

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 646/2016

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITO VALTELLINESE S.C.

con sede in Sondrio, Piazza Quadrivio n.8

rappresentato e difeso dall' Avvocato Raffaella Greco

con domicilio eletto in Brescia, Via della Volta n.147

GIUDICE dell'ESECUZIONE: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: **7.03.2017**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **9.06.2017**

DATI GENERALI DEI BENI e SUDDIVISIONE IN LOTTI

**LOTTO 1 : - APPARTAMENTO PIANO 1°- 2°;
- AUTORIMESSA.**

Quota di proprietà: 1/1

**LOTTO 2 : - APPARTAMENTO PIANO 1°- 2°(SOTTOTETTO) ;
- LASTRICO SOLARE.**

Quota di proprietà: 1/1



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, con provvedimento d'Udienza del 27.02.2017 veniva nominato Esperto per la stima degli immobili della presente procedura.

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ed aver prestato il giuramento di rito in data 7.03.2017, veniva a conoscenza del quesito, di cui all'ordinanza del 27.02.2017, 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 7.03.2017 prestavo giuramento;

- in data 9.03.2017 inviavo all' Esecutata, a mezzo posta ordinaria, lettera per effettuare il sopralluogo agli immobili siti nel [REDACTED]

[REDACTED]



- in data 13.03.2017 mi recavo alla Cancelleria per l'esame del fascicolo, l'estrazione delle copie dei provvedimenti e iniziavo le operazioni peritali mediante l'esame degli atti di causa;
- 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, gli estratti mappa, visionavo le planimetrie catastali relative agli immobili pignorati dal sito dell' Agenzia delle Entrate;
- ai sopralluoghi era presente la [REDACTED] [REDACTED] che nonostante la conferma telefonica ritardava le operazioni peritali di due ore;
- mi recavo presso l'Ufficio Tecnico de [REDACTED] per esaminare i titoli autorizzativi e ricercare il certificato di abitabilità, previo richiesta di accesso agli atti;
- effettuavo ricerche di mercato per immobili simili situati in loco ed in zone limitrofe;
- ho trasmesso per posta ordinaria all' Esecutata e al legale precedente copia della presente per eventuali osservazioni.
- mi sono avvalso delle opere di un collaboratore di mia fiducia, essendo assolutamente indispensabile nelle operazioni di rilievo.

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) Per quanto concerne i titoli di acquisto, suddivido gli stessi in relazione ai lotti che vado a formare.

➤ LOTTO 1)

La debitrice ha acquisito i beni a seguito della successione testamentaria registrata a Magenta il 19 luglio 2006 al numero 91/532 e trascritta a Breno il 10 febbraio 2007, ai numeri 2226/1840 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Breno il 26 luglio 2011 ai numeri 4662/3402.

➤ LOTTO 2)



La debitrice ha acquisito i beni a seguito dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio Franco Roberto di Trecate il 13 aprile 2010, repertorio numero 19022/4579 e trascritto a Breno il 19 aprile 2010 ai numeri 3202/2422, attuale proprietaria del mappale 140/11 e piena proprietaria della quota di 1/4 del mappale 140/15 (lastrico solare).

3) – L'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, anno 1996 numero 22 parte II serie A ufficio 1, risulta nel fascicolo.

B) "IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI"

RISPOSTA

➤ **LOTTO 1)**

L'unità immobiliare, esproprianda pignorata, consiste in un' autorimessa e appartamento a piano primo e secondo, ed è ubicata nel


in un fabbricato di quattro piani fuori terra.

a) APPARTAMENTO


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

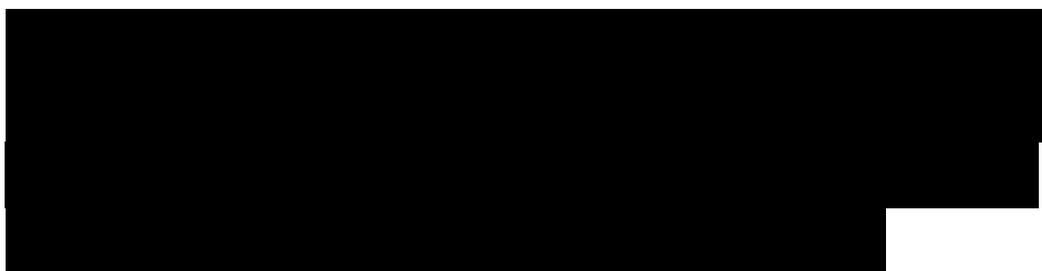
Tale unità è costituita da:

- piano terra: scala esterna;



- piano primo: disimpegno, cucina, locale tinello, scala esterna e scala interna;
- piano secondo: disimpegno, wc, n.2 camere, balcone e scala interna.

Si fa osservare che, nell'atto di Pignoramento e nei dati catastali, l'immobile viene indicato con civico mancante, mentre nella toponomastica Comunale risulta al civico n.135.



CONFINI

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

- nord: particella 151;
- est: particella 442;
- sud: prospetta su via Trento;
- ovest: a.u.i.u.;

SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE

Finiture esterne del fabbricato :

- tetto e gronde in legno;
- lattoneria;
- pareti esterne in muratura con intonaco (ammalorato) al civile e parzialmente tinteggiato;



- serramenti in legno con tapparelle.

Finiture interne:

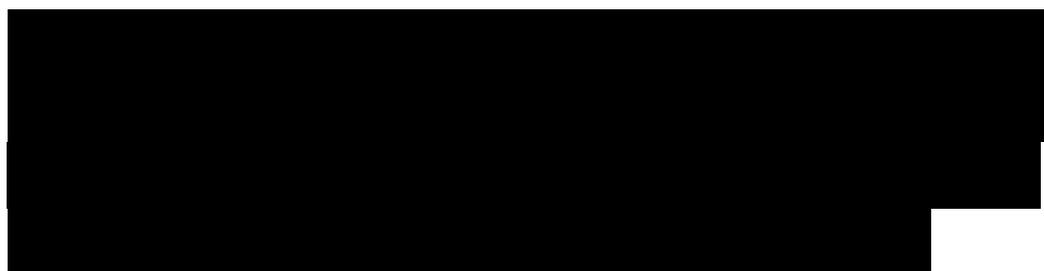
- pareti con intonaco al civile;
- pavimento in marmette di graniglia, in linoleum e ceramica nel bagno;
- porte in legno;
- radiatori in ghisa;
- impianto elettrico con punti luce e prese di corrente;

La caldaia è ubicata, a piano terra, nel locale autorimessa.

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

b) AUTORIMESSA a PIANO TERRA





SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE

Locale al rustico: muri in pietra parzialmente intonacati, pavimentazione in battuto di cemento e basculante in ferro.



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

➤ **LOTTO 2)**

L' unità immobiliare esproprianda pignorata, è costituita da un appartamento a piano 1° e 2° sottotetto, oltre al lastrico solare, ed è ubicata nel [REDACTED] in un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra su un corpo e tre piani fuori terra sull' altro.

a) APPARTAMENTO

[REDACTED]

Tale unità è costituita da:

- piano primo: lastrico solare, ingresso, cucina, sala /pranzo, disimpegno, bagno e scala interna;
- piano secondo: n.2 camere, balcone e scala interna.

[REDACTED]

Si fa osservare che l' accesso all' unità immobiliare, a piano primo, avviene transitando sul m [REDACTED] risultando in Catasto di proprietà



per ¼ dell' Esecutata e le restanti quote ad altre ditte (vedasi visura allegata).

Si precisa che tale mappale non è oggetto del presente pignoramento.

SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE

Finiture esterne del fabbricato:

- tetto e gronde in legno;
- lattoneria;
- pareti esterne parte in muratura intonacate al civile e parte rivestite in legno;
- serramenti e ante in legno.

Finiture interne:

- scala interna in legno;
- pareti con intonaco tinteggiato;
- pavimento parte in parquet e parte in gres porcellanato;
- porte in legno;
- radiatori in alluminio;
- impianto elettrico con punti luce e prese di corrente;

La caldaia è ubicata nel locale disimpegno.

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

- b) **LASTRICO SOLARE** (indicato a piano primo nell' elaborato planimetrico) per la proprietà di ¼.



Di fatto trattasi in parte di balcone e in parte di un piccolo locale (adibito a deposito) non autorizzato che viene descritto nel prosieguo della presente.

CONFINI (appartamento e lastrico solare).

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

- nord: particella 141;
- est: particella 141;
- sud: prospetta su Via Trento;
- ovest: a.u.i.u.

Non è stato possibile rintracciare la certificazione relativa agli impianti e la certificazione energetica.

“IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI”

➤ LOTTO 1

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, risultano difformità:



- nella realizzazione di aperture esterne (nuova porta a piano secondo) e interne (aperture tra il locale cucina e tinello);
- nella realizzazione, a piano secondo, di un balcone e a piano terra di un piccolo locale caldaia all' interno dell' autorimessa.

I costi necessari da sostenersi da parte dell' aggiudicatario (competenze professionali e spese tecniche), ove l' immobile non venga regolarizzato catastalmente e urbanisticamente prima della vendita, sono quantificati approssimativamente in € 3.000,00 + iva e cassa; esclusi eventuali oneri edilizi e le eventuali sanzioni da corrispondersi al Comune, i diritti catastali, il tutto da quantificarsi al momento della redazione delle pratiche.

Qualora non fosse possibile regolarizzare il balcone a piano secondo (dopo aver acquisito l'usucapione o altri diritti), si dovrà procedere alla sua demolizione, il cui costo viene quantificato approssimativamente in € 1.500,00 oltre iva.

➤ **LOTTO 2)**

Dalla comparazione tra la planimetria catastale, lo stato di fatto e il progetto (Denuncia inizio attività del 2001), risultano difformità:

- nella modifica della tramezzatura interna (a piano secondo) e nel tamponamento della finestra prospiciente Via Trento;
- nella mancata realizzazione del balcone verso sud e trasformazione, a nord, di una porzione del lastrico solare in locale adibito a ripostiglio.



I costi necessari da sostenersi da parte dell'aggiudicatario (competenze professionali e spese tecniche), ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente e urbanisticamente, sono quantificati approssimativamente in € 3.000,00 + iva e cassa, esclusi eventuali oneri edilizi, eventuali sanzioni (da corrispondersi al Comune), diritti catastali, il tutto da quantificarsi al momento delle esecuzione delle pratiche.

Qualora non fosse possibile regolarizzare il locale ripostiglio (di cui l'Esecutata è proprietaria di $\frac{1}{4}$ del lastrico solare su cui insiste) realizzato privo di autorizzazione edilizia (dopo aver acquisito l'usucapione o altri diritti), si dovrà procedere alla sua demolizione, il cui costo viene quantificato approssimativamente in € 3.000,00 oltre iva.

C) "STATO DI POSSESSO"

A tutto il giorno 15 luglio 2016, gli immobili risultavano di piena proprietà della signora [REDACTED], ad eccezione del solo mappale 140/15 il quale risulta di piena proprietà della signora [REDACTED] per la sola quota di $\frac{1}{4}$.

➤ LOTTO 1)

a) Al ventennio gli immobili in oggetto risultano essere di proprietà del [REDACTED] quest'ultima per la sola quota $\frac{1}{3}$ di usufrutto, giusti titoli anteriori al ventennio, in particolare per atto di compravendita e divisione autenticato nelle firme



dal notaio Giuseppe Camadini di Cedegolo il 12 settembre 1981 ed il 14 settembre 1981 ai numeri di repertorio 2800 e 2801 e trascritto a Breno il 13 ottobre 1981 ai numeri 4194/3676;

b) Al signor [REDACTED] per riunione dell'usufrutto della signora Morgani Pierina deceduta il 24 dicembre 1988 protocollo numero BS0253753;

c) Alla signora [REDACTED] e deceduto il 23 luglio 2005, giusta denuncia di successione testamentaria registrata a Magenta il 19 luglio 2006 al numero 91/532 e trascritta a Breno il 10 febbraio 2007 ai numeri 2226/1840 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Breno il 26 luglio 2011 ai numeri 4662/3402, attuale proprietaria.

➤ **LOTTO 2)**

a) Al ventennio gli immobili in oggetto risultano essere di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED]

giusti titoli
anteriori, in particolare per successione della

[REDACTED] e
deceduta il 14 giugno 1995, giusta denuncia di successione registrata a



Magenta il 13 dicembre 1995 al numero 6 volume 441 e trascritta a Breno il 21 febbraio 1997 al numero particolare 893.

Si precisa che in detta successione la signora [REDACTED] erroneamente non risulta quale erede;

b) Alla signora [REDACTED]

[REDACTED] per

atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Baldi Giovanni di Trecate il 27 settembre 2000 repertorio numero 14213 e trascritto a Breno il 24 ottobre 2000 ai numeri 5320/4105.

c) Alla signora [REDACTED]

[REDACTED] sopra

generalizzati per atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio Baldi Giovanni di Trecate il 17 febbraio 2003 repertorio numero 106496 e trascritto a Breno il 3 marzo 2003 ai numeri 1407/1054;

d) Alla signora [REDACTED]

per atto

di compravendita ricevuto dal notaio Franzo Roberto di Trecate il 13 aprile 2010 repertorio numero 19022/4579 e trascritto a Breno il 19 aprile 2010 ai numeri 3202/2422, attuale proprietaria del mappale 140/11 e piena proprietaria della quota di 1/4 del mappale 140/15.

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

RISPOSTA



➤ LOTTO 1) e LOTTO 2)

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Breno il 18 luglio 2011 ai numeri 4460/709 per Euro 234.000,00 a favore del Credito Artigiano spa con domicilio in Milano e contro la signora [REDACTED]

b) Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Breno in data 15 luglio 2016 ai numeri 3734/2807 a favore del Credito Valtellinese s.c. con sede in Sondrio e contro la signora [REDACTED]

Si precisa che in entrambe le pregiudizievoli viene indicata erroneamente la quota di piena proprietà del mappale 140/15 in quanto detto mappale risulta di proprietà della signora [REDACTED] per la sola quota di $\frac{1}{4}$.

Si precisa che:

- il mappale 152/9 deriva dall'ex mappale 3155/9 a seguito di denuncia di variazione per modifica identificativo presentato all'UTE di Brescia il 9 febbraio 2006 al numero 10854.1/2006 protocollo numero BS0037823;

- il mappale 152/28 deriva dagli ex mappali 3155 subb. 13 e 14 a seguito di denuncia di variazione per modifica identificativo presentato all'UTE di Brescia il 9 febbraio 2006 al numero 10856.1/2006 protocollo numero BS0037825 e successiva fusione presentata all'UTE di Brescia il 5 maggio 2011 al numero 90970.1/2011 protocollo numero BS0212664;



- il mappale 140/11 deriva dall'ex mappale 140/8 a seguito di denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'UTE di Brescia il 17 marzo 2010 al numero 8788.1/2010 protocollo numero BS0087256;

- il mappale 140/15 deriva da frazionamento, ex bene comune non censibile, presentato all'UTE di Brescia il 25 ottobre 2010 al numero 4438.1/2010 protocollo numero BS0342402.

Esternamente agli immobili (lotto 1 e lotto 2) non vi è l'indicazione dell'Amministratore Condominiale; dalle informazioni fornite i comproprietari provvedono direttamente alla gestione dell'immobile.

E) "REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA"

RISPOSTA

➤ LOTTO 1)

Dalle ricerche effettuate presso [REDACTED] non risultano depositate pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto successive al 01/09/1967.

➤ LOTTO 2)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del [REDACTED] il fabbricato, in cui è presente l'immobile in oggetto espropriato, è stato costruito a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- licenza di costruzione n. 6/72;
- denuncia di inizio attività prot 812 del 14/03/2001.

Sono presenti difformità che precedentemente sono state illustrate.

F) "FORMAZIONE DEI LOTTI"



RISPOSTA

La massa esecutata è divisibile e si costituiscono n. 2 lotti:



G) “VALORE DEL BENE E COSTI”RISPOSTA

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 degli immobili 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:

- LOTTO 1: abitazioni civili da € 710,00 ad € 970,00 e autorimesse da € 420,00 ad € 560,00;



- LOTTO 2: abitazioni civili da € 710,00 ad € 970,00.

Considerando il grado di finitura, nell'attuale stato conservativo, indico il probabile valore commerciale al m² delle unità immobiliari:

- LOTTO 1: € 710,00 per l'abitazione, € 420,00 per l'autorimessa;

- LOTTO 2: € 1070,00 per l'abitazione, € 800,00 per il lastrico solare.

Per la stima del valore commerciale del bene oggetto della presente, bisogna quindi moltiplicare il valore al m² stimato per la superficie commerciale delle unità immobiliari.

La superficie commerciale è stata determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell'osservatorio del mercato immobiliare" reso disponibile dall'Agenzia delle Entrate/Territorio.

In particolare, il calcolo della superficie commerciale (dedotta dagli atti catastali) prevede di sommare alla superficie lorda delle porzioni abitative dell'unità immobiliare (comprensiva dei muri perimetrali e del 50% dello spessore dei muri comuni ad altre unità o parti condominiali):

➤ **LOTTO 1)**

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Lorda (mq) arrotondata</i> <i>(ricavata dagli atti catastali)</i>	<i>Quote di proprietà</i>
appartamento piano 1°- 2°	131,00	1 / 1
autorimessa	26,00	1 / 1



➤ LOTTO 2)

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Lorda (mq) arrotondata</i> <i>(ricavata dagli atti catastali)</i>	<i>Quote di proprietà</i>
appartamento p.1°- 2° (sottotetto) e balcone	74,00	1/1
lastrico solare	30,00	1/4

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:

a) LOTTO 1:

-valore commerciale dell'intero € (arrotondati) 104.000,00;

-valore ridotto arrotondato per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto: Euro 99.000,00;

-Oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra e precedentemente indicati: € 3.000,00 + iva e cassa, esclusi eventuali oneri edilizi e sanzioni (da corrispondersi al Comune), i diritti catastali, da valutarsi al momento della redazione delle pratiche.

Qualora non fosse possibile regolare il balcone a piano secondo, (dopo aver acquisito l'usucapione o altri diritti), si dovrà procedere alla sua demolizione, il cui costo è quantificato approssimativamente in € 1.500,00 oltre iva.

b) LOTTO 2:

-valore commerciale dell'intero € (arrotondati) 85.000,00;



-valore ridotto arrotondato per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto: Euro 81.000,00;

-Oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo (emersi dalle indagini di cui sopra e precedentemente indicati) corrispondono a € 3.000,00 + iva e cassa, esclusi eventuali oneri edilizi e sanzioni (da corrispondersi al Comune), i diritti catastali, da valutarsi al momento della redazione delle pratiche.

Qualora non fosse possibile regolarizzare il locale ripostiglio (di cui l'Esecutata è proprietaria di $\frac{1}{4}$ del lastrico solare su cui insiste) realizzato privo di autorizzazione edilizia (dopo aver acquisito l'usucapione o altri diritti), si dovrà procedere alla sua demolizione, il cui costo viene quantificato approssimativamente in € 3.000,00 oltre iva.

Allegati:

- 1) Decreto di nomina;
- 2) atto di pignoramento e nota di trascrizione;
- 3) certificazione notarile;
- 4) estratti mappa;
- 5) elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco dei subalterni assegnati LOTTO 1-2;
- 6) planimetrie LOTTO 1-2;
- 7) visure storiche per immobile;
- 8) richieste al Comune per esame atti e richiesta copie documentazione;



- 9) rilievo fotografico LOTTO 1 e 2;
- 10) lettera per sopralluogo;
- 11) certificato di stato civile;
- 12) concessioni edilizie ed elaborati grafici;
- 13) visura catasto terreni.

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., 28.04.2017

Il Perito incaricato

(dott.ing. Luca Sandrini)

Ordine Ingegneri Brescia n. 4178
Via Quarteroni, 71 - Tel. 030.4.532348
20132 Darfo Boario Terme (BS)

