

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 504/2004 riunita alla 140/2005

G.E. D.SSA LIANA ZACCARA (UDIENZA: 18.10.2006)

Promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Premesse:

L'Ill.mo Sig. G.E., d.ssa LIANA ZACCARA, ha nominato il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (tel 0302780783 e fax 0302580581) quale perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe durante l'udienza del giorno 05.04.2006.

Preso atto del quesito sottopostogli, compiuti i necessari rilievi ed accertamenti, il sottoscritto rilascia la sottoestesa

RELAZIONE

DESCRIZIONE SINTETICA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A) Complesso agrituristico, sito in comune di Pezzaze, località Cippi, individuato al Catasto Fabbricati come segue:

Fg. 21/NCT mapp. 38/1 Loc. Cippi cat D/10 RC€ 1.200,00

Fg. 21/NCT mapp. 38/2 Loc. Cippi cat A/3 cl. 2 vani 5 RC€ 165,27

Fg. 21/NCT mapp. 85 Loc. Cippi cat D/10 RC€ 1.472,00

I terreni circostanti e pertinenziali ai fabbricati suindicati sono così individuati al Catasto Terreni:

Fg. 21 mapp. 33 Ha 0.34.80 incolt. prod. cl. 2 RD€ 1,62 RA€ 0,36

Fg. 21 mapp. 36 Ha 0.95.10 bosco ceduo cl. 2 RD€ 9,82 RA€ 2,95

Fg. 21 mapp. 40 Ha 1.63.31 prato cl. 4 RD€ 33,74 RA€ 33,74

Fg. 21 mapp. 45 Ha 4.22.50 bosco ceduo cl. 2 RD€ 43,64 RA€ 13,09

Fg. 21 mapp. 56 Ha 0.00.10 incolt. prod. cl. 2 RD€ 0,01 RA€ 0,01

Fg. 21 mapp. 59 Ha 2.92.30 bosco ceduo cl. 2 RD€ 30,19 RA€ 9,06

Si precisa che i citati mappali 38, 40 e 85 del Fg. 21 NCT derivano dalla soppressione fusione e frazionamento degli originari mappali 38, 39 e 40.

Ju

Gli immobili suddetti costituiscono, ad eccezione del mappale 33, un unico corpo così coerenzato, da nord in senso orario: strada comunale del Pian di Reno e mapp. 35; mapp. 70, 71, 37, 72 e 73; strada comunale dei Cippi, mapp. 57 e 50; strada comunale dei Pelati e mapp. 44.

Confini del mappale 33: est mapp. 34; sui restanti tre lati mapp. 32.

B) Laboratorio artigianale con area scoperta pertinenziale, sito in comune di Pezzaze, Via Lavone Sopra, individuato al Catasto Fabbricati come segue:

Fg. 24/NCT mapp. 369 Via Lavone Sopra cat C/3 cl. U mq 339 RC€ 630,28

Si precisa che l'attuale mappale 369 del Fg. 24 NCT, corrisponde agli originari mappali 150, 151 e 369, ora fusi in un'unica particella.

Confini da nord in senso orario: a punta e fosso; Via Lavone Sopra; proprietà XXXXXXXXXX mappale 149.

DESCRIZIONE

A) Complesso agrituristico e terreni in località Cippi

E' raggiungibile agevolmente dalla strada denominata "dei Pelati" che si dirama dalla via che conduce alla frazione Pezzoro. Esiste anche una strada alternativa che collega la struttura a via Lavone Sopra, ma è un percorso molto difficoltoso, percorribile solo con adeguati mezzi a trazione integrale.

La zona in cui è inserito il complesso immobiliare è molto panoramica, verdeggiante e tranquilla.

I due fabbricati in esame sono posti a poche decine di metri uno dall'altro.

Trattasi di un edificio adibito a ristorante ed alloggio agrituristico con annessi locali accessori e di una struttura adibita a stalla per cavalli, fienile e rimesse

Il primo è il risultato dell'accurata ristrutturazione e dell'ampliamento di un vecchio edificio rurale. La muratura perimetrale, parte in pietra e parte in blocchi di laterizio porizzato, si presenta solida, ben dimensionata e priva di segni di dissesto. La copertura, a falde, ed il solaio intermedio sono realizzate con orditura in legno; il manto è in coppi.

Le finiture, interne ed esterne, sono state scelte con cura per conferire un aspetto "rustico" agli ambienti. Si trovano complessivamente in ottimo stato di conservazione e di manutenzione data la loro recente realizzazione.

Dal punto di vista distributivo a piano terra si trovano: un portico utilizzato

anche per dilatare la superficie di somministrazione nei mesi caldi; un locale bar con cantina; sala da pranzo; servizi igienici; cucina con annessi dispensa ed un wc per il personale. La superficie coperta commerciale del piano è pari a circa mq 290 oltre al portico (mq 60).

A piano primo, in posizione centrale, sopra la zona bar, si trova invece un alloggio agriturismo composto da: un ampio locale, una camera, un bagno, una lavanderia oltre ad una zona soppalcata e mansardata ricavata per allocare ulteriori posti letto. In tutto la superficie lorda pavimentata è di mq 170 circa.

Il secondo fabbricato ha conformazione rettangolare ed una superficie coperta di mq 500 circa, oltre al portico corrente su tutto il lato est (verso valle) di mq 128. E' destinato stalla per una ventina di cavalli distribuiti in vari box, fienile e rimessa per macchine ed attrezzature agricole. A primo piano vi sono dei locali deposito distribuiti lungo il lato est ed uno in angolo sud-ovest per un totale di mq 160. La struttura è stata realizzata con telaio in elementi metallici, tamponato perimetralmente con muratura in blocchi di laterizio intonacata e tinteggiata. La copertura è a due falde realizzata con pannelli di lamiera coibentati.

Lo stato di conservazione e di manutenzione della struttura è complessivamente buono.

Per una migliore visualizzazione degli spazi si rimanda alle planimetrie catastali allegate alla presente.

Circostante i fabbricati descritti si estende un vasto territorio di proprietà, circa 10 ettari, quasi completamente occupato da bosco, salvo alcuni spiazzi di prato.

B) Laboratorio artigianale in Via Lavone Sopra

Trattasi di un fabbricato sito in Via Lavone Sopra adibito a carrozzeria.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta, al momento della redazione della presente stima, completamente abusivo.

Per una completa ed esaustiva relazione in merito alla situazione urbanistico amministrativa dell'immobile si rimanda allo specifico successivo paragrafo.

Dal punto di vista distributivo a piano terra si compone di un grande spazio con

conformazione ad "L" adibito ad officina e da un deposito con servizio igienico. La superficie coperta commerciale è complessivamente di mq 340. Al di sopra di questi ultimi due vi è un ufficio per l'amministrazione di circa mq 35.

Tutto lo spazio sovrastante il laboratorio è invece coperto da una tettoia con struttura in legno e copertura in tegole.

Le finiture, interne ed esterne, sono quelle tipiche della tipologia, ridotte al minimo, e si trovano in normale stato di conservazione e di manutenzione.

L'area scoperta pertinenziale del fabbricato è di circa mq 450, distribuita sui lati ovest, nord ed est.

Quest'ultima, di circa mq 200, risulta pavimentata in battuto di cemento ed è utilizzata per la sosta degli autoveicoli in riparazione e, più in generale per il transito interno alla proprietà.

SITUAZIONE URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

Dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Pezzaze e presso i pubblici uffici, si è potuto accertare quanto segue.

A) Complesso agrituristico e terreni in località Cippi

Al momento della redazione della presente stima il complesso risulta regolare. Gli interventi per la realizzazione dei due fabbricati sono stati inizialmente autorizzati con C.E. n. 4 del 29.01.2000.

Successivamente sono state rilasciati, in variante, la C.E. n. 13 del 26.06.2002 ed il Permesso di Costruire n. 12 del 12.06.2006.

Per il fabbricato rurale (stalla e depositi) è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 2 del 24.03.2006.

Per l'agriturismo è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 3 del 13.06.2006 con la precisazione che risultano esclusi i locali lavanderia, corridoio e wc siti al primo piano, pur regolarmente autorizzati, poichè non ultimati al momento del rilascio del documento e non riportati nell'accatastamento.

Il vigente P.R.G. inserisce i diversi mappali nelle seguenti zone urbanistiche:

i mappali 33, 36, 56 e 59 in "zona di tutela ambientale con boschi e pascoli";

il mappale 38 in "zona E – agricola protetta";

i mappali 40, 45 e 85 parte in "zona di tutela ambientale con boschi e pascoli"

e parte in "zona E – agricola protetta".

B) Laboratorio artigianale in Via Lavone Sopra

Il fabbricato risulta completamente abusivo.

Fu autorizzata con C.E. n. 20 prot. 918/95 del 22.05.1996 la costruzione di autorimesse pertinenziali che nulla hanno a che vedere con quanto attualmente esistente.

Dato che il vigente P.R.G. inserisce il mappale 369 in "zona D1 – artigianale esistente e di completamento" (per le relative N.T.A. vedasi la documentazione allegata alla presente) e, per una piccola parte, in "zona E – agricola protetta", la costruzione risulterebbe oggi sanabile.

Questo per quanto concerne la sola competenza comunale.

E' però da sottolineare come il fabbricato in questione sia collocato in un ambito che lo rende soggetto anche ai pareri della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici e della Comunità Montana.

Gli Uffici suddetti, contattati personalmente, riferiscono che non possono esprimere pareri circa la sanabilità del fabbricato, per quanto di loro rispettiva competenza, senza la presentazione di un apposito progetto corredato di tutta la documentazione prevista per legge.

Data l'impossibilità da parte dello scrivente di ottenere una risposta sicura e definitiva circa la sanabilità del fabbricato, resta quindi incerta anche la possibilità di mettere all'asta l'immobile in esame, salvo eventuali sviluppi o specifiche indicazioni e incarichi che l'Ill.mo Sig. Giudice vorrà eventualmente dare al sottoscritto, il quale rimane, in tal senso, a completa disposizione dell'Autorità.

VALUTAZIONE DA PORRE A BASE D'ASTA

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili, eseguiti i conteggi delle superfici ragguagliate, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione e ubicazione, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alle seguenti



valutazioni:

A) Complesso agrituristico e terreni in località Cippi

Fabb. agrituristico (sup.ragguagliata) mq 480 x €/mq 950,00 =	€ 456.000,00
Stalla, deposito e portici (sup.ragg.) mq 700 x €/mq 550,00 =	€ 385.000,00
Terreni mq 100.811 x €/mq 1,50 =	<u>€ 151.216,50</u>
Sommano	€ 992.216,50

(dicansi euro novecentonovantaduemiladuecentosedici/50)

B) Laboratorio artigianale in Via Lavone Sopra

Pur tenendo conto di tutto quanto relazionato nel precedente paragrafo, circa la possibilità di sanare il fabbricato, il sottoscritto ritiene di esporre ugualmente la seguente valutazione con lo scopo di favorire l'eventuale prosieguo della procedura espropriativa, nel caso emergessero nuovi elementi, senza che necessiti un suo richiamo per l'integrazione della perizia.

Richiamato tutto quanto precedentemente esposto si è tenuto conto della più probabile incidenza del costo della sanatoria sia in termini di oneri comunali e sanzioni, sia per quanto concerne le spese tecniche preventivabili per una operazione simile.

La valutazione viene effettuata diminuendo opportunamente e congruamente il valore unitario al mq dell'immobile.

Laboratorio e ufficio a p. 1° mq 375 x €/mq 550,00 =	€ 206.250,00
Tettoia a piano primo mq 305 x €/mq 150,00 =	€ 45.750,00
Area scoperta pertinenziale mq 450 x €/mq 55,00 =	<u>€ 24.750,00</u>
Sommano	€ 276.750,00

(dicansi euro duecentosettantaseimilasettecentocinquanta/00)

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della redazione della presente stima.

CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEGLI IMMOBILI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene sia consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima in due lotti distinti individuabili con le lettere "A" e "B" nella presente relazione.



INTESTAZIONE E PROVENIENZA

A) Complesso agrituristico e terreni in località Cippi

Gli immobili sono intestati al sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

A lui sono pervenuti, in qualità di unico titolare dell'impresa individuale [REDACTED], con atto del notaio Adriano Metelli, rep. n. 72529/29674 del 22.12.1998, trascritto a Brescia in data 13.01.1999 ai nn. 833/565.

B) Laboratorio artigianale in Via Lavone Sopra

Gli immobili sono intestati ai sigg. [REDACTED] per la quota di una metà (50%) ciascuno in forza dei seguenti titoli.

Il mappale 369 (ex mapp. 146 parte) è pervenuto al sig. [REDACTED] con atto del notaio Piardi, rep. n. 49296 del 09.04.1992, trascritto a Brescia in data 07.05.1992 ai nn. 14186/9671.

I mappali 150 e 151 sono invece pervenuti per la quota 2/12 ciascuno ai fratelli [REDACTED] per denuncia di successione al padre [REDACTED] deceduto il 18.08.1991, trascritta a Brescia il 31.08.2004 ai nn. 45704/28034.

La restante quota dei mappali 150 e 151, oltre che il trasferimento della quota di ½ del mappale 369 da [REDACTED] è pervenuta con atto del notaio Langella, rep. n. 609/458 del 19.11.1999, trascritto a Brescia il 01.12.1999 ai nn. 44345/27954 e nn. 44346/27955.

SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI, PESI E VINCOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di Brescia, con aggiornamento della repertoriazione al **29.09.2006**, si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro l'esecutato e/o gravanti gli immobili in esame:

- 1) ipoteca volontaria, iscritta il 01.12.1999 ai nn. 44347/11065 per £ 300.000.000 a favore della [REDACTED] (sugli immobili di cui ai punti "A" e "B" della presente relazione);
- 2) ipoteca volontaria, iscritta il 06.10.2000 ai nn. 38135/8705 per £ 400.000.000 a favore della [REDACTED] (sugli immobili di cui ai punti "A" e "B" della relazione);



3) ipoteca volontaria, iscritta il 29.06.2001 ai nn. 24253/5581 per £ 700.000.000 a favore della [REDACTED]

(sugli immobili di cui al punto "A" della relazione);

4) ipoteca volontaria, iscritta il 06.09.2002 ai nn. 40093/8753 per € 950.000,00 a favore della [REDACTED]

(sugli immobili di cui ai punti "A" e "B" della relazione);

5) ipoteca legale, iscritta il 28.05.2003 ai nn. 25825/5914 per € 22.645,92 a favore della [REDACTED] (sugli immobili di cui ai punti "A" e "B" della relazione);

6) ipoteca giudiziale, iscritta il 21.08.2003 ai nn. 41425/10304 per € 70.000,00 a favore della [REDACTED] (sugli immobili di cui ai punti "A" e "B" della relazione);

7) ipoteca giudiziale, iscritta il 21.08.2003 ai nn. 41426/10305 per € 47.000,00 a favore della [REDACTED] (sugli immobili di cui ai punti "A" e "B" della relazione);

8) ipoteca giudiziale, iscritta il 21.08.2003 ai nn. 41427/10306 per € 68.000,00 a favore della [REDACTED] (sugli immobili di cui ai punti "A" e "B" della relazione);

9) ipoteca giudiziale, iscritta il 21.08.2003 ai nn. 41428/10307 per € 45.000,00 a favore della [REDACTED] (sugli immobili di cui ai punti "A" e "B" della presente relazione);

10) ipoteca legale, iscritta il 17.03.2004 ai nn. 13656/2841 per € 76.937,40 a favore della [REDACTED] (sugli immobili di cui ai punti "A" e "B" della relazione);

11) ipoteca legale, iscritta il 13.07.2004 ai nn. 35918/8656 per € 8.556,78 a favore della [REDACTED] (sugli immobili di cui ai punti "A" e "B" della relazione);

12) pignoramento trascritto il 27.10.2004 ai nn. 55559/33359 a favore della [REDACTED] (sugli immobili di cui al punto "B" della relazione);

13) pignoramento trascritto il 01.04.2005 ai nn. 16642/9971 a favore della [REDACTED] (sugli immobili di cui ai punti "A" e "B" della relazione).

Castel Mella, 30.09.2006

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Depositato nella cancelleria
Ufficio Esecuzioni Civili

oggi 17 OTT. 2006 OPERATORE GIUDIZIARIO

Matti/Isabella

L'ESPERTO

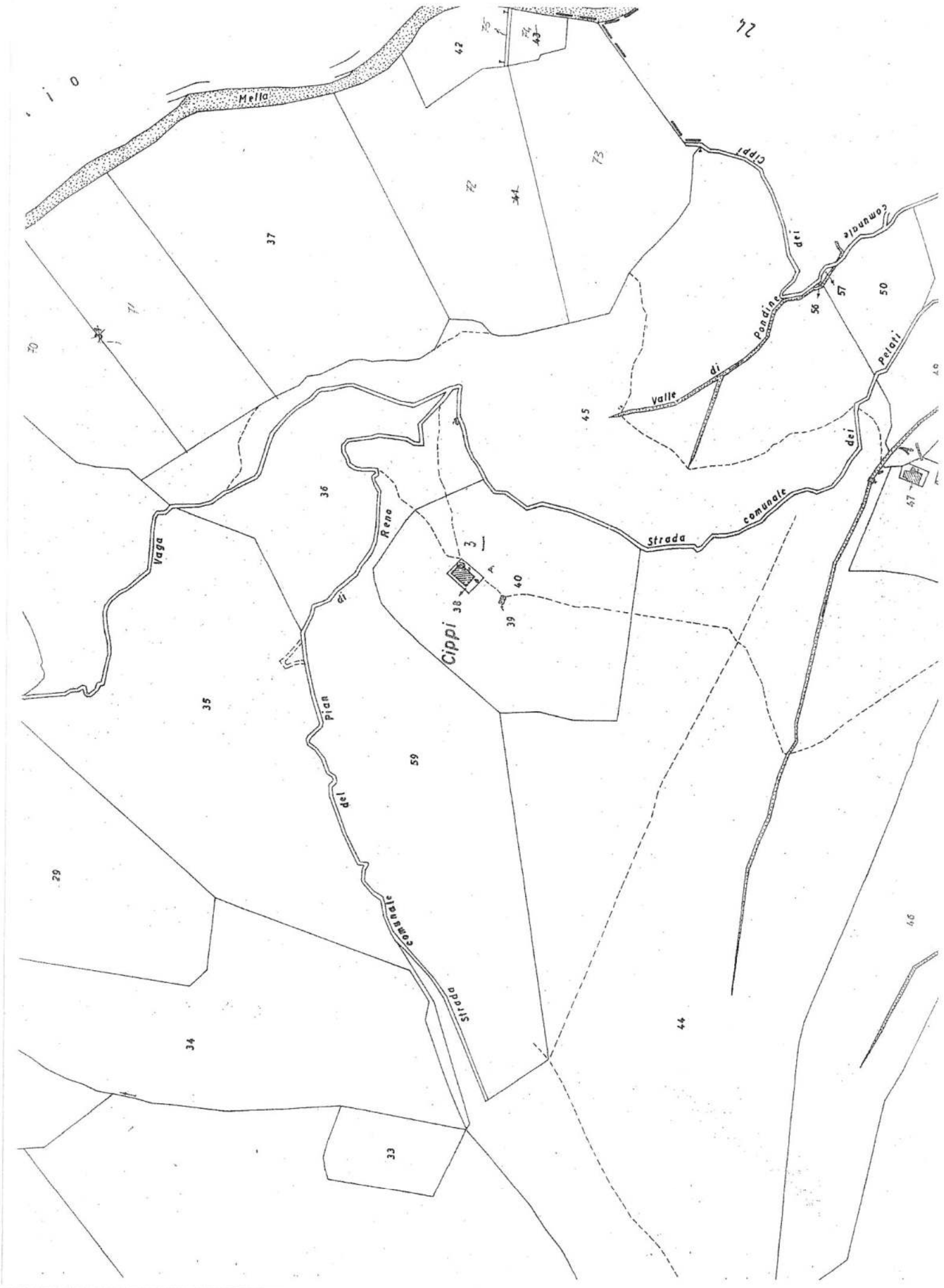
GIUSEPPE MILANESI
ARCHITETTO

Via Roncadelle, 58
25030 CASTEL MELLA (BS)

ORDINE
degli
ARCHITETTI
di BRESCIA
n. 1555

A)

*Complesso agrituristico e terreni
in località Cippi*



72

Mella

37

42

72

44

73

Strada Comunale
dei
Pandine
di
Valle

50

50

dei
Pelati

Strada
Comunale
dei

Cippi 38

3

39

40

Vaga

36

Reno

Pian
del

Strada
Comunale
dei

35

59

29

34

33

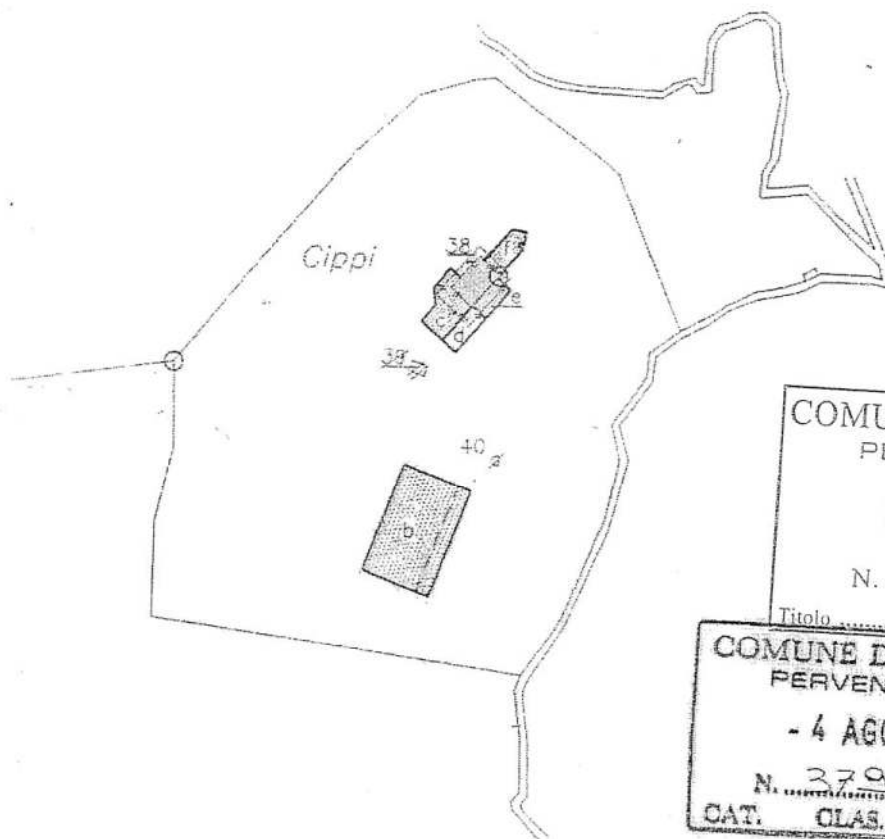
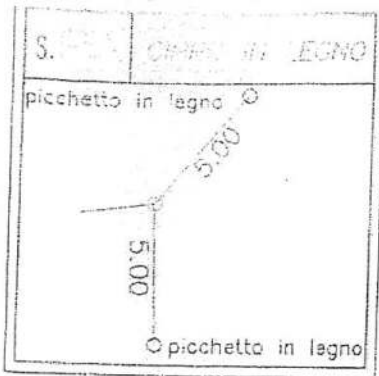
44

46

47

49

Allegato a:



COMUNE DI PEZZAZE
PERVENUTO IL

22 AGO. 2005

N. 955

Titolo 10 Classe 10.03

COMUNE DI PEZZAZE
PERVENUTO IL

- 4 AGO 2004

N. 2791

CAT. CLAS. FAS.

LE LINEE IN ROSSO NON DANNO ADITO A FRAZIONAMENTO
MA SOLO AD UNO STRALCIO DI CORTE



FOGLIO N. 21

SCALA 1:2000 ESTRATTO DESUNTO DALLE MAPPE CATASTALI

orientamento

Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:

vedi libretto delle misure e relazione tecnica allegati

(se necessario seguire negli spazi liberi e in fogli allegati)

IL PERITO

BELTRAMI Rinaldo

Iscritto al N. 4104

(cognome e nome in chiaro)

dell'Albo de

geometri

della Provincia di

Brescia

Dato

Firma

RINALDO Geom. Beltrami
N° ISCR. ALBO Geom. Brescia 4104
Partita IVA 01858960980

Firma delle parti o loro delegati

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Pezzaze
 Localita' I Cippi

civ. _____

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
 Foglio: 21
 Particella: 38
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Beltrami Rinaldo

Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Brescia

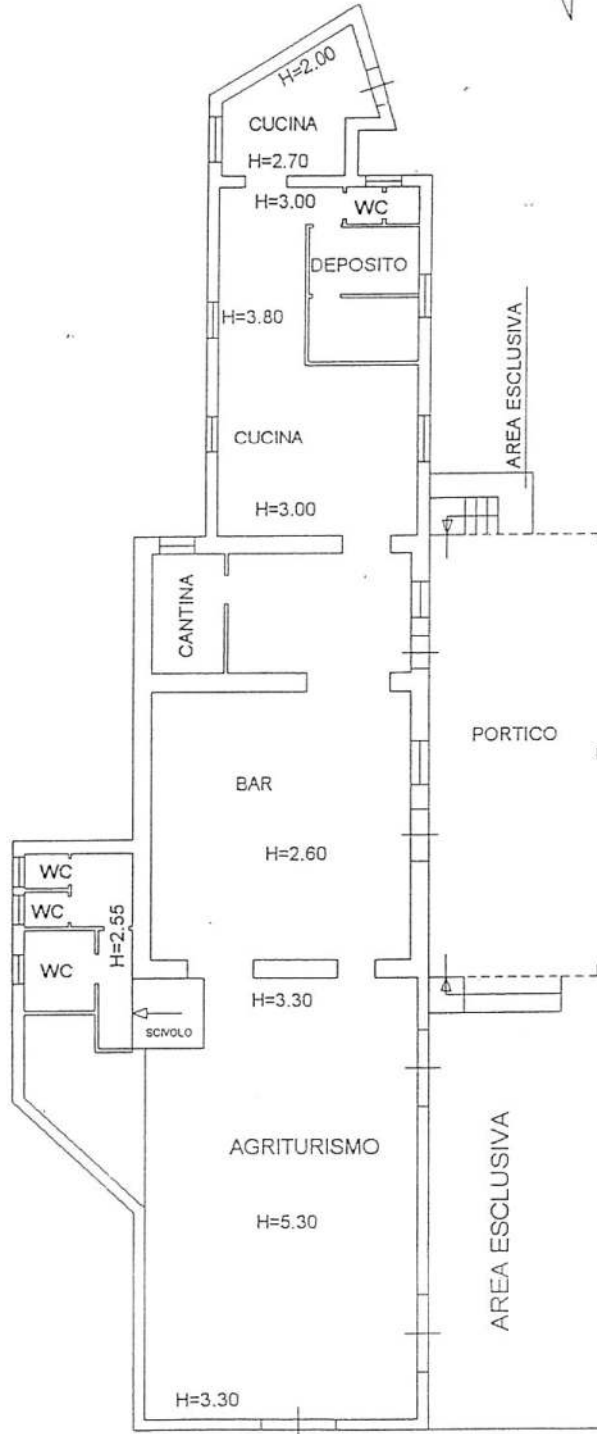


R. Beltrami

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pezzaze
Localita' I Cippi

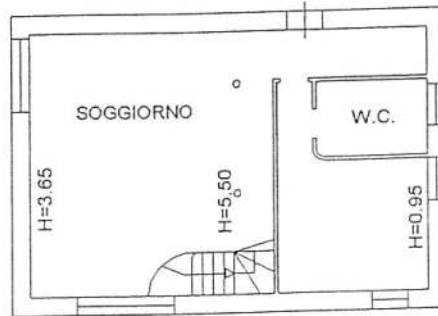
Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 21
Particella: 38
Subalterno: 2

Compilata da:
Beltrami Rinaldo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia



Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANTA SOTTOTETTO



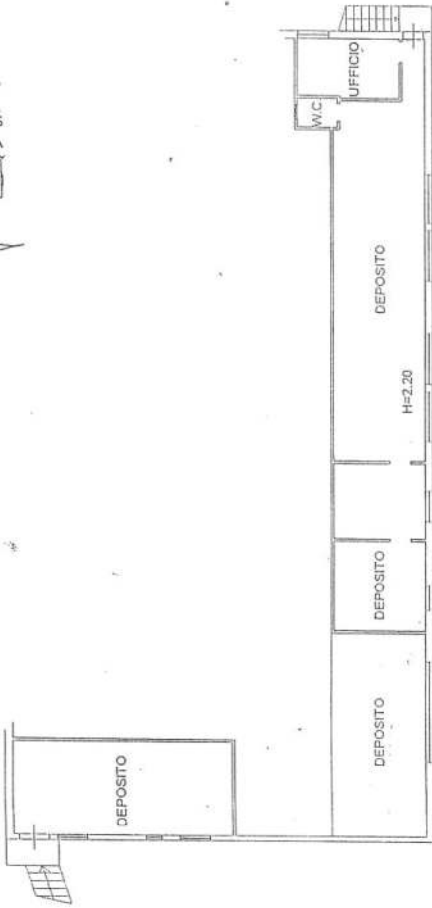
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 ufficio provinciale di
 Brescia

Scheda n. 1 Scala 1: 200

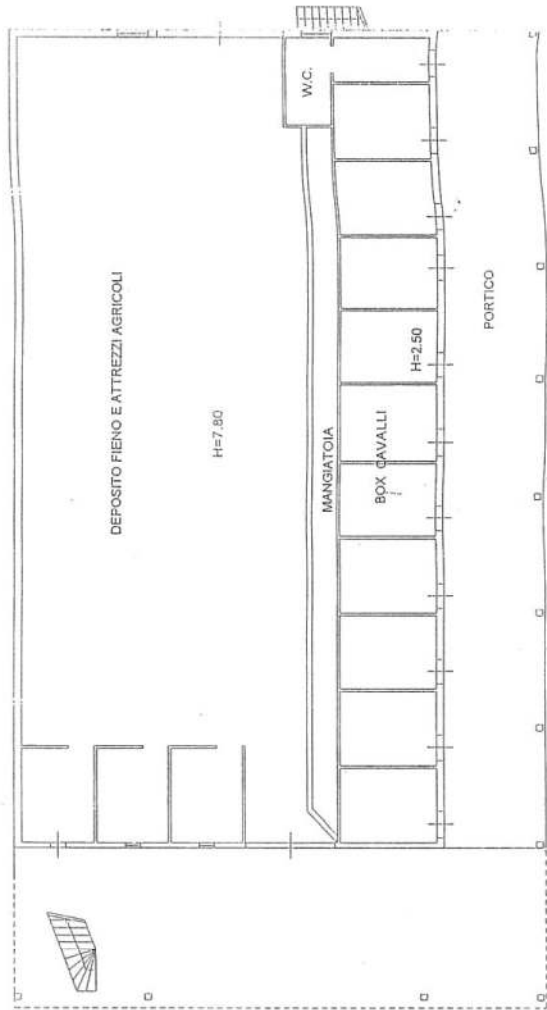
Dichiarazione protocollo n. del
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di Pezzaze
 Località I Cippi civ.

Identificativi Catastali:
 Sezione: NCT
 Foglio: 21
 Particella: 85
 Subalterno:

Compilata da:
 Beltrami Rinaldo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Brescia
 N. 4104



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

COMUNE DI PEZZAZE
 PERVENUTO IL
 22 AGO. 2005
 N. 6155
 Titolo Classe 10.03

