

* * *

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n° 14/2012

Promossa da

[REDAZIONE]

contro

...OMISSIS...

Ufficio esecuzioni civili, Giudice dell'esecuzione dott. Gianni Sabbadini

* * *

PERIZIA DI STIMA

* * *

Premesso:

che con provvedimento in data **12.04.2012**, il sottoscritto Dott. Ing. Gianpietro Bocchi, nato a Trenzano (BS) il 25.05.1953, con studio a Cossirano (BS) in via Carducci 22/b, è stato nominato esperto per la stima degli immobili pignorati all'esecutato indicato in epigrafe;

che all'udienza del **10.05.2012** il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito;

che all'udienza del **10.05.2012** al sottoscritto è stato posto il seguente quesito:

“L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2) una sommaria descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, deposita in cancelleria perizia in originale più due copie (le copie devono contenere tutti i dati relativi alla procedura esecutiva, con esclusione delle generalità del debitore (riportare omissis) e di ogni altro dato personale

idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) e unitamente alla nota delle spese ed onorari, invia ulteriore copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti."

- che il termine per il deposito della relazione è fissato per almeno 45 giorni prima della prossima udienza;

- che in data **21.06.2012**, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di **Provaglio Val Sabbia** al fine ottenere le necessarie informazioni di carattere urbanistico;

- che in data **21.06.2012**, il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di stima;

CIO' PREMESSO

il sottoscritto perito, esaminato:

- la documentazione depositata presso la cancelleria del Tribunale di Brescia ed in particolare la Dichiarazione e Certificazione Notarile prodotta dal **Notaio Prof. Avv. Pietro Zanelli**;

- la documentazione reperita nel comune di **Provaglio Val Sabbia** (si veda l'allegato n°1);

- la documentazione presso l'**Agenzia del Territorio di Brescia** (si veda l'allegato n° 2);

- la documentazione presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia** (si veda l'allegato n° 3);

- la L. 14 maggio 2005, n. 80 conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 14 marzo 2005, n. 35, ed in particolare l'art. 173 bis;

presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2) una sommaria descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che

saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

1) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali:

Trattasi dell'unità immobiliare sita in **Provaglio Val Sabbia (BS)** in via **Settima Brigata Matteotti n. 70** costituita da **porzione di fabbricato residenziale che si sviluppa a piano terra, primo e secondo con annessa corte esclusiva e corpo accessori al piano terra e primo.**

L'unità immobiliare confina a nord con altra proprietà, ad est con altra proprietà, a sud con altra proprietà e con via Settima Brigata Matteotti e ad ovest con altra proprietà.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso l'accesso carraio prospiciente via Settima Brigata Matteotti al n. 70.

Catastralmente l'unità immobiliare oggetto di stima è così identificata:

- **Catasto Fabbricati**, Comune censuario di **Provaglio Val Sabbia (BS)**, Sezione Urbana **PST**, Foglio **9**, Mappale **43**, Subalterno **5**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **8,5 vani**, Rendita **Euro 280,95** (si vedano le visure in allegato 2A);

- **Catasto Terreni**, Comune censuario di **Provaglio Val Sabbia (BS)**, Foglio **9**, Mappale **43**. Si precisa che sull'estratto mappa ricevuto dall'Agenzia del Territorio viene indicato come **Foglio il n. 905 Svi:A** (si veda l'allegato 2C).

Non è stato possibile verificare se la situazione catastale rispecchia la situazione reale del fabbricato esistente, perché durante il sopralluogo del 21.06.2012 è stato impossibile accedere internamente all'unità immobiliare oggetto di stima a causa della mancata presenza del proprietario, che era stato comunque informato della visita di sopralluogo mediante raccomandata. La raccomandata citata però è stata rispedita al mittente dopo la compiuta giacenza presso l'ufficio postale di Provaglio Val Sabbia (si veda ricevuta di ritorno in allegato 8).

Sono stati reperiti presso l'Agenzia del Territorio l'estratto mappa (si veda l'allegato 2D), la scheda catastale (scheda del 07/11/2007 inerente il mappale 43 sub. 5 in allegato 2B) e l'elaborato planimetrico (elaborato del 28/05/1992 in allegato 2C) relativi all'immobile oggetto di stima.

Durante la verifica della documentazione catastale si è constatato in particolare quanto segue:

- l'estratto mappa, reperito presso l'Agenzia del Territorio, del Foglio 9 riporta il Mappale 43 ed il mappale 114. Il mappale 114 è stato soppresso e quindi il foglio 9 risulta non essere aggiornato in quanto riporta il numero di mappa 114 che è stato soppresso ed unito al mappale n. 43 con Tipo Mappale del 11.02.1992 n. 718.1/1992 in atti dal 21/06/2004 (si vedano le visure catastali in allegato 2A). La situazione aggiornata dell'estratto mappa è riportata sull'ultimo elaborato planimetrico in atti e fa riferimento al Tipo Mappale Tipo Mappale del 11.02.1992 n. 718.1/1992 (si veda l'allegato 2C);

La richiesta di sistemazione del foglio 9 dovrà essere inoltrata all'Agenzia del Territorio attraverso un'apposita richiesta di rettifica.

Tale operazione comporta una spesa per prestazioni tecniche di circa € 500,00.

2) sommaria descrizione del bene:

Comune censuario di Provaglio Val Sabbia (BS), Catasto Fabbricati Sezione Urbana PST, foglio 9, mappale 43, sub. 5 e Catasto Terreni, Foglio 9, Mappale 43

Trattasi di **porzione di fabbricato residenziale che si sviluppa a piano terra, primo e secondo con annessa corte esclusiva e corpo accessori al piano terra e primo** sito in Provaglio Val Sabbia (BS) in via Settima Brigata Matteotti n. 70.

Dal sopralluogo effettuato in data **21.06.2012** è stato possibile osservare e fotografare **solo** esternamente l'immobile. Non è stato impossibile accedere internamente all'unità immobiliare oggetto di stima a causa della mancata presenza del proprietario, che era stato comunque informato della visita di sopralluogo mediante raccomandata. La raccomandata citata però è stata rispedita al mittente dopo la compiuta giacenza presso l'ufficio postale di Provaglio Val Sabbia (si veda ricevuta di ritorno in allegato 8).

Esternamente si può, per l'immobile oggetto di stima, definire **sufficiente ed appena accettabile** lo stato di conservazione e di manutenzione, mentre non è determinabile lo stato di conservazione e di manutenzione interno.

E' stato possibile osservare le seguenti finiture esterne:

- intonaco esterno con ampia zona rimaneggiata sul prospetto sud e talvolta non presente come nella zona a piano terra del porticato ed al piano primo nella zona del ripostiglio al piano primo;
- apertura a piano terra e finestra al piano primo (zona ripostigli in lato sud

-ovest) sprovviste di serramenti;

- finestra a piano terra (zona porticato) sprovvista di serramento;

- finestra al piano primo con serramento in legno dotata di tapparelle in pvc (zona vano scala in lato sud -ovest);

- portafinestra al piano primo (zona terrazzo in lato sud-est) con serramenti esterni in legno;

- finestra al piano secondo (zona salotto in lato sud-est) con ante in legno;

- copertura del fabbricato con struttura in legno ad eccezione della copertura della zona scala realizzata con struttura in acciaio e sovrastanti onduline;

3) stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

come da Dichiarazione e Certificazione Notarile del **Notaio Prof. Avv. Pietro Zanelli** gli immobili oggetto di stima risultano in **proprietà:**

- *Catasto Fabbricati Sezione Urbana PST, foglio 9, mappale 43, sub. 5* in proprietà a **...OMISSIS...** nato a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...**

Non è stato impossibile accedere internamente all'unità immobiliare oggetto di stima a causa della mancata presenza del proprietario, che era stato comunque informato della visita di sopralluogo mediante raccomandata. La raccomandata citata però è stata rispedita al mittente dopo la compiuta giacenza presso l'ufficio postale di Provaglio Val Sabbia (si veda ricevuta di ritorno in allegato 8).

Il sottoscritto presume che l'immobile sia occupato ed utilizzato dal sig. **...OMISSIS...** **unicamente a seguito** del colloquio avuto con i vicini di casa.

4) **esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:**

come anche da Dichiarazione e Certificazione Notarile redatta dal **Notaio Prof. Pietro Zanelli** gli immobili oggetto di stima **risultano liberi da pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2007

Registro Particolare 5997 Registro Generale 9482

Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio

36559/14786 del 27/11/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

(si vedano le visure in allegato 3A);

ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2007

Registro Particolare 2017 Registro Generale 9483

Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio

36560/14787 del 27/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

(si vedano le visure in allegato 3B);

ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2011

Registro Particolare 171 Registro Generale 893

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 494/22 del

01/02/2011 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77

DPR 29/09/1973 NUM.602 (si vedano le visure in allegato 3C);

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2012

Registro Particolare 461 Registro Generale 608

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 16101 del 25/11/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (si vedano le visure in allegato 3D);

Così come desunto dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Provaglio Val Sabbia in data 04.06.2012 (si veda l'allegato 7), l'unità immobiliare oggetto di stima risulta avere la seguente destinazione urbanistica ai sensi del **Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 27.05.2010:**

- **CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA: classe paesistica ALTA** (Documento di Piano – Piano delle Regole P.2.6 - R.5 Classi di sensibilità paesistica si veda allegato 6A e Documento di Piano P.2.7 Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica Art. 9 in allegato 6B);

- **PERIMETRO CENTRO ABITATO – PERIMETRO NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE** (Piano delle Regole R.1.2.a – ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale ... Cesane ... si veda allegato 6C e Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole P.2.9 – S.7 – R.4 Norme Tecniche di Attuazione Art. 55 in allegato 6D);

- **VINCOLI:**

▪ **CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 2 Area stabile e/o su versanti poco acclivi** (si veda la Tavola n. 05 –

carta dei vincoli e di sintesi in allegato 6E e la Tavola n. 06 –
Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano in allegato
6F).

5) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

come desunto dalla nota di trascrizione dell'atto compravendita redatto dal Notaio FABRIZIO SANTOSUOSSO in data 27.11.2007 Registro Generale n. 9482 Registro Particolare 5997 (si veda l'allegato 3A): "*... la parte acquirente ha dichiarato espressamente, inoltre, di ben conoscere e di accettare, per sé, eredi ed aventi causa, tutti i patti, sia obbligatori che reali, contenuti nell'atto di provenienza. Le parti hanno dichiarato che a carico del cortile esclusivo e pertinenziale oggetto del presente atto a favore del signor [REDACTED] esiste diritto di allacciamento parti comuni: è espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C., per una migliore identificazione di quanto in oggetto e dei relativi confini, si fa espresso riferimento alla planimetria catastale allegata al titolo sotto la lettera "A" ...*".

6) verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso:

dalle ricerche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Provaglio Val Sabbia (BS) risulta quanto segue:

- **Concessione Edilizia prot. n. 2386 Reg. Costruzioni n. 571 del 28.10.1985** (si veda allegato n. 1A) per copertura terrazzo;

- **Concessione Edilizia Reg. Costruzioni n. 609 del 19.06.1986** (si veda allegato n. 1B) per ristrutturazione fabbricato;

- **Richiesta dell'Autorizzazione all'Abitabilità** (si veda allegato n.1C) depositata al Comune di Provaglio Val Sabbia il 04.08.1987 prot. n. 01788.

Non è stato possibile procedere al confronto tra la documentazione reperita presso Comune e Agenzia del Territorio e lo stato di fatto interno delle unità immobiliari oggetto di stima in quanto, durante il sopralluogo del 21.06.2012, Non è stato impossibile accedere internamente all'unità immobiliare oggetto di stima a causa della mancata presenza del proprietario, che era stato comunque informato della visita di sopralluogo mediante raccomandata. La raccomandata citata però è stata rispedita al mittente dopo la compiuta giacenza presso l'ufficio postale di Provaglio Val Sabbia (si veda ricevuta di ritorno in allegato 8).

Si è proceduto al confronto tra lo stato di fatto ESTERNO fotografato durante il sopralluogo del 21.06.2012 e la documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio e **si sono riscontrate alcune incongruenze, di poca importanza, fra lo stato di fatto ESTERNO e la situazione catastale.** Tali incongruenze sono evidenziate nell'allegato 10.

Si è proceduto al confronto tra la documentazione reperita presso il Comune e la documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio e **si sono riscontrate alcune incongruenze, di poca importanza, fra la situazione catastale e la situazione urbanistica approvata.** Tali incongruenze sono evidenziate nell'allegato 11.

* * * *

Esposto quanto sopra il sottoscritto procede di seguito a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Dall'analisi del mercato immobiliare in Provaglio Val Sabbia (BS), consultate anche le banche dati dell'Agenzia del Territorio di Brescia e dell'Osservatorio Immobiliare (si veda l'allegato 5), dallo stato di conservazione e dalla vetustà, dalle disposizioni contenute nel Decreto del 7 gennaio 2008 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 8 del 11.01.2008), il sottoscritto è giunto alla determinazione del **più probabile valore di mercato dell'immobile** illustrato nella tabella a seguire (si veda l'elaborato grafico in allegato 9):

Destinazione	Grado di finitura	PIANO	Sup. Lorda m ² (a)	Quota di Proprietà (b)	Valore € / m ² (c)	STIMA € (a) x (b) x (c)
1 Corte esclusiva	ESTERNAMENTE: SUFFICIENTE APPENA ACCETTABILE INTERAMENTE: NON DETERMINABILE ma considerato ipoteticamente SUFFICIENTE	Terra	37,80	1	60,00	2.268,00
2 Accessori		Terra	112,20	1	350,00	39.270,00
3 Residenza		Primo	98,80	1	550,00	54.340,00
4 Terrazzo		Primo	2,70	1	200,00	540,00
5 Accessorio		Primo	13,60	1	300,00	4.080,00
6 Accessorio		Secondo	15,40	1	250,00	3.850,00
7 Residenza		Secondo	77,15	1	550,00	42.432,50
Stima del più probabile valore di mercato					TOTALE	146.780,50

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di € 146.780,50 (Euro centoquarantaseimilasettecentottanta/50).

* * * *

La presente relazione, composta da n° 15 (quindici) pagine, viene depositata

in originale presso la cancelleria del Tribunale di Brescia ed inviata in copia al creditore ed al debitore.

Con quanto sopra esposto, si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato conferito. A disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, assolto l'incarico, debitamente ossequia.

Cossirano, 09.08.2012

Allegati:

- *allegato n° 1*: documenti reperiti presso il Comune di Provaglio Val Sabbia (BS):

1A – Concessione Edilizia prot. n. 2386 Reg. Costruzioni n. 571 del 28.10.1985;

1B – Concessione Edilizia Reg. Costruzioni n. 609 del 19.06.1986;

1C – Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità prot. n. 01788 del 04.08.1987;

- *allegato n° 2*: documenti reperiti presso l'Agenzia del Territorio:

2A - visure catastali;

2B – scheda planimetrica;

2C – elaborato planimetrico del 26.05.1992;

2D - mappa Catasto Terreni (attualmente disponibile in catasto in forma digitale);

- *allegato n° 3*: documenti reperiti presso la conservatoria dei registri immobiliari;

- *allegato n° 4*: verbale di sopralluogo datato 21.06.2012 contenente la relazione fotografica relativa all'unità immobiliare;

- *allegato n° 5*: banca dati Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio.

- allegato n° 6:

6A - estratto Documento di Piano – Piano delle Regole P.2.6 - R.5

Classi di sensibilità paesistica;

6B - estratto Documento di Piano P.2.7 - Relazione paesistica ed
indirizzi di tutela paesistica - Art. 9;

6C - estratto Piano delle Regole R.1.2a–ricognizione e classificazione
degli ambiti del territorio comunale ...Cesane;

6D – estratto Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle
Regole P.2.9 – S.7 – R.4 Norme Tecniche di Attuazione artt. 9
- 23 - 55;

6E - estratto Tavola n. 05 – carta dei vincoli e di sintesi;

6F - estratto Tavola n. 06 – Carta di fattibilità geologica per le azioni
di piano ;

- allegato n° 7: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal
Comune di Provaglio Val Sabbia (BS);

- allegato n° 8: ricevuta di ritorno raccomandata per avviso di
sopralluogo;

- allegato n° 9: elaborato grafico (riferimento alla Planimetria Catastale
Sezione Urbana PST, foglio 9, mappale 43, sub. 5);

- allegato n°10: elaborato grafico di confronto tra stato di fatto ESTERNO
situazione la scheda catastale;

- allegato n°11: elaborato grafico di confronto tra situazione approvata
con Concessione Edilizia Reg. Costruzioni n. 609 del 19.06.1986 e la
scheda catastale.

Il Perito

