

INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(chiarimenti al verbale di udienza del 26 novembre 2014)

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE n° 766/2013 e n° 881/2013

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. GIANNI SABBADINI**

Creditore procedente:

DAL CERO GIANFRANCO

*Rappresentato dall'avv. Sandro Cartaino
con studio in via Solferino 53 Brescia – 0302808568
sandro.cartaino@brescia.pecavvocati.it*

Esecutati:

“OMISSIS”, “OMISSIS”, “OMISSIS”

*Residenti in località Rocchetta n. 2 – 25015
Desenzano del Garda (Bs)*

Esecuzione 766/2013

Nomina dell'esperto: 25 ottobre 2013
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 03 dicembre 2013

Esecuzione 881/2013

Nomina dell'esperto: 09 gennaio 2014
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 14 gennaio 2014

Data della consegna del rapporto di valutazione: 03 febbraio 2014

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 26 marzo 2014

Rinvio dell'udienza al 16 gennaio 2015

Esperto incaricato

ing. BOSETTI ENRICO

Via Roselli 25 – 25024 LENO (BS)
t. 3396004304
f. +39 1782713495
MAIL: enrico.bosetti@alice.it
PEC: enricobosetti@bs.ingegneri.legalmail.it
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 4255

Timbro e firma



IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 DI 4

Descrizione sintetica: Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola suinicola (stalle, mangimificio, locali tecnici, fabbricato rurale con depositi ed abitazioni di tipo economico).

Ubicazione: Comune di Visano (zona sud) e Comune di Remedello (zona Nord)

Più probabile valore in libero mercato: € 1.927.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

valore totale lotto € 1.734.000,00

quota di proprietà eseguita "omissis" € 96.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi "sufficiente".

LOTTO 2 DI 4

Descrizione sintetica: Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo e seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola (fabbricato rurale decadente in stato di abbandono e portico agricolo di ricovero attrezzature).

Ubicazione: Comune di Remedello (zona Nord)

Più probabile valore in libero mercato: € 3.129.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

valore totale lotto € 2.816.000,00

quota di proprietà eseguita "omissis" € 156.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi "sufficiente".

LOTTO 3 DI 4

Descrizione sintetica: Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola suinicola (stalle, mangimificio, locali tecnici, fabbricato rurale) e di un'abitazione di categoria A/7

Ubicazione: Comune di Desenzano del Garda (zona Est)

Più probabile valore in libero mercato: € 2.373.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

valore totale lotto € 2.135.000,00

quota di proprietà eseguita "omissis" € 1.145.000,00

quota di proprietà eseguita "omissis" € 236.000,00

quota di proprietà eseguita "omissis" € 631.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi "discreto".

LOTTO 4 DI 4

Descrizione sintetica:

Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo

Ubicazione:

Comune di Desenzano del Garda (zona Est)

Più probabile valore in libero mercato:

€ 345.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

valore totale lotto

€ 310.000,00

quota di proprietà esecutato "omissis" € 276.000,00quota di proprietà esecutato "omissis" € 34.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi "discreto".

1 PREMESSA

A seguito dell'inoltro allo scrivente in data 28 novembre 2014 a mezzo fax da parte della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del verbale di udienza del 26 novembre a firma del G.E. dr.ssa Zaccara, che convoca lo scrivente per l'udienza del 16 gennaio 2015 per chiarimenti richiesti dall'avv. Manfredi (in qualità di rappresentante legale della sig.ra "omissis") inerenti le quote di proprietà dei comproprietari, si emette la presente integrazione che sintetizza per ogni lotto l'attuale stato di possesso dei beni, la verifica della titolarità, le difformità rilevate e le eventuali azioni correttive.

Per le specifiche modalità di determinazione dei valori di mercato e di realizzo, per la descrizione dei beni, l'identificazione catastale si rimanda alla relazione peritale, depositata in data 03.02.2014 presso la segreteria delle Esecuzioni Immobiliari, in quanto la presente ne costituisce solo un'integrazione, riguardante unicamente la suddivisione dei lotti per le rispettive quote di proprietà dei comproprietari.

La difformità rilevata dall'avv. Manfredi (quote di proprietà la cui somma porta ad ottenere frazioni superiori al 100%) è dovuta al fatto che le quote e i proprietari riportati sul rapporto di valutazione per il lotto 1 e 2, sono quelle proprie delle visure catastali e per la maggior parte dei mappali (tra i n. 50 oggetto del pignoramento) le stesse non presentano intestazioni corrette, così come evidenziato nel seguito. Si specifica comunque che l'importo a base d'asta non subisce variazioni rispetto a quanto contenuto nella relazione peritale originaria, così come non subisce variazione rispetto all'integrazione depositata in data 14 luglio 2014 il valore in capo a ciascun esecutato.

2 TITOLO DI PROPRIETA' E RELATIVA QUOTA DEL VALORE DI REALIZZO

Si espone di seguito il titolo di proprietà relativo agli immobili in oggetto alla data di trascrizione del pignoramento. In grassetto sono individuati gli esecutati e per ogni lotto sono riassunti i valori di realizzo con le quote associate a ciascun esecutato in ragione della sua percentuale di proprietà.

2.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

Si segnala che le quote riportate sulle visure catastali non sono corrette, molto probabilmente a causa della mancata volturazione delle successioni intercorse; gli atti successivi, di conseguenza, non sono stati correttamente acquisiti dal sistema.

"A" Fg. 15 mapp. 37 - Fg. 4 mapp. 4, 6, 11, 12, 22, 23, 24,25 26, 27,28, 47, 149, 201

- "omissis" Proprietà per 102/108
- **"OMISSIS" Proprietà per 6/108**

"B" Fg. 4 mapp. 202

- "omissis" Proprietà per 102/108
- **"OMISSIS" Proprietà per 6/108**

Si segnala che per il gruppo "A" la visura catastale riporta anche una quota (pari a 34/108) a carico di "omissis" in regime di separazione dei beni. Per il gruppo "B" la visura catastale riporta più comproprietari. Si rileva che la quota dell'esecutata "omissis" è comunque corretta e derivante dall'atto di successione per la morte del padre "omissis" (TRASCRIZIONE del 22/10/2001 - Registro Particolare 24917 Registro Generale 39552 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/58 del 15/01/1998).

Si sono poi succedute nel tempo le trascrizioni di atti di compravendita a favore di "omissis" prima e "omissis" poi, ed in seguito alla morte di quest'ultimo, atti di successione, donazione e divisione (riportati nel rapporto di valutazione a cui si rimanda), che non hanno interessato la quota di proprietà dell'esecutata "omissis".

2.1.1 Azioni per la vendita

Per le modalità di vendita si segnala che dovranno essere poste in atto le idonee azioni correttive per l'allineamento catastale. Si ritiene che la modalità più corretta da seguire sia presentare la voltura della successione e presentare successivamente le volture di rettifica dell'atto.

Si stima l'onere per le pratiche catastali in circa 800,00 € (tributi catastali da versare alla presentazione delle volture e spese tecniche per il professionista incaricato).

2.1.2 Valore di realizzo

Il valore di realizzo, qui riconfermato e determinato nella relazione peritale, di cui alla premessa, è pari a € 1.734.000,00.

La quota di proprietà dell'esecutata "omissis" è pari a 6/108 su tutti i mappali identificati nel presente lotto e quindi la quota di valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) sarà pari a circa € 96.333,33

→ **96.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

2.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Si segnala che le quote riportate sulle visure catastali non sono corrette, molto probabilmente a causa della mancata volturazione delle successioni intercorse; gli atti successivi, di conseguenza, non sono stati correttamente acquisiti dal sistema.

"A" Tutti i mappali

- "omissis" Proprietà per 51/108
- **"omissis" Proprietà per 6/108**
- "omissis" Proprietà per 51/108

Si segnala che la visura catastale riporta anche una quota (pari a 34/108) a carico di "omissis" in regime di separazione dei beni.

Si rileva che la quota dell'esecutata "omissis" è comunque corretta e derivante dall'atto di successione per la morte del padre "omissis" (TRASCRIZIONE del 22/10/2001 - Registro Particolare 24917 Registro Generale 39552 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/58 del 15/01/1998).

Si sono poi succedute nel tempo le trascrizioni di atti di compravendita a favore di "omissis" prima e "omissis" poi, ed in seguito alla morte di quest'ultimo atti di successione, donazione e divisione (riportati nel rapporto di valutazione a cui si rimanda) che non hanno interessato la quota di proprietà dell'esecutata "omissis".

Si segnala inoltre che in data 13 novembre 2013 è stato sottoscritto un atto transattivo preliminare di compravendita, (già segnalato dallo scrivente nell'originario elaborato peritale), tra i sig.ri "omissis", "omissis", "omissis", "omissis" (assistiti dall'avv. Manfredi Romano) e "omissis" (assistita dall'avv. Luigi Gritti), stipulato per definire le controversie pendenti avanti il Tribunale di Brescia; nello specifico i sig. ri "omissis" promettono di trasferire alla sig.ra "omissis" gli immobili (individuati nel lotto 2) così distinti: Fg. 3 mapp. 41, 68, 14 previo frazionamento atto definitivo (da stipularsi presso il notaio Valotti Laura). Si specifica che l'atto in oggetto prevedeva la definizione del passaggio di proprietà entro il 31 dicembre 2013. Da telefonate intercorse con lo studio del notaio Valotti, è emerso che alla data della presentazione del rapporto di valutazione non era ancora stato stipulato alcun atto di compravendita tra le parti.

2.2.1 Azioni per la vendita

Per le modalità di vendita si segnala che dovranno essere poste in atto le idonee azioni correttive per l'allineamento catastale. Si ritiene che la modalità più corretta da seguire sia presentare la voltura della successione e presentare successivamente le volture di rettifica dell'atto.

Si stima l'onere per le pratiche catastali in circa 800,00 € (tributi catastali da versare alla presentazione delle volture e spese tecniche per il professionista incaricato).

2.2.2 Valore di realizzo

Il valore di realizzo, qui riconfermato e determinato nella relazione peritale, di cui alla premessa pari a € 2.816.000,00

La quota di proprietà dell'esecutata "omissis" è pari a 6/108 su tutti i mappali identificati nel presente lotto e quindi la quota di valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) sarà pari a circa € 156.444,44

→ **156.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

2.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Si segnala che le quote riportate sulle visure catastali non sono corrette, molto probabilmente a causa della mancata volturazione delle successioni intercorse; gli atti successivi, di conseguenza, non sono stati correttamente acquisiti dal sistema.

Fg. 40 mapp. 78

- ***“omissis” Proprieta` per 1/9***
- ***“omissis” Proprieta` per 8/9***

Fg 40 mapp. 230

- ***“omissis” Proprietà per 8/9***
- ***“omissis” Proprieta` per 1/9***

Fg 40 mapp. 229

- ***“omissis” Proprietà per 8/9***
- ***“omissis” Proprieta` per 1/9***

Fg. 40 mapp. 231

- ***“omissis” Proprietà per 8/9***
- ***“omissis” Proprieta` per 1/9***

Fg. 45 mapp. 12

- ***“omissis” Proprietà per 8/9***
- ***“omissis” Proprieta` per 1/9***

Si segnala che la sig.ra “OMISSIS” è deceduta in data 18/06/2013, come comunicato dal Comune di Desenzano del Garda che ha rilasciato al sottoscritto certificato di morte. Alla data del 23 dicembre 2014, tramite indagini in conservatoria, si è appurato che sul bene identificato al foglio 40 mapp 78 non sono presenti ulteriori trascrizioni successive alla data del decesso e al verbale di pignoramento che abbiano recepito eventuali successioni, divisioni o donazioni degli eredi.

I mappali 229, 230 , 231 derivano dai soppressi mappali 80 ed 81 del fg 40. Dalle ispezioni ipotecarie dei mappali 80 ed 81 si rileva che su questi è presente la dichiarazione di successione del padre “omissis” (trascrizione del 22/10/2001 R.P. 24917 e R.G. 39552), in forza della quale la sig.ra “omissis” è divenuta proprietaria di 1/9. Gli atti cronologicamente riportati sulle visure catastali non vedono comparire la Sig.ra “omissis” che rimane comunque proprietaria di 1/9.

2.3.1 Azioni per la vendita

E' quindi errata l'intestazione delle visure catastali e dovrà essere prodotta nuova voltura o voltura di rettifica per l'aggiornamento della banca dati catastale. Si stima l'onere per le pratiche catastali in circa 500,00 € (tributi catastali da versare alla presentazione delle volture e spese tecniche per il professionista incaricato).

2.3.2 Valore di realizzo

Il valore di realizzo, qui riconfermato e determinato nella relazione peritale, di cui alla premessa pari a € 2.135.000,00

La quota di proprietà degli esecutati è variabile sui diversi mappali identificati nel lotto. Si riporta nel seguito una tabella riassuntiva dei valori di mercato e di realizzo degli stessi cui si associa conseguentemente la quota di proprietà degli esecutati.

Identificativo catastale	Valore di mercato	Valore di realizzo	Quota di proprietà esecutati	Valore di realizzo per la quota di proprietà degli esecutati	Valore di realizzo approssimato al migliaio di euro
Fg. 40 mapp. 78	€ 789.386,43	€ 710.447,79	"omissis" quota di 8/9	€ 631.509,14	€ 631.000,00
			"omissis" quota di 1/9	€ 78.938,65	€ 79.000,00
Fg. 40 mapp. 230	€ 6.669,34	€ 6.002,41	"omissis" quota 8/9	€ 5.335,48	€ 5.300,00
			"omissis" quota 1/9	€ 666,93	€ 700,00
Fg. 40 mapp 229	€ 78.441,99	€ 70.597,79	"omissis" quota 1/9	€ 7.844,20	€ 8.000,00
Fg. 40 mapp 231	€ 74.472,41	€ 67.025,17	"omissis" quota 1/9	€ 7.447,24	€ 7.000,00
Fg. 45 mapp. 12	€ 1.424.357,90	€ 1.281.922,11	"omissis" quota 8/9	€ 1.139.486,32	€ 1.139.000,00
			"omissis" quota 1/9	€ 142.435,79	€ 142.000,00

2.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Si segnala che le quote riportate sulle visure catastali non sono corrette, molto probabilmente a causa della mancata volturazione delle successioni intercorse; gli atti successivi, di conseguenza, non sono stati correttamente acquisiti dal sistema.

Per tutti i mappali si individuano

- **"omissis" Proprietà per 8/9**
- **"omissis" Proprietà per 1/9**

I mappali oggetto del lotto derivano dai soppressi mappali 80 ed 81 del fg 40. Dalle ispezioni ipotecarie dei mappali 80 ed 81 si rileva che su questi è presente la dichiarazione di successione del padre "omissis" (trascrizione del 22/10/2001 R.P. 24917 e R.G. 39552), in forza della quale la sig.ra "omissis" è divenuta proprietaria di 1/9. Gli atti cronologicamente riportati sulle visure catastali non vedono comparire la Sig.ra "omissis" che rimane comunque proprietaria di 1/9.

2.4.1 Azioni per la vendita

E' quindi errata l'intestazione delle visure catastali e dovrà essere prodotta nuova voltura o voltura di rettifica per l'aggiornamento della banca dati catastale. Si stima l'onere per le pratiche catastali in circa 500,00 € (tributi catastali da versare alla presentazione delle volture e spese tecniche per il professionista incaricato).

2.4.2 Valore di realizzo

Il valore di realizzo, qui riconfermato e determinato nella relazione peritale, di cui alla premessa, è pari a € 310.000,00

La quota di proprietà degli esecutati è la medesima su tutti i mappali identificati nel presente lotto e quindi la quota di valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) sarà pari a circa € 310.000,00

→ **310.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

Di cui

→ **276.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa in quota a "omissis"**

→ **34.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa in quota a "omissis"**

3 CONCLUSIONI

Quanto sopra relazionato costituisce parte integrante a completamento del rapporto di valutazione depositato dallo scrivente in data 03 febbraio 2014 e alle successive integrazioni.

Brescia, lì 07 gennaio 2015

Il C.T.U.

Ing. Enrico Bosetti

