

C.T.U. SANDRINI LUCIANO architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia dal 1986 n. 133 Cat. II Ind.
Darfo Boario Terme, Via Quarteroni n. 71
Tel. 347 27 87 185 - archlucianosandrini@gmail.com - luciano.sandrini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 219/2022

Creditore procedente: BANCA POPOLARE DI SONDRIO SpA

rappresentata e difesa dall' Avv. MASSIMO BONDIONI

CONTRO: [REDACTED]

residenti a [REDACTED]

GIUDICE dell' ESECUZIONE : Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO

Data dell'udienza d'incarico e giuramento : 02.09.2022



ASTE
GIUDIZIARIE®

1/11

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI GENERALI DEI BENI

Quota di proprietà: 50%

50%

Immobili siti nel Comune di Nave (Bs), Via Borano, Traversa IV n.1

Catasto Fabbricati: **Sez. NCT, Foglio n. 25 Particella n. 374 sub 4**

Sez. NCT, Foglio n. 25 Particella n. 374 sub 5

RELAZIONE TECNICA - ESTIMATIVA dell'ESPERTO**1. PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Luciano Sandrini con studio in Darfo Boario Terme (Brescia), Via Quarteroni n. 71, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia dall'anno 1986 al n. 133, categoria industriale II, con provvedimento d'udienza veniva nominato Esperto per la stima degli immobili della presente procedura.

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito, di cui all'ordinanza che trascrive sinteticamente:

- A) *Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc;*
- B) *- Identificazione e descrizione attuale dei beni;*
 - *Identificazione pregressa dei beni;*
- C) *Stato di possesso;*
- D) *Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale;*
- E) *Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F) *Formazione dei lotti;*
- G) *Valore del bene e costi.*



2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO



Accesso all'Agenzia delle Entrate Territorio per l'esame della situazione catastale, visura storica, la planimetria catastale e l'estratto mappa; eseguivo il sopralluogo e rilievi alla presenza del Custode Giudiziario; mi recavo in due occasioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nave (Bs) per la ricerca dei titoli autorizzativi e del certificato di agibilità, previa presentazione dell'istanza di accesso agli atti;



effettuavo ricerche di mercato per immobili simili situati in loco ed in zone limitrofe.



Le operazioni peritali, da me condotte, sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di Legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio. Ritengo indispensabile, ai fini della chiarezza necessaria alla comprensione del lavoro fatto, esporre all'Ill.mo Sig. G.E., sommariamente, come si sono svolte le indagini.



Esse sono avvenute secondo l'ordine seguente:



- a) assunzione degli elementi di fatto che stanno alla base del lavoro peritale;
- b) valutazione ed interpretazione del materiale così raccolto in relazione al quesito posto dal G.E.;
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.



3. QUESITO

A) "VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567



CPC"



RISPOSTA

La documentazione agli atti è completa.



3/11



B) "IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI"RISPOSTA

Le unità immobiliari pignorate, sono ubicate nel Comune di Nave (Bs), Via Borano, Traversa IV n.1, in un edificio "case a schiera" di testa costituita da due piani fuori terra oltre al piano interrato e all'area cortilizia su tre lati.

Gli immobili in oggetto sono costituiti da :

- particella n. 374 Sub. 5: autorimessa al piano terra composta unico vano;

- particella n. 374 Sub. 4: abitazione composta da:

cortile pianeggiante a verde con marciapiedi, con l'installazione di una baracca in legno con tetto a due falde;

piano terra: lavanderia/stireria e tinello;

piano primo: disimpegno, cucina, soggiorno, n. 2 camere, bagno e balcone sul lato verso strada;

piano interrato: cantina;

collegati tra loro da scala interna esclusiva.

L'accesso avviene da Via Borano, Traversa IV n.1 da corte comune identificata al Catasto Terreni con la particella n. 373 (ente urbano).

DATI CATASTALI: Comune di Nave (Bs)

CATASTO FABBRICATI Sezione NCT, Foglio n. 25 :

- Particella n. 374 Sub. 4

Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 7.5 vani, Superficie Catastale totale 156 m², totale escluse aree scoperte 154 m², Rendita € 251,77;

- Particella n. 374 Sub. 5

Cat. C/6, Classe U, Consistenza 39 m², Superficie Catastale totale 39 m²; Rendita € 50,35.



DITTA INTESTATA al CATASTO FABBRICATI del Comune di Nave:

- [REDACTED]
 - [REDACTED], diritto di proprietà 10/20;
 - [REDACTED],
- diritto di proprietà 10/20.

Oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per Legge.



CONFINI (salvo i più precisi ed attuali e come meglio in fatto)

- nord: particella 356;
- est: particelle 377 e 376;
- sud: particella 375 e 374 sub. 6
- ovest: strada comunale.

SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE



Finiture esterne generali dell'edificio condominiale:

- tetto (non ispezionabile), gronde in travetti in c.a. e laterizio intonacato;
- manto di copertura in tegole;
- lattoneria;
- pareti esterne in muratura intonacate e tinteggiate (la parete nord necessita di manutenzione).

Finiture interne autorimessa

Pavimento in marmette, serramento esterno d'ingresso in legno, gli altri serramenti in legno con tapparelle e doppio serramento in metallo, intonaco grezzo alle pareti.

Finiture interne appartamento



Le unità immobiliari sono abitate dagli Esecutati e sono in buono stato conservativo, i pavimenti sono in ceramica/gres, le pareti sono intonacate al civile; i serramenti sono in legno con tapparelle e doppio serramento in metallo, le porte interne sono in legno, è provvista di impianto di riscaldamento con caldaia murale (posta nel locale stireria/lavanderia al piano terra) con ventilconvettori, l'impianto elettrico è sottotraccia.

Non è disponibile la certificazione relativa agli impianti.

La cantina con pavimento in battuto di calcestruzzo, serramento in ferro, pareti al rustico.

Le altre caratteristiche ed il contesto, in cui sorge l'edificio, sono illustrati nel rilievo fotografico allegato.

- "IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI"

RISPOSTA

Sono state riscontrate difformità catastali e edilizie.

Piano interrato: è stata realizzata la cantina (con relativa scala di accesso) che non trova riscontro nei Titoli abilitativi, mentre è rappresentata nella planimetria catastale con altezza 2.20 m contro i 2.15 m rilevati;

Piano terra:

- l'altezza attuale è di 3.10 m, mentre nel Titolo abilitativo era indicata di 3.20m;
- è stata realizzata l'autorimessa nel locale indicato come "rustico" nel Titolo abilitativo, inoltre la porta di collegamento con il vano scala è in legno, mentre per normativa, deve essere dotata di porta tagliafuoco;
- è stato chiuso il "portico" indicato nel Titolo abilitativo ed è stato ricavato il locale tinello;
- l'attuale stireria/lavanderia, era indicata nel Titolo abilitativo come "rustico";
- la caldaia murale per l'impianto di riscaldamento è ubicata nel locale



lavanderia/ripostiglio;

- la porta di accesso dal cortile al locale tinello è indicata nella planimetria catastale in misura ridotta rispetto alla misura effettiva rilevata di 2.75 m;
- è stata installata nell'area cortilizia una baracca/ripostiglio in legno con tetto a due falde.

Piano primo :

- è stata demolita la parete divisoria tra il locale cucina e il soggiorno per ricavare un unico locale soggiorno; la planimetria catastale rappresenta la situazione preesistente;
- la camera posta ad angolo nord-est è stata trasformata in cucina.

C) "STATO DI POSSESSO"

RISPOSTA

Le unità immobiliari sono utilizzate e abitate dagli Esecutati.

Dalle informazioni assunte sul mercato degli affitti, per appartamenti simili nella zona, l'ammontare annuo dell'affitto corrisponde mediamente a Euro 400/mese.

D) "L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA

CONDOMINIALE"

RISPOSTA

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati come risulta dalle ispezioni ipotecarie allegare e dalla certificazione notarile in atti e precisamente:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 3 novembre 2014 ai numeri 35063/6052 a favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" per la complessiva somma di Euro 221.000,00

(duecentoventunomila/00) contro i

quali terzi datori di ipoteca, essendo

, nata a

, parte debitore non datore di ipoteca;

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 10 maggio 2022 ai nn. 20933/14239 a favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A." e contro i signori , in forza di verbale emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Brescia in data 8 aprile 2022 n. 3433/2022 di repertorio.

Si precisa che gli immobili in oggetto sono gravati di servitù di passo delle tubazioni di acquedotto, della fognatura, del gas, nonché delle linee elettriche.

I proprietari degli immobili devono garantire l'accesso al fabbricato per ispezioni, riparazioni, manutenzione da parte degli interessati e nei limiti dei rapporti di buon vicinato senza poter pretendere alcun indennizzo

E) "REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA"

RISPOSTA

Il complesso immobiliare è stato realizzato mediante Licenza di Costruzione n. 48 del 11.06.1970 e successiva variante approvata con provvedimento del Sindaco di Nave in data 20.01.1971 a cui è seguito il certificato di abitabilità in data 02.12.1974 dichiarandola abitabile dall'agosto 1972.

Le difformità riscontrate rispetto ai Titoli autorizzativi sono le seguenti :

- posizionamento nell'area cortilizia di una baracca in legno a due falde che andrà rimossa;
- Piano interrato: è stata realizzata la cantina (con relativa scala di accesso) con altezza 2.20m contro i 2.15 m rilevati;
- Piano terra:
- l'altezza attuale è di 3.10 m, in riduzione di 3.20 m autorizzati;

- è stata realizzata l'autorimessa nel locale indicato come "rustico";
- è stato chiuso il "portico" ed è stato ricavato il locale tinello;
- l'attuale stileria/lavanderia, era indicata come "rustico";

Piano primo :

- è stata demolita la parete divisoria tra il locale cucina e il soggiorno per ricavare un unico locale soggiorno;
- la camera posta ad angolo nord-est è stata trasformata in cucina.

Qualora non venisse regolarizzata prima della vendita, le spese da sostenere, per la demolizione della baracca in Euro 1.500,00 (millecinquento/00) compreso l'onere per il conferimento alla discarica autorizzata; le spese per le pratiche edilizie e catastali di regolarizzazione in euro 3.000,00 (tremila/00), oltre iva, accessori, diritti comunali, oneri per la sanatoria, da valutare al momento dell'esecuzione effettiva della pratica.

F) "FORMAZIONE DEI LOTTI"

RISPOSTA

Le unità immobiliari non consentono la formazione di lotti.

G) "VALORE DEL BENE E COSTI"

RISPOSTA

Premessa

Di uno stesso immobile si possono ottenere più valori di stima, secondo il criterio che si adotta e in funzione dello scopo della stima, in questo caso ci interessa conoscere il più probabile valore di mercato.
Ricercherò il probabile valore di mercato dell'immobile di cui si tratta, applicando il criterio della stima diretta.

Tenuto altresì conto del mercato delle vendite, il valore attuale dei beni è stimato con metodo sintetico-comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella località (visto anche i valori indicati dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2022) e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della loro ubicazione e del grado di vetustà, considerando il grado di finitura, nell'attuale stato conservativo.

Ciò premesso indico il probabile valore commerciale al m² delle unità immobiliari in € 1.500,00 per l'appartamento (comprensivo del valore della corte esclusiva e del balcone) e in € 670,00 per l'autorimessa.

Superficie risultante dai dati catastali :

- per l'appartamento: 156 m²;
- per l'autorimessa: 39 m².

Ciò premesso, si stima pertanto il più probabile valore commerciale dei beni immobiliari sopradescritti, in regime di libera concorrenza, ipotizzando che gli stessi siano liberi da cose e persone, arrotondati in euro 260.000,00 (euro duecentosessantamila/00).

Valore di mercato, ridotto per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto in euro 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00).

Valore di realizzo in euro 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00).

Ai valori sopra indicati vanno dedotte le spese per la rimozione della baracca e la regolarizzazione della pratica edilizia e catastale, come precedentemente indicato, qualora non venisse effettuate ante vendita.

Allegati:

- estratto mappa;
- n. 2 visure storiche per immobile;



- elenco subalterni;
- n. 2 planimetrie catastali;
- Rogito Notaio Bellucci;
- Documentazione fotografica;
- Richiesta e approvazione variante Licenza Edilizia n. 48/70;
- Grafici allegati alle pratiche edilizie.





Rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami,
e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.



Brescia / Darfo Boario T., 07.12.2022



Il Perito incaricato
(dott. arch. Luciano Sandrini)

