

Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/17

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

Magistrato:

Giudice delle Esecuzioni: Dr. Raffaele Del Porto

Udienza di incarico e giuramento 14/09/2017

Determinazione modalità di vendita udienza del 12/01/2018 ore 9,00.

Descrizione del bene e possibile suddivisioni in lotti

Lotto 1

Quota di proprietà: [REDACTED] 50% - [REDACTED] 50% coniugi separati

immobile sito in comune di Calcinato Catasto Fabbricati

Distinto in Catasto Sez. NCT Fg.33; mapp. 286 sub.5; Zona ; Cat A/2; Classe 6; Piano T-S1; Via A. De Gasperi 10, Vani 8; Sup. catastale mq 203; R.C. € 619,75 (Abitazione civile di circa mq. 138. + cantina di circa mq. 89 + portico di circa mq 34, oltre le quote di parti comuni della palazzina.

Sez. NCT Fg. 33; mapp. 286 sub 6; Zona ; Cat C/6; Classe 4; Piano S1; Via A. De Gasperi 10; Mq 40; Sup. catastale mq 44; R.C.€ 74,37

Sez. NCT Fg. 33; mapp. 286 sub. 3; area urbana di mq. 17; Piano T; Via A. De Gasperi.

Valore intero € 225.000,00 Abitazione- Quota [REDACTED] 50% € 112.500,00

Valore intero € 41.000,00 Box - Quota [REDACTED] 50% € 20.500,00

Valore quota pignorata € 133.000,00

Valore di realizzo € 105.000,000

Comproprietari: si -

Divisibilità: no

Problematiche: planimetria catastale da sistemare.



Con ordinanza del 03/07/017 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Arch. Sergio Fracascio di Brescia, Esperto per la valutazione degli immobili pignorati nella Esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giuramento la data del 14/09/017 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 12/01/018 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, 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

Com. Cens. di Calcinato

- Catasto Fabbricati-

- Sez. NCT; Fg.33; mapp. 286/5; Via A. De Gasperi N° 10; Piano S1-T; Cat. A/2; CL. 6; Cons. 8 vani; Sup Catast.mq 203; R.C. € 619,75;

- Sez. NCT; Fg. 33; mapp.286/6; Via A. De Gasperi N°10; Piano S1; Cat. C/6; Cl. 4; Cons. mq 40; Sup. Catastale mq.44; R.C.€ 74,37;

- Sez. NCT; Fg. 33; mapp. 286/3; area urbana di mq 17; Piano T; Via A. De Gasperi.

Ditta catastale:

██

██ propr ½ in regime di comunione di beni.

██

██ propr ½ in regime di comunione di beni.

Dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Calcinato i coniugi si sono separati, e in data 17 maggio 2016 sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto. (Estratto allegato)



La proprietà in ditta a [REDACTED] è pervenuta con atto di acquisto da [REDACTED] con atto not. G. [REDACTED] del 3/05/89 di rep n° 55546/24970 trascritto a Brescia il 25/5/89 al N° 14254 reg gen 9714 reg part.

Si precisa che i sub acquistati sono gli originari mapp. 286 sub 1-2-3-.

REGOLARITA' EDILIZIA

1° Concessione del 3/3/88 N° 4144 e variante del 14/12/88 e abitabilità del 28/12/88 cert. N° 4144. Tutto a nome della impresa [REDACTED].

La planimetria catastale attuale risulta presentata nel 2010 e a parte uno spostamento di una finestra della zona scantinato risulta regolare come da elaborati presentati in Comune. (pratica allegata)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Com. Cens. di Calcinato

Catasto Fabbricati Sez. NCT Fg. 33 mapp. 286 sub 5-6-3

(abitazione al piano rialzato) e cantina e box al piano interrato.

Confini del lotto: catasto terreni fg 33: nord mapp. 285; est mapp. 283 strada intestata ancora alla vecchia proprietà; sud fosso; ovest mapp. 281.

Accesso pedonale dalla via A. De Gasperi N° 10.

Accesso carraio: dalla via A. De Gasperi.



Trattasi di fabbricato di civile abitazione del tipo villetta a due piani oltre il piano seminterrato ove la proprietà risulta al piano rialzato e seminterrato.

L'unità immobiliare è composta da: ingresso-soggiorno, cucina, disbrigo, due bagni di cui uno personale dalla camera, tre camere e dalla scala interna si accede al piano seminterrato composto da cantina, ripostiglio, bagno, centrale termica.

Le superfici di riferimento sono di circa 138 mq di abitazione, 89 mq di scantinato, 34 mq di portico, mq 42 di autorimessa, mq 17 di area urbana oltre la parte comune a giardino.

La porta di accesso è in legno del tipo tamburato corazzato, i serramenti sono in legno con vetri doppi, con porte interne in legno di buona fattura, i pavimenti sono in ceramica fugata per la cucina, per i bagni e per il soggiorno e zona seminterrato, il pavimento nei vani notte è in parquet, la rampa scala interna è in marmo, il riscaldamento è con elementi fissi con caloriferi in alluminio, l'impianto di riscaldamento è con produzione di acqua calda ed è a gas con caldaia tipo Curit, nello scantinato nel locale cantina è posizionato un caminetto come pure altro caminetto è posizionato all'esterno sotto al portico, la porta della rimessa è in lamiera doppia con movimento automatico.

Le strutture sono in murature portanti e solette in latero cemento, la copertura del fabbricato è in tegole; le murature esterne sono del tipo a cappotto.

Il tutto in buono 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 di poter assegnare la seguente valutazione:

Immobile di propr. [REDACTED] propr 1/2 e [REDACTED] propr 1/2 e quindi in totale propr 100% di cui al mapp. 286 sub 5, sub 3 del fg. 33 del Com. cens di Calcinato Sez NCT Catastale A/2, (abitazione civile con scantinato e area urbana.)

Immobile di cui al mapp. 286 sub 6 del Fg. 33 del Com. cens di Calcinato Sez. NCT Catastale C/6 (Box)
La quotazione immobiliare tabellare afferente ad edifici esistenti nella zona, riporta valori dell'ordine tra € 1400 ed € 1110, si consideri il listino immobiliare della Borsa immobiliare di Brescia e nella fattispecie concreta con la presente si preferisce assumere il valore medio di tali quotazioni pari ad € 1255 e comprendendo le quote delle parti comuni.

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	+1%
Esposizione prevalente	
Panoramicità	
Luminosità	
Prospicienza	
Altezza dal piano stradale	
TIPOLOGICHE	-3,50%
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	-2,00%
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

in complessivi € 225.000,00 per l'unità immobiliare comprensiva di quote millesimali di parti comuni.(mapp. 286/3 e286/5)

(diconsi euro duecentoventicinquemila,00).

In complessivi € 41.000,00 per l'unità immobiliare comprensiva di quote millesimali di parti comuni.

(mapp 286/6)

(diconsi euro quarantunomila,00)

La quota di proprietà [REDACTED] risulta così di € 133.000,00

Il valore di realizzo per le unità immobiliari può indicarsi in € 105.000,00.

Con riferimento al verbale di giuramento:

I dati catastali risultano esatti alla data attuale, deve essere aggiornata la planimetria catastale.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo occupato dai sigg. [REDACTED].

Esistenza vincoli: non si rinvencono.(si allega copia atto convenzione urbanistica)

Non risultano spese amministrative per mancanza di amministratore condominiale.

Formazione lotti: risulta unico e non divisibile.

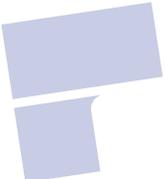


Con ciò ritengo di aver bene e fedelmente
adempiuto all'incarico conferitomi.

Brescia li 19/12/2017

L'Esperto

Geom. Arch. Sergio Fracascio

 pdfelement

