



Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 76/19**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

[REDACTED]

CF: [REDACTED] P.IVA

Sede in [REDACTED]

con l'Avv. [REDACTED]

**CONTRO:**

[REDACTED]

**Magistrato:**

*Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Liana Zaccara*

**Udienza di incarico e giuramento 20/06/2019**

**Determinazione modalità di vendita udienza del 4/12/2019 ore 9,00**

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**Lotto Unico**

**Quota di proprietà:** [REDACTED] propr. 100%

**Immobile sito in comune di Agnosine - Catasto Fabbricati**

**Distinto in Catasto Sez. ...; Fg.5; mapp. 3477 sub 504, Cat D/7; Piano 1; Via G.Marconi; R.C. € 3.688,00 (capannone)**

**Valore intero € 340.000,00 (capannone) .**

**Valore quota pignorata € 340.000,00**

**Valore di realizzo € 270.000,00**

**Comproprietari: no**

**Divisibilità: no**

**Problematiche:** in uso alla ditta [REDACTED] con contratto di affitto iniziato il 1-4-2005 e oggi scadente il 31-3-2023 – fare sanatoria per tramezza interna.



Con ordinanza del 10/06/019 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 20/06/019 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 al 3/11/019 e fissava nuova udienza al 04/12/019 ore 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 di Brescia e Salo, le indispensabili visure ed accertamenti, oltre a rendersi edotto, con la scorta della mappa, circa la posizione





Fabbricato originario costruito ante 1967; DIA in sanatoria del 23/7/2004 N° 35/2004 e prot. 3625.

Agibilità del 27/12/2004 N° 9/2005 e prot.5728.

Le planimetrie catastali risultano aggiornate al 2004 e sono da considerare fedeli con l'eccezione di una tramezza interna in cartongesso eseguita senza richiesta in Comune.

Costo della sanatoria comprensiva di spese tecniche € 1.000,00

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

-Com. Cens. di Agnosine

Catasto Fabbricati Fg. 5 mapp. 3477 sub 504

( deposito nella parte di capannone) al primo piano;

Confini del lotto: nord con Via Marconi; est mapp. 3344; sud mapp. 570; ovest mapp. 5426 e mapp. 3142.

Accessi: pedonale e carraio da Via Marconi 22 e da Via Disciplina 11.

Trattasi di complesso edilizio composto da varie unità immobiliari ove sono costituite servitù per costruire camini attraverso i piani superiori e come da convenzione con il comune del 3/5/90 n° 29050/4252 rep. Not. [REDACTED] e successiva convenzione del 28/12/92 n° 57489/7646.

Le finiture della unità immobiliare sono buone con intonaci al civile, pavimenti in ceramica, serramenti in ferro e vetro, soletta inclinata di copertura a sched con travetti in laterizio e soletta in latero cemento, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio



per le sole zone dei bagni e uffici con caldaia a funzionamento a gas.

Il tutto come da documentazione fotografica allegata. Le strutture sono in murature portanti e travi e pilastri in C.A., gli intonaci esterni sono intonacati al civile e pitturati. le parti comuni sono pavimentate in cemento liscio sono presenti parcheggi in uso alla ditta ma di proprietà condominiale. Il tutto in mediocre stato di uso e manutenzione.

### 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 poter assegnare la seguente valutazione:

Immobile di propr. [REDACTED]  
[REDACTED]

Comune di Agnosine. Catasto Fabbricati

Fg. 5 mapp. 3477 sub 504 Categ. Catastale D/7

( capannone ) di complessivi mq. 900 circa lordi.

Per il Comune di Agnosine, la quotazione immobiliare tabellare afferente ad edifici esistenti



nella zona, riporta valori per i capannoni di € 440-365/ Mq. La Borsa Immobiliare di Brescia e Omi. Nella fattispecie concreta, con la presente si preferisce assumere il valore medio di tali quotazioni pari ad € 410 per i capannoni/mq

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

LOCALIZZAZIONE 5%

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 5%

Esposizione prevalente

Panoramicità

Luminosità

Prospicienza

Altezza dal piano stradale

TIPOLOGICHE - 5%

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 - 5%

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 € 410/mq che  
 ridotto per la conduzione in affitto ad € 380/mq e  
 quindi: Mapp. 3477 sub 504 in complessivi €  
 340.000,00 già decurtate le spese per la sanatoria.  
 (dicansi euro trecentoquarantamila/00

Il valore di realizzo può indicarsi in € 270.000,00.

Con riferimento al verbale di giuramento:

I dati catastali risultano esatti alla data attuale anche  
 se si è trovato un mappale ed un subalterno che non  
 centrava ed è stato rimosso;

Stato di possesso:

In uso alla ditta [REDACTED] con regolare contratto di  
 affitto iniziato il 1/4/2005 e scadente il 31/3/23.



Esistenza vincoli: ulteriori non si rinvergono.

Non risultano spese condominiali della proprietà se non con partecipazione a costo di spurghi nella fognatura.

Non è possibile conoscere ulteriori debiti del fabbricato.

Tale valore è comprensivo sia di quote di proprietà esclusive, sia di quote di proprietà condominiali.

Formazione lotti: come da prospetto allegato.

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

Brescia li 28/9/2019

L'Esperto

Geom. P.Ind. Carmelo Fracascio

 pdfelement

