



**TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 209/2019**

**RELAZIONE DI STIMA**



**CREDITORE PROCEDENTE :** **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**  
c.f. 03053920165 p.iva 04334690163  
con sede in Bergamo, P.zza V. Veneto n.8  
con gli Avv.ti Bartolomeo Rampinelli Rota e  
Giampiero Rampinelli Rota  
Via Vittorio Emanuele II n.1 - 25122 Brescia

**CONTRO :**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE :** **Dr. Stefano Franchioni**

**UDIENZA D'INCARICO**

**E GIURAMENTO :** **02.07.2019**

**PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione **Dr. Stefano Franchioni**, ha nominato con ordinanza in data 19 Giugno 2019 quale esperto per la stima dei beni pignorati,

il geom. ALESSIO GUERRESCHI, nato ad Asola (Mn) il 20.02.1975, geometra iscritto all'Albo professionale della Provincia di Brescia al n. 4527, con studio a Castel Goffredo (Mn), via Roma 33, ponendo all'esperto il seguente quesito di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015:

l'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva di 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 anteriore al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, 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;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;





- 6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché la dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.



Il sottoscritto presenta la seguente Perizia Tecnica e documentazione relativa allo svolgimento dell'incarico.



**TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 209/2019**

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**Immobili siti in comune di Fiesse (Bs) Distinto in Catasto:**

Sezione NCT, Fg.13, particella 3, subalterno 5, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 360 m<sup>2</sup>, piano T, rendita €. 594,96 **LABORATORIO;**

valore intero	€.	80.000,00
<b>valore quota pignorata</b>	<b>€.</b>	<b>80.000,00</b>
<b>valore di realizzo</b>	<b>€.</b>	<b>80.000,00</b>
comproprietari :	<b>no</b>	<b>(proprietà solo degli esecutati)</b>
divisibilità :	no	
vincoli vari :	ipoteche volontarie / pignoramento immobiliare	

**1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Il laboratorio oggetto della presente perizia si trova ai margini della zona residenziale del Comune di Fiesse, all'ingresso del paese provenendo dalla frazione Cà di Marco, in via Cà di Marco 3 per l'appunto. Esso risulta adiacente a costruzioni residenziali.

Il laboratorio allo stato attuale, distribuito completamente al piano terra, risulta diviso in due ambienti collegati tra loro da passaggi interni, e dispone di tettoie e locali di servizio sul retro. Dispone di un piazzale prospiciente via Cà di Marco e di un'ampia area cortiva sul retro, che da sbocco su via Roma.

L'accesso carraio e pedonale al laboratorio può avvenire solo dalla via Cà di Marco, dove lungo la recinzione sono presenti sia un cancello carraio che un cancello pedonale. Anche l'area cortiva retrostante è delimitata da recinzioni.

– vedasi fotografie allegate –

• **Confini :**

Il laboratorio si trova al piano terra e confina, a nord con la via Cà di Marco, ad est e ovest è in aderenza con immobili residenziali, ed a sud con la via Roma.

• **Dati catastali – comune di Fiesse (Bs):**

Sezione NCT, Fg.13, particella 3, subalterno 5, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 360 m<sup>2</sup>, piano T, rendita €. 594,96 **LABORATORIO;**

– vedasi visura catastale allegata –

**2.DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Trattasi di un laboratorio che si trova a piano terra sito in via Cà di Marco 3, nel Comune di Fiesse (Bs).

– vedasi estratto mappa e scheda catastale allegata –

### 3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

La proprietà dell'unità immobiliare dalla visura catastale risulta così identificata :

- proprietà per ½;
- proprietà per ½;

In sede di sopralluogo in data 30.07.2019 avvenuto con \_\_\_\_\_, l'immobile risultava essere libero, utilizzato solo dallo stesso come deposito di materiale delle sue precedenti attività lavorative.

*- vedasi visura catastale allegata -*

### 4. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria del 13.03.2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo trascritta alla Conservatoria di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20.03.2008 ai n. 13.247/2.887 a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA con sede a Brescia (Bs) per 145.000,00 € di capitale (290.000,00 € totale) contro \_\_\_\_\_ debitore ipotecario e \_\_\_\_\_ terzo datore di ipoteca;
2. Ipoteca giudiziale del 23.01.2013 derivante da decreto ingiuntivo trascritto alla Conservatoria di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30.01.2013 ai n. 3.609/442 a favore della B.C.C. DEL GARDA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SPA con sede a Montichiari (Bs) per 59.779,99 € di capitale (100.000,00 € totale) contro \_\_\_\_\_ in quanto proprietario gravante sulla quota indivisa di ½ del mappale oggetto di pignoramento;
3. Ipoteca giudiziale del 25.03.2013 derivante da decreto ingiuntivo trascritto alla Conservatoria di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02.04.2013 ai n. 11.282/1.790 a favore della B.C.C. DEL GARDA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SPA con sede a Montichiari (Bs) per 49.365,06 € di capitale (65.000,00 € totale) contro \_\_\_\_\_ in quanto proprietario gravante sulla quota indivisa di ½ del mappale oggetto di pignoramento;
4. Ipoteca giudiziale del 26.04.2013 derivante da decreto ingiuntivo trascritto alla Conservatoria di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04.06.2013 ai n. 18.906/3.060 a favore della VENETO BANCA SPA con sede a Montebelluna (Tv) per 197.802,33 € di capitale (200.000,00 € totale) contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in quanto proprietario gravante sulla quota indivisa di ½ del mappale oggetto di pignoramento;
5. Decreto di sequestro conservativo del 02.04.2014 trascritto alla Conservatoria di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.04.2014 ai n. 10.728/7.286 a favore del FALLIMENTO FIAT LUX SRL con sede a Brescia (Bs) per 600.000,00 € contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in quanto proprietario gravante sulla quota di ½ del mappale oggetto di pignoramento;

6. Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26.03.2019 ai n. 13.569/8.527 atto dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia in data 07.03.2019 rep. n° 2.214/2019 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede a Bergamo (Bg), contro per la quota di ½ e per la quota di ½.

- vedasi note di trascrizione allegate: stato delle reportorizzazioni 24.08.2019 -

## 5.FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ULTERIORI

Non esistono ulteriori vincoli, pesi, oneri e servitù che possano pregiudicare la piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità citate al precedente punto 4).

## 6.SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

I beni nel PGT vigente del Comune di Fiesse, risultano inseriti in zona residenziale, ambito residenziale consolidato ad alta densità.

L'accesso agli atti eseguito presso il comune di Fiesse non ha prodotto veri e propri titoli abilitativi in quanto la costruzione è un ante 1967. Per la costruzione era stata però richiesta un'autorizzazione nel 1958 per la sua realizzazione a cui era seguita una seconda richiesta nel 1961 per poter realizzare un ampliamento.

Dai rilievi eseguiti si è riscontrata una difformità, dal punto di vista catastale, in quanto la planimetria catastale riporta un servizio igienico ed una tettoia lungo il confine est dell'area cortiva prospiciente via Cà di Marco, che in realtà sul posto non c'è e che non risulta nemmeno dai progetti depositati in comune.

Pertanto prima del trasferimento di proprietà si dovrà procedere a all'aggiornamento della planimetria catastale.

- vedasi estratto PGT, concessione edilizia e relativi elaborati -

## 7.DESCRIZIONE DEI BENI

Dai documenti del comune e da quelli catastali, sulla base dei controlli eseguiti durante il sopralluogo in data 30.07.2019 e degli altri documenti disponibili si deducono dati quantitativi e qualitativi circa la consistenza del bene.

Il laboratorio oggetto della presente perizia si trova ai margini della zona residenziale del Comune di Fiesse, all'ingresso del paese provenendo dalla frazione Cà di Marco, in via Cà di Marco 3 per l'appunto. Esso risulta adiacente a costruzioni residenziali.

Il laboratorio allo stato attuale, distribuito completamente al piano terra, risulta diviso in due ambienti collegati tra loro da passaggi interni, e dispone di tettoie e locali di servizio sul retro. Dispone di un piazzale prospiciente via Cà di Marco e di un'ampia area cortiva sul retro, che da sbocco su via Roma.

L'accesso carraio e pedonale al laboratorio può avvenire solo dalla via Cà di Marco, dove lungo la recinzione sono presenti sia un cancello carraio che un cancello pedonale. Anche l'area cortiva retrostante è delimitata da recinzioni.

Dal punto di vista delle dotazioni l'immobile risulta "scarno" nel senso che è privo di impianti. I serramenti sono metallici con vetro singolo e la pavimentazione interna è in battuto di calcestruzzo. Le murature portanti sono in laterizio, la struttura di copertura è in elementi di calcestruzzo con manto di copertura in tegole marsigliesi.

Le tettoie ed i locali di servizio sul retro, anch'essi realizzati in muratura presentano manto di copertura in lastre di cemento, che non si è riuscito a definire se contenenti amianto o meno. Anche questi corpi di fabbrica risulta pavimentati in battuto di calcestruzzo e privi di impiantistica.

L'area cortiva antistante via Cà di Marco è pavimentata in conglomerato bituminoso ed è delimitata da recinzione in muratura sormontata da recinzione metallica, con cancello carraio e pedonale.

L'area cortiva retrostante i fabbricati si trova adibita a prato, ed è delimitata da una recinzione prefabbricata in calcestruzzo.

Complessivamente l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione, considerata l'epoca di realizzo dell'immobile.

- vedasi fotografie allegate -

## 8. CONSISTENZA

La consistenza dell'abitazione oggetto di stima può essere commercialmente così calcolata utilizzando coefficienti di trasformazione usuali da applicare alle superfici lorde :

- Laboratorio	mq. 335,00 x 1.00	=	105,00 mq.
- Tettoie e locali accessori	mq. 56,00 x 0.30	=	15,00 mq.
- Area cortiva pavimentata	mq. 170,00		
- Area cortiva a prato	mq. 460,00		

## 9. VALUTAZIONE DEI BENI

Al fine di poter esprimere un giudizio di stima, sono state considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, ed in particolare: tipologia, età, superfici coperte e scoperte, finiture, ubicazione rispetto al centro abitato, dotazione di parcheggi e di servizi, stato d'uso e di manutenzione, posizionamento ed altro.

Sono stati considerati quindi tutti gli elementi sopra menzionati ed è stata effettuata una ricerca di mercato consultando anche primarie Agenzie Immobiliari e le banche dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, volta a rilevare prezzi di beni simili, tenendo conto delle condizioni di manutenzioni in cui si trovano gli immobili.



Tutto ciò considerato, tenuto conto del contesto in cui si trova, si ritiene di poter assegnare all'immobile il più probabile valore di mercato di **€. 300,00 al metro quadro**, misurato nel modo convenzionale descritto, mentre per l'area si è ritenuto opportuno valutare la stessa in base al più probabile valore dell'area edificabile residenziale, tenuto conto di quelle che sono le caratteristiche di ubicazione. Pertanto, viste le superfici risultanti dell'unità considerata, il sottoscritto ritiene che il valore più probabile di acquisizione dell'immobile descritto, considerato libero dai vincoli, sia di :

**FABBRICATI**

mq. 120,00 (105,00+15,00) x €/mq. 300,00 = 36.000,00 euro

**AREA SCOPERTA**

mq. 630,00 (170,00+460,00) x €/mq. 70,00 = 44.000,00 euro

**VALORE QUOTA DI POSSESSO DEGLI ESECUTATI (1/1) = 80.000,00** (diconsì euro ottantamila/00)

Con ciò il sottoscritto, ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Franchioni Stefano.

Castel Goffredo, 19 Settembre 2019

*Il tecnico incaricato*  
*Geom. Alessio Guerreschi*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.4527*

*Iscritto all'albo dei CTU della Provincia di Brescia al n.244*

*studio in Castel Goffredo (Mn), via Roma 33 Tel. 0376.771597 – 348.3031311*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it