

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 508/2017

CREDITORE PROCEDENTE :

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO :

[REDACTED]

INTERVENTO: Condominio Il Parco

GIUDICE dell' ESECUZIONE : Dott.Raffaele Del Porto

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: **13.12.2017**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **13.04.2018**



RELAZIONE TECNICA - ESTIMATIVA dell' ESPERTO**1. PREMESSA**

Il sottoscritto dott. ing. Luca Sandrini con studio in Darfo Boario Terme (Brescia), Via Quarteroni n. 71, libero professionista, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4178 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia, con provvedimento d'Udienza veniva nominato Esperto per la stima dell' immobile della presente procedura.

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ed aver prestato il giuramento di rito in data 13.12.2017, veniva a conoscenza del quesito, di cui all'ordinanza del 6.11.2017, che trascrive sinteticamente:

A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc;

B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni;

- Identificazione pregressa dei beni;

C) Stato di possesso;

D) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale;

E) Regolarità edilizia ed urbanistica;

F) Formazione dei lotti;

G) Valore del bene e costi.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- In data 13.12.2017 prestavo il giuramento di rito;

- mi recavo presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia Sezione di Breno, per l'esame della situazione catastale; in tale occasione



effettuavo visure storiche per immobile al Catasto Fabbricati, l' estratto mappa e visionavo le planimetrie catastali relative all' immobile pignorato;

- in data 14.12.2017 inviavo all' Esecutato, a mezzo posta ordinaria e per conoscenza al legale precedente, lettera per effettuare il sopralluogo all' immobile sito nel Comune di Ossimo (BS);
- in data 28.12.2017 il sopralluogo dava esito negativo, in quanto l' Esecutato non si era presentato;
- in data 20.01.2017, dopo numerosi contatti telefonici e mail con l'Esecutato (cfr allegato) effettuavo il secondo sopralluogo dell' immobile espropriando;
- mi recavo presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Ossimo, a seguito richiesta di accesso agli atti, per esaminare i titoli autorizzativi e ricercare il certificato di abitabilità;
- effettuavo ricerche di mercato per immobili simili situati in loco ed in zone limitrofe;
- ho trasmesso per posta ordinaria all' Esecutato copia della presente per eventuali osservazioni;
- mi sono avvalso delle opere di un collaboratore di mia fiducia, essendo assolutamente indispensabile.

Le operazioni peritali, sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di Legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.



Ritengo indispensabile, ai fini della chiarezza necessaria alla comprensione del lavoro fatto, esporre all'Ill.mo Sig. G.E., sommariamente, come si sono svolte le indagini.

Esse sono avvenute secondo l'ordine seguente:

- a) assunzione degli elementi di fatto che stanno alla base del lavoro peritale;
- b) valutazione ed interpretazione del materiale così raccolto in relazione al quesito posto dal G.E.;
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

3. QUESITO

A) “VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL’ART.567 CPC”

RISPOSTA

- 1) La documentazione agli atti è completa.
- 2) Il debitore ha acquisito il bene a seguito atto di vendita del 8.10.2004 repertorio n.80812 Notaio Mario Mistretta.
- 3) – Ho acquisito l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio del [REDACTED]

B) “IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI”

RISPOSTA

L’ unità immobiliare esproprianda pignorata è ubicata nel Comune di Ossimo (Bs), Via Pineta 14, è ubicata entro il complesso di case a schiera



bifamigliari di tre piani fuori terra oltre l'interrato, denominato "Condominio Il Parco" ed è costituita da un appartamento a piano primo-sottotetto e autorimessa a piano interrato.

DATI CATASTALI : Comune di Ossimo (Bs)

CATASTO FABBRICATI : **Foglio n. 15 Particella n.3595 Sub.52**, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 131 m2, totale escluse aree scoperte 123 mq, Rendita 315,56 €.

Oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per Legge.

Tale unità è costituita da:

- piano primo: soggiorno-cucina, disimpegno, n.2 camere, wc, n.3 balconi, scala interna e scala esterna di accesso all'appartamento;
- piano sottotetto: n.2 camere, disimpegno, wc e scala interna.

DATI CATASTALI : Comune di Ossimo (Bs)

CATASTO FABBRICATI : **Foglio n. 15 Particella n. 3595 Sub. 18**, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 20 m2, Superficie Catastale totale 25 m2, Rendita 38,22 €.

Oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per Legge.

Tale unità è costituita da autorimessa a piano interrato.



DITTA INTESTATA al CATASTO FABBRICATI del Comune di OSSIMO

L' accesso all' unità immobiliare, avviene da via Creelone e poi da via Pineta (che attualmente non risulta indicata nella mappa catastale).

CONFINI

Salvo i più precisi ed attuali e come meglio in fatto.

Particella 3595 sub.52:

- nord-est: prospetta su sub.66;
- sud-est: prospetta su sub. 66;
- sud-ovest: prospetta su sub.46;
- nord-ovest: altra u.i.u. e sub.45.

particella 3595 sub.18:

- nord-est: sub.57;
- sud-est: sub. 19;
- sud-ovest: prospetta su sub.66;
- nord-ovest: sub.17.

SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITUREFiniture esterne del fabbricato :

- tetto e gronde in legno;
- lattoneria;
- pareti esterne intonacate al civile;



- serramenti e ante in legno;

Finiture interne:

- pavimento in gres porcellanato e nei bagni in ceramica;

- porte in legno;

- impianto elettrico con punti luce e prese di corrente;

- radiatori in alluminio;

- scala interna in ferro con pedate in legno;

- tetto a vista in legno.

Al sopralluogo era presente l' Esecutato, che ha dichiarato di non essere in possesso della certificazione relativa agli impianti.

Le altre caratteristiche ed il contesto, in cui sorge l'edificio, sono illustrate nel rilievo fotografico allegato.

- “IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI”

Dalla comparazione tra il progetto depositato in Comune, la planimetria catastale e lo stato di fatto, risultano le difformità di cui appresso.

Piano sottotetto:

- trasformazione dei locali “stenditoio” e “ripostiglio” in n. 2 camere (come in sito e come indicato nella planimetria catastale) senza il titolo abilitativo.

Si fa osservare che nel grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria, in corrispondenza del locale “lavanderia” è stata aggiunta la dizione “bagno”.



Inoltre non è stata rappresentata nella planimetria catastale la tramezzatura (prevista nella concessione edilizia) per la zona ripostiglio adiacente alla scala interna.

Piano Primo:

- realizzazione del muro perimetrale (lato nord-ovest) del balcone, a confine con altra unità immobiliare;
- non realizzazione della finestra a lato sud-est indicata nella planimetria catastale.

I costi necessari da sostenersi da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente e dal punto di vista edilizio, prima della vendita, sono quantificati approssimativamente in (competenze professionali e spese tecniche) € 1.800,00 + iva e cassa, esclusi eventuali oneri edilizi e sanzioni (da corrispondersi al Comune), compreso i diritti catastali, da calcolarsi al momento delle esecuzione delle pratiche.

C) “STATO DI POSSESSO”

Atto di compravendita autenticato dal notaio Mario MISTRETTA di Brescia, in data 8 ottobre 2004, repertorio n. 80812/25651, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno in data 18 ottobre 7679/5819, con il quale [REDACTED], debitore esecutato, acquista le unità immobiliari site, in Ossimo oggetto dell'esecuzione.

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà di Alfa immobiliare srl sede Ossimo codice fiscale 03116840178, per titoli anteriori al ventennio;



con atto di compravendita autenticato dal Notaio Mario Mistretta di Brescia, in data 8 ottobre 2004, repertorio n. ll 80812/25651, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Breno in data 18ottobre 2004 ai nn. 7679/5819 la società Alfa Immobiliare srl sede Ossimo codice fiscale 03116840178 vende a [REDACTED], debitore esecutato, le unità immobiliari site in Ossimo, oggetto dell'esecuzione.

D) "L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE"

RISPOSTA

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ipoteca volontaria iscritta presso Territorio di Breno in data 18 ottobre 2004 ai nn. 7680/1269 in forza di atto di mutuo, a rogito Notaio Mario MISTRETTA di Brescia in data 8 ottobre 2004, repertorio n. 80813/25652 , regolarmente registrato, per l'importo complessivo di euro 180.000,00 (centottantamila /00) capitale euro 90.000,00 (novantamila/00) a favore: UNICREDIT BANCA SPA sede Bologna codice fiscale 12931320159 - domicilio ipotecario eletto in Sesto San Giovanni via Picardi n.56 - contro: [REDACTED] -debitore esecutato-gravante sulle unità immobiliari site in Ossimo, oggetto dell'esecuzione.

2) ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Breno in data 13 novembre 2009 ai nn. 6967/1184 in forza di atto di mutuo, a rogito Notaio Paolo MASTROLILLI di Monza in data 9 novembre 2009, repertorio n. 16478/11235, regolarmente registrato, per l'importo complessivo



di euro 20.000,00 (ventimila/00) capitale euro 17.000,00 (diciassettemila/00) a favore: di Palma Vincenzo nato a Andria il giorno 6 luglio 1950 codice fiscale DPL VCN SOL06 A285T contro [REDACTED] [REDACTED] – debitore esecutato - gravante sulle unità immobiliari site in Ossimo, oggetto dell'esecuzione.

3) ipoteca legale iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Breno in data 10 giugno 2013 ai nn. 3358/381 in forza di altro atto in data 28 maggio 2013, repertorio n. 3371/6813, regolarmente registrato, per l'importo complessivo di euro 91.073,86 (novantunomilasettantatré/00) capitale euro 45.536,93 (quarantacinquemilacinquecentotrentasei/93) a favore: EQUITALIA NORD SPA sede a Milano codice fiscale 07244730961 domicilio ipotecario eletto in Milano viale dell'Innovazione n.1/B contro: [REDACTED] [REDACTED] debitore esecutato gravante sulle unità immobiliari site in Ossimo, oggetto dell'esecuzione.

4) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Breno in data 24 maggio 2017 ai nn. 3212/2339, in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario UNEP corte di appello di Brescia in data 17 aprile 2017 al numero 4441/2017 di repertorio a favore: UNICREDIT SPA sede Roma codice fiscale 00348170101 contro: [REDACTED] [REDACTED] – debitore esecutato - sulle unità immobiliari site in Ossimo, oggetto dell'esecuzione.



L' amministratore del Condominio, Sig. Brusati Olivio, ha riferito per mail che le spese condominiali arretrate ammontano ad Euro 1.378,56 a carico del Sig. [REDACTED] (cfr allegato).

E) “REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA”

RISPOSTA

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Ossimo (Bs), risulta che il fabbricato è stato costruito a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- concessione edilizia reg.costr. n.1/95 e prot.964;
- concessione edilizia rilasciata in data 18.02.1997 n. 45/96 di Reg. costr. e n. 567 di prot.;
- concessione in sanatoria rilasciata in data 5.8.1998 n. 2289 di prot.;
- concessione edilizia rilasciata in data 11.05.200 n. 28/99 di reg.costr. e n.1253 di prot.

Il Responsabile dell' U.T. del Comune di Ossimo ha riferito che è stata presentata la domanda di abitabilità e che si intende rilasciata per silenzio-assenso.

F) “FORMAZIONE DEI LOTTI”

RISPOSTA

La massa esecutata è indivisibile e si costituisce un unico lotto.

G) “VALORE DEL BENE E COSTI”

RISPOSTA



Premessa

Di uno stesso immobile si possono ottenere più valori di stima, secondo il criterio che si adotta e in funzione dello scopo della stima, in questo caso ci interessa conoscere il più probabile valore di mercato.

Ricercherò il probabile valore di mercato dell'immobile di cui si tratta, applicando il criterio della stima diretta.

Tenuto altresì conto del mercato delle vendite, il valore attuale dei beni è stimato con metodo sintetico-comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella località e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della loro ubicazione e del grado di vetustà.

In particolare il più probabile valore di mercato è stato ricavato analizzando anche i prezzi minimi e massimi reperibili presso la borsa immobiliare, Agenzia del Territorio, che riporta gli importi al m² minimi e massimi:

- per abitazioni civili con stato conservativo normale € 670,00 ad € 900,00;
- per autorimesse con stato conservativo normale € 410,00 ad € 475,00.

Considerando il grado di finitura, nell'attuale stato conservativo, indico il probabile valore commerciale al m² dell'unità immobiliare per l'appartamento in € 1.350,00 e per l'autorimessa in € 550,00.

| <i>Descrizione</i> | <i>Superficie Lorda (mq)</i> <i>(ricavata dagli atti catastali)</i> |
|--|--|
| appartamento piano 1° e sottotetto (sub.52) | 131,00 |
| autorimessa piano interrato (sub.18) | 25,00 |



Si stima pertanto il più probabile valore commerciale dei beni immobiliari sopradescritti, in regime di libera concorrenza, ipotizzando che gli stessi siano liberi da cose e persone, in complessivi arrotondati:

-valore commerciale dell'intero € 190.600,00

(Centonovantamilaseicento/00);

- valore ridotto per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto (arrotondato): Euro 181.000,00 (Centoottantunomila/00);

- oneri che l'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente e dal punto di vista edilizio, prima della vendita, sono quantificati approssimativamente in (competenze professionali e spese tecniche) € 1.800,00 + iva e cassa, esclusi eventuali oneri edilizi e sanzioni (da corrispondersi al Comune), compreso i diritti catastali, da calcolarsi al momento delle esecuzione delle pratiche.

Allegati:

- 1) lettera di trasmissione CTU all'Esecutato.
- 2) concessione edilizia ed elaborato grafico;
- 3) nota di trascrizione;
- 4) estratto mappa;
- 5) elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco dei subalterni assegnati;
- 6) planimetrie catastali;
- 7) visure storiche per immobile;
- 8) richieste al Comune per esame atti;



- 9) rilievo fotografico;
- 10) n.2 lettere di sopralluogo;
- 11) certificato di stato civile;
- 12) lettera dell'amministratore condominiale;
- 13) rilievo opere in difformità;
- 14) computo metrico estimativo per la rimessa in pristino.

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Brescia / Darfo Boario T., 9.02.2018

Il Perito incaricato

(dott. ing. Luca Sandrini)

LUCA SANDRINI ingegnere
Ordine Ingegneri Brescia n. 4178
Via Caratteroni, 7 - Tel. 0364.532348
20090 Darfo Boario Terme (BS)

