

ARCH. PIERCARLO DONATI  
Darfo Boario Terme (BS) viale A. De Gasperi, 23 25041 BOARIO TERME (BS)  
Tel. e fax 0364/534967 e-mail [donatipiercarlo@libero.it](mailto:donatipiercarlo@libero.it)

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Esecuzione Immobiliare n. 361/2018**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**UBI Banca s.p.a.**

P.zza Vittorio Veneto, 8

Bergamo

codice fiscale e p.iva: 03053910165

Rappresentata dagli avv.ti Giampiero e Bartolomeo Rampinelli Rota

Con studio in BRESCIA Via Vittorio Emanuele II, 1

**ESECUTATE:**

*omissis*

nata a *omissis* il *omissis*

residente in *omissis* Via *omissis*

codice fiscale: *omissis*

e contro

*omissis*

nata a *omissis* il *omissis*

residente in *omissis* Via *omissis*

codice fiscale: *omissis*

Magistrato: **Dott.ssa Liana Zaccaria**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: **19/09/2018 ore 9.00**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **30/01/2019 ore 9.00**

Dati generali del bene e suddivisione in lotti

**Lotto unico**

Più probabile valore in **libero mercato**:

€ 120.250,00 (Euro Centoventimiladuecentocinquanta/00)

Più probabile valore di mercato in **condizioni di vendita forzata**:

€ 108.225,00 (Euro Centottomiladuecentoventicinque/00)

Immobili sito nel **Comune di Cedegolo (BS) Catasto Fabbricati sezione NCT**

**Distinti in catasto:** via Roma, 46 fg. 3 mappale 105 sub. 503

**Proprietari:** Sig.ra *omissis* (nuda proprietà per 1/1); Sig.ra *omissis* (usufruttuaria per 1/1)

**Divisibilità degli immobili:** Seppur possibile, si sconsiglia la divisione del bene in quanto identifica una porzione da cielo a terra del più ampio fabbricato di cui fa parte, che lo renderebbe meno appetibile commercialmente.

**Problematiche e/o note particolari:**

- 1) A seguito di verifica effettuata presso l'ufficio provinciale del territorio dell'Agenzia delle Entrate, si evidenziava la mancanza delle planimetrie catastali dell'immobile; con l'autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni si procedeva alla realizzazione delle stesse e al loro deposito presso gli uffici competenti.
- 2) Nella pag. 2 della certificazione notarile rilasciata dal dott. Luigi Grasso Biondi il 20/06/2018 nel paragrafo inerente la pubblicazione del testamento del sig. Armando Zucchi in favore delle esecutate, vi è un errore circa il cognome del rogante che è il notaio Francesca Sarotti indicata erroneamente come Sarabotti.

**Premessa.**

Con ordinanza del 5/7/2018 il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto Dr. Arch. Piercarlo Donati residente in Boario Terme (BS) Viale De Gasperi, 23, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1741, numero 404 (Cat. II<sup>a</sup> Industriale) dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 361/2018 promossa da Ubi Banca s.p.a. contro le sig.re *omissis* (proprietaria) e *omissis* (usufruttuaria) per la determinazione del valore dell'immobile. Il giorno 24/09/2018 è stata inviata raccomandata alle signore *omissis* per informarla circa il sopralluogo da effettuarsi presso l'immobile il giorno 15/10/2018 alle ore 15.00.

Il sottoscritto in data 15/10/2018 alle ore 15.00 si recava in loco presso l'immobile sito in Cedegolo (BS) via Roma, 46 eseguiva ed effettuava un rilievo fotografico dell'esterno e dell'interno nonché delle misure di verifica necessarie alla stima.

Esaminati gli atti di causa ed eseguiti tutti gli opportuni accertamenti si recava presso i pubblici uffici per reperire la documentazione inerente l'immobile e necessaria per elaborare la perizia di stima.

A seguito di verifica effettuata presso l'ufficio provinciale del territorio dell'Agenzia delle Entrate, si evidenziava la mancanza delle planimetrie catastali dell'immobile; con l'autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni si procedeva alla realizzazione delle stesse e al loro deposito presso gli uffici competenti (cfr. **allegato A**)

### **1) “Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali”**

L'immobile oggetto di stima (**cfr. allegato B**) si trova all'interno del Comune di Cedegolo (BS) in via Roma, 46 ed è identificato catastalmente come segue (**cfr. allegato C**): al Catasto fabbricati nella sezione NCT fg.3 mappale 105 sub.3 cat. A/2 vani 8 piano terra (**cfr. allegato D e E**).

La particella 105 sub.3 - catastalmente intestata alle signore *omissis* (proprietaria) e *omissis* (usufruttuaria) - identifica quattro diversi piani del medesimo immobile: al piano terzo il solaio con vano scala e corridoio comune alle altre unità, al piano terra, ove si trova l'ingresso principale la cucina-soggiorno, due camere, un bagno ed un porticato chiuso oltre alle aree comuni quali il terrazzo esterno il vano scale ed il corridoio; al piano primo sottostrada vi sono tre stanze, un bagno ed un locale ripostiglio oltre al corridoio e alla scala comune; al piano secondo sottostrada abbiamo un locale cantina, una lavanderia, due locali sgombero di cui uno accessibile dall'esterno, un porticato esterno aperto oltre al corridoio e vano scala comuni).

Il mappale 105 confina da Nord in senso orario con il mappale 106, la strada statale, il mappale 169 e il mappale 102. Per quanto attiene al subalterno 3, si rimanda inoltre alla planimetria catastale allegata.

### **2) “Sommaria descrizione del bene”**

L'immobile, sito nel Comune di Cedegolo (BS) Via Roma, 46 è ubicato sulla via principale del paese al suo ingresso in lato Sud.

E' costituito da un edificio in muratura con sei piani fuori terra di cui due si trovano ad un livello inferiore rispetto alla contigua via Roma. L'ingresso principale si affaccia su via Roma. La casa è stata edificata presumibilmente negli anni Venti del '900 presenta le pareti esterne intonacate e tinteggiate, il tetto è realizzato con una struttura in legno ed un manto di copertura in tegole.

La porzione oggetto di pignoramento è identificata da alcuni locali posti ai piani terra, solaio, primo sotto strada e secondo sotto strada; più precisamente al piano terreno, accessibile tramite il corridoio comune, vi sono due camere, un tinello-cucina, un bagno ed una veranda delimitata da serramenti. Al primo piano sotto strada accessibile tramite la scala interna comune ed il corridoio, vi sono tre camere da letto, un ripostiglio ed un bagno. Al secondo piano sotto strada, anch'esso accessibile tramite la scala interna comune, vi sono una cantina, un ripostiglio con attigua lavanderia ed un ulteriore ripostiglio accessibile solo tramite una porta posta sul giardino esterno in lato Nord-Ovest.

Al piano terzo (sottotetto) si trova il solaio.

I locali non hanno subito nel corso degli anni particolari opere di ristrutturazione; i pavimenti sono misti, in parte in legno, altri in graniglia, oltre ad alcune porzioni rivestite in Linoleum, quest'ultimo presumibilmente posato negli anni '70.

I serramenti esterni sono in legno di vecchia fattura a vetro singolo con ante d'oscuro alla veneziana ad esclusione delle finestre poste sulla veranda che sono realizzate in alluminio e vetro termocamera di più recente realizzazione.

I serramenti interni sono di vecchia fattura, in legno; alcuni con sopra luce in vetro.

Gli impianti tecnologici non risultano conformi alle attuali normative vigenti in particolare l'impianto di riscaldamento è completamente da rifare non essendo più funzionante da anni.

Sono presenti delle stufe a Pellet per il riscaldamento invernale.

Il fabbricato risulta in sufficiente stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione dell'immobile; non vi sono evidenti lesioni dal punto di vista strutturale e non sono presenti infiltrazioni di sorta.

E' comunque evidente che l'immobile necessita di un radicale intervento di ristrutturazione necessario per adeguare l'abitazione agli attuali standard richiesti dal mercato e dalla normativa.

E' presente un grande terrazzo d'ingresso posto a confine con la via Roma comune a tutto l'edificio.

Si rimanda inoltre al rilievo fotografico allegato.

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”**

Il mappale 105 sub. 3 (ex mappale 3287/3) oggetto di perizia perveniva alle signore *omissis* (sorella del sig. *omissis* usufruttuaria) e *omissis* (nipote del sig. *omissis*, nuda proprietaria) in seguito a successione testamentaria al Sig. Armando Zucchi (nato a Cedegolo il 23/09/1933) apertasi il 3/4/2009 registrata a Breno il 8/3/2010 al n.ro 192 vol. 9990 ivi trascritta il 21/04/2010 ai nn.ri 3252/2467 conseguente al testamento olografo pubblicato con verbale in data 28/04/2009 ai nn.ri 275/248 di repertorio notaio Francesca Sarotti registrato a Breno il 28/04/2009 al n.ro 1605 (cfr. **allegato F**).

Si sottolinea che:

il mappale 105 sub. 3 deriva dal mappale 3287/3 fg. GRE/23 in seguito a variazione catastale del 26/03/2007 nr. BS0151875 per modifica identificativo-allineamento mappe di quest'ultimo.

In data 21/11/1994, con atto di compravendita redatto dal notaio Giuseppe Camadini ai numeri 10266/1488 di repertorio, registrato a Breno il 6/12/1994 al numero 1460 (cfr. **allegato G**), ivi trascritto il 20/12/1994 ai numeri 6475/5365 (cfr. **allegato H**), i signori :

Zucchi Pietro,

Zucchi Giovanni,

Zucchi Maria Rosa,

*omissis*,

Zucchi Maria Assunta,

hanno ceduto la complessiva quota di 5/6 della piena proprietà del mappale 3287/3 al sig. Zucchi Armando.

Anteriormente il mappale nr. 3287/3, che era intestato a Zucchi Ambrogio fu Giovanni nato a Paisco Loveno il 23/10/1905 e ivi morto il 12/04/1945, in forza del testamento di quest'ultimo rogante notaio Angelo Cemmi rep. nr. 86 del 16/04/1946 (cfr. **allegato I**) ed in forza della successione del sig. Zucchi Ambrogio apertasi il 3/01/1964 registrata ad Edolo il 20/11/1964 al numero 51 vol. 303 trascritta a Breno il 25/11/1964 ai nr. 2881/2691 (cfr. **allegato J**) passava a:

Zucchi Pietro, nato a Cedegolo il 7/02/1928,

Zucchi Giovanni, nato a Cedegolo il 22/11/1930,

Zucchi Armando Luigi, nato a Cedegolo il 23/09/1933,

Zucchi Maria Rosa, nata a Cedegolo il 12/12/1935

Zucchi Maria Assunta, nata a Cedegolo il 25/03/1952, ciascuno per la quota indivisa di 1/6.

Ariossi Maddalena, nata a Iseo il 19/04/1911 per il diritto di usufrutto parziale.

Si rimanda, alla dichiarazione e certificazione notarile del dott. Luigi Grasso Biondi notaio in Brescia del 20/06/2018 (cfr. **allegato K**).

In seguito a verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate di “Breno”, protocollo nr. age.agedp-bs.REGISTROUFFICIALE.0144305.08-10-2018-U, non risultano registrati contratti di locazione a carico dell'esecutato (**cfr. allegato L**).

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”**

Dalle ricerche che è stato possibile effettuare presso i pubblici uffici, non sono emersi vincoli e/o oneri in tal senso.

5) **“ Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”**

Le particelle sono soggette a **pignoramento immobiliare** trascrizione del 23/04/2018 ai N.ri 2463/1926 a favore di Ubi Banca s.p.a. c.f. 03053920165 con sede a Bergamo a garanzia del credito di € 58.725,18 contro le signore *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, nuda proprietaria e *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, usufruttuaria (**cfr. allegato M**).

Sono inoltre soggette alle seguenti formalità in ordine cronologico:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 23/04/2018 ai nn. 2463/1926 a favore di Ubi Banca s.p.a. c.f. e p.iva: 03053920165 a garanzia del credito di € 58.725,18 oltre ad interessi dal 14/04/2017, tasse, accessori ed occorrente varie gravanti sul mappale 105 sub. 3
- Ipoteca volontaria iscritta il 19/05/2010 ai nn.ri 4004/597 a favore di Banca di Valle Camonica s.p.a. con sede in Breno (BS) per € 120.000,00.

Trascrizioni:

- Si segnala che in data 27/07/2010 è stato trascritto a Breno ai nr.5707/4193 atto di citazione con cui la sig.ra Zucchi Maria Assunta, domiciliata presso l'avv. Gerardo Milani di Breno ha convenuto in giudizio *omissis* e *omissis* al fine di accertare e dichiarare l'annullamento del testamento olografo pubblicato con verbale in data 28/04/2009 e conseguente ordine di cancellazione delle formalità; a tale atto è seguita la sentenza nr.2978/2014 con cui viene rigettata la domanda formulata dalla sig.ra Zucchi Maria Assunta, confermando di fatto quanto indicato in testamento (cfr. **allegato N**).

**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 normativa vigente”**

A seguito di ricerca effettuata presso gli uffici del Comune di Cedegolo (BS) non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia che abbia per oggetto la costruzione dell’immobile posto sul mappale 105 sub. 3.

Si deve ipotizzare, con ragionevole certezza, che l’edificio sia stato costruito anteriormente al 01/09/1967.

In loco non sono stati individuati elementi atti ad indicare l’esecuzione di lavori dopo tale data ad esclusione di quanto autorizzato con la pratica nr.853 del 8/2/1994 relativa alle opere di rifacimento del tetto della veranda a seguito di un incendio.

Non sono emersi, presso gli uffici comunali, indizi idonei a dimostrare l’esistenza di irregolarità di natura urbanistico-edilizia.

Il fabbricato risulta sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

Per quanto è stato possibile verificare e visionare si ritiene che non vi siano elementi che possano ostacolare la compravendita dello stesso.

**Stima e conclusioni.**

Il criterio di stima dell’immobile è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori della zonizzazione urbanistica, della superficie residenziale desunta dalle planimetrie catastali, dell’aspettativa di vendita in relazione all’attuale situazione del

mercato immobiliare, dei valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato (sentite agenzie immobiliari, liberi professionisti e imprenditori operanti in luogo), dell'ubicazione della zona con il suo assetto urbanistico, dei servizi e dei collegamenti costituiti e dal contesto ambientale ed economico sociale.

Per quanto concerne la stima dell'immobile identificato in mappa al Foglio 3 Sezione urbana NCT con riferimento ai valori di **libero mercato** si può indicare quanto segue:  
mappale 105 sub. 3 cat. A/2 cl.2 vani 8:

**piano secondo sottostrada:**

- locale sgombero, cantina, lavanderia      mq 72,50 x € 220,00 = € 15.950,00
- locale sgombero-deposito esterno      mq 25,40 x € 200,00 = € 5.080,00
- porticato      mq 30,00 x € 100,00 = € 3.000,00

**piano primo sottostrada:**

- zona notte      mq 72,50 x € 440,00 = € 31.900,00
- ripostiglio e bagno      mq 26,50 x € 440,00 = € 11.660,00

**piano terra:**

- zona giorno e camere      mq 72,50 x € 440,00 = € 31.900,00
- veranda e bagno      mq 30,00 x € 440,00 = € 13.200,00

**piano terzo sottotetto:**

- solaio      mq 42,00 x € 180,00 = € 7.560,00

**Totale      € 120.250,00**

Per quanto concerne la stima degli immobili identificati in mappa al Foglio 3 Sezione urbana NCT con riferimento ai valori in **condizioni di vendita forzata** si può indicare quanto segue:

**piano secondo sottostrada:**

- locale sgombero, cantina, lavanderia      mq 72,50 x € 198,00 = € 14.355,00
- locale sgombero-deposito esterno      mq 25,40 x € 180,00 = € 4.572,00



- porticato mq 30,00 x € 90,00 = € 2.700,00

**piano primo sottostrada:**

- zona notte mq 72,50 x € 396,00 = € 28.710,00
- ripostiglio e bagno mq 26,50 x € 396,00 = € 10.494,00

**piano terra:**

- zona giorno e camere mq 72,50 x € 396,00 = € 28.710,00
- veranda e bagno mq 30,00 x € 396,00 = € 11.880,00

**piano terzo sottotetto:**

- solaio mq 42,00 x € 162,00 = € 6.804,00

**Totale € 108.225,00**

**Quindi per la quota di 1/1 oggetto di pignoramento in condizioni di vendita forzata:**

**€ 108.225,00 (Euro Centottomiladuecentoventicinque/00)**

Il sottoscritto C.T.U., confidando di aver esaurientemente risposto al quesito ricevuto, rassegna la presente relazione.

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

Arch. Piercarlo Donati

Darfo Boario Terme, lì 23 Gennaio 2019