

ARCHECO ASSOCIATI S.T.P. S.R.L.

di Paiardi Arch. Enzo e Ricarboni Geom. Armando



TRIBUNALE DI BRESCIA

Es. Imm n° 207/2022 (riunita alla 555/2023)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

INTEGRAZIONE OTTOBRE 2024

Giudice delegato:

Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]



Esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

Dal fascicolo telematico, l'esecutato non risulta costituito

Intervenuti

Alla data della stima, non risultano creditori intervenuti

Esperto incaricato

Geom. Armando Ricarboni

Via Cassala n° 96
 CF RCRND74M31B157T
 Tel 0302007879
 Fax 0303770185
 Mail armandoricarboni@archecosrl.it
 Pec armando.ricarboni@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri n° 4357

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	22 giugno 2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	08 luglio 2022
Termine per la consegna del rapporto di valutazione	31 ottobre 2022 prorogata poi al 28 novembre 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	30 novembre 2022
Conferimento incarico integrazione rapporto	19 giugno 2024
Termine per il deposito integrazione del rapporto	25 ottobre 2024
Deposito integrazione rapporto	23 ottobre 2024



Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO composto da un'unica unità immobiliare con autorimessa pertinenziale.

Descrizione sintetica

Unità immobiliare posta all'interno di un complesso di più fabbricati. L'ingresso pedonale esclusivo al piano terra è composto da piccola porzione di giardino. Tramite scala di proprietà si accede all'appartamento trilocale situato al piano primo; così composto: zona cucina-pranzo in unico locale, un disimpegno, un bagno, due camere, due balconi ed infine un ripostiglio.

Al piano interrato servito da scala di proprietà è collocato il garage con corte esclusiva e una piccola lavanderia.

Ubicazione	Comune di Milzano, Via Dossi n° 7/f -25020-
Identificativi catastali	Sez. NCT, Fg 06 part. n° 631, Sub n° 2, 6 e 10
Quota di proprietà	per quanto ai sub 2 e 6 <div style="background-color: black; width: 100px; height: 10px; display: inline-block;"></div> per 1/2 <div style="background-color: black; width: 100px; height: 10px; display: inline-block;"></div> per 1/2 per quanto al sub 10 <div style="background-color: black; width: 100px; height: 10px; display: inline-block;"></div> per 1/6 <div style="background-color: black; width: 100px; height: 10px; display: inline-block;"></div> per 1/6
Diritto di proprietà	piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	no
Più probabile valore in libero mercato	€ 104.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 89.000,00



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Trattasi di immobile di mediocre valore commerciale, ubicato in una zona periferica del centro abitato di Milzano, al limite del centro abitato a confine con aree agricole.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina __
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina __

Annotazioni

Nessuna



INDICE

1.	Premessa	6
2.	Verifica della documentazione prevista dall'art 567 c.p.c.....	6
3.	Identificazione e descrizione attuale dei beni.....	6
4.	Identificazione pregressa dei beni.....	7
5.	Stato di possesso.....	7
6.	Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	7
7.	Regolarità edilizia e urbanistica.....	8
8.	Formazione dei lotti	9
9.	Valore del bene e costi	9



1. Premessa

Il sottoscritto Geom. Armando Ricarboni, nato a Brescia il 31/08/1974, C.F. RCRND74M31B157T, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4357, all'albo dei CTU del Tribunale di Brescia n. 333, all'albo dei Periti del Tribunale di Brescia al n 130, avente studio in Brescia Via Cassala n. 96, in data 22 giugno 2022 è stato nominato esperto dal GE Dott.ssa Simonetta Bruno, per rispondere al quesito posto.

Il CTU, esperite tutte le indagini necessarie, depositò presso la cancelleria l'elaborato peritale richiesto. Il documento trattava, oltre gli altri punti del quesito, la determinazione del valore dei beni pignorati. Dalle indagini emergeva che gli esecutati, oltre i beni pignorati, erano titolari del diritto di piena proprietà, per ½ ciascuno, della quota di 1/6 di un'area urbana -non pignorata-. L'immobile ha la funzione di ingresso carraio al condominio di cui fanno parte gli immobili già trattati.

Il creditore precedente, viste le risultanze della perizia, ha ritenuto opportuno procedere a instaurare una nuova procedura esecutiva per l'area urbana succitata e in seguito riunire le due procedure.

Il Giudice delle Esecuzioni ha poi provveduto ad incaricare il perito estimatore per l'integrazione della relazione allora redatta,

2. Verifica della documentazione prevista dall'art 567 c.p.c.

- a. Analizzata la documentazione contenuta nel fascicolo telematico relativo la esecuzione immobiliare 555/2023 (poi riunita alla procedura 207/2022) il perito ha potuto verificare la documentazione depositata in atti, accertando l'avvenuto deposito della certificazione notarile di cui all'art 567 c.p.c. **Risulta pertanto che la documentazione in atti è completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.**
- b. Gli esecutati sono divenuti proprietari degli immobili oggetto di pignoramento con atto di compravendita immobiliare del 08 settembre 2006 a ministero del Notaio Dott. Antonio Langella 5084 di repertorio e 4017 di raccolta.
- c. L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio venne acquisito a completamento della precedente relazione di stima e riallegato alla presente per completezza documentale. Da documento risulta che i soggetti debitori contrassero matrimonio in data 31 marzo 2007, successivamente i due si separarono legalmente con provvedimento del Tribunale Ordinario di Brescia in data 08 maggio 2017. Lo scioglimento del matrimonio venne pronunciato in data 29 dicembre 2020 con Sentenza del Tribunale di Brescia n° 2698/2020. In allegato la nota di trascrizione del verbale di separazione con assegnazione della casa coniugale.

3. Identificazione e descrizione attuale dei beni

- a. L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Comune di Comune di Milzano, Via Dossi n° 7/f, catastalmente identificato al Catasto dei Fabbricati del comune censuario e amministrativo di Milzano (BS) come segue: Sez NCT, foglio 06, particella 631, subalterno 10, il tutto come risultante dalla documentazione (estratto di mappa, elenco subalterni, elaborato planimetrico) estratta in data 11 ottobre 2024 dalla banca dati dell'Ufficio del



Territorio di Brescia e qui allegata. Il subalterno 10 confina: a Nord con il subalterno 4 del medesimo mappale (area urbana ancora intestata al costruttore da cedere al Comune di Milzano), a sud con il mappale 9 del medesimo mappale, a Est in parte con il sub 1 e in parte con il sub 8 sempre del mappale 631 mentre a ovest confina con il mappale 338, di altra proprietà estranea al condominio. Dalle verifiche catastali non sono emerse pertinenze ascrivibili all'immobile. A seguito di sopralluogo eseguito in data 27 agosto 2024 vengono riportati alcuni scatti fotografici del bene. Il bene, intestato a più soggetti tutti titolari di vari diritti sugli immobili che costituiscono il condominio, gravato da servitù di passo di cui si darà conto nei capitoli a seguire, è, in sostanza, uno stradello in pendenza (scivolo) che consente l'accesso alle varie unità immobiliari del condominio, nonché ai mappali confinanti. È opinione del perito che l'accatastamento del bene come area urbana non sia errato ma comunque improprio, sarebbe stato più consono l'accatastamento come bene comune non censibile (BCNC) mantenendo/costituendo comunque eventuali servitù.

- b. A seguito di istanza depositata in data 14 ottobre 2024, l'ufficio tecnico del Comune di Milzano, in data 21 ottobre 2024, ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica riferito al mappale di cui la particella pignorata fa parte. Attraverso ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, Ufficio del territorio, è stato possibile acquisire l'estratto di mappa relativo il bene staggito.

4. Identificazione progressa dei beni

- a. Dal confronto della documentazione in atti con le risultanze delle ispezioni condotte non sono emerse difformità degne di nota. Dalle ispezioni al catasto dei Fabbricati risulta che il bene sia stato costituito il 16 dicembre 2005 con pratica n. BS0387026. Dalla costituzione del bene e fino alla data dell'ultima ispezione (11 ottobre 2024) non risultano modificazioni.

5. Stato di possesso

- a. L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta libero, utilizzato da tutti i comproprietari e titolari di diritti secondo l'uso a cui è stato destinato sin dalla sua costruzione. (scivolo).
- b. A seguito di apposita istanza, l'Ufficio del Registro competente per territorio ha segnalato che, fino alla data del 15 ottobre 2024, non esistono contratti di locazione e/o comodato in essere a nome dei debitori eseguiti.
- c. Per quanto al valore di locazione si rimanda ai capitoli successivi.

6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- a. Analizzando l'atto di provenienza è emerso che il dante causa del dante causa degli eseguiti, al momento del trasferimento della proprietà, ha costituito alcune servitù contro l'immobile oggetto della presente procedura. In particolare sono state costituite 2 servitù:
- i. La 1ª servitù costituisce un diritto di transito pedonale e carraio contro i subalterni 4 e 10 della particella 631 del foglio 06 e a favore della particella 370 sempre del foglio 06. Il Notaio rogante nel piede riguardante la costituzione così precisa "la servitù impegna per intero il mappale 10 e il mappale 4 solo per la parte antistante il mappale 10". E'



opinione del perito che il Notaio ove indica il termine mappale si riferisca invece al subalterno.

- ii. La II^a servitù costituisce un diritto di transito pedonale e carraio contro i subalterni 4, 8 e 10 della particella 631 del foglio 06 e a favore della particella 341 sempre del foglio 06. Il Notaio rogante nel piede riguardante la costituzione così precisa *“la servitù impegna per intero la particella 10 e la particella 4 solo per la parte antistante il mappale 10”*. E' opinione del perito che il Notaio ove indica il termine particella si riferisca invece al subalterno. Qualora non fossero fondate le opinioni del perito risulterebbe impossibile identificare le servitù costituite.

Le servitù costituite sul fondo continueranno a gravare sul bene anche dopo la vendita forzata e pertanto resteranno a carico dell'aggiudicatario.

- b. Grava sul bene qui trattato pignoramento immobiliare di cui alla trascrizione 56692/39405 del 19 dicembre 2023. **Tale formalità sarà cancellata al momento del trasferimento del bene ai sensi dell'art 586 cpc.**
- c. Dalle indagini esperite non è stato possibile accertare che il fabbricato sia costituito in condominio e pertanto si presume non vi siano pendenze di carattere condominiale. Si segnala che l'assenza della costituzione del condominio non può essere considerata un'anomalia in quanto la dimensione dell'edificio (inferiore a 8 unità) non ne prevede l'obbligo.

7. Regolarità edilizia e urbanistica

- a. Il bene oggetto di procedura è stato edificato con la costruzione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte. La costruzione dell'intero edificio è avvenuta in data successiva al 01 settembre 1967. I titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione sono i seguenti: Permesso di Costruire n. 02 del 17/02/2005, Permesso di Costruire n° 02 del 25/01/2006. L'anili documentale delle pratiche edilizie ha consentito di accertare che l'edificazione dell'edificio è avvenuta tra il 01 marzo 2005 (data di inizio lavori) e il 07 agosto 2006 (data di fine lavori). Successivamente all'ultimazione dei lavori, l'allora committente ha provveduto alla richiesta del Certificato di Agibilità (29 agosto 2006, protocollo 4099). L'amministrazione competente, nonostante le integrazioni pervenute da parte del richiedente, non rilascia il Certificato di Agibilità richiesto, ma lascia decorrere i termini del silenzio assenso. Successivamente, su istanza di un terzo, rilascia una dichiarazione di avvenuta formazione di silenzio assenso. Dalla comparazione della documentazione acquisita con lo stato dei luoghi, limitatamente ai beni staggiti, non sono emerse difformità degne di nota. La destinazione d'uso del bene è compatibile con lo strumento urbanistico approvato, conforme all'uso previsto nei titoli edilizi che ne hanno consentito l'edificazione e di quanto denunciato al Catasto Fabbricati.



b. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (rilasciato in data 21 ottobre 2024) indica come destinazione urbanistica quella residenziale. La validità del CDU, salvo che intervengano modifiche all'attuale strumento di pianificazione urbanistica, è di anni uno.

8. Formazione dei lotti

- a. Vista la natura dell'area urbana sostanzialmente assimilabile ad un bene comune non censibile, di utilità a tutti i soggetti che oggi ne detengono una quota di proprietà e a quegli immobili che vantano una servitù su essa costituita, si ritiene che essa debba essere venduta in un unico lotto con gli altri immobili oggetto di pignoramento. Il lotto risulterà pertanto composto dai seguenti immobili: Sez. NCT, Fg 06 part. n° 631, Sub n° 2, 6 e 10 pro quota.
- b. Per quanto all'immobile oggetto della presente relazione, pur pignorato solo pro quota, non risulta utilmente divisibile.
- c. Il valore dei fabbricati in libero mercato può essere assunto in € 103.000,00. Il valore dell'area urbana, sempre in libero mercato, può essere assunto in € 1.000,00. Il valore dei fabbricati in condizioni di vendita forzata può essere assunto in € 88.150,00. Il valore dell'area urbana, sempre in condizioni di vendita forzata, può essere assunto in € 850,00.

9. Valore del bene e costi

- a. Tenuto conto della natura del bene pignorato, ovvero della sua accessorietà alle unità immobiliari, si ritiene che esso non incida sulla valutazione già in atti. Ne consegue pertanto che:
- Il più probabile **valore in libero mercato** del bene oggetto di stima sia pari ad € **104.000,00**¹ diconsi Euro centoquattromilavirgolazerozero;
 - Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**² o valore a base d'asta, viene quantificato in € **89.000,00**³ diconsi Euro ottantanovemilavirgolazerozero.

Brescia li 21 ottobre 2024

Il CTU
Geom. Armando Ricarboni

¹ Valore complessivo dell'incidenza delle utilità comuni dell'edificio.

² Valore che tiene conto, oltre che delle normali condizioni di deprezzamento in asta, anche di: livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume o relative agli impianti, eventuali vizi occulti/difficoltà non rilevati e/o rilevabili dal perito;

³ Valore complessivo dell'incidenza delle utilità comuni dell'edificio.

