

UDIENZA 11/04/2018

**TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 486/2017 Es. Imm
OMISSIS
contro
OMISSIS**

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
D'UFFICIO**

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

In data 06 dicembre 2017 l'Ill.mo sig. Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. Raffaele DEL PORTO conferiva allo scrivente ing. Maurizio CAMPOSTRINI iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n°1234 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia l'incarico di redigere una valutazione dei beni immobili di proprietà di OMISSIS, oggetto di pignoramento.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto del pignoramento e pertanto della valutazione da parte dello scrivente è un appartamento con solaio di cui di seguito si procede all'identificazione e ad una dettagliata descrizione.

L'immobile oggetto di valutazione, a seguito di accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizi Catastali, è così individuabile:

Comune di OME (BS), – Catasto Fabbricati:

Sez. NCT – Foglio 12 – part. 32 sub 3 cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 sup. cat. mq 153
Rendita Cat. € 186,34 – intestato a OMISSIS, ottenuto per COMPRAVENDITA.

Si allega copia dell'atto di Compravendita del 02/11/1995.

Nonostante le accurate ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OME non è stato possibile risalire e recuperare la documentazione edilizia originaria della costruzione del fabbricato.

Tuttavia da informazioni assunte sia presso il medesimo Ufficio che dal Proprietario risulta che il fabbricato sia stato realizzato nella prima metà del secolo scorso quale fabbricato rurale e gli appartamenti assegnati ai lavoranti. Sempre da informazioni assunte presso il Proprietario l'immobile sarebbe divenuto di proprietà del nonno dell'attuale proprietario agli inizi degli anni '60 ma di ciò non è stata trovata traccia. Presumibilmente, stanti le finiture interne, anche la sistemazione interna dell'appartamento risale a quell'epoca.

L'unica documentazione relativa all'immobile di cui trattasi che è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OME è relativa all'Autorizzazione in data 07/02/1985 richiesta dal precedente proprietario OMISSIS Isidoro ad eseguire lavori

di manutenzione straordinaria per il rifacimento del tetto, autorizzazione che è stata regolarmente concessa e che si allega.

È stata invece regolarmente reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizi Catastali, e si allega, la planimetria catastale dell'immobile che risulta presentata in data 10/10/1995, cioè poco prima della stipula dell'Atto di Compravendita.

L'immobile oggetto di valutazione è inserito in una struttura di antica formazione di due piani fuori terra e sottotetto agibile e trovasi nella zona PERIFERICA NORD di OME (BS) in via RINATO 14.

Inoltre da ulteriori accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OME, come si può osservare anche nell'allegato stralcio del PGT – Piano delle Regole, l'immobile di cui al presente procedimento risulta inserito in NUCLEO di ANTICA FORMAZIONE e pertanto ogni intervento manutentivo o ristrutturazione che venga effettuato sullo stesso è soggetto al rispetto di una specifica normativa comunale, come da allegato stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

In data 05 febbraio 2018 è stata spedita al Pignorato regolare comunicazione di espletamento di sopralluogo per visionare l'immobile al fine di constatare l'effettiva consistenza oltre che lo stato manutentivo ed il previsto giorno 20 febbraio 2018, il sottoscritto, effettuava regolare sopralluogo al fine di prenderne visione e ne è stato consentito l'accesso.

Nel corso del sopralluogo si è potuto constatare che la disposizione interna dei locali è perfettamente rispondente a quanto risulta dalla planimetria catastale e così pure vi è perfetta corrispondenza tra le misure reali di controllo effettuate e le misure che si possono desumere dalle suddette planimetrie.

L'appartamento in questione è attualmente abitato e costituisce la residenza dei Pignorati.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come si può osservare nell'allegata documentazione fotografica, l'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un edificio di due piani fuori terra oltre un sottotetto agibile, con tre unità immobiliari, due al piano terra ed una, quella oggetto del presente procedimento, al primo piano.

All'edificio si accede da una corta strada privata che si dirama da via RINATO e si apre in una corte comune.

Dalla corte si accede direttamente all'appartamento del piano terra mentre l'accesso alle altre due unità immobiliari presenti nel fabbricato avviene attraverso un atrio con due aperture ma senza portoncino di accesso ove trovasi una scala piuttosto ripida rivestita in marmo con protezione laterale e corrimano in ferro che porta al primo piano.

Al termine della scala vi è un ampio pianerottolo, definito catastalmente "LOGGIA" dal quale si accede sia all'appartamento del OMISSIS sia alla scala che porta al soprastante solaio di pertinenza dell'appartamento.

Sulla loggia, di fronte alla porta di accesso all'appartamento oggetto della presente stima vi è un'apertura coperta da una tenda per l'accesso al sottotetto di pertinenza della proprietà sottostante e pertanto, a detta del OMISSIS, la scala e la loggia costituiscono l'unico accesso a tale vano per cui sarebbero gravate da servitù di passaggio.

Dell'esistenza di tale servitù tuttavia lo scrivente non ha reperito alcuna documentazione scritta, né tanto meno ciò risulta dall'Atto di Compravendita.

L'accesso all'appartamento del Pignorato avviene attraverso un portoncino in alluminio e vetro che si apre su un lungo corridoio centrale dal quale si accede ai vari locali. Sul lato sinistro trovasi una camera adibita a studio/lavanderia ed il bagno che per la tipologia delle finiture risulta sicuramente ristrutturato in epoca successiva al resto dell'appartamento, mentre sul lato destro trovasi dapprima un'ampia cucina e poi una cameretta singola ed una camera matrimoniale.

All'esterno dell'appartamento, sul lato SUD (camera e bagno) trovasi un lungo balcone al quale però si accede unicamente dalla loggia non essendovi portefinestre nei suddetti locali

L'immobile confina ad OVEST (camera matrimoniale, corridoio e bagno) con altra unità immobiliare del fabbricato attiguo, ad EST (cucina) con il sottotetto dell'unità immobiliare sita al piano terra mentre i restanti affacci danno sulle parti comuni antistanti e retrostanti l'immobile.

L'appartamento ha una superficie di circa 100 mq ma una altezza utile delle stanze inferiori allo standard attuale di m 2,70: più precisamente la cucina ha una altezza utile di m. 2,572 le camere di m 2,502 ed il corridoio, il bagno e la camera/lavanderia un'altezza di m 2,623.

Non sussistono comunque problemi di agibilità in quanto l'altezza è in ogni caso superiore al limite minimo per l'agibilità fissato in m. 2,40 ma soprattutto in quanto,

come precedentemente illustrato, il fabbricato è urbanisticamente vincolato quale edificio appartenente a NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE e pertanto non modificabile nella struttura originaria.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha constatato che la disposizione interna dei locali è perfettamente rispondente a quanto risulta dalle planimetrie catastali e così pure vi è perfetta corrispondenza tra le misure reali e le misure che si possono desumere dalle suddette planimetrie in scala 1:200.

Si segnala unicamente che nella planimetria catastale non vi è graficamente distinzione tra le aperture nella muratura, siano esse porte o finestre.

È stato poi visionato il solaio, pertinenza dell'immobile, ubicato al piano superiore ed al quale si accede dalla loggia attraverso una scala in calcestruzzo altrettanto ripida con protezione laterale e corrimano in ferro.

L'accesso al solaio avviene attraverso una porta in legno ubicata al termine della scala senza alcun pianerottolo antistante.

Il locale è attualmente utilizzato quale ripostiglio/deposito e la finitura del pavimento è in battuto di cemento ed il soffitto sottotetto intonacato al civile.

Anche in questo caso sono state fatte misurazioni di controllo che hanno confermato piena rispondenza con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

L'altezza del locale al colmo è di m 1,826 mentre al sottotrave è di m.1,65. Le due falde declinano verso l'esterno fino ad una altezza utile di m.0,40 sul lato NORD e m. 0,75 sul lato SUD.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, ma senza un vero e proprio impianto. Nel corridoio è presente una stufa alimentata a pellet, in cucina vi è un grande camino mentre nelle altre stanze vi sono caloriferi elettrici a parete.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, nonostante siano installati tre contatori, uno per ciascuna unità immobiliare presente nel fabbricato, attualmente quello dell'appartamento in questione è in comune con l'unità immobiliare sottostante.

Dal punto di vista manutentivo sia l'appartamento che l'intero fabbricato risultano decisamente ben tenuti sia all'esterno che all'interno dell'appartamento ed in buone condizioni di manutenzione.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

In merito alle Formalità esistenti sull'immobile si fa presente che alla data odierna sull'immobile oggetto di pignoramento risultano presenti le medesime formalità

descritte nella RELAZIONE NOTARILE del 10 luglio 2017 a firma del Notaio Dott. OMISSIS, presente in atti.

Non risulta inoltre che sull'immobile in oggetto gravino servitù di alcun genere.

Il complesso immobiliare non è gestito da un AMMINISTRATORE e pertanto non esistono tabelle di ripartizione delle spese condominiali e le spese necessarie vengono gestite direttamente dai condomini.

VALUTAZIONE IMMOBILI

Come risulta dalla descrizione precedente oggetto di stima da parte dello scrivente è, **un appartamento con loggia coperta e sovrastante solaio.**

Tenuto conto delle precedenti considerazioni, dell'anno di costruzione del fabbricato, dei lavori interni eseguiti nell'appartamento, della zona di ubicazione nonché delle condizioni manutentive complessive sia dell'appartamento che dell'intero fabbricato, sia esterno che interno, facendo riferimento al listino del valore degli immobili della C.C.I.A.A. di Brescia edizione 2/2017 e alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, paragonato con il reale valore anche ricercato in rete di immobili simili esistenti nella zona o in zone analoghe in relazione anche della persistente crisi del mercato immobiliare, possiamo indicare **in €.** **650,00/mq (euro/mq seicentocinquanta/00) il valore di mercato dell'appartamento**, per cui risulta la seguente valutazione:

APPARTAMENTO

Superficie lorda		mq.	97,54
Loggia esclusiva coperta	mq. 16,72 x 0,60	mq.	10,03
Balconi	mq. 5,88 x 0,35	mq.	2,06
Sottotetto esclusivo	mq. 114,26 x 0,35	mq.	<u>39,99</u>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq.	149,62

Per un valore complessivo di €. **97.253,00.-**

(euro novantasettemiladuecentcinquantatre/00)

CONCLUSIONI

Lo scrivente, al termine dell'incarico ricevuto, indica in €. **97.253,00.- (euro novantasettemiladuecentcinquantatre/00) il valore complessivo dei beni immobili**

pignorati siti in OME (BS), di proprietà di **OMISSIS** oggetto del presente procedimento.

L'esperto
Dott. Ing. Maurizio CAMPOSTRINI

Brescia, li 11 marzo 2018

ALLEGATI