

Relazione di Consulenza Tecnica

Commessa	Tribunale di Brescia Es. Imm. Nr 65/2014 Giudice delle esecuzioni: Dr. Gianni Sabbadini
Tecnico	Ing. Andrea Pasotti Via Papa Paolo VI, 48 25015 Desenzano del Garda Brescia Ph. +39 347 3203571 Fax: +39 030 7640150 P. IVA: 02966260982 CF PSTNDR80B04B157T Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 4413 Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al nr. 737
Luogo e Data	Desenzano del Garda, 19/09/2014
Timbro e Firma	

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Numero	Nr. 65/2014
Giudice	Tribunale di Brescia Dr. Gianni Sabbadini
Attore	OMISSIS
Convenuto	OMISSIS
Terzo chiamato	-

Sommario

1. Premessa.....	2
2. Intestazioni catastali	3
3. Descrizione degli immobili.....	3
4. Apprezamenti generali.....	4
5. Stato di possesso degli immobili	4
6. Vincoli e oneri	4
7. Iscrizioni e trascrizioni	4
8. Regolarità edilizia e urbanistica.....	6
9. Stima degli immobili	6
10. Conclusioni.....	7
11. Allegati	8

1. Premessa

Premesso che:

1. Con ordinanza del 05/06/2014 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Ing. Andrea Pasotti, esperto per la valutazione degli immobili pignorati nell'Esecuzione di cui all'oggetto, disponendone la comparizione all'udienza del 17/06/2014.
2. Adempite le formalità di rito avanti la S.V. Ill.ma al sottoscritto è stato proposto 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.

Successivamente il sottoscritto, dopo aver preso visione, presso la cancelleria del Tribunale, degli atti e dei documenti di causa, trascritti gli elementi utili, verificato 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 di Brescia, le indispensabili visure ed accertamenti, prendeva atto, sulla scorta delle mappe catastali, della posizione degli immobili oggetto di stima per l'identificazione in loco. Eseguite le indagini menzionate il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

2. Intestazioni catastali

Gli immobili sono siti nel Comune di Toscolano Maderno (BS) in via Trento nr. 191, in zona di centro storico; come indicato nel verbale di pignoramento del Tribunale di Brescia essi sono identificati come segue.

Imm.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
A	TOS	33	650	506	C/2	1	88 mq	€ 136,34		
B	TOS	33	650	505	A/2	4	8 vani	€ 888,31		
C	CT	1	5080			1	Ha 00.06.60		€ 3,07	€ 0,85
D	TOS	33	650	12	A/2	3	4 vani	€ 371,85		

Tabella 1 – Dati catastali identificativi degli immobili

Nel prosieguo della relazione gli immobili verranno identificati brevemente con gli identificativi A, B, C e D riportati nella colonna “Imm.” di Tabella 1.

3. Descrizione degli immobili

Trattasi di unità immobiliari su nr. 2 piani oltre piano terra e interrato, facenti parte di complesso immobiliare storico in corte comune al civico 191 di via Trento in Toscolano Maderno (BS). In particolare, gli immobili pignorati sono brevemente descritti di seguito:

1. **Imm. A:** nr. 2 ripostigli e nr. 1 soffitta al piano secondo i quali risultano dalle schede catastali di altezza pari a 2 metri;
2. **Imm. B:** appartamento al piano primo, con portico e cantina esclusivi al piano terreno, costituito da cinque vani utili, cucina, servizio, disimpegno e terrazzo al piano primo;
3. **Imm. C:** appezzamento di terreno (uliveto) il quale risulta dalle schede pari a metri quadrati 660;
4. **Imm. D:** appartamento al piano secondo, con cantina esclusiva al piano terreno, costituito da due vani utili, cucina e servizio.

La copertura esterna è in intonaco al civile con zoccolatura in intonaco rustico e il tetto è in tegole. Gli infissi sono principalmente realizzati in legno. I pluviali seguono percorsi sia esterni sia interni alle pareti del fabbricato. L'accesso alla corte comune avviene attraverso un passo carraio costituito da portone in legno con apertura non motorizzata e dotato di serratura elettrica. È presente un impianto citofonico tradizionale. Dalla corte comune sono visibili inferriate a protezione di alcune finestrate nella parte inferiore e protette da ante persianate ai piani superiori.

L'entrata ai locali del primo e secondo piano avviene attraverso un portoncino al pian terreno che dà l'accesso ad un vano scale illuminato con copertura gradini in marmo, pianerottoli intermedi coperti da piastrelle e parapetti in ferro.

L'accesso alle cantine dell'interrato avviene attraverso un passaggio comune coperto.

Il terreno identificato con la lettera C (cfr. Tabella 1) si trova a nord nella parte retrostante l'edificio ed è adibito a giardino in prato stabile alberato con alcuni ulivi e delimitato da siepi.

L'immobile è inquadrato come condominio e, dalle indagini effettuate, risulta amministrato da un professionista.

Al momento dell'ispezione, non ostante ripetute visite in orari differenti, non è stato possibile ritrovare i residenti, per cui è stato impossibile visitare i locali dall'interno.

4. Apprezamenti generali

Dall'analisi effettuata lo stato di conservazione e di manutenzione generale dei locali oggetto di pignoramento risulta buono. Si nota comunque che la pavimentazione della corte interna presenta uno stato di manutenzione scarso, così come alcune superfici esterne dei muri perimetrali che si affacciano sulla medesima corte.

5. Stato di possesso degli immobili

Lo stato di proprietà dei beni immobili pignorati risulta il seguente:

1. Imm. A - ripostigli e soffitta: OMISSIS, come generalizzato nell'atto di pignoramento;
2. Imm. B - appartamento al piano primo: OMISSIS e OMISSIS, come generalizzati nell'atto di pignoramento;
3. Imm. C - appezzamento di terreno: OMISSIS e OMISSIS, come generalizzati nell'atto di pignoramento;
4. Imm. D - appartamento al piano secondo: OMISSIS, come generalizzata nell'atto di pignoramento.

Al momento dell'ispezione i locali di cui sopra risultavano in uso. Da un'indagine svolta dallo scrivente presso i vicini di casa degli esecutati e presso l'amministratore del condominio dell'immobile ove siti i beni pignorati, risulta che gli occupanti siano gli stessi esecutati.

6. Vincoli e oneri

Sul condominio "Palazzo Trento", ove siti gli immobili pignorati, gravano vincoli di ordine storico-artistico, compresi la corte comune, le facciate verso via Trento nonché le unità oggetto di esecuzione.

Da indagini esperite presso l'Amministratore del condominio, risulta inoltre che:

1. L'importo annuo delle spese condominiali gravanti gli immobili in oggetto è di circa € 315,00 (trecentoquindici virgola zero zero) per la proprietà OMISSIS e € 915,00 (novecentoquindici virgola zero zero) per la proprietà OMISSIS ed € 710,00 (settecentodieci virgola zero zero) per la proprietà OMISSIS;
2. Esistono sofferenze in merito al pagamento delle spese condominiali a saldo 2012/2013 e previsione 2014, al momento dell'ispezione così ripartite:
 - a. Per OMISSIS la cifra di € 231,40 (duecentotrentuno virgola quaranta)
 - b. Per OMISSIS € 3.143,60 (trecentoquarantatre virgola sessanta)

7. Iscrizioni e trascrizioni

Al momento degli accertamenti risultavano le iscrizioni e trascrizioni di seguito riportate.

Iscrizioni

- 1) Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 24/04/2002 ai nr. 2761/443, a favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – (Leno_ .Brescia) Srl" con sede in Leno (BS) codice fiscale 01741030983, che ha eletto domicilio in Leno (BS) via Garibaldi 25, contro la Sig.ra OMISSIS (debitore non datore il Sig. OMISSIS), a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 16/04/2002 N. 63446 di rep. del dr. E. Conti, gravante il bene immobile di cui all'identificativo D. Somma erogata: Euro 123.000,00 (centoventitremila virgola zero zero). Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 246.000,00 (duecentoquarantaseimila virgola zero zero). Durata: anni 15 (quindici);

- 2) Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 23/02/2007 ai nr. 1531/262 a favore della “CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA” con sede in Leno (BS) codice fiscale 01741030983, che ha eletto domicilio in Leno (BS) via Garibaldi 25, contro la Sig.ra OMISSIS (debitore non datore il Sig. OMISSIS), a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 19/02/2007 N. 69339/24436 di rep. del dr. E. Conti, gravante il bene immobile di cui all’identificativo D. Somma erogata: Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero). Somma per la quale è stata presa l’iscrizione: Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero). Durata: anni 10 (dieci);
- 3) Ipoteca legale iscritta ai sensi dell’art. 77 del DPR 29/09/1973 n. 602 a Salò il giorno 08/10/2007 ai n. 7803/1702 a favore della “EQUITALIA ESATRI SpA” con sede in Milano (MI), codice fiscale 09816500152, che ha eletto domicilio in Brescia (BS) via Cefalonia 49, contro il Sig. OMISSIS, gravante il bene immobile identificato con A. Capitale: Euro 34.613,68 (trentaquattromilaseicentotredici virgola sessantotto). Somma per la quale è stata presa l’iscrizione: Euro 69.227,36 (sessantanovemiladuecentoventisette virgola trentasei);
- 4) Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 30/04/2009 ai nr. 2974/512, a favore di “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL’AGROBRESCIANO – SOCIETÀ COOPERATIVA”, con sede in Ghedi (BS), codice fiscale 00284980174, che ha eletto domicilio in Ghedi (BS) p.zza Roma 17, contro il Sig. OMISSIS, a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 28/04/2009 nr. 71710/25856 di rep. del dr. E. Conti, gravante il bene immobile di cui all’identificativo A. Somma erogata: Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila virgola zero zero). Somma per la quale è stata presa l’iscrizione: Euro 480.000,00 (quattrocentoottantamila virgola zero zero). Durata: anni 20 (venti);
- 5) Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 28/07/2009 ai nr. 5279/959, a favore di “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL’AGROBRESCIANO – SOCIETÀ COOPERATIVA”, con sede in Ghedi (BS), codice fiscale 00284980174, che ha eletto domicilio in Ghedi (BS) p.zza Roma 17, contro i Sigg. OMISSIS e OMISSIS, a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 27/07/2009 nr. 71943/26006 di rep. del dr. E. Conti, gravante i beni immobili di cui agli identificativi B e C, per i diritti le quote di spettanza. Somma erogata: Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero). Somma per la quale è stata presa l’iscrizione: Euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero). Durata: anni 19 (diciannove) e mesi 5 (cinque);
- 6) Ipoteca legale iscritta ai sensi dell’art. 77 del DPR 29/09/1973 n. 602 a Salò il 22/03/2010 ai nr. 2000/411, a favore della “EQUITALIA ESATRI SpA” con sede in Milano (MI), codice fiscale 09816500152, che ha eletto domicilio in Brescia (BS) via Cefalonia 49, contro il Sig. OMISSIS, gravante il bene immobile identificato con B. Capitale: Euro 67.488,85 (sessantasettemilaquattrocentoottantotto virgola ottantacinque). Somma per la quale è stata presa l’iscrizione: Euro 134.977,70 (centotrentaquattromilanovecentosettantasette virgola settanta);
- 7) Ipoteca legale iscritta ai sensi ai sensi dell’art. 77 del DPR 29/09/1973 n. 602 a Salò il 16/08/2012 ai nr. 5078/740, a favore della “EQUITALIA NORD SpA” con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961, che ha eletto domicilio in Milano (MI) Viale dell’Innovazione 1/B, contro il Sig. OMISSIS, gravante i beni immobili identificato con A e B. Capitale: Euro 30.246,76 (trentamiladuecentoquarantasei virgola settantasei). Somma per la quale è stata presa l’iscrizione: Euro 60.493,52 (sessantamilaquattrocentonovantatre virgola cinquantadue);
- 8) Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 30/04/2013 ai nr. 2476/365 a favore di “VENETO BANCA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI”, con sede in Montebelluna (TV), codice fiscale

- 00208740266, che ha eletto domicilio in Montebelluna (TV) p.zza Dall'Armi, contro la Sig.ra OMISSIS a garanzia del mutuo stipulato in data 24/04/2013 nr. 85770/21029 di rep. della Dr.ssa C. Scutra, gravante il bene immobile di cui all'identificativo D. Somma erogata: Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero). Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 360.000,00 (trecentosessantamila virgola zero zero). Durata: anni 10 (dieci);
- 9) Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 24/09/2013 al nr. 5335/802, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 18/09/2013 al nr. 7032/2013 a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'AGROBRESCIANO – SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede in Ghedi (BS), codice fiscale 00284980174, che ha eletto domicilio in Brescia via Solferino 23 presso studio Avv. Ferri, contro il Sig. OMISSIS, gravante i beni immobili identificati con A, B e C. Capitale: Euro 107.015,95 (centosettemilaquindici virgola novantacinque). Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila virgola zero zero);
- 10) Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 24/09/2013 ai nr. 5336/803, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 18/09/2013 al nr. 7032/2013 a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'AGROBRESCIANO – SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede in Ghedi (BS), codice fiscale 00284980174, che ha eletto domicilio in Brescia via Solferino 23 presso studio Avv. Ferri, contro la Sig.ra OMISSIS, gravante il bene immobile identificato con D. Capitale: Euro 90.000 (novantamila virgola zero zero). Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero);
- 11) Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 08/10/2013 ai nr. 5584/860, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 02/10/2013 al nr. 7498/2013, a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'AGROBRESCIANO – SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede in Ghedi (BS), codice fiscale 00284980174, che ha eletto domicilio in Brescia via Solferino 23 presso studio Avv. Ferri, contro il Sig. OMISSIS, gravante i beni immobili identificati con A, B e C. Capitale: Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero). Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 43.000,00 (quarantatremila virgola zero zero);

Trascrizioni

- 12) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Salò 26/02/14 al nr. 976/772, a favore della creditrice procedente Bulgarini Ivana nata a Pozzolengo (BS) il 27 Maggio 1938 C.F. BLG VNI 38E67 G959T contro OMISSIS, nato a Brescia (BS) il 23 ottobre 1964 C.F. NVL MSM 64R23 B157K, OMISSIS, nata a Udine (UD) il 6 luglio 1929 C.F. PTT NLT 29L46 L483O e OMISSIS, nata a Brescia (BS) il 6 giugno 1964 C.F. LZZ NNL 64H46 B157S, gravante i beni immobili sopra descrittiti identificati con A, B, C e D per i diritti e le quote di spettanza.

8. Regolarità edilizia e urbanistica

Da un'indagine svolta presso l'ufficio tecnico del comune di Toscolano Maderno, i locali di cui sopra risultano rispondenti a regolarità edilizia. Tuttavia risulta mancante il certificato di agibilità, trattandosi anche di immobile storico.

9. Stima degli immobili

Da quanto 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, 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 la seguente valutazione.

Imm. A – Ripostigli e soffitta

Quota intera a corpo: € **100.000,00** (Euro centomila virgola zero zero)

Quota OMISSIS: € **100.000,00** (Euro centomila virgola zero zero)

Imm. B – Appartamento al piano primo

Quota intera a corpo: € **370.000,00** (Euro trecentosettantamila virgola zero zero)

Quota OMISSIS: € **185.000,00** (Euro centoottantacinquemila virgola zero zero)

Quota OMISSIS: € **185.000,00** (Euro centoottantacinquemila virgola zero zero)

Imm. C – Appezzamento di terreno

Quota intera a corpo: € **20.000,00** (Euro ventimila virgola zero zero)

Quota OMISSIS: € **10.000,00** (Euro diecimila virgola zero zero)

Quota OMISSIS: € **10.000,00** (Euro diecimila virgola zero zero)

Imm. D – Appartamento al piano secondo

Quota intera a corpo: € **220.000,00** (Euro duecentoventi virgola zero zero)

OMISSIS: € **220.000,00** (Euro duecentoventi virgola zero zero)

10. Conclusioni

Con quanto sopra riferito, lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli.

Desenzano del Garda, 19/09/2014

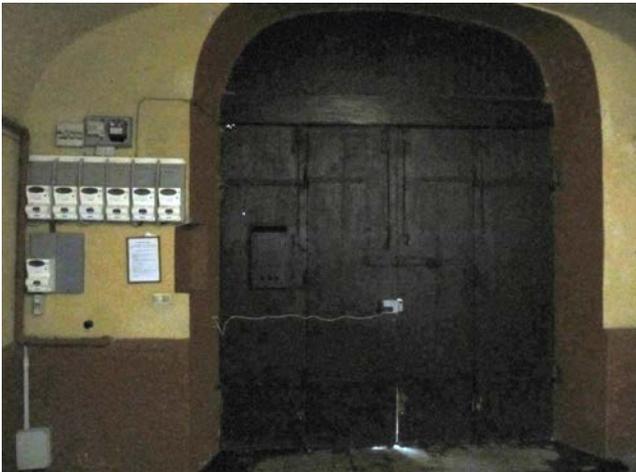
Il C.T.U.
Ing. Andrea Pasotti

11. Allegati

Si allegano	
1	Documentazione fotografica
2	Planimetria catastale

Allegato 1

Documentazione fotografica del sito degli immobili pignorati





Allegato 2
Planimetrie catastali