

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 280 del 2017

Tribunale di Brescia

CREDITORE PROCEDENTE

BANCA POPOLARE di SONDRIO s.c.p.a.

Domiciliata presso l' avv. **Enzo BOSIO** – BRESCIA Via Aldo Moro, 54

CONTRO

Magistrato dott. L. ZACCARA

Data dell'udienza di giuramento – 4 settembre 2017

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita – 17 ottobre 2018

DATI GENERALI DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO 1 - Sez. NCT - FG. 11 – MP. 441 – SUB. 14 – z.c. /// – cat. A\3

APPARTAMENTO piano TERRA con posto auto scoperto.

QUOTA di PIENA PROPRIETA' - 100 % = € 118.000,00

Divisibilità degli immobili – Bene con pertinenza esclusiva indivisibile.

Problematiche e/o note particolari:

Si descrive la cronistoria delle operazioni peritali eseguite, richiesta nomina custode giudiziario, verifica dell'immobile:

- Udienza per la determinazione delle modalità di vendita fissata al 2 febbraio 2018;
- In data 22 novembre 2017, eseguite le formalità e verifiche ipo-catastali, completata la verifica di residenza dell'esecutato, è stata spedita la raccomandata per la comunicazione della data di sopralluogo;



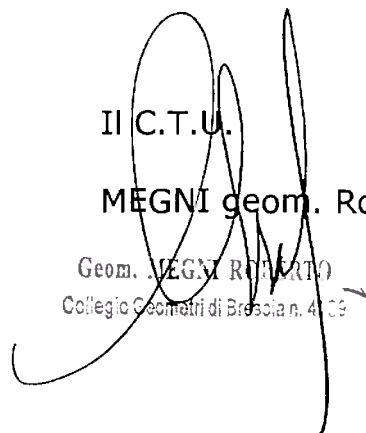
Studio Tecnico
GEOMETRA
Megni Roberto

- La raccomandata non è stata consegnata (rispedita al mittente per compiuta giacenza) pertanto non è stato possibile eseguire il formale sopralluogo previsto per il giorno martedì 12 dicembre 2017.
- In data 30 gennaio 2018 è stata richiesta una proroga dei termini per il deposito della relazione peritale e contemporaneamente la nomina del custode giudiziario.
- Il G.E. ha concesso la proroga richiesta.
- All'udienza del 16 maggio 2018 il G.E. ha rinviato l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita al 17 ottobre 2018.
- Con ordinanza del 27 giugno 2018 il G.E. ha nominato custode giudiziario la Soc. SO.C.CO.V. SRL.
- Con successiva richiesta da parte del legale dell'esecutato – avv. Stefano RICCI – del 20 agosto 2018, è stato revocato il provvedimento di sostituzione del Custode Giudiziario emesso il 27 giugno 2018, ripristinando in capo al debitore il ruolo di Custode dell'immobile.
- In seguito, è stato FISSATO IL SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE DIRETTAMENTE CON L'ESECUTATO PER IL GIORNO 18 settembre 2018.

Immobile CONFORME ALLE LICENZE EDILIZIE ORIGINARIE.

Roncadelle lì, 3 ottobre 2018

Il C.T.U.
MEGNI geom. Roberto
Geom. MEGNI ROBERTO
Collegio Geometri di Brescia n. 4109



25030 Roncadelle (Brescia) – Via Giuseppe Mazzini, 2/a
tel. 030\2582502-2582727 – fax 030\2582502
e-mail: studioadamimegni@gmail.com – PEC: roberto.megni@geopec.it
p.I.V.A. 02998610980 – c.f. MGN RRT 73L21 B157H



STUDIO TECNICO
Megni geometra Roberto

Via Giuseppe Mazzini, 2/a
25030 Roncadelle
(Brescia)

Telefono 030 - 2582727

Fax 030 - 2582502

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia - n° 4139

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia – cat. VII - n° 123

Certificatore Energetico degli Edifici – Albo della Regione Lombardia – n° 10497

RELAZIONE di STIMA di BENI IMMOBILI

Esecuzione Immobiliare n° 280\2017

Promossa dalla

BANCA POPOLARE di SONDRIO s.c.p.a.

Domiciliata presso l' avv. **Enzo BOSIO** – BRESCIA Via Aldo Moro, 54

CONTRO

Io sottoscritto MEGNI geometra Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4139, in qualità di C.T.U., premesso che in data 4 settembre 2017 sono stato incaricato al fine di redigere la relazione di stima del valore di mercato dell'immobile di proprietà del Sig. _____ come da Atto di Pignoramento Immobiliare di cui in oggetto; preciso quanto segue:

- Udienza per la determinazione delle modalità di vendita fissata al 2 febbraio 2018;
- In data 22 novembre 2017, eseguite le formalità e verifiche ipo-catastali, completata la verifica di residenza dell'esecutato, è stata spedita la raccomandata per la comunicazione della data di sopralluogo;



- La raccomandata non è stata consegnata (rispedita al mittente per compiuta giacenza) pertanto non è stato possibile eseguire il formale sopralluogo previsto per il giorno martedì 12 dicembre 2017.
- In data 30 gennaio 2018 è stata richiesta una proroga dei termini per il deposito della relazione peritale e contemporaneamente la nomina del custode giudiziario. Il G.E. ha concesso la proroga richiesta.
- All'udienza del 16 maggio 2018 il G.E. ha rinviato l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita al 17 ottobre 2018.
- Con ordinanza del 27 giugno 2018 il G.E. ha nominato custode giudiziario la Soc. SO.C.CO.V. SRL.
- Con successiva richiesta da parte del legale dell'esecutato – avv. Stefano RICCI – del 20 agosto 2018, è stato revocato il provvedimento di sostituzione del Custode Giudiziario emesso il 27 giugno 2018, ripristinando in capo al debitore il ruolo di Custode dell'immobile.
- In seguito, è stato FISSATO IL SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE DIRETTAMENTE CON L'ESECUTATO PER IL GIORNO 18 settembre 2018.
- E' stata verificata l'assenza di un Amministratore di condominio per la gestione delle parti comuni in cui è inserito l'immobile oggetto di relazione. Le spese comuni condominiali sono ripartite in autonomia tra i condomini residenti. Al momento di stima non sono state dichiarate manutenzioni programmate alle parti comuni.



Dall'elenco presente nell'Atto di Pignoramento si richiede la stima di **n. 1 unità immobiliare con pertinenza esclusiva** identificata nel Comune di ADRO (BS) – Via Conte Camillo Benso di Cavour, 47 (appartamento con pertinenza esterna scoperta-posto auto):

1) NCT - FG. 11 – MP. 441 – SUB. 14 – z.c. /// – cat. A\3
Classe 2 – Consistenza 4,5 vani - Sup. catastale 139 mq. - Sup. escluse le aree scoperte pari a 138 mq. - Rendita € 176,63.
VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

REGOLARITA' EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

Presso l'UFFICIO TECNICO – Conservatoria dei RR.II. **E' STATO possibile reperire la documentazione progettuale dell'immobile, con i seguenti riferimenti:**

- Costruzione edificio originaria anteriore all' 1 settembre 1967.
- CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA N. 46/2002 – pratica N. 87/2002 del 12 luglio 2002 - opere di ristrutturazione – modifiche interne.
- D.I.A. N. 164/2002 – prot. N. 11428/2002 del 21 ottobre 2002 - variante alla concessione edilizia n. 46/2002.
- CERTIFICATO di ABITABILITA' –N. 04/2004 del 22 gennaio 2004.

Corredato dalle dichiarazioni di conformità elettrica e idro-sanitaria.

VERIFICA IPOTECARIA e CATASTALE

Si richiamano le visure catastali storiche per immobile del 9 novembre 2017 e la visura ipotecaria del 14 novembre 2017, oltre alla certificazione notarile che si



conferma.

STATO di POSSESSO DEL BENE – la proprietà risulta intestata all' esecutato in ragione del 100%.

SITUAZIONE IPOTECARIA

- Trascrizione Contro del 08.03.2017 - R.P. 5852/R.G. 9710 – Atto Esecutivo
– Verbale di Pignoramento Immobili – Tribunale di Brescia.

FORMALITA' e VINCOLI

ANAGRAFE COMUNALE – Risultanze a seguito di verifica durante il sopralluogo:

- l'esecutato risulta **RESIDENTE PRESSO L'IMMOBILE**.

STATO dell' IMMOBILE – Occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

CONDOMINIO – L'immobile **NON RISULTA** in regime di condominio gestito da un amministratore esterno.

Le parti comuni condominiali riguardano gli accessi carrabile e pedonale, cortile carrabile, illuminazione e FM, per un unico complesso costituito da due piani fuori terra.

Le spese condominiali sono ripartite, di comune accordo, tra i condomini residenti.

- Situazione **DEBITORIA – NON RISCONTRATA**.



RELAZIONE di STIMA

APPARTAMENTO piano terra con posto auto esterno

DESCRIZIONE ESTERNA e PARTI COMUNI

Immobile a destinazione residenziale "abitazione di tipo economico" inserito in un corpo di fabbrica interamente residenziale su due livelli fuori terra SENZA ASCENSORE, con accesso diretto dal cortile carrabile e pedonale comune utilizzato anche a posti auto definiti nella planimetria catastale, pertanto di uso esclusivo.

Il complesso condominiale è costituito da un'unica palazzina, con ingresso carrabile e pedonale unico.

L'ingresso comune, posto sul lato OVEST del lotto, è utilizzabile anche per poter accedere alla zona vano scale, zona POSTI AUTO.

Come ben evidenziano le fotografie, gli immobili complessivamente sono in discreto stato di conservazione con la necessità di provvedere alla manutenzione – in un prossimo futuro – degli intonaci e tinteggiature, passaggi pedonale e carrabile.

In particolare si evidenziano pareti intonacate al civile; struttura di copertura in legno e finitura in coppi; lattone ria in rame; serramentistica esterna in legno con griglie in legno, portoncino blindato di accesso all'immobile. Le finestre verso la pubblica via sono dotate di grate metalliche fisse.

E' presente un impianto citofonico centralizzato e impianto di comando a distanza del cancello carrabile. Il cortile interno è pavimentato con autobloccanti, mentre l'accesso principale è finito con ciottolato.



DESCRIZIONE INTERNA

L'immobile è distribuito su UNICO LIVELLO di piano residenziale – TERRA:
area giorno/pranzo con cucina a vista, disimpegno-atrio notte con funzione di anti bagno, bagno, una camere da letto singola e una camera da letto matrimoniale con bagno esclusivo. Completano l'immobile: un posto auto scoperto, censito nella planimetria catastale come corte esclusiva; sottoscala allestito ad uso lavanderia/ripostiglio.

CARATTERISTICHE DEGLI INTERNI – L'intero appartamento si presenta con pavimento parquet di rovere, pavimenti in mosaico e rivestimenti in mosaico per i bagni; intonaci al civile con tinteggiatura da rivedere. Particolare è la presenza del soffitto nella zona giorno, in pietra e mattoni a vista con geometria a "botte", ottenuto dal recupero dell'immobile originario.

Il soffitto nelle restanti camere è assimilabile a quello della zona giorno, ma con finitura ad intonaco al civile.

Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano; serramenti esterni in legno con vetro doppio e griglie esterne in legno (zona giorno); porte interne in legno.

Vista la tipologia dell'immobile le utenze risultano autonome.

Si precisa che sono presenti porzioni di pareti perimetrali con infiltrazioni di acqua, particolarmente diffuse nelle parti finestrate.

DIFFORMITA' INTERNE DAI TITOLI EDILIZI visionati in Comune

La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato dei luoghi e alla documentazione urbanistica sopra richiamata.



CONFINI - a NORD – altra proprietà
a SUD – corte comune
a EST – corte comune
a OVEST – via pubblica

CONSISTENZA – superficie lorda di piano

desunta dalle TAVOLE di PROGETTO e dalla documentazione catastale

Piano TERRA - vani abitabili – circa 105,00 mq lordi.
Piano TERRA - posto auto - circa 13,00 mq lordi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento - - 105,00 mq lordi X 1,00 = 105,00 mq.
Posto auto - - 13,00 mq lordi X 0,35 = 4,55 mq.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 109,55 mq.

CRITERI di STIMA E VALUTAZIONE

Il criterio di stima sull' immobile è basato sulla valutazione comparativa per immobili simili recentemente compravenduti in zona, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica e localizzazione dell'immobile rispetto all'edificato del Comune di Adro, nel loro complesso e consistenza costruttiva, considerando le pertinenze e lo stato di manutenzione sia comune sia esclusivo alla data di stima.

Preciso che il criterio adottato è quello del valore commerciale economico medio pari ad €1mq. 1.200,00, desunto dalle banche dati disponibili.



Il valore viene deprezzato del 10 % considerando lo stato di conservazione, le manutenzioni da programmare all'immobile e l'attuale mercato degli immobili in zona.

Valore definitivo utilizzato per la stima pari a €/mq 1.080,00

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

Superficie COMMERCIALE – 109,55 mq. x € 1.080,00 = € 118.314,00

TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO € 118.000,00

(diconsi centodiciottomila euro\00 euro-).

In fede.

Il Tecnico Incaricato

Megni geometra Roberto

Geom. MEGNI ROBERTO

Collegio Geometri di Piacenza n. 4109

Allegati:

- 1) Comunicazione raccomandata di sopralluogo.
- 2) Nomina custode giudiziario.
- 3) Revoca custode giudiziario.
- 4) Verbale di sopralluogo del 18 Settembre 2018.
- 5) Visure catastale e ipotecaria aggiornate – estratto mappa – planimetria catastale.
- 6) Rilievo fotografico.
- 7) Pratiche edilizie e Certificato di abitabilità reperite presso l'UTC Comune di Adro.

Roncadelle lì, 3 ottobre 2018