

ARCHITETTO

GENESIO LUIGI BELTRAMI TRECCANI

25017 SAN CIPRIANO di LONATO d/G. (BS) via Lugasca 32 tel. 0309131899

cel. 3287893830 c.f. BLT GSL 54D22 F471C P.IVA 00018070987 gebelt@libero.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

oggetto: Tribunale di Brescia
Ufficio esecuzioni immobiliari n. 26/2019

Giudice dell'Esecuzione Dr. Liana Zaccara

CREDITORE PROCEDENTE

Difeso da

ESECUTATO

omissis

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Il Sig. Giudice Dr. Liana Zaccara, nel corso dell'udienza del 26 marzo 2019, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Dott. Arch. Genesisio Luigi Beltrami Treccani, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.957 con studio professionale in via Lugasca 32 a San Cipriano di Lonato d/G. (Bs), per l'accertamento di cui è causa.

Il C.T.U. nel corso della udienza del 9 aprile 2019 ha accettato l'incarico, ha prestato giuramento di rito davanti al Sig. Giudice il quale, confermando l'incombenza, ha posto i seguenti quesiti:

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

- A- Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;**
- B- Identificazione e descrizione attuale dei beni, identificazione pregressa dei beni;**
- C- Stato di possesso;**
- D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;**
- E- Regolarità edilizia ed urbanistica;**
- F- Formazione dei lotti;**
- G- Valore del bene e costi.**

Il C.T.U. risponde ai quesiti per punti:

A- Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Non sono state riscontrate mancanze e/o carenze per quanto riguarda la fase istruttoria dei documenti agli atti.

B- Identificazione e descrizione attuale dei beni, identificazione progressiva dei beni

Unità immobiliari

Immobili siti nel Comune di Isorella (Bs) così identificati:

01- Catasti fabbricati, Foglio 9 , Particella 148 sub. 7 Categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani. Superficie catastale totale 92 mq. Rendita euro 511,29. Dati da variazione del 9 novembre 2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Via Garibaldi s.n. ma verificato come n.36, piano terra.

Confini partendo da Nord in senso orario: corte comune, tratto di via Garibaldi, tratto di vicolo delle Moe, sub. 8 che chiude.

02- Catasti fabbricati, Foglio 9 , Particella 148 sub. 8 Categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani. Superficie catastale totale 130 mq. Rendita euro 681,72. Dati da variazione del 9 novembre 2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Via Garibaldi s.n. ma verificato come n.36, piano terra.

Confini partendo da Nord in senso orario: corte comune, sub. 7, tratto di vicolo delle Moe, sub. 9 che chiude.

03- Catasti fabbricati, Foglio 9 , Particella 148 sub. 9 Categoria C/3, classe 2, consistenza 210 mq. Superficie catastale totale 227 mq. Rendita euro 292,83. Dati da variazione del 9 novembre 2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Via Garibaldi s.n. ma verificato come n.36, piano terra.

Confini partendo da Nord in senso orario: corte comune, subb. 14 e 8, tratto di vicolo delle Moe che chiude.

04- Catasti fabbricati, Foglio 9 , Particella 148 sub. 10 Categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 mq. Superficie catastale totale 118 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq. Rendita euro 267,27. Dati da variazione del 9 novembre 2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Via Garibaldi s.n. ma verificato come n.36, piano terra.

Confini partendo da Nord in senso orario:

- piano terra, corte comune, sub. 8 (parte), tratto di vicolo delle Moe e sub. 8 (parte) che chiude.
- piano primo, vuoto, sub. 12 e vuoto che chiude.

05- Catasti fabbricati, Foglio 9 , Particella 148 sub. 11 Categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani. Superficie catastale totale 83, totale escluse aree scoperte 83 mq. Rendita euro 148,48. Dati da variazione del 9 novembre 2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Via Garibaldi s.n. ma verificato come n.36, piano terra, primo e secondo.

Confini partendo da Nord in senso orario:

- piano terra, corte comune, sub. 8 (parte), tratto di vicolo delle Moe e sub. 8 (parte) che chiude.
- piano primo, vuoto, sub. 10, vuoto e sub. 12 che chiude.
- piano secondo, vuoto e copertura del sub. 10 che chiude.
foglio 3, particella 110 subb. 76 e 75 che chiude.

06- Catasti fabbricati, Foglio 9 , Particella 148 sub. 12 Categoria C/2, classe 3, consistenza 35 mq. Superficie catastale 42 mq. Rendita euro 43,38. Dati da variazione del 9 novembre 2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Via Garibaldi s.n. ma verificato come n.36, piano terra e primo.

Confini partendo da Nord in senso orario:

- piano terra, corte comune, sub. 8 (parte), tratto di vicolo delle Moe e sub. 8 (parte) che chiude.
- piano primo, vuoto, accesso comune, vuoto e sub. 13 che chiude.

07- Catasti fabbricati, Foglio 9 , Particella 148 sub. 13 Categoria C/2, classe 3, consistenza 35 mq. Superficie catastale totale 45 mq. Rendita euro 43,38. Dati da variazione del 9 novembre 2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Via Garibaldi s.n. ma verificato come n.36, piano primo.

Confini partendo da Nord in senso orario: piano primo, vuoto, sub. 12, vuoto, sub. 14 che chiude.

08- Catasti fabbricati, Foglio 9 , Particella 148 sub. 14 Categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani. Superficie catastale totale 176 mq. Totale escluse aree scoperte 165 mq. Rendita euro 475,14. Dati da variazione del 9 novembre 2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Via Garibaldi s.n. ma verificato come n.36, piano terra e primo.

Confini partendo da Nord in senso orario:

- piano terra, corte comune, sub.9 che chiude.
- piano primo, vuoto, sub. 13, vuoto che chiude.

N.B.

Nelle visure catastali sono state riscontrate incongruenze a livello di Indirizzo (localizzazione) dei subb. 11-12-14 che vanno così corrette:
sub. 11, piano terra e piani primo e secondo;
sub. 12, piano terra e piano primo;
sub. 14, piano terra e piano primo.

Nella scheda catastale relativa al sub. 9 (laboratorio al piano terra) non risultano accatastati i bagni per gli operai.

Nella scheda catastale relativa al sub. 13 (loc. deposito al piano primo) non è stato segnato l'accesso al subalterno.

(All. 01 Visure per soggetto, Schede del Catasto dei fabbricati in data 29 aprile 2019)

I sopralluoghi ai beni sono stati effettuati giovedì 9 maggio 2019 dalle ore 10,00 alle ore 11,00 (presenti l'Arch. Businaro e l'Ing. Co' consulenti di parte della Banca Valsabbina, creditore procedente) così come convocato dal sottoscritto CTU in data 2 maggio 2019 e successivamente nella stessa giornata dalle ore 12,00 alle ore 13,00, dopo l'accesso all'ufficio tecnico comunale, senza tuttavia la presenza dei consulenti di parte.

Altro sopralluogo, convocato dal sottoscritto CTU in data 16 maggio 2019, è stato espletato lunedì 27 maggio alle ore 10,00 alla presenza dell'Ing. Co' consulente di parte della Banca Valsabbina.

Infine l'ultimo sopralluogo del 26 giugno 2019 alle ore 15,30, alla presenza dell'Ufficiale Giudiziario Matteo Metelli del IVG di Brescia e del proprietario Sig. omissis ha permesso di visionare gli immobili all'interno.

I beni pignorati sono relativi a otto unità: un palazzetto signorile su tre livelli prospiciente via Garibaldi, al piano terra uffici, depositi, magazzini e un laboratorio, due appartamenti al piano primo, tutti gravitanti su una vasta porzione di area comune interna a giardino servita da cancelli pedonali e carraio.

Fanno parte di un importante e vasto complesso, forse un vecchio appoderamento agricolo tipico della pianura bresciana, giunto allo stato attuale dopo vari interventi di ristrutturazione edilizia tra gli anni 80' e 90' del secolo scorso, realizzato nel nucleo vecchio di Isorella, poco discosto dal palazzo comunale sulla strada principale interna che porta a Gottolengo.

Dai sopralluoghi si può notare, oltre la cura per il giardino, il corretto disegno d'insieme, il buon livello di strutture, coperture e finiture.

Si passa infatti da cornici, banchine, balconi in pietra ai cancelli e ringhiere in ferro battuto del palazzetto, al piacevole prospetto degli uffici su due livelli con travi in legno a vista, pilastri rifiniti in mattoni che racchiudono le generose superfici vetrate brunite di porte-finestre. Per finire al portoncino in legno a doppio battente, alla settecentesca fontana in pietra bianca, senza dimenticare l'area pertinenziale (corte comune) a giardino con *parterre* piantumato con rose, ulivi e marciapiedi in lastre di pietra grigia che delimitano a loro volta i transiti carrai rifiniti in ciottoli di fiume.

Successivamente (sopralluogo del 26 giugno 2019) è stato possibile visionare all'interno lo stato dei locali, di finiture, pavimenti, dipinture, cucine, bagni e camere.

Il piano terra del palazzetto su via Garibaldi è destinato ad uffici, ora non più utilizzati, come del resto gli stessi locali contermini e il laboratorio ormai ridotti a mero ricovero di materiali vari.

Nel fondo del laboratorio verso nord sono stati realizzati dei bagni per gli operai non presenti nella relativa planimetria catastale (Foglio 9, particella 148, sub. 9).

L'accesso al piano primo è caratterizzato da un ingresso e da una scala di ricercate finiture (pavimento in marmo, vasca, fontana in breccia, ringhiere in ferro battuto, soffitti in legno a vista). Il livello di finiture è analogo anche nell'ampio appartamento padronale utilizzato attualmente dal proprietario.

Le altre soluzioni abitative cioè gli appartamenti del palazzetto al piano primo e sottotetto e l'appartamento sopra il laboratorio non risultano occupati, presentano infatti ancora in parte finiture al rustico.

Il mercato immobiliare di questa località di pianura, sufficientemente lontana dalla città, e relativo a complessi simili, sembra tuttavia in grande sofferenza.

Infatti a causa della situazione congiunturale odierna che pesa negativamente sul valore e sulla appetibilità immobiliare dei beni pignorati non si prevedono richieste all'interno di piccoli centri storici di palazzetti, appartamenti, uffici o laboratori così definiti ed articolati.

(Si veda il repertorio fotografico allegato).

C- Stato di possesso

I subalterni 7-8-9-10-11-12 della particella 148 del Foglio 9 di via Garibaldi del comune di Isorella (Bs) sono beni di piena proprietà (1/1) di omissis

I subalterni 13-14 della stessa particella 148 del Foglio 9 sono bene di piena proprietà (1/1) di omissis, tutti i subalterni attualmente risultano occupati dai proprietari.

Questi subalterni sono stati ceduti dal Sig. omissis con atto di compravendita redatto dal notaio Marco Pozzoli in data 8 marzo 1996 ai nn.ri 12601/3800 di repertorio registrato a Brescia il 18 marzo 1996 al n.ro 2846 trascritto a Brescia il 14 ottobre 2005 ai nn.ri 8799/561237217 a omissis (subb. 13-14 della particella 148 del Foglio 9) e a omissis (subb. 7-8-9-10-11-12 della particella 148 del Foglio 9).

Nello stesso atto il venditore precisa che l'accesso pedonale e carraio al mappale 147 del Fg. 9 di sua proprietà, contermini ai subalterni escussi e oggetto dell'atto di compravendita, rimane a titolo esclusivamente personale e non reale e quindi non trasmissibile ad eventuali aventi causa a qualunque titolo.

(All. Visure per soggetto, Schede del Catasto dei fabbricati in data 29 aprile 2019, Certificazione notarile a firma notaio Luigi Zampaglione in data 5 marzo 2019)

D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

I subalterni 7-8-9-10-11-12-13-14 della particella 148 del Foglio 9 sono gravati da:

- Ipoteca iscritta a Brescia in data 22 dicembre 2003 a favore del Banco Popolare di Verona e Novara.

Il subalterno 10 della particella 148 del Foglio 9 è gravato da:

- Ipoteca legale i scritta a Brescia in data 13 gennaio 2010 a favore di Equitalia Esatri.

I subalterni 7-8-9-10-11-12-13-14 della particella 148 del Foglio 9 sono gravati da:

- Ipoteca iscritta a Brescia in data 13 gennaio 2010 a favore di Banca Valsabbina s.c.p.a.
- Ipoteca iscritta a Brescia in data 12 gennaio 2012 a favore di Banca Popolare di Verona-S. Geminiano e S. Prospero s.p.a.

I subalterni 13-14 della particella 148 del Foglio 9 sono gravati da:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 17 marzo 2015 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a.

I subalterni 7-8-9-10-11-12-13-14 della particella 148 del Foglio 9 sono gravati da:

- Pignoramento trascritto a Brescia in data 28 gennaio 2019 a favore della Banca Valsabbina s.c.p.a.

(Certificazione notarile a firma notaio Luigi Zampaglione in data 5 marzo 2019)

E- Regolarità edilizia ed urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 5 luglio 2019 certifica che relativamente al mappale 148 del foglio 9 le prescrizioni sono, secondo il P.G.T. vigente approvato con delibera di C.C. n. 49 dl 28 novembre 2017:

Edifici dei Nuclei di Antica Formazione (riferimento art. 26 N.T.A.)

Nel corso degli anni gli immobili sono stati oggetto di:

- C. E. 23/82 del 6 aprile 1982 (ristrutturazione e nuova abitazione);
- C. E. 23/90 del 11 aprile 1990 (opere interne);
- C. E. 52/90 del 2 maggio 1990 (nuova recinzione);
- C. E. del 10 febbraio 1999 (ristrutturazione edilizia);
- D.I.A. del 10 marzo 2000 (arretramento cancello carraio).

(All.02 Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato il 5 luglio 2019)

F- Formazione dei lotti

Si tratta di beni pignorati (subalterni 7-8-9-10-11-12-13-14 della particella 148 del Foglio 9 di via Garibaldi) che è possibile alienare ciascuno in un lotto singolo riferito alla propria identificazione catastale considerando anche la quota parte di corte comune (sub. 6 della particella 148 del Foglio 9) che spetta ad ogni singolo subalterno escusso.

G-Valore del bene e costi

Si è presa visione dei provvedimenti edilizi e dello strumento urbanistico vigente, si è esaminata la documentazione agli atti, sono state eseguite le verifiche presso gli immobili oggetto di esecuzione, la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia e l'Agenzia del territorio di Brescia (catasto terreni e fabbricati).

Si precisa che le dimensioni dei fabbricati e le superfici riportate nel presente elaborato peritale sono state desunte graficamente dai progetti depositati presso gli archivi comunali nonché dalle schede catastali depositate presso l'Agenzia del territorio.

Sono state eseguite alcune sommarie verifiche di controllo *in situ* al fine di accertare la corrispondenza degli elaborati allo stato dei luoghi. Sono comunque possibili lievi discordanze fra le superfici indicate e quelle effettivamente esistenti che tuttavia si possono considerare irrilevanti ai fini del valore espresso, in quanto lo stesso valore e da considerarsi a corpo e non a misura.

Infine per la determinazione del valore dei cespiti è stato impiegato un procedimento peritale che tiene conto del valore di mercato della zona, oltre alla comparazione dell'immobile con altri simili.

Il più probabile valore di mercato risultante considera inoltre le caratteristiche che ne influenzano i valori e più precisamente in riferimento a:

inquadramento territoriale, localizzazione, contesto di riferimento, assetto geo-morfologico del terreno, sismicità, accessibilità, esposizione e salubrità, utilizzazione, stato di possesso,

locazione, superficie, tipologia edilizia, accessori residenziali, aree pertinenziali, epoca di costruzione, caratteri storico artistici, vetustà, stato di conservazione, reti tecnologiche e impianti, , esistenza di vincoli e/o servitù, destinazione urbanistica, appetibilità, domanda e offerta.

Pertanto in considerazione di quanto precedentemente affermato, della situazione attuale del mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, in base a personali indagini su immobili e proprietà con caratteristiche simili e comparabili, si ritiene equo assegnare in via prudenziale a questi immobili il valore di mercato sotto evidenziato.

In conclusione, considerato i sopralluoghi effettuati il 9 e il 27 maggio, il 26 giugno 2019, si ritiene che il più probabile **valore di mercato** dei beni pignorati sia rispettivamente:

01- Foglio 9 Particella 148 sub. 7 p. terra, uffici

Superficie mq 92 x € 1.000/mq =
€ 92.000,00 (euro novantaduemila/00)

Totale € 92.000,00 (euro novantaduemila/00)

02- Foglio 9 Particella 148 sub. 8 p. terra, uffici

Superficie mq 130 x € 900/mq =
€ 117.000,00 (euro centodiciassettemila/00)

Totale € 117.000,00 (euro centodiciassettemila/00)

03- Foglio 9 Particella 148 sub. 9 p. terra, laboratorio

Superficie mq 227 x € 595*/mq =
€ 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00)

Totale € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00)

***n.b. il valore €/mq considera il mancato accatastamento dei bagni.**

04- Foglio 9 Particella 148 sub. 10 p. primo, appartamento

Superficie mq 115 x € 1.100/mq =
€ 126.000,00 (euro centoventiseimila/00)

Totale € 126.000,00 (euro centoventiseimila/00)

05- Foglio 9 Particella 148 sub. 11 p. secondo, appartamento

Superficie mq 83 x € 1.000*/mq =
€ 83.000,00 (euro ottantatremila/00)

Totale € 83.000,00 (euro ottantatremila/00)

***n.b. il valore €/mq considera la finitura al rustico di parte dei locali.**

06- Foglio 9 Particella 148 sub. 12 p. primo, deposito

Superficie mq 40 x € 500/mq =
€ 20.000,00 (euro ventimila/00)

Totale € 20.000,00 (euro ventimila/00)

07- Foglio 9 Particella 148 sub. 13 p. primo, deposito

Superficie mq 40 x € 500/mq =
€ 20.000,00 (euro ventimila/00)

Totale € 20.000,00 (euro ventimila/00)

08- Foglio 9 Particella 148 sub. 14 p. primo, appartamento

Superficie ragguagliata mq 165 x € 1.000*/mq =
€ 165.000,00 (euro centosessatacinquemila/00)

Totale € 165.000,00 (euro centosessatacinquemila/00)

***n.b. il valore €/mq considera la finitura al rustico di parte dei locali.**

09- Foglio 9 Particella 148 sub. 6 corte comune a giardino

Superficie mq 500 x € 84/mq =
€ 42.000,00 (euro quarantaduemila/00)

Totale € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00)

Totale complessivo valore di mercato (1+2+3+4+5+6+7+8+9) =
€ 800.000,00 (euro ottocentomila/00)

Si ritiene che il più probabile **valore d'asta** dei beni pignorati sia rispettivamente:

01- Foglio 9 Particella 148 sub. 7 p. terra, uffici

Superficie mq 92 x € 880/mq =
€ 81.000,00 (euro ottantunomila/00)

Totale € 81.000,00 (euro ottantunomila/00)

02- Foglio 9 Particella 148 sub. 8 p. terra, uffici

Superficie mq 130 x € 700/mq =
€ 91.000,00 (euro novantunomila/00)

Totale € 91.000,00 (euro novantunomila/00)

03- Foglio 9 Particella 148 sub. 9 p. terra, laboratorio

Superficie mq 227 x € 506*/mq =
€ 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)

Totale € 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)

***n.b. il valore €/mq considera il mancato accatastamento dei bagni.**

04- Foglio 9 Particella 148 sub. 10 p. primo, appartamento

Superficie mq 115 x € 1.000/mq =
€ 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)

Totale € 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)

05- Foglio 9 Particella 148 sub. 11 p. secondo, appartamento

Superficie mq 83 x € 904/mq =
€ 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)

Totale € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)

***n.b. il valore €/mq considera la finitura al rustico di parte dei locali.**

06- Foglio 9 Particella 148 sub. 12 p. primo, deposito

Superficie mq 40 x € 350/mq =
€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00)

Totale € 14.000,00 (euro quattordicimila/00)

07- Foglio 9 Particella 148 sub. 13 p. primo, deposito

Superficie mq 40 x € 350/mq =
€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00)

Totale € 14.000,00 (euro quattordicimila/00)

08- Foglio 9 Particella 148 sub. 14 p. primo, appartamento

Superficie ragguagliata mq 165 x € 909*/mq =
€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)

***n.b. il valore €/mq considera la finitura al rustico di parte dei locali.**

Totale € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)

09- Foglio 9 Particella 148 corte comune a giardino

Superficie mq 500 x € 70/mq =
€ 35.000,00 (euro trentacinquemila/00)

Totale € 35.000,00 (euro trentacinquemila/00)

**Totale complessivo valore di mercato (1+2+3+4+5+6+7+8+9) =
€ 690.000,00 (euro seicentonovantamila/00)**

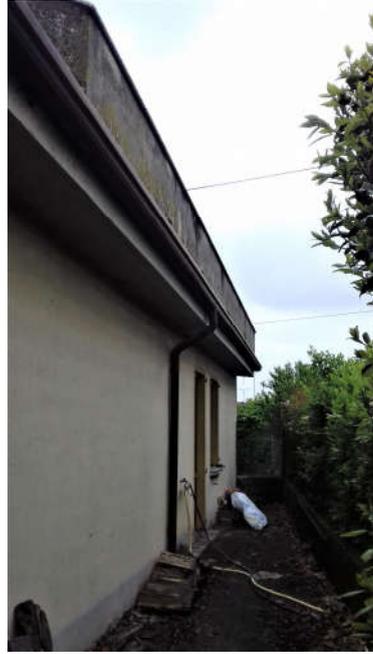
REPERTORIO FOTOGRAFICO

Ingresso alla proprietà, palazzetto padronale, uffici, residenza, magazzini, laboratorio, appartamento, particolari e visuale panoramica dal giardino interno.







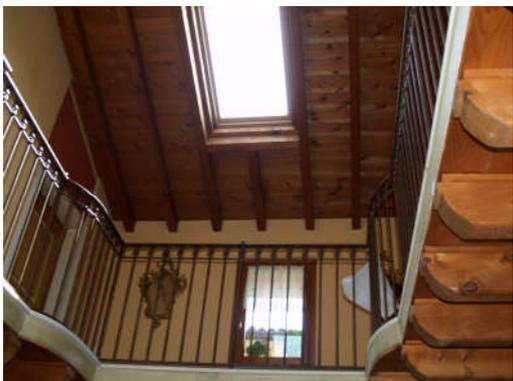




Piano terra: uffici, laboratorio, ingresso principale



Piano primo: appartamento padronale



Piano primo: secondo appartamento





Il Consulente tecnico d'ufficio
Dott. Arch. Genesis Beltrami Treccani

San Cipriano di Lonato del Garda 1 luglio 2019

