



4

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°673/08

Promossa da :



Contro :

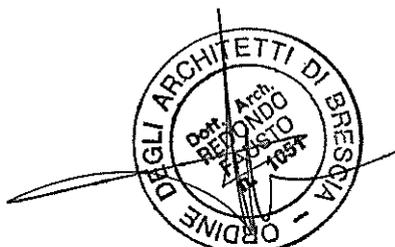
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa ZACCARA

Perito incaricato: Dott. Arch. Fausto Redondo titolare dello Studio Tecnico "Architettura & Ambiente" con sede a Ospitaletto (BS) Vicolo conventino 6a, iscritto all'Ordine Degli Architetti Della Prov. di Brescia N°1051, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Del Tribunale di Brescia N°406.

* * * * *

SOMMARIO

1) PREMESSA.....	2
RELAZIONE PERITALE	3
2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
ACCERTAMENTI COMUNALI	4
4) DESCRIZIONE DEI BENI E CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE	5
5) CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	6
6) PROVENIENZA DEI BENI, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI	6
7) GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI.....	8
8) ALLEGATI.....	10



* * *

relaz_ESEC_VALSABB_Bodei

Bioarchitettura - Paesaggistica - Interni - Monitoraggi Ambientali - Stime & Perizie Giuridiche

1) PREMESSA

Con Decreto di nomina del 09/06/2009 del G.E. Dott. G. Sabbadini e Verbale di conferimento del 18/11/2009, il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Zaccara esperto Perito di stima nella causa in epigrafe .

Dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito, il G.E. fissa la data dell'udienza il giorno 14/04/2010 per la determinazione delle modalità di vendita e pone all'esperto i seguenti quesiti prescrivendo il contenuto della reazione peritale 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 all'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 sull'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;*
7. *Certificazione Energetica DGR 22/12/2008 n.8/8745 Regione Lombardia o attestazione del mancato rilascio del certificato energetico come previsto dal punto 9.6 del decreto sopra indicato.*



Lo scrivente, dopo aver preso visione degli atti presso la Cancelleria in particolare dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento, della relazione storico ventennale del Notaio [REDACTED] e delle note di trascrizioni dell'agenzia del Territorio di Brescia, trascritti e duplicati gli elementi utili, verificati gli aspetti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Municipio di Serle (BS), eseguite le indispensabili visure ed accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia e presso l'Ufficio del Catasto di Brescia, prendeva atto sulla base dei documenti e degli identificativi delle mappe catastali, della localizzazione degli immobili oggetto di stima. In data 11/02/2010 e 12/02/2010 procedeva ai sopralluoghi per l'accertamento, ma, non potendo accedervi, fu ripetuto in data 24/02/2010. Si evidenziano la difficoltà iniziali a reperire i documenti necessari per risalire ai frazionamenti e alle planimetrie degli immobili in quanto non censiti al Catasto Fabbricati (NCEU) ma al NCTR, inoltre sono segnalati documenti probabilmente smarriti in Catasto e non reperibili in Conservatoria. Dopo numerosi tentativi per cercare e contattare l'esecutato, solo a seguito dell'incontro del 24/02/2010 con il [REDACTED] e del sopralluogo ai locali di abitazione, si sono potuti verificare le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento.

Dalle ricerche effettuate, dall'esame della documentazione acquisita, dai sopralluoghi e dai rilievi fotografici, ho desunto quanto vado a esprimere nella seguente relazione al fine di determinare il valore dell'immobile.

RELAZIONE PERITALE

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di perizia sono quelli citati nell'atto giudiziario di pignoramento immobiliare del Tribunale di Brescia datato 05/09/2008 (Rep. n° 11707/08) come da procedura avviata dall'Avv. [REDACTED] difensore della parte creditrice [REDACTED] anche se è stata riscontrata una discordanza nelle quote di assegnazione su alcuni immobili, più precisamente, nella consultazione catastale si rileva che gli immobili sono censiti nel CATASTO TERRENI e non nel CATASTO FABBRICATI riscontrando pertanto negativa la ricerca nell'NCEU e che sono intestati a nome di [REDACTED] e

di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$
ciascuno gli immobili del lotto n. 1 e per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno gli immobili del lotto n.2:

LOTTO N. 1 – Catasto Terreni Foglio 12 – Comune di Serle :

- mapp. 91 sub.1 - Porzione di fabbricato rurale
- mapp. 92 sub.1 - Porzione di fabbricato rurale

LOTTO N. 2 – Catasto Terreni Foglio 12 – Comune di Serle :

- mapp. 90 sub.3 - Porzione di fabbricato rurale
- mapp. 92 sub.2 - Porzione di fabbricato rurale
- mapp. 91 sub.2 - Porzione di fabbricato rurale

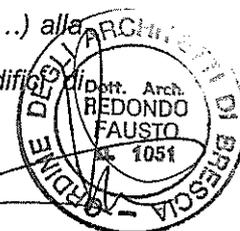
Gli immobili oggetto di pignoramento hanno i confini identificati come nell' estratto mappa allegato.

3) ACCERTAMENTI COMUNALI

Da esami effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Serle, si è appurato che è in corso di approvazione il P.G.T. da parte della Regione e pertanto, in questo regime di transizione, sono in vigore le prescrizioni più restrittive tra quelle previste dal P.R.G. adottato ed il P.G.T. stesso.

Gli immobili si trovano in località nel nucleo storico della località "Villa" in particolare sono compresi tra l' attuale Via Villa al civico n. 19 e Vicolo Teano. In questa zona si adottano le norme relative all' area identificata nel PGT con "Zona A - Centro Storico" in Classe 1 delle quali si allega uno stralcio e che i sintesi prevede:

"Prescrizioni generali - Tutti gli interventi devono contribuire a conservare e quando possibile migliorare qualitativamente le caratteristiche tipologiche, architettoniche ed ambientali del tessuto storico, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.G.T. (ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei tipi edilizi consolidati, (...) alla modalità di intervento "Restauro e risanamento conservativo" vanno sottoposti gli edifici



"Classe 1", (...) come definiti dal precedente art. 26 ai paragrafi 1, 2 e 3 (...)", ovvero gli interventi sono sottoposti anche all'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Culturali.

4) DESCRIZIONE DEI BENI E CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE

I mappali delle unità cui fanno riferimento le indagini, si riferiscono a degli immobili facenti parte di un nucleo storico della località "Villa" posta a nord rispetto al centro del paese. Gli immobili si trovano in un tranquillo e suggestivo contesto naturale e paesistico. Gli immobili oggetto di pignoramento sono realizzati e presenti anteriormente al 01/01/1967; dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune, non sono state trovate pratiche edilizie di trasformazione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Gli immobili sono piuttosto distanti dal centro del paese ossia circa 3.5 Km e la comunicazione avviene mediante una strada piuttosto tortuosa. Anche i servizi primari e attività commerciali sono piuttosto lontane. Nel nucleo di Villa, a breve distanze, si trova solo una bottega di alimentari ed un ristorante.

Nei sopralluoghi effettuati in data 11/02/2010 ed in data 12/02/2010 non è stato possibile accedere all'interno delle unità del fabbricato oggetto di perizia. La visita ha potuto limitarsi solo agli esterni. Solo in data 24/02/2010, lo scrivente, ritornato sul posto, ha potuto accedere agli immobili oggetto di esecuzione in quanto era presente l'esecutato che ha consentito l'ingresso agli ambienti dell'immobile. Entrando da Via Villa al n. 19 si attraversa un porticato e si accede al piano terra (a destra) all'unità utilizzata per l'abitazione, si entra in un ambiente unico composto da soggiorno-cucina e tramite un disimpegno in un bagno e un deposito-cantina. Il soffitto è a botte con altezza massima di 2,60m e minima dei muri laterali di 2,0m. Il soggiorno dotato di una finestrina e porta d'ingresso non ha i requisiti di rapporto aeroilluminante e l'altezza media è inferiore al consentito che è di 2,7m. I locali sono stati oggetto di interventi di manutenzione circa dieci anni fa e si trovano in medio-buono stato di conservazione; oggetto di intervento è stato il bagno ed i sanitari, i serramenti interni ed esterni, i rivestimenti e l'intonacatura. Questi vani possono comparare l'immobile ad un monolocale. Con accesso diretto dal portico, sempre al piano terra, si trova separata dagli altri locali precedenti, un ambiente attualmente destinato a camera da letto ed un ripostiglio. Anche questo locale è stato

oggetto di manutenzione e si trova in medio-buono stato di conservazione. L'altezza è di circa 2,5m (inferiore al consentito che è di 2,7m) ed il soffitto è perlinato con doghe di legno.

Mediante una scala di muratura con partenza dal portico, si sale al piano primo in un altro locale attualmente adibito a deposito che si trova in cattivo stato di conservazione. Contiguo e sempre allo stesso piano, sulla proiezione dei locali inferiori abitati, si trova il fienile in stato di abbandono. Gli ambienti sono dotati e allacciati alle principali utenze per l'energia elettrica, l'acqua potabile ed il gas metano. I locali sono sprovvisti di impianto di riscaldamento. Attualmente, il riscaldamento ai locali abitati, viene erogato da stufe alimentate elettricamente o a combustibile (a gas metano o a legna).

L'ampio portico in comproprietà si presenta con la falda di copertura ristrutturata. Porzione del portico è attualmente adibito al parcheggio dell'auto dell'esecutato. La corte interna in comune si trova in stato di disordine ed abbandono; al suo interno c'è un pozzo in comproprietà.

5) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dai documenti agli atti e cercati, non sono stati trovati documenti che potessero attestare le caratteristiche ed il grado di classificazione energetica delle unità.

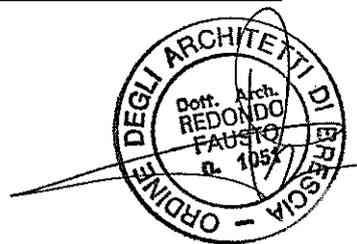
6) PROVENIENZA DEI BENI, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Dalle verifiche dei documenti agli atti e dagli approfondimenti nelle ispezioni effettuate all'Ufficio del Territorio di Brescia di cui allego le visure, con riferimento all'unità pignorata, è risultato quanto di seguito riportato.

PROVENIENZA, QUOTE E PROPRIETA'

L'immobile pignorato all' esecutato

è pervenuto per:



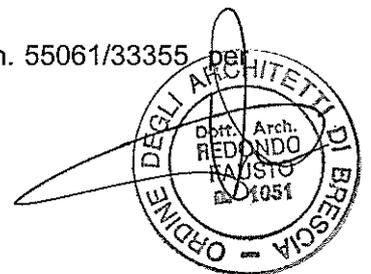
- Atto di successione legittima a seguito della morte della madre [REDACTED] e deceduta il 31/10/2000 denuncia successione n. 23 vol. 2602 del 27/02/2001 trascritta a Brescia il 27/01/2004 RP/RG nn. 3974/2670. in forza alla quale la porzione di fabbricato rurale censita al NCTR Fg. N. 12 mapp. N. 91 sub. 1 - mapp. N. 92 sub.1 con accessori pertinenziali mapp. N. 91 sub. 2 , mapp. N. 92 sub. 2 e mapp. N. 90 sub.3 vanno devoluti ai FIGLI [REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI CONTRO SULL 'UNITA' DI PROPRIETÀ DI BODEI PIERANGELO:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 13/03/2001 RP/RG nn. 9178/1936 Notaio [REDACTED] rep. N. 129386/17484 per mutuo fondiario per importo di euro 61.974,83 a favore del [REDACTED] concesso a [REDACTED] gravanti sugli immobili di proprietà ad eccezione del mapp. N. 92 sub.1;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 22 novembre 2007 ai nn. 65013/15888 per la complessiva somma di euro 30.000,00 a favore della [REDACTED] ed a carico del [REDACTED] a seguito del Decreto Ingiuntivo n. 732 del 19/10/2007 gravante su quota di 1/2 (un mezzo) dei seguenti mappali: NCEU: foglio 12 mappali 91 sub.1; n. 92 sub.1; n. 91 sub. 2; n.90 sub.3; n. 92 sub.2.

SI RILEVA NELL'ATTO CHE LE UNITA' SONO CENSITE NEL NCTR E NON COME INDICATO NELL' NCEU. SI PRECISA INOLTRE CHE I MAPPALI N. 91 SUB.2; N.90 SUB.3 E N. 92 SUB.2 HANNO QUOTE DI SPETTANZA AL [REDACTED] PARI A 1/6 E NON A 1/2 COME INDICATO.

- Atto di Pignoramento trascritto a Brescia in data 26 novembre 2008 ai nn. 55061/33355 per



la somma di euro 21.959,36 a favore della [REDACTED] ed a carico del signor [REDACTED] gravante sui beni per la quota di 1/2: rif. NCEU FG. N. 91 sub.1 - n.92 sub.1 - n.91 sub.2 - n. 90 sub.3 - n. 92 sub.2 .

SI RILEVA CHE I BENI VENGONO INDICATI NELL'ATTO CENSITI NELL' NCEU ANZICHÉ NEL NCTR; INOLTRE SI PRECISA CHE I MAPPALI N.91 SUB.2; N.90 SUB.3 E N. 92 SUB.2 SONO INDICATI APPARTENENTI A [REDACTED] PER LA QUOTA DI ½ ANZICHÉ PER LA QUOTA DI 1/6. VANNO BENE INVECE LE QUOTE DI ½ SPETTANTI A [REDACTED] PER I MAPPALI N.91 SUB.1 E N.92 SUB.1.

7) GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI

Dopo aver individuato le caratteristiche e la tipologia dell'immobile, della posizione e del contesto, nonché la consistenza, dei vincoli, della quota in proprietà, del grado di manutenzione e di conservazione, si è proceduto a individuare il valore al momento attuale in base agli elementi caratteristici del mercato immobiliare in zona attingendo informazioni in loco in recenti operazioni di compravendita di immobili simili ed ubicati nella stessa zona e/o in zone simili, considerando anche la valutazione del listino dei valori degli immobili rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia dell'anno 2009.

Ai fini della determinazione del valore, il locale adibito e camera (separata) e l' unità residenziale abitata al piano terra (monocale) si sono considerate agibili anche se necessiterebbero di ulteriori interventi per migliorare l'impiantistica e la fruibilità ponendo in comunicazione le due unità. I locali posti al piano primo sono completamente da ristrutturare. Il manufatto del pozzo posto nella corte interna è un volume che potrebbe essere recuperato nel futuro intervento di ristrutturazione. La valutazione dei beni è prettamente riferita ad una richiesta di mercato locale che tra l'altro in questo momento è in diminuzione. Inoltre si è considerato l'onere della pratica



necessaria per la regolarizzazione con l'aggiornamento e l'accatastamento all' NCEU dei beni oggetto di esecuzione. Di seguito si riporta la tabella sintetica e riepilogativa di calcolo del valore:

	DESTINAZIONE	SUP NETTA	SUP LORDA	K	SUP RAGG.	VAL UNIT	VALORE	QUOTE	VAL QUOTA	VAL SPETT.
LOTTO 1	cucina sogg PT	25,3								
	bagno PT	6,9								
	rip disimp PT	7								
	camera rip PT	23,05								
	tot netto	62,25								
	tot lordo con muri (+25%)		77,8125	1,00	77,81	500 €	38 906,25	0,50	€ 19 453,13	
LOTTO 1	locale (deposito) 1P	18								
	fienile 1P	49,2								
	scala	5								
	tot netto	72,2								
	tot lordo con muri (+20%)		86,64	0,67	57,76	360 €	20 793,60	0,50	€ 10 396,80	
	TOT LOTTO N. 1					€	59 699,85			€ 29 849,93
	TOT LOTTO N. 1 arrotondam					€	60 000,00	0,50		€ 30 000,00
LOTTO 2	pertinenze: portico e corte		57	0,50	28,5	290 €	8 265,00	0,17	€ 1 377,50	
	pozzo					€ 6 500,00	€ 6 500,00	0,17	€ 1 083,33	
	TOT LOTTO N. 2					€	14 765,00	0,17		€ 2 460,83
	TOT LOTTO N. 2 arrotondam					€	15 000,00	0,17		€ 2 500,00
	TOT LOTTO N.1 + N.2:					€	75 000,00			€ 32 500,00

LOTTO 1 – quota di spettanza pari a 1/2

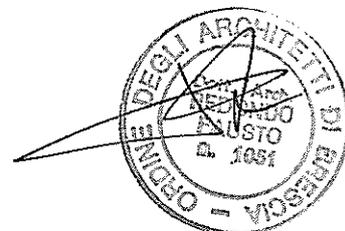
I beni riferiti al mapp. N.91 sub.1 del "lotto 1" sono quelli abitati e posti al piano terra; i beni riferiti al mapp. n.92 sub.1 del "lotto 1" sono quelli posti al piano primo accessibili con la scala del portico e si riferiscono in particolare al fienile ed a un locale adibito attualmente a deposito.

Si può ritenere pertanto equo stimare ad oggi che il più probabile valore di mercato di queste unità oggetto di esecuzione sia complessivamente pari a **60.000,00 EURO (sessantamila,00 euro)** e che il valore dell'immobile riferito alla sola quota (1/2) dell'esecutato

sia corrispondente a 30.000,00 EURO (trentamila,00 euro).

LOTTO 2 – quota di spettanza pari a 1/6

I beni del "lotto 2" sono riferiti alle pertinenze ovvero alle porzioni di portico e del pozzo posto nel cortile interno ovvero riferiti ai mappali n. 91 sub.2, n.90 sub.3 e n. 92 sub.2. Si può ritenere equo stimare ad oggi che il più probabile valore di mercato di queste unità oggetto di esecuzione sia complessivamente pari a **15.000,00 EURO (quindicimila,00 euro)** e che il valore



dell'immobile riferito alla sola quota (1/6) dell'esecutato [redacted] sia
corrispondente a 2.500,00 EURO (duemilacinquecento,00 euro).

Il totale del valore dei beni per le quote di spettanza del [redacted] è pertanto pari a
Euro € 32.500,00 (trentaduemilacinquecento,00 Euro)

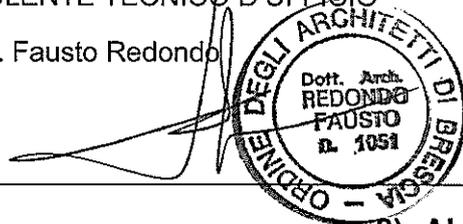
* * * * *

Lo scrivente, ritenendo con la suestesa relazione di 10 pagine dattiloscritte e di n° 3 allegati (con
35 pagine in formato A4 di cui n.6 fronte/retro), di aver adeguatamente assolto all'incarico
ricevuto, rassegna la stessa sia in formato cartaceo che digitale manifestando disponibilità ad
eventuali precisazioni che la S.V.I. vorrà richiedere, ringraziando per la fiducia accordatami.

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Arch. Fausto Redondo



8) ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica;
- B. Estratti Mappe catastali; Visure all'Ufficio del Catasto di Brescia e alla Conservatoria Registri Immobiliari; Estratto PGT;
- C. Documenti vari e comunicazioni