



Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 638/19

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

Magistrato:

Giudice delle Esecuzioni: Dr.Davide Foppa Vincenzini

Udienza di incarico e giuramento 14/01/2020

Determinazione modalità di vendita udienza del 18/11/2020 ore 15:00

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto 1

Quota di proprietà ½ [REDACTED] - ½ [REDACTED]

Immobili siti in comune di Rezzato Catasto Fabbricati

Distinto in Catasto Fabbricati

- Sez. NCT; Fg.26; mapp. 99 sub.20, Cat A/2, Classe 5; Piano 2; Via Bronzetti N° SCN; Cons. vani 5,5; Sup. catastale mq 85 (Totale escluse aree scoperte: mq 81); R.C. € 426,08
- Sez. NCT; Fg.26; mapp. 99 sub.33, Cat C/6, Classe 4; Piano S1; Via Bronzetti N° SCN; Cons. mq 17; Sup. catastale mq 18; R.C. € 43,02

Quota di proprietà 142/10000 [REDACTED] - 142/10000 [REDACTED]

- Sez. NCT; Fg.26; mapp. 26 sub.508, Cat F/1 Area Urbana; Cons. mq 1541

Valore intero € 166.000,00

Valore quota pignorata € 214.417,66

Valore di realizzo € 132.800,00

Comproprietari: si

Divisibilità: no

Problematiche: debito condominiale, leggero abuso edilizio



Con ordinanza del 07/01/2020 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Carmelo Fracascio di Brescia, Esperto per la valutazione degli immobili pignorati nella Esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giuramento la data del 14/01/2020 ore 09:00.

Adempite le formalità di rito, avanti al sottoscritto è stato proposto il seguente quesito:

“Risponda al seguente quesito

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

TERMINE ASSEGNATO

La S.V. poneva termine per il deposito della relazione peritale e fissava nuova udienza al 18/03/2020 ore 10,00.

Successivamente, il sottoscritto, presa visione presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia degli atti e documenti di causa controllata la documentazione e trascritti gli elementi utili, ha eseguito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia, rispettivamente alle sezioni N.C.E.U. E



N.C.T.R. e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, le indispensabili visure ed accertamenti, oltre a rendersi edotto, con la scorta della mappa, circa la posizione degli immobili espropriandi, al fine della loro identificazione in loco.

Eseguite le indagini menzionate, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

INTESTAZIONI CATASTALI – POSSESSO

Lotto 1

Quota di proprietà $\frac{1}{2}$ [REDACTED] – $\frac{1}{2}$ [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile sito in comune di Rezzato

Distinto in Catasto Fabbricati Sez. NCT, Fg.26; mapp. 99 sub.20, Cat A/2, Classe 5; Piano T-2; Via Bronzetti N° 10; Cons. 5,5 vani; Sup. catastale mq 85 (Totale escluse aree scoperte: 81 mq); R.C. € 426,08 (appartamento)

Distinto in Catasto Fabbricati Sez. NCT, Fg.26; mapp. 99 sub.33, Cat C/6, Classe 4; Piano S1; Via Bronzetti N° 10; Cons. 17 mq; Sup. catastale mq 18mq; R.C. € 43,02 (autorimessa)

Intestazione catastale

[REDACTED]

[REDACTED] propr. $\frac{1}{2}$

[REDACTED]

[REDACTED]



La proprietà è pervenuta con atto di Compravendita dalla [REDACTED] con atto del 22/04/2009 rep 37845 not. [REDACTED] sede Manerbio Registro generale n°194472, Registro particolare n°11970, presentazione n° 152 del 07/05/2009.

Trattasi di unità immobiliare composta da appartamento e autorimessa e quota parte dell'area urbana identificata catastalmente al Fg NCT26 mapp 26 sub 508 che rappresenta la zona antistante l'immobile utilizzata a pubblico parcheggio.

REGOLARITA' EDILIZIA

Immobile in Rezzato

Fabbricato costruito con Concessione Edilizia n. 02/2000 del 27/03/2000 rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Rezzato alla [REDACTED] per la Costruzione di Nuova Palazzina ad Uso Residenziale con formazione di n 18 unità abitative.

Nell'autorizzazione vengono indicate le seguenti *Prescrizioni Particolari*:

“Le cantine al piano interrato dovranno essere dotate di bocca di lupo per garantire un minimo di ricambio d'aria dei locali. I piani cottura devono essere dotati di cappa aspirante collegate a canna di esalazione.

Per le autorimesse interrate autorizzate ai sensi della Legge 122/89 dovrà essere redatto atto di vincolo di pertinenzialità delle stesse agli alloggi da realizzarsi. Tale vincolo, regolarmente trascritto e registrato,



dovrà essere contestualmente presentato alla richiesta di Certificato di Agibilità.”

La richiesta di Agibilità è stata richiesta in data 14/11/2001 dalla [REDACTED] protocollata in data 23/11/2001.

Il Comune di Rezzato ha rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità viste le dichiarazioni del D.L. [REDACTED] in data 26/11/2001, visto l’inizio lavori del 10/04/2004 e la fine lavori del 24/09/2001 e visto l’esecuzione dei lavori in conformità al progetto approvato. Tale Certificato di Abitabilità/Agibilità ha Numero 33/2001.

Catastalmente la planimetria è stata depositata dal [REDACTED] in data 27/07/2001.

Durante il sopralluogo è stata rilevata una modifica interna che non risulta autorizzata mediante pratiche edilizie presentate in Comune. Trattasi di parete in carton gesso che delimita la Cucina dal salotto. Tale opera è di fatto non sanabile, in quanto non rispetta i Rapporti Areo Illuminanti nel salotto. La struttura eseguita, quindi è da demolire ripristinando la situazione di progetto. Si fa presente che nel progetto non è riportato nessun muretto tra salotto e cucina, mentre nella planimetria catastale è visibile un muretto, senza però essere specificato se trattasi di muro a tutt’altezza o se muretto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Com. Cens. di Rezzato



Catasto Fabbricati Fg. NCT26 mapp. 99/20 (abitazione al piano secondo); mapp. 99/33 (autorimessa al piano primo sottostrada).

Utilità comuni:

✓ mapp. 99/39: Scala, Ascensore, Corridoio, Cantina, Locale Ascensore, Portico, Giardino

✓ mapp. 99/40: Scivolo e Corsello

Confini del lotto: nord corridoio d'ingresso su mappale 26; est mapp. 102; sud mapp 77 e mapp 98; ovest mapp 26 (zona adibita a parcheggio pubblico).

Accessi pedonale da via Bronzetti n 10 e carraio da Via Bronzetti n 8.

Trattasi di appartamento in palazzina realizzata nel 2000 che si sviluppa su tre piani fuori terra e uno sotto approvato con concessione N° 2/2000 del 27/3/2000.

Le finiture sono nello stile dell'anno di costruzione. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con collettore alimentato da caldaia a gas posta all'esterno e caloriferi in alluminio.

La zona cottura è piastrellata fino all'altezza di 1.80 circa. I serramenti sono in legno con doppio vetro e persiane il legno che presentano normali segni di usura dovute all'esposizione delle intemperie sul lato esterno. Le porte interne sono in legno tamburato di tipo cieco. La pavimentazione è in piastrelle posate in diagonale nella zona ingresso, zona cottura e corridoio, mentre nelle camere è perpendicolare al muro. Il bagno è piastrellato fino all'altezza di 2 metri circa. Le piastrelle del pavimento sono le stesse



delle prime due file del muro che poi cambiano colore diventando più chiare e tra l'ultima e la penultima fila di piastrelle, c'è una greca che gira il bagno. Sono presenti sanitari standard completi di rubinetteria. L'impianto elettrico non sembra variato da quello iniziale e sono utilizzate pulsanterie e copri placche della Vimar linea idea. Alcuni porta frutti risultano rotti. E' presente la predisposizione per l'impianto di climatizzazione in quanto si vedono gli attacchi dello splitter interno.

Il portoncino di ingresso è di tipo antisfondamento.

La terrazza è delimitata da muretto pieno prevalentemente. Ci sono due parti aperte delimitate con delle colonnine. Il battiscopa esterno, lato muretto, risulta divelto per circa 2 metri di lunghezza. Al momento del sopralluogo sono presenti delle piastrelle di ricambio.

La palazzina è servita da ascensore interno che permette l'accesso a tutti i piani, compreso il seminterrato per raggiungere l'autorimessa.

La palazzina si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione.

VINCOLI E SERVITU'

Nell'atto di acquisto è evidenziata la presenza di una Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione denominato "Lottizzazione Residenziale Bronzetti" stipulata con il Comune di Rezzato con atto del Notaio █████ in data 28 luglio 1999 rep. n.54796/17271 registrato a Brescia il 29 luglio 1999 al n. 4503 serie 1 e trascritto a Brescia il 29 luglio



1999 ai n.ri 28003/18593 con la quale l'acquirente si impegna ad osservare oneri ed obblighi dalla stessa nascenti.

Tale convenzione riporta le seguenti condizioni:

”Si dà e si prendete atto ad ogni effetto che l'area urbana di cui al mapp. 26 sub.508 del fg.26 del NCEU, oggetto pro quota della presente compravendita, individua le aree a standards assoggettate a servitù di uso pubblico per il passaggio pedonale e carraio, con obbligo (una volta attrezzate secondo gli impegni risultanti dal sopra citato atto di convenzione in data 28 luglio 1999 rep. 54796/17271 Notaio [REDACTED]) di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei lottizzanti (o loro aventi causa) ad eccezione dello spazzamento che sarà a carico del Comune di Rezzato; la parte acquirente si dichiara altresì edotta che sulla medesima area urbana di cui al mapp. 26 sub.508 del fg.26 esiste servitù di posa di servizi tecnologici in genere, a favore delle proprietà che la perimetrano.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della servitù di passaggio pedonale e carraio e di servizi tecnologici in genere a carico dell'area urbana di cui al mapp.26 sub.502 del fg.26 del NCEU ed a favore di:

- del fabbricato esistente in lato Nord-Ovest, insistente su porzione del mapp. 26 del fg.26 del NCTR;
- dell'area urbana di cui al mapp. 26 sub.501 del fg.26 del



NCEU;

- del fabbricato in lato sud-est identificato col mapp. 1746

del fg.6 del NCEU;

il tutto come precisato nell'atto Notaio [REDACTED] in data 26 giugno 1998 rep. 51948/15912, registrato a Brescia in data 1 luglio 1998 n.3512 serie 2V, trascritto a Brescia in data 1 luglio 1998 ai numeri 21285/14762”

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di Condominio e le tabelle millesimali sono state registrate tramite atto del 26 settembre 2001 del Notaio [REDACTED] rep 35507/9157, trascritto a Brescia in data 1 ottobre 2001 ai numeri 35774/22590.

STIMA

Premesso quanto innanzi descritto, esperite le indagini volte ad accertare il probabile prezzo di mercato di immobili simili nella zona, tenuto conto dello stato di manutenzione, del reddito e della produttività, delle condizioni attuali degli immobili, nonché di tutti gli altri elementi necessari ed utili ai fini delle indagini.

L'esperto sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma ritiene di poter assegnare le seguenti valutazioni:

Immobile di proprietà per ½ alla [REDACTED] [REDACTED] e per proprietà per ½ alla [REDACTED] [REDACTED] di cui al Fg NCT/26 mapp 99 sub 20 (abitazione) e mapp 99 sub 33 (autorimessa).

Alla suddetta proprietà è da intendersi anche la quota



di 28,4/1000 dell'area urbana di pertinenza censita al Fg NCT/26 mappale 26 sub 508.

Per il Comune di Rezzato, la quota immobiliare tabellare afferente ad edifici esistenti nella zona utilizzando il listino immobiliare della Borsa Immobiliare di Brescia ProBrixia, riporta valori dell'ordine tra i 1325 €/mq e i 1640 €/mq. Nella fattispecie, visto l'immobile e il suo contesto condominiale, si considera come valore di riferimento il valore medio pari ad €/mq 1482.50.

Ed incrementarlo e ridurlo in ragione delle caratteristiche della unità immobiliare ovvero:

LOCALIZZAZIONE 5%

Localizzazione dell'immobile rispetto al centro - Presenza di attività collettive - Livello di collegamenti- Disponibilità e distanza pedonale di esercizi commerciali di prima necessità - Livello di qualificazione dell'ambiente esterno, verde pubblico, etc.

POSIZIONE 3%

Esposizione prevalente – Panoramicità - Luminosità
Prospicenza - Altezza dal piano stradale

TIPOLOGICHE 5%

Età dell'edificio - Tipologia o condizioni statiche della struttura - Caratteristiche compositive o di manutenzioni delle parti comuni ed esclusive - Dimensioni e forma delle aperture dei vani, degli aggetti e degli spazi esclusivi e comuni - Caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici



PRODUTTIVE

1%

Situazione locativa annuale - Servitù attive e passive
- Stato giuridico del venditore e problemi legali -
Presenza di mutui bancari -Agevolazioni fiscali
E quindi in totale arrotondato pari ad €/mq 1700 e
quindi:

Mapp. 99/20 in complessivi € 149.000,00

Mapp. 99/33 in complessivi € 16.000,00

Mapp. 26/508 in complessivi € 25.000,00 (quota di
competenza pari a € 800,00)

e con un totale di € 166.000,00 (diconsi euro
centosessantaseimilaeuro/00).

Esistenza vincoli: Convenzione Urbanistica per piano
di lottizzazione.

Sentito l'amministratore del Condominio geom.
[REDACTED], sussiste un debito di € 9.313,70 nei
confronti del Condominio Dimore I Tigli.

Per quanto riguarda il ripristino alla situazione
autorizzata, si stima un costo di € 2000,00 di lavori
più eventuali pratiche edilizie e catastali necessarie.

Con ciò ritengo di aver bene e fedelmente
adempiuto all'incarico conferitomi.

Brescia li 11/10/2020

L'Esperto

Geom. P.Ind. Carmelo Fracascio

