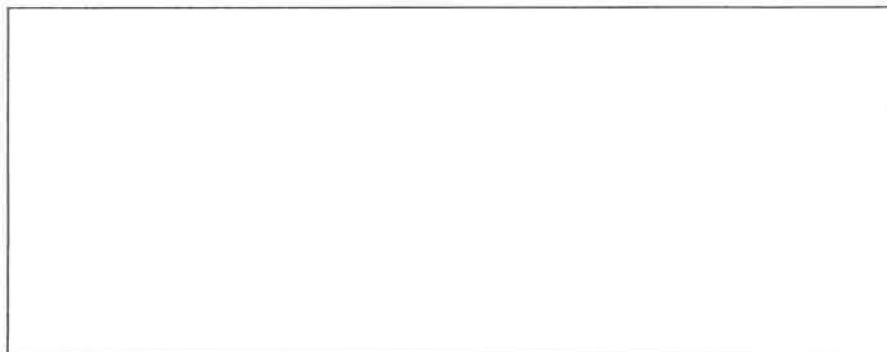
Somma iscritta Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero).

* pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 21 ottobre 2014 n.ri
33475/22338 in forza di verbale emesso da Tribunale di Brescia in data 20 agosto
2014 al N. 12369 a favore della BANCA VALSABBINA S.C.P.A con sede in Vestone e
contro il signor nato a gravante sulla

quota indivisa di 1/2 (un mezzo) in regime di separazione dei beni, del mappale 397
sub. 69, sub.73 e sub.1 del foglio 5/NCT sopra meglio descritti, ed altre unità immobilia-
ri;

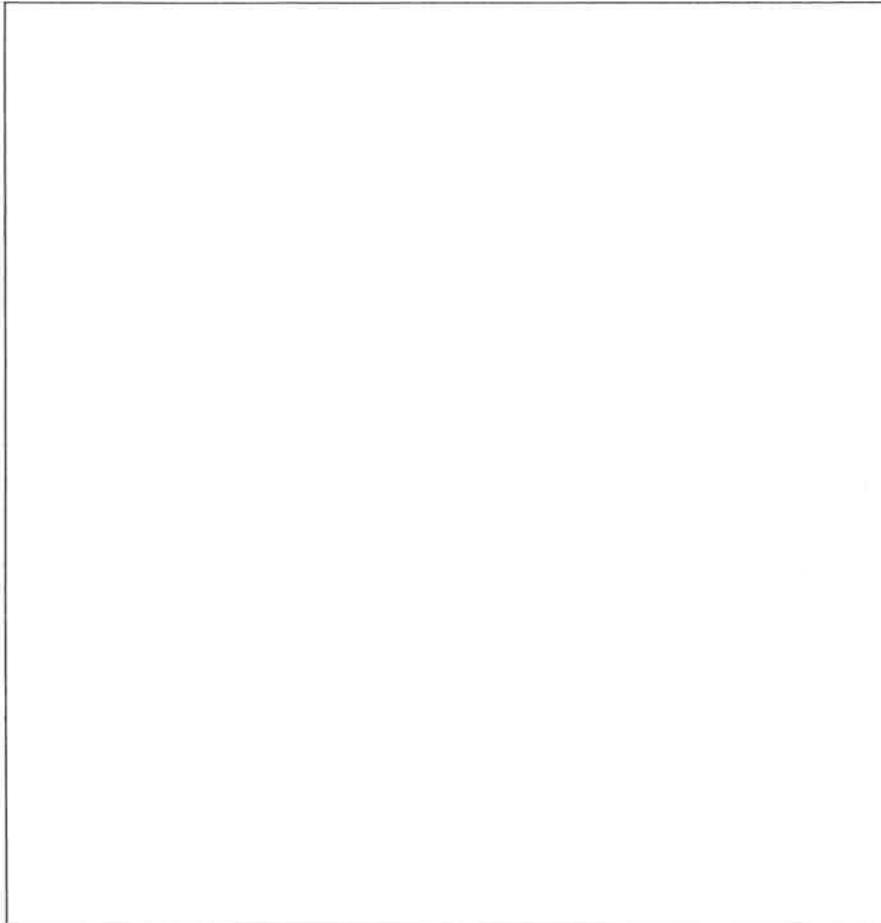
Capitale Euro 39.950,01 (trentanovemilanovecentocinquanta virgola zero uno);

Somma iscritta Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero).



[Handwritten signature]





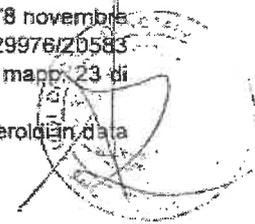
* quanto alle unità immobiliari di cui al punto B) le stesse sono pervenute in proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di separazione dei beni, ai signori

in forza di atto di compravendita Notaio Giulio Antonio Averoldi in data 20 luglio 1995 N. 109572/14548 di rep. trascritto a Brescia il 27 luglio 1995 al n.ri 20483/14516.

Anteriormente al ventennio l'area dove sorge il fabbricato era di proprietà del signor nato a i dell'Impresa Edile

con sede in in forza di atto Notaio Giulio Antonio Averoldi in data 22 ottobre 1990 n. 78983/11835 di rep. registrato a Brescia l'8 novembre 1990 n. 4283 pubb. e trascritto a Brescia in data 30 ottobre 1990 al n.ri 29976/20583 con il quale acquistava l'area sita in Comune di Nuvolato N.C.T.R Fog. 5 mapp. 23 di mq. 7.020 e Fog. 5 mapp. 21 di mq. 3.120;

- che, in forza del suddetto atto di compravendita Notaio Giulio Antonio Averoldi in data



20 luglio 1995 N. 109572/14548 di rep, i signori I. . . nato a . . .
I e la signora . . . nata . . .

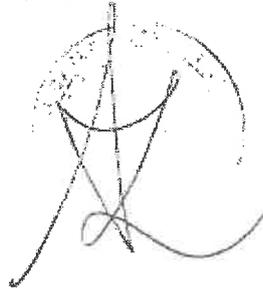
sono divenuti pieni proprietari, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di separazione, di quanto in oggetto.

Si precisa inoltre che l'area dove sorge il fabbricato risulta essere stata oggetto della Convenzione Urbanistica di Lottizzazione a favore del Comune di Nuvolento in forza di atto Notaio Giulio Antonio Averoldi in data 19 luglio 1991 n. 84851/12316 di rep. trascritta a Brescia in data 30 luglio 1991 ai n.ri 22088/15382.

La presente certificazione notarile fa stato sino alla data del giorno 6 febbraio 2015.

Vestone il 13 febbraio 2015

Luigi Zampaglione, notaio



TEMPO DELL'INDAGINE

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni al 12.02.2015

CRITERI DI STIMA E STIMA

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo " Valore Commerciale ". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato.

Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto.



Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre parecchie soluzioni immobiliari con caratteristiche simili o comparabili all'immobile in oggetto. In particolare si sono prese in considerazione quattro unità immobiliari che fanno parte di immobili con più unità come nel caso del bene oggetto della presente.

Tabella dei dati						
Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1 07	Comparabile 2 09	Comparabile 3 05	Comparabile 4 06	Subject	Unità di misura
Prezzo	195 000,00	195 000,00	300 000,00	195 000,00		€
Superficie	150,00	210,00	225,00	175,00	202,00	mq
N. Locali	5 +	5 +	5 +	5 +	5 +	
Tipologia	villa a schiera	villa a schiera	villa a schiera	villa a schiera	villa a schiera	
Collocazione	Via Trento	Via Monticelli	-	-	Via Ombrini	
Anno costruzione	-	-	-	-	-	
Stato	Standard	Standard	Buono	Buono	Buono	
Classe immobili	Standard	Standard	buono	Standard	Ottimo	
Tabella dei prezzi marginali e di valutazione						
Elementi di confronto	Comparabile 1 07	Comparabile 2 09	Comparabile 3 05	Comparabile 4 06		
Prezzo €/mq	€ 1 300,00	€ 928,57	€ 1 333,33	€ 1 114,29		
Superficie	3%	0%	0%	2%		
N. locali	0%	0%	0%	0%		
Tipologia	4%	8%	0%	2%		
Collocazione	3%	3%	5%	3%		
Anno costruzione	2%	2%	0%	0%		
Stato	11%	11%	1%	2%		
Classe immobiliare	10%	10%	5%	3%		
Prezzo corretto	€ 1 729,00	€ 1 244,29	€ 1 480,00	€ 1 248,00		
Valore unitario da media ponderata		€ 1 425,32				



A seguito delle analisi di mercato effettuate utilizzando il metodo del confronto con altre quattro unità immobiliari, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, le dotazioni o le mancanze e l'andamento del mercato immobiliare, dalla media ponderale effettuata sui prezzi corretti ottenuti dagli immobili analizzati, si ricava il valore unitario di €/mq 1.425/32 arrotondato ad €/mq 1.425/00 da utilizzare come valore di mercato per l'immobile e pertinenze. La superficie commerciale è stata determinata adottando i seguenti coefficienti correttivi.

Appartamento Piano terra e primo	100 %
Lavanderia e cantina	50 %
Portico	35 %
Balcone	20 %
Giardino	10 %
Autorimessa	50 %

La predetta unità presenta le seguenti superfici

- PIANO TERRA

Appartamento	= mq.	59.00
Portico	= mq.	16.20
Giardino	= mq.	196.00

- PIANO PRIMO

Appartamento	= mq.	59.00
Balcone	= mq.	5.50

- PIANO INTERRATO

Lavanderia e cantina	= mq.	59.00
Autorimessa sub 69	= mq.	18.00
Autorimessa sub 73	= mq.	39.40



STIMA IN BASE AL "VALORE COMMERCIALE"

Agli effetti di questo criterio di stima si è formulato un valore in base alla media dei prezzi praticati per gli immobili in condizioni analoghe a quelle in esame.

Determinazione del valore

Appartamento piano terra e primo	= mq. 118.00 x 100% = mq. 118.00
Portico	= mq. 16.20 x 35% = mq. 5.67
Giardino	= mq. 196.00 x 10% = mq. 19.60
Balcone	= mq. 5.50 x 20% = mq. 1.10
Lavanderia e cantina	= mq. 59.00 x 50% = mq. 29.50
Autorimessa sub 69	= mq. 18.00 x 50% = mq. 9.00
Autorimessa sub 73	= mq. 39.40 x 50% = mq. 19.70

Totale = mq. 202.60

Complessivamente l'immobile risulta avere una superficie pari a: **mq 202.60**

Valore commerciale degli immobili tenendo conto dell'ubicazione degli stessi e delle considerazioni come sopra riportate si considera pari a:

€/mq 1.425/00:

$$\text{mq. 202.60} \quad \times \quad \text{€/mq 1.425/00} \quad = \quad \text{€ 288.705/00}$$

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO IN BASE AL "VALORE COMMERCIALE" E' PARI A **288.705/00** ARROTONDATO AD **€ 289.000/00**.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerato il valore di mercato pari a € 289.000/00, considerato che l'immobile risulta alla data del sopralluogo come meglio sopra descritto, vista la collocazione e l'andamento del mercato, si stabilisce una scontistica pari al 20% sul valore di mercato.

$$\text{€ 289.000/00} - 20\% = \text{€ 231.200/00}$$



COSTI PER IL RIPRISTINO DEI LUOGHI

A seguito delle verifiche effettuate e meglio descritte nei precedenti paragrafi per le opere da ripristinare, il C.T.U. ritiene opportuno calcolare il costo delle opere di ripristino per condurre l'immobile al suo stato ordinario riferito alla pratica edilizia così come depositata all'ufficio tecnico del comune di Nuvolento, mentre per i piccoli abusi elencati e sanabili il sottoscritto ritiene assentibile l'opera ai sensi del testo unico dell'edilizia, chiedendo il Permesso in Sanatoria presso l'ufficio competente del comune di Nuvolento, previo pagamento della multa per opere già realizzate. Al fine di quantificare i costi di demolizione e ripristino delle opere non sanabili il sottoscritto ha prodotto una stima dei costi per il ripristino sulla scorta dei costi medi delle imprese locali, determinando quanto segue :

- Ripristino tramite demolizione della sola tramezza realizzata all'interno dell'autorimessa sub 73.
costo totale indicativo € 1.800/00
- Istanza di Permesso a Sanatoria o DIA in sanatoria per le opere da effettuare e da sanare presso l'ufficio tecnico del comune di Nuvolento rifacimento delle schede catastali comprese le prestazioni professionali e la multa da pagare in comune;
costo totale indicativo € 4.500/00

Complessivamente le spese previste risultano essere pari ad € 6.300/00

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda eventuali debiti di natura condominiale, si tenga conto che ho più volte sollecitato lo studio Massardi di Nuvolento Via Trento 96 per poter avere riscontro della situazione contabile dell'immobile oggetto della presente perizia telefonando più volte e mandato varie mail, ma senza avere risposta alcuna. Si veda in ogni caso le e-mail delle varie richieste allegata alla presente perizia (allegato 006).



CALCOLO DEL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

Nella procedura di vendita lo scrivente ritiene che debba essere considerato il costo di ripristino delle opere abusive nonché i costi per il permesso a sanatoria delle opere interne realizzate come da elenco sopra riportato pertanto il valore finale dell'immobile dovrà essere così ridotto:

Valore commerciale

€ 289.000/00 (valore immobile) - € 6.300/00 (costo per il ripristino) = € 282.700/00

Valore in condizioni di vendita forzata

€ 282.700/00 - 20% = € 226.160/00

CALCOLO DEL VALORE IN BASE ALLA QUOTA DI PROPRIETA'

A partire dal valore periziato dell'intero immobile in considerazione che in base all'atto di compravendita del Notaio Giulio Antonio Averoldi in data 20.07.1995 n° 109572/14548 di rep. trascritto a Brescia il 27.07.1995 ai n° 20483/14516 risultano le seguenti quote di proprietà dei Sigg.ri _____ nato a _____ residente a _____ in _____ Per la quota di proprietà di ½ _____ nata a _____ provincia di _____ Per la quota di proprietà di ½. Coniugati in regime di separazione dei beni. (allegato 09).

Pertanto si hanno i seguenti valori:

Valore commerciale	€ 282.700/00 x ½ (quota di proprietà)	= € 141.350/00
Valore in condizioni di vendita forzata	€ 141.350/00 - 20%	= € 113.080/00

Valore commerciale	€ 282.700/00 x ½ (quota di proprietà)	= € 141.350/00
Valore in condizioni di vendita forzata	€ 141.350/00 - 20%	= € 113.080/00



FORMAZIONE DI LOTTI

In relazione a quanto sopra descritto, vista la tipologia dell'immobile "villetta a schiera" su più livelli, un solo ingresso indipendente al piano terra, l'ingresso comune non collegato direttamente all'unità in oggetto, eccezion fatta per la seconda autorimessa (sub. 69) alla quale è possibile attribuire un proprio valore di mercato per la sua posizione nel complesso che di fatto lo rende potenzialmente indipendente, è parere dello scrivente affermare la non convenienza di redigere un progetto divisionale dell'immobile principale che generi quote più o meno paritarie. Pertanto ai fini della compravendita, nell'ipotesi di individuazione di Lotti anche a fronte di eventuali conguagli, viene proposto uno schema divisionale individuando due lotti:

LOTTO 1 composta dal subalterno 1 cat A/2 vai 8 e subalterno 73 C/6 mq. 34

LOTTO 2 composto dal subalterno 69 cat. C/6 mq. 19

Ai lotti come sopra indicato, si procede con lo stesso criterio di stima adottato per il valore dato all'intero, ossia il metodo del valore di mercato a partire dagli stessi comparabili quindi, utilizzando lo stesso valore di mercato (1.425,00 €/ mq) al fine di individuare un rispettivo valore per gli stessi da quale vengono ricavate le rispettive quote di proprietà sia per la vendita in normali condizioni di mercato che in condizioni di vendita forzata.

LOTTO 1

STIMA IN BASE AL "VALORE COMMERCIALE"

Agli effetti di questo criterio di stima si è formulato un valore in base alla media dei prezzi praticati per gli immobili in condizioni analoghe a quelle in esame.

Determinazione del valore

Appartamento piano terra e primo	= mq. 118.00 x 100% = mq. 118.00
Portico	= mq. 16.20 x 35% = mq. 5.67
Giardino	= mq. 196.00 x 10% = mq. 19.60
Balcone	= mq. 5.50 x 20% = mq. 1.10
Lavanderia e cantina	= mq. 59.00 x 50% = mq. 29.50
Autorimessa sub 73	= mq. 39.40 x 50% = mq. 19.70



ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda eventuali debiti di natura condominiale, si tenga conto che ho più volte sollecitato lo studio Massardi di Nuvolento Via Trento 96 per poter avere riscontro della situazione contabile dell'immobile oggetto della presente perizia telefonando più volte e mandato varie mail, ma senza avere risposta alcuna. Si veda in ogni caso le e-mail delle varie richieste allegata alla presente perizia (allegato 006).

CALCOLO DEL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

Nella procedura di vendita lo scrivente ritiene che debba essere considerato il costo di ripristino delle opere abusive nonché i costi per il permesso a sanatoria delle opere interne realizzate come da elenco sopra riportato pertanto il valore finale dell'immobile dovrà essere così ridotto:

Valore commerciale LOTTO 1

€ 276.000/00 (valore immobile) - € 6.300/00 (costo per il ripristino) = € 269.700/00

Valore in condizioni di vendita forzata LOTTO 1

€ 269.700/00 - 20% = € 215.760/00

CALCOLO DEL VALORE IN BASE ALLA QUOTA DI PROPRIETA'

In considerazione che in base all'atto di compravendita del Notaio Giulio Antonio Averoldi in data 20.07.1995 n° 109572/14548 di rep. trascritto a Brescia il 27.07.1995 ai n° 20483/14516 risultano le seguenti quote di proprietà dei Sigg.ri _____ nato a _____ residente a _____
_____ Per la quota di proprietà di ½, _____ nata a _____ il _____ residente a _____, provincia di _____ in _____
_____ Per la quota di proprietà di ½. Coniugati in regime di separazione dei beni. (allegato 09). Pertanto si hanno i seguenti valori:



Valore commerciale	€ 269.700/00 x ½ (quota di proprietà)	= € 134.850/00
Valore in condizioni di vendita forzata	€ 134.850/00 – 20%	= € 107.880/00

Valore commerciale	€ 269.700/00 x ½ (quota di proprietà)	= € 134.850/00
Valore in condizioni di vendita forzata	€ 134.850/00 – 20%	= € 107.880/00

LOTTO 2

STIMA IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE”

Agli effetti di questo criterio di stima si è formulato un valore in base alla media dei prezzi praticati per gli immobili in condizioni analoghe a quelle in esame.

Determinazione del valore

Autorimessa sub 69	= mq.	18.00 x 50%	= mq.	9.00
--------------------	-------	-------------	-------	------

				Totale = mq.	9.00
--	--	--	--	--------------	------

Complessivamente l'immobile risulta avere una superficie pari a: **mq 9.00**

Valore commerciale degli immobili tenendo conto dell'ubicazione degli stessi e delle considerazioni come sopra riportate si considera pari a:

€/mq 1.425/00:

mq. 9.00	x	€/mq 1.425/00	=	€ 12.825/00
----------	---	---------------	---	-------------

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE” E' PARI A **12.825/00** ARROTONDATO AD € **13.000/00.**

Valore in condizioni di vendita forzata



€ 13.000/00 – 20% = € 10.400/00

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda eventuali debiti di natura condominiale, si tenga conto che ho più volte sollecitato lo studio Massardi di Nuvolento Via Trento 96 per poter avere riscontro della situazione contabile dell'immobile oggetto della presente perizia telefonando più volte e mandato varie mail, ma senza avere risposta alcuna. Si veda in ogni caso le e-mail delle varie richieste allegata alla presente perizia (allegato 006).

CALCOLO DEL VALORE IN BASE ALLA QUOTA DI PROPRIETA'

In considerazione che in base all'atto di compravendita del Notaio Giulio Antonio Averoldi in data 20.07.1995 n° 109572/14548 di rep. trascritto a Brescia il 27.07.1995 ai n° 20483/14516 risultano le seguenti quote di proprietà dei Sigg.ri _____ nato a

_____ per la quota di proprietà di ½ e
nata a _____,
_____ per la quota di proprietà di ½. Coniugati in regime
di separazione dei beni. (allegato 09). Pertanto si hanno i seguenti valori:

Valore commerciale	€ 13.000/00 x ½ (quota di proprietà)	= € 6.500/00
Valore in condizioni di vendita forzata	€ 6.500/00 – 20%	= € 5.200/00

Valore commerciale	€ 13.000/00 x ½ (quota di proprietà)	= € 6.500/00
Valore in condizioni di vendita forzata	€ 6.500/00 – 20%	= € 5.200/00



RIASSUMENDO PER LE RISPETTIVE QUOTE DI PROPRIETA'

Valore commerciale

€ 134.850/00 lotto 1 + € 6.500/00 lotto 2 = € 141.350/00

Valore in condizioni di vendita forzata

€ 107.880/00 lotto 1 + € 5.200/00 lotto 2 = € 113.080/00

Valore commerciale

€ 134.850/00 lotto 1 + € 6.500/00 lotto 2 = € 141.350/00

Valore in condizioni di vendita forzata

€ 107.880/00 lotto 1 + € 5.200/00 lotto 2 = € 113.080/00

CONSIDERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO DI PARTE

Inviata la perizia nei tempi stabiliti i C.T.P. hanno ritenuto esaustiva la presente relazione ritenendola esaustiva e senza la necessità di aggiungere altre considerazioni a riguardo.

CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, Marco Bianchetti Architetto, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in Via Marconi, 23 nel comune di Adro provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter valutare l'intero immobile oggetto della presente stima, in base ai valori dei costi totali, in **€ 282.700/00 valore di mercato ed € 226.160/00 per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.**

Nell'ipotesi della formazione dei lotti individuati come sopra descritto si è valutato LOTTO 1 in € 269.700/00 valore di mercato ed € 215.760/00 per valore di mercato in condizioni di vendita forzata e



LOTTO 2 in € 13.000/00 valore di mercato ed € 10.400/00 per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

Dichiara inoltre di :

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di interesse.

Di non aver utilizzato ne 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.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Ha ispezionato di persona la proprietà.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

(Marco Bianchetti Architetto)



Adro, li 02.01.2019

