

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 207/16**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONTRO:**

**Magistrato:**

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Vincenza Agnese

**Udienza di incarico e giuramento 24/08/2016**

**Determinazione modalità di vendita udienza del 10/02/2017 ore 9,00**

**Descrizione del bene e possibile suddivisioni in lotti**

**Lotto 1**

**Quota di proprietà**

**Immobile sito in comune di Brandico Catasto Fabbricati**

**Distinto in Catasto Sez. NCT; Fg.7; mapp. 9064 sub.2, Cat C/6, Classe 2; Piano T; Via Carobbio N° 6; Cons. mq 14; Sup. catastale mq 18; R.C. € 16,63**

Trattasi di vecchia planimetria catastale non aggiornata nel cartaceo e nei mappali ed ora indicata con il N° di mappa 90 sub 7

**Problematiche: cancellare in Catasto la planimetria.**

**Lotto 2**

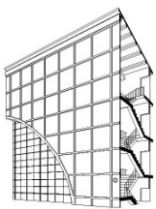
**Quota di proprietà usufrutto 50% con diritto di accrescimento**

**Nuda Proprietà**

**Immobile sito in comune di Brandico Catasto Fabbricati**

**Distinto in Catasto Sez. NCT; Fg.7; mapp. 90 sub.6, Cat A/3, Classe 2; Piano T-1; Via Carobbio N° 6; Cons. vani 6; Sup. catastale mq 148; R.C. € 223,11 (abitazione al primo piano)**





# STUDIO ASSOCIATO d'ARCHITETTURA FRACASCIO

Geom. P.Ind. Carmelo Fracascio  
Iscr. Albo Geometri n° 5642  
Iscr. Albo CTU di BS n° 209

Geom. Arch. Sergio Fracascio  
Iscr. Albo Geometri n° 5106  
Iscr. Albo CTU di BS n° 208

Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

Sez. NCT; Fg. 7; mapp. 90 sub7; Cat. C/2; Classe 2; Piano T-1; Via Carrobbio N° 6; Cons. mq. 70;

Sup. Catastale mq. 88; R.C.€ 57,84 ( vecchio Box e ripostiglio e fienile soprastante)

Sez. NCT; Fg. 7; mapp. 90 sub 8; Cat. C/2; classe 3; Piano T; Via Carrobbio N° 6; cons. mq. 60; Sup.

Catastale mq. 74; R.C. € 58,88 ( vani al piano terra)

**Valore intero € 157.000,00**

**Valore quota pignorata usufrutto del 50%€ 33.500,00**

**Valore di realizzo € 33.500,00**

**Comproprietari: si -**

**Divisibilità: no**

**Problematiche: passaggi interni alle varie proprietà**

## **Lotto 3**

**Quota di proprietà usufrutto 50% con diritto di accrescimento**

**Nuda proprietà**

**Immobile sito in comune di Brandico Catasto Fabbricati**

**Distinto in Catasto Sez. NCT; Fg. 7; mapp. 90 sub 9; Cat. A/2; classe 4; Piano T; Via Carrobbio N° 6; cons. vani 4,5; Sup. Catastale mq. 86; R.C.€ 232,41 ( appartamento sul retro a piano terra)**

**Valore intero € 85.000,00**

**Valore quota pignorata usufrutto del 50% € 18.000,00**

**Valore di realizzo € 18.000,00**

**Comproprietari: si -**

**Divisibilità: no**

**Problematiche: passaggi interni alle varie proprietà**

## **Lotto 4**

**Quota di proprietà 50/100**

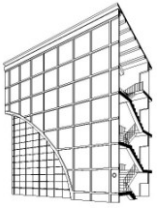
**Immobile sito in comune di Borgo San Giacomo Catasto Fabbricati**

**Distinto in Catasto Sez. NCT; Fg.32; mapp. 413 sub.1, Cat A/2, Classe 4; Piano T; Via Maggiore N° 10; Cons. vani 10; Sup. catastale mq 316; R.C. € 506,13 ( parte di appartamento )**

**Sez. NCT; Fg 32; mapp. 413 sub 2; Cat. C/6; classe 1; Via Maggiore N° 10; Cons. mq 58; Sup.**

**Catastale mq. 65; R.C.€ 68,90 (Box )**





# STUDIO ASSOCIATO d'ARCHITETTURA FRACASCIO

**Geom. P.Ind. Carmelo Fracascio**  
Iscr. Albo Geometri n° 5642  
Iscr. Albo CTU di BS n° 209

**Geom. Arch. Sergio Fracascio**  
Iscr. Albo Geometri n° 5106  
Iscr. Albo CTU di BS n° 208

Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

Sez. NCT; Fg. 32; Mapp. 413 sub 3; Cat. In corso di costruzione (Altro appartamento)

**Valore intero € 653.000,00 meno opere da condonare pari a circa € 35.500,00**

**Valore quota pignorata € 308.750,00**

**Valore di realizzo € 250.000,00**

**Comproprietari: si -**

**Divisibilità: potrebbe essere possibile**

**Problematiche: non si rinviene licenza di costruzione per le opere interne.**



Con ordinanza del 24/08/016 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Carmelo Fracascio di Brescia, Esperto per la valutazione degli immobili pignorati nella Esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giuramento la data del 06/10/016 ore 09:00.

Adempite le formalità di rito, avanti al sottoscritto è stato proposto il seguente quesito:

“Determini l'Esperto, esaminati gli atti di causa, ispezionati i luoghi, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività degli immobili espropriandi, nonché di ogni altro elemento necessario ed utile ai fini dell'indagine, il valore odierno di mercato degli immobili stessi.

L'Esperto provvede alla relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo. ”

Nella relazione devono essere indicati i seguenti dati:

- Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 C.P.C.
- l'identificazione e descrizione attuale del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- Identificazione pregressa dei beni;
- 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, acquisendone copia;

-Determini il valore locativo del bene, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

-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;

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

-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.

-accerti se siano stati costruiti prima del 1-9-67 ed ove necessario prima del 1942;

-quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva;

-per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai



requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. e integr.

-dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

-dica qual ora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota se essi siano divisibili in natura;

-determini il valore commerciale degli immobili, operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole;

-indicherà il valore finale del bene;

-la perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disposizioni atti c.p.c. come modificato per effetto del d. l. n° 83/2015

### **TERMINE ASSEGNATO**

La S.V. poneva termine per il deposito della relazione peritale e fissava nuova udienza al 10/02/017ore 9,00.

Successivamente, il sottoscritto, presa visione presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia degli atti e documenti di causa controllata la documentazione e trascritti gli elementi utili, ha eseguito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia, rispettivamente alle sezioni N.C.E.U. E N.C.T.R. e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, le indispensabili visure ed accertamenti, oltre a rendersi edotto, con la scorta della mappa, circa la posizione degli



immobili espropriandi, al fine della loro identificazione in loco.

Eseguite le indagini menzionate, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

### **INTESTAZIONI CATASTALI – POSSESSO**

Lotto 1

Quota di proprietà [REDACTED] 50%

Immobile sito in comune di Brandico Catasto Fabbricati

Distinto in Catasto Sez. NCT, Fg.7; mapp. 9064 sub.2, Cat C/6, Classe 2; Piano T; Via Carobbio N° 6; Cons. mq 14; Sup. catastale mq 18; R.C. € 16,63 (box con zona di sottotetto )

Intestazione catastale

La proprietà è pervenuta con atto di donazione da

Trattasi di unità immobiliare non aggiornata catastalmente con mappale inesistente sulle mappe cartacee però attualmente individuata con il mapp.

90 sub 7 del foglio 7 del comune di Brandico.



Lotto 2

Quota di proprietà usufrutto

50% con diritto di accrescimento.

Nuda proprietà

Immobile sito in comune di Brandico Catasto  
Fabbricati

Distinto in Catasto Sez. NCT, Fg.7; mapp. 90 sub.6,  
Cat A/3, Classe 2; Piano T-1; Via Carobbio N° 6;  
Cons. vani 6; Sup. catastale mq 148; R.C. € 223,11  
(abitazione )

NCT, fg. 7; mapp. 90 sub7; Cat. C/2; Classe 2; Piano  
T-1; Via Carobbio N° 6; Cons. mq. 70; Sup.  
Catastale mq. 88; R.C.€ 57,84

NCT; fg. 7; mapp. 90 sub 8; Cat. C/2; classe 3; Piano  
T; Via Carobbio N° 6; cons. mq. 60; Sup. Catastale  
mq. 74; R.C. € 58,88

Intestazione Catastale





Si precisa che gli immobili sono in nuda proprietà al  
i sigg.  
con diritto di usufrutto generale  
vitalizio con diritto di reciproco accrescimento.

Lotto 3

Quota di proprietà usufrutto  
50% con diritto di accrescimento.

Nuda proprietà

Immobile sito in comune di Brandico Catasto  
Fabbricati

NCT; fg. 7; mapp. 90 sub 9; Cat. A/2; classe 4; Piano  
T; Via Carrobbio N° 6; cons. vani 4,5; Sup. Catastale  
mq. 86; R.C.€ 232,41

Intestazione Catastale



Si precisa che l'immobile è in nuda proprietà alla  
i sigg. e  
con diritto di usufrutto generale  
vitalizio e con diritto di reciproco accrescimento.

Lotto 4

Quota di proprietà 50/100

Immobile sito in comune di Borgo San Giacomo  
Catasto Fabbricati

Distinto in Catasto Sez. NCT, Fg.32; mapp. 413  
sub.1, Cat A/2, Classe 4; Piano T; Via Maggiore N°  
10; Cons. vani 10; Sup. catastale mq 316; R.C. €  
506,13 (parte di appartamento )

NCT; mapp. 413 sub 2; Cat. C/6; classe 1; Via  
Maggiore N° 10; Cons. mq 58; Sup. Catastale mq. 65;  
R.C.€ 68,90 (Box )

NCT; fg. 32; Mapp. 413 sub 3; Cat. In corso di  
costruzione (Altro appartamento)

Ditta catastale:



## **REGOLARITA' EDILIZIA**

--Immobile in Brandico

Fabbricato costruito ante 1967; Condono ante 1967; Concessione N° 438 del 14 agosto 93; Permesso di costruire N° 784 del 7/4/010; Dia 1370 del 11/4/011; Agibilità n° 1374 del 11/4/011

--Immobile in Borgo San Giacomo

Fabbricato costruito prima del settembre del 1967.

Concessione edil. Per soprizzo del fabbricato del 13/5/99 N° 70/3073. Progetto di modifiche interne a fabbricato esistente del 28/1/2009. Non risulta richiesta la abitabilità.

Si precisa che non è stata rinvenuta pratica edilizia tra la concessione del soprizzo e la pratica delle modifiche interne al fabbricato.

Risultano eseguite tramezze, vani scala, servizi e vani di abitazione, ma tali opere attualmente risulterebbero abusive.

Le planimetrie catastali risultano parzialmente aggiornate solo con le unità sub 1 e sub 2 il sub 3 è



da intendersi ancora da suddividere in altre due unità immobiliari.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

---Com. Cens. di Brandico

Catasto Fabbricati Fg. 7 mapp. 90/6( abitazione al piano); mapp. 90/7 ( vecchio box con ripostiglio e fienile soprastante); mapp. 90/8 ( vani al piano terra); mapp. 90/9 (vani sul retro a piano terra)

Utilità comuni mapp. 90/2 e mapp. 90/3.

Confini del lotto: nord Via del bosco; est mapp. 93; sud Via Carrobbio; ovest mapp. 84 e 85.

Accessi pedonale e carraio da Via Carrobbio N° 13.

Trattasi di vecchio fabbricato composto da piano terra e primo ristrutturato e sistemato con progetto approvato con concessione N° 438 del 14/8/93.

Le finiture sono di tipo mediocre in parte prive di riscaldamento ove la zona a nord è provvista di riscaldamento con radiatori in ghisa.

Le unità immobiliari sono provviste di passaggi pedonali reciproci con pavimenti parte in ceramica fugata e parte in piastrelle di cemento, intonaci parte al civile e parte al semicivile, cavi elettrici sottotraccia, portico anteriore con piastrelle di cemento e balaustra superiore con pavimento in legno. Il fabbricato a sud è in muratura non sistemato con ripostigli e Wc al piano terra e fienile soprastante e copertura in coppi su struttura in legno. Il tutto come da documentazione fotografica allegata.



Le strutture sono in murature portanti e solette parte in latero cemento parte in legno, la copertura del fabbricato è in coppi, gli intonaci esterni sono intonacati al civile e pitturati.

Il tutto in mediocre stato di uso e manutenzione.

---Comune Censuario di Borgo San Giacomo

Catasto Fabbricati Fg. 32 mapp. 413/1( appartamento); mapp. 413/2(box); mapp. 413/3(altri appartamenti non finiti completamente)

Utilità comuni mapp. 413/4( porticato e cortile antistante)

Confini: Nord mapp 412, Est mapp 269, Sud mapp 72, Ovest strada comunale( priva di accesso alla proprietà)

Accessi: Pedonali e carrai da Via Maggiore civico N° 10 attraverso il portico di propr. del mapp. 412 a nord.

Trattasi di ex fabbricato rurale ora ristrutturato e destinato ad abitazione civile composto da piano terra, piano primo e piano sottotetto.

Al piano terra si nota il box, il portico, e tre ingressi per le abitazioni, una con accesso dalla zona del box e le altre due con accesso dal portico.

Le finiture sono di tipo moderno con pavimenti in ceramica parte fugata, intonaci al civile, cavi elettrici sottotraccia, riscaldamento con stufe a pallet, serramenti in legno di buona fattura.

Strutture e facciate

Murature perimetrali e di spina portanti, travi e pilastri in C.A., rampe scale in C.A. rivestite con



piastrelle di ceramica, copertura in laterizio con manto in coppi.

### STIMA

Premesso quanto innanzi descritto, esperite le indagini volte ad accertare il probabile prezzo di mercato di immobili simili nella zona, tenuto conto dello stato di manutenzione, del reddito e della produttività, delle condizioni attuali degli immobili, nonché di tutti gli altri elementi necessari ed utili ai fini delle indagini.

L'esperto sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma ritiene di poter assegnare le seguenti valutazioni:

Immobile di propr. con usufrutto al 50% con diritto di accrescimento di

di cui ai mapp. 90/6, 90/7, 90/8, del fg. 7 del Com. cens di Brandico categ. Catastale A/3 (abitazione di tipo economico) di circa 148 mq. Catastali, categ. Catastale C/2 ( ripostiglio e fienile) di circa 88 mq. Catastali, categ. Catastale C/2 (vani al piano terra) di circa 74 mq catastali.

Immobile di propr. con usufrutto al 50% con diritto di accrescimento di

li cui al mapp. 90/9 del fg. 7 del Com. cens. Di Brandico categ. Catastale A/2 (abitazione civile) di circa 86 mq. Catastali.



Per il Comune di Brandico, la quotazione immobiliare tabellare afferente ad edifici esistenti nella zona, riporta valori dell'ordine tra € 720/mq ed € 460/mq, si consideri il listino immobiliare della Borsa immobiliare di Brescia e Omi. Nella fattispecie concreta con la presente si preferisce assumere il valore medio di tali quotazioni pari ad € 590/mq

Ed incrementarlo e ridurlo in ragione delle caratteristiche della unità immobiliare ovvero:

LOCALIZZAZIONE 1%

Localizzazione dell'immobile rispetto al centro

Presenza di attività collettive

Livello di collegamenti

Disponibilità e distanza pedonale di esercizi commerciali di prima necessità

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno, verde pubblico, etc.

POSIZIONE 1%

Esposizione prevalente

Panoramicità

Luminosità

Prospicienza

Altezza dal piano stradale

TIPOLOGICHE 1%

Età dell'edificio

Tipologia o condizioni statiche della struttura



Caratteristiche compositive o di manutenzioni delle parti comuni ed esclusive

Dimensioni e forma delle aperture dei vani, degli aggetti e degli spazi esclusivi e comuni

Caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici

PRODUTTIVE 1%

Situazione locativa annuale

Servitù attive e passive

Esenzione di imposizioni fiscali

Stato giuridico del venditore e problemi legali

Modalità di pagamento

Presenza di mutui bancari

Agevolazioni fiscali

E quindi in totale arrotondato pari ad € 610/mq e quindi:Mapp. 90/6 in complessivi € 93.000,00

Mapp. 90/7 in complessivi € 24.000,00

Mapp. 90/8 in complessivi € 40.000,00

Mapp. 90/9 in complessivi € 85.000,00

e con un totale di € 242.000,00.

(diconsi euro duecentoquarantaduemila ,00).

Il valore dell'usufrutto del 50% di Comincioli Antonietta in base alle tavole di mortalità femminile considerando la formula  $Q_{n-1}/rQ_n$  al tasso attuale risulta di € 51.500,00

Immobile di proprietà di cui ai mapp. 413/1(abitazione civile) di sup. catastale di mq





316; mapp. 413/2 (box) di sup. catastale di mq 65; mapp.413/3(catastalmente in corso di costruzione) Piano terra, piano primo, sottotetto .appartamento di circa mq.270 netti del Comune di Borgo San Giacomo del fg 32.

Per il Comune di Borgo San Giacomo,la quotazione immobiliare tabellare afferente ad edifici esistenti nella zona, riporta valori dell'ordine tra € 1.180/mq ed € 920/mq, si consideri il listino immobiliare della Borsa immobiliare di Brescia e Omi. Nella fattispecie concreta con la presente si preferisce assumere il valore medio di tali quotazioni pari ad € 1.050/mq ed incrementarlo e ridurlo in ragione delle caratteristiche della unità immobiliare ovvero:

LOCALIZZAZIONE -6%

Localizzazione dell'immobile rispetto al centro

Presenza di attività collettive

Livello di collegamenti

Disponibilità e distanza pedonale di esercizi commerciali di prima necessità

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno, verde pubblico, etc.

POSIZIONE 1%

Esposizione prevalente

Panoramicità

Luminosità

Prospicienza

Altezza dal piano stradale



TIPOLOGICHE +1%

Età dell'edificio

Tipologia o condizioni statiche della struttura

Caratteristiche compositive o di manutenzioni delle parti comuni ed esclusive

Dimensioni e forma delle aperture dei vani, degli aggetti e degli spazi esclusivi e comuni

Caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici

PRODUTTIVE -1%

Situazione locativa annuale

Servitù attive e passive

Esenzione di imposizioni fiscali

Stato giuridico del venditore e problemi legali

Modalità di pagamento

Presenza di mutui bancari

Agevolazioni fiscali

E quindi in totale arrotondato pari ad € 998/mq e quindi:

Mapp. 413/1 appartamento di circa 300mq oltre terrazzo di circa mq 75 e sottotetto di circa mq 80 in complessivi € 351.000,00

Mapp. 413/2 box di circa mq 62 in complessivi € 31.000,00

Mapp. 413/3 appartamento di circa mq 216 oltre sottotetto di circa mq 170 in complessivi € 271.000,00



e con un totale di € 653.000,00.

(diconsi euro seicentocinquantatremila,00).

Poiché il fabbricato nel suo interno non risulta in regola con le licenze edilizie si deve presentare in Comune domanda di condono che comporta oneri per circa € 31.500,00 oltre spese tecniche per circa € 4.000,00

La quota di proprietà del 50%

risulta pari ad € 308.750,00

Il valore di realizzo può indicarsi in € 250.000,00.

Con riferimento al verbale di giuramento:

I dati catastali non risultano esatti alla data attuale.

Stato di possesso:

Brandico occupato dalla

Borgo San Giacomo occupato dai

Esistenza vincoli: non si rinvencono.

Non è possibile conoscere ulteriori debiti della ristrutturazione.

Formazione lotti: come da prospetti allegati.

Con ciò ritengo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi.

Brescia li 11/1/2017

L'Esperto

Geom. P.Ind. Carmelo Fracascio

