

TRIBUNALE DI BRESCIA
RELAZIONE DI STIMA

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 15/2010

Promossa da:

BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.

contro:

████████████████████

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Gianni Sabbadini

LOTTO UNICO

RELAZIONE

Premessa

Con provvedimento in data 11.03.2010 lo scrivente Arch. Gian Luca Pace libero professionista indifferente con studio in Brescia via Cipro 140 (tel. 030-24.21.776 Fax 030-24.51.274, PEC: gianluca.pace@archiworldpec.it) è stato nominato esperto per la stima degli immobili pignorati di cui alla Procedura esecutiva immobiliare sopra evidenziata.

In data 22.03.2009 il sottoscritto ha prestato giuramento nella formula di rito ed ha preso atto del quesito di cui all'art. 173 bis.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Visti gli atti e la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del codice, sono state eseguite verifiche presso i seguenti uffici: Agenzia del Territorio di Brescia (catasto), ufficio tecnico comunale di Offlaga, ufficio anagrafe del comune di Offlaga, Agenzia delle Entrate ufficio di Brescia 2; Agenzia del territorio: servizio di pubblicità immobiliare di Brescia.

Si completa la documentazione di cui all'art. 567 con il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno di seguito descritto (All. 5).

Sopralluogo presso gli immobili pignorati

In data 29 giugno 2010 ho formalmente comunicato alle parti (All.ti 14) che in data 15.07.2010 alle ore 9,30 avrei effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione.

Nella data ed ora predette l'esecutato non si è presentato e pertanto non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare.

Si precisa che il sig. ██████████ risulta cancellato dall'anagrafe di Offlaga in data 15.06.2009 per irreperibilità (All. 10).

Ciò premesso, accertata l'irreperibilità dell'esecutato e la conseguente impossibilità di concordare un nuovo sopralluogo, considerate inoltre le scadenti condizioni manutentive in cui si trova l'esterno dell'immobile, il CTU ha ritenuto di procedere comunque alla stima come di seguito descritto.

RISPOSTE AL QUESITO

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI.

1.1 - Identificazione dei beni da stimare

I beni oggetto di stima risultano identificati nell'"Atto di pignoramento immobiliare" trascritto a Brescia il 11/02/2010 ai nn. Reg. Gen. 5667 Reg. Part. 3089.

1.2 - Ubicazione ed indirizzo

Comune amministrativo di Offlaga (Bs), via Cardinale n.70.

Catastalmente l'indirizzo corrisponde al n. 26. Sull'immobile non è presente il civico ma l'ingresso è situato sulla via Cardinale tra i nn. 64 e 70A.

Dall'atto di provenienza e dall'ultima residenza conosciuta dell'esecutato, risulta che il civico corretto dovrebbe essere quello sopra riportato.

1.3 - Identificazione catastale

L'identificazione catastale attuale coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento e con quella riportata nell'atto di provenienza (All. 6):

⇒ quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) in regime di comunione legale dei beni (con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dei seguenti immobili in comune amministrativo di Offlaga (Bs) censiti all'Ufficio del Territorio di Brescia come segue:

- a) Catasto Fabbricati - Sezione OFF - Foglio 18 (diciotto) - m.le n. 450/8 (QuattroCentoCinquanta Subalterno Otto) - via Cardinale n. 26 [in realtà n. 70], piano T-1, cat. A/3, cl. 1, vani 7.5, rendita catastale € 278,89;
- b) Catasto Terreni - foglio 11 (undici) - m.le n. 566 (CinquecentoSessantaSei) - semin. irrg., cl. 1, superficie: ha 0.01.20, R.D: € 1,15, R.A. € 1,30;

Soggetti catastalmente intestati (per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale) risultano correttamente:

- [REDACTED] (soggetto esecutato) nato in [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{2}$ (un mezzo) in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{2}$ (un mezzo) in regime di comunione dei beni;

Vedasi documentazione catastale allegata: estratto mappa catastale, scheda planimetrica catastale e visure catastali storiche (All. ti 2, 3, 4).

1.4 - Confini

Con riferimento alla scheda catastale di cui al Prot. n. BS0123188 in data 05/05/2006 (All. 3) ed all'estratto mappa catastale rilasciato dall'Agenzia del Territorio in data 21.06.2010 (All. 2), procedendo da nord ed in senso orario.

Immobile di cui al m.le 450/8 (Fg. OFF/18) del catasto fabbricati

A nord: via Cardinale; ad est: terreno di cui al m.le 566 (anche quest'ultimo oggetto della presente stima); a sud: altra proprietà di cui al m.le 254; ad ovest altre proprietà.

Immobile di cui al m.le 566 (Fg. 11) del catasto terreni

A nord: via Cardinale; ad est: m.le 565; a sud: m.le 565; ad ovest corte pertinenziale del fabbricato di cui al m.le 450/8 predetto.

1.5 - Provenienza

A seguito atto di compravendita in data 01 giugno 2006 nn.ri 29.247/9.968 di repertorio Notaio Fabrizio Santosuosso, trascritto a Brescia il 23 giugno 2006 ai nn.ri 33.758/19.859 (All. 6) gli immobili sopra descritti sono pervenuti, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale dei beni, ai signori:

- [REDACTED] (esecutato) nato [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Per la cronistoria antecedente il predetto atto vedasi certificazione notarile allegata agli atti di causa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. (All. 8).

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Immobile di cui al m.le 450/8 (Fg. OFF/18) del catasto fabbricati

Trattasi di unità residenziale al piano terra e al piano primo con portico esclusivo e corte esclusiva pertinenziale gravata da servitù di passaggio

pedonale e carraiolo: più precisamente - come riportato nell'atto di compravendita in data 22 marzo 2001 nn.ri 1771/1342 di repertorio Notaio Antonio Langella (All. 7) - sulla corte ha "diritto di passaggio pedonale e carrabile solo la contigua proprietà [redacted] e [redacted], attestato dall'esistenza di un cancello posto sul confine".

Nell'atto di acquisto (vedasi precedente punto 1.5) la parte acquirente dichiara espressamente "di ben conoscere e di accettare, per sé, eredi ed aventi causa, tutti i patti, sia obbligatori che reali, contenuti nell'atto di provenienza [Atto Langella predetto] comprese le servitù ivi citate."

Il cancello è chiaramente documentato dalle foto n. 5-6 allegate alla presente.

L'immobile in oggetto risulta rappresentato dalla planimetria catastale del 05/05/2006 (Prot. n. BS0123188).

Dalla predetta planimetria si evince che il piano terra è composto da un portico prospettante sulla corte pertinenziale, dalla cucina e da altri due locali. Una scala interna collega il piano terra al piano primo dove troviamo una camera, il bagno e due altri locali.

Come già detto nelle premesse, non si è potuto accedere all'interno dell'immobile stante l'assenza e l'irreperibilità del proprietario esecutato.

Dall'analisi esterna del fabbricato si evince comunque che lo stesso deve essere valutato tenendo conto della necessità di procedere ad interventi di ristrutturazione viste le condizioni generali dell'immobile, delle relative murature perimetrali e del tetto.

2.2 Consistenza

Per quanto riguarda lo stato di fatto degli esterni si è rilevata una sostanziale conformità con la scheda catastale (eccezion fatta per il tamponamento del portico in lato est - vedasi Foto nn. 2 e 8).

L'immobile presenta le seguenti superfici lorde commerciali (desunte dalla scheda catastale sopra citata):

Piano Terra: circa mq 68;

Piano Primo: circa mq 68;

Portico: circa mq 39;

Corte esclusiva pertinenziale (gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile): circa mq 200.

Il portico presenta altezze variabili da mt. 3,60 a mt. 5,00.

Come si evince osservando le foto nn. 2 e 3 una parte dell'immobile è più alta mentre il tetto di un locale del piano primo è costituito dalla prosecuzione del tetto del portico.

La parte di edificio più alta presenta un'altezza complessiva di mt. 7,10 sotto gronda. Questa porzione di edificio pare essere dotata di sottotetto (non accatastato) visto la presenza di piccole finestrelle rettangolari poste in sommità.

2.3 Immobile di cui al m.l. 566 (Fg. 11) del catasto terreni

Descritto nell'atto di provenienza come "appezzamento di terreno strettamente pertinenziale alla unità immobiliare", è effettivamente una sottile striscia di terreno di 120 mq catastali posta in fregio alla corte pertinenziale di cui ne costituisce un allargamento (vedasi estratto mappa catastale (All. 2) e foto 1.

Il suddetto mappale 566 del foglio 11 deriva dal frazionamento n. 105556.1/2003 presentato all'Ufficio del Territorio di Brescia in data 29 aprile 2003, protocollo n. 105.556.

2.4 Consistenza

Come già detto più sopra il terreno in oggetto presenta una superficie catastale di mq 120.

3) 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.

In occasione del sopralluogo il fabbricato appariva non abitato (come confermato anche da informazioni assunte in loco).

Presso l'ufficio servizi demografici del comune di Offlaga ho reperito i seguenti certificati):

- certificato di residenza storico relativo all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] (All. 10a);
- certificato di residenza storico relativo alla comproprietaria [REDACTED] (All. 10b).
- certificato di stato di famiglia storico (All. 10c).

Dai certificati predetti è emerso che:

- entrambi i comproprietari sono stati cancellati dall'anagrafe il

15.06.2009 per irreperibilità;

- la famiglia dell'esecutato alla data del 14.06.2010 risultava composta dall'esecutato stesso e dalla moglie [REDACTED]

Ho inoltre eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 la quale ha verificato che dall'interrogazione in A.T. "a nome di [REDACTED] non risultano atti di locazione/comodati in qualità di dante causa" (All. 11).

4) VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE (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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

come riportato nell'atto di compravendita in data 22 marzo 2001 nn.ri 1771/1342 di repertorio Notaio Antonio Langella (All. 7) - sulla corte ha "diritto di passaggio pedonale e carrabile solo la contigua proprietà [REDACTED] attestato dall'esistenza di un cancello posto sul confine".

Nell'atto di acquisto (vedasi precedente punto 1.5) la parte acquirente dichiara espressamente "di ben conoscere e di accettare, per sé, eredi ed aventi causa, tutti i patti, sia obbligatori che reali, contenuti nell'atto di provenienza [Atto Langella predetto] comprese le servitù ivi citate."

Il cancello è documentato dalle foto n. 5-6 allegate alla presente.

Sempre nell'atto di provenienza è specificato che dovranno essere rispettati i "vincoli nascenti dalla condominialità dell'edificio" (riferimento alle eventuali parti/impianti comuni con altre unità).

Il P.R.G. del Comune di Offlaga (NTA, Tav. 2.4 - disciplina delle zone A e E3, classifica l'edificio come "Edificio categoria A4 - edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo adeguato la relativa unità urbanistica" (All. 12).

Ciò premesso, considerata anche la probabile epoca di costruzione, si evince che il fabbricato non riveste carattere storico-artistico.

5) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente

5.1 - Iscrizioni "contro"

Gli immobili oggetto della presente stima risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- in data 23 giugno 2006 ai nn.ri 33759/7506 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede in Bologna, per euro 306.880,00 a carico di [REDACTED] e [REDACTED];
- in data 23 febbraio 2009 ai nn. 7579/1239 a favore del Banco di Brescia San Paolo CAB s.p.a., per euro 45.000,00 a carico della quota di 1/2 in ditta [REDACTED]

5.2 - Trascrizioni "contro"

Gli immobili oggetto della presente stima risultano gravati dalle seguenti Trascrizioni:

- trascrizione contro in data 11/02/2010 Reg. Gen. n. 5667 Reg. Part. n. 3089. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 18452 del 05/01/2010. ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Richiedente: Banco di Brescia.

Le predette formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni che verranno cancellate) confermano quanto riportato nella certificazione notarile in atti ai sensi all'art. 567, secondo comma, del codice e allegata in copia alla presente (All. 8).

Il tutto confermato dall'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto CTU in data 28/07/2010 presso l'Agenzia del Territorio di Brescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. 9).

6) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA.

6.1 - Verifica Titoli abilitativi edilizi

Nel titolo di provenienza la parte alienante ha dichiarato che le opere relative all'immobile oggetto della presente valutazione "... sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967. Ha dichiarato altresì "... che, successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti, che richiedessero il rilascio di Provvedimenti autorizzativi".

A seguito formale richiesta presso il Comune di Offlaga eseguita dallo

scrivente, l'Ufficio Tecnico Comunale - in riferimento al fabbricato oggetto di stima - ha reperito unicamente una 'Richiesta di Concessione Edilizia con Contributo' n. 2596 del 24 agosto 1977 (All. 13a).

Nonostante l'U.T.C. non abbia reperito il relativo titolo abilitativo (Concessione edilizia) si evidenzia che:

1. nel fascicolo della pratica è allegato l'accoglimento della richiesta di concessione (All. 13.b) con richiesta di: versamento oneri (£ 340.606); marca da bollo (£ 1.500) e nuovi disegni con indicazione della rete di fognatura. Sempre nel fascicolo della pratica è presente l'elaborato grafico datato 23 gennaio 1978 riportante lo schema della fognatura.
2. la citata concessione è inerente principalmente un altro fabbricato mentre per il fabbricato oggetto di stima è prevista solamente la formazione di un bagno al piano primo mediante sole opere interne (vedasi (All. 13.c).
3. il progetto sopra citato è sostanzialmente conforme alla scheda catastale per quanto riguarda la parte esterna (atteso che non si è potuto accedere all'interno del fabbricato per i motivi già esposti).

6.2 - Certificato agibilità

L'Ufficio Tecnico Comunale di Offlaga non ha reperito il certificato di abitabilità/agibilità inerente l'immobile oggetto di stima.

6.3 - Destinazione urbanistica

6.3.1 Immobile di cui al m.le 450/8 (Fg. OFF/18) del catasto fabbricati

Il P.R.G. vigente del Comune di Offlaga include l'immobile nella zona A (il PRG identifica con le zone A i nuclei o i singoli edifici di formazione storica che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico). In particolare il P.R.G. (N.T.A. Tav. 2.4 - disciplina delle zone A e E3), classifica l'edificio come "Edificio categoria A4 - edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo adeguato la relativa unità urbanistica" (All. 12).

Per tale categoria di edificio il PRG prescrive i seguenti modi d'intervento: "sono ammessi interventi di ristrutturazione e, previa piano attuativo, di demolizione e ricostruzione entro le dimensioni e la conformazione planivolumetrica esistente o con modeste variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti verticali con i corpi di fabbrica contigui nel rispetto del numero di piani esistente e delle indicazioni di cui agli artt. 13.1 e 13.2".

6.3.2 Immobile di cui al m.le 566 (Fg. 11) del catasto terreni

Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato allo scrivente dal Comune di Offlaga (All. 5), la destinazione urbanistica dell'area contraddistinta dal Fg.11 m.le 566 del Catasto Terreni è El (Agricola Produttiva).

6.4 - Conformità impianti

Non essendo stato possibile accedere all'interno dell'immobile non si è potuto accertare lo stato degli impianti. Le condizioni generali del fabbricato consentono di tuttavia di ipotizzare la non conformità degli impianti esistenti alle normative attuali. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono comunque risultati depositati i relativi certificati di conformità.

7) VENDITA IN UNICO LOTTO

Come già detto, l'area di cui al predetto m.le 566 costituisce una sottile striscia di terreno di 120 mq catastali posta in fregio alla corte pertinenziale del m.le 450/8 di cui ne costituisce un semplice allargamento (vedasi estratto mappa catastale allegato - All. 2). Ciò premesso si considera opportuno trattare i due immobili unitariamente.

8) VALUTAZIONE

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili con analoghe caratteristiche, eseguiti i conteggi delle superfici commerciali, ricercati i più probabili redditi che l'immobile è suscettibile di produrre in rapporto alla sua destinazione ed ubicazione, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, considerato che la corte è gravata da diritto di passaggio pedonale e carraio a favore di terzi:

il sottoscritto è pervenuto alla seguente valutazione:

	Sup. Comm. circa (mq)	€/mq	Valore di stima (in euro)
Fabbricato P.T.	68	500,00	34.000,00
Fabbricato P.I.	68	500,00	34.000,00
Portico	39	250,00	9.750,00
Corte pertinenziale (m.le 450/8)	200	50,00	10.000,00
Corte pertinenziale (m.le 566)	120	50,00	6.000,00
totale			93.750,00
Arrotondamento			94.000,00
VALORE QUOTA INDIVISA DI 1/2			47.000,00

Valore stimato degli immobili oggetto d'esecuzione per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) =

= € 47.000,00 (diconsi euro QuarantaSetteMila/00).

La valutazione sopra esposta è parametrata alle misure ma è da intendersi "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Documentazione Fotografica.
2. Mappa Catastale.
3. Scheda catastale (m.le 450/8).
4. Visure catastali storiche.
5. Certificato di destinazione urbanistica (m.le 566).
6. Atto di provenienza.
7. Atto di compravendita in data 22 marzo 2001 nn.ri 1771/1342 di repertorio Notaio Antonio Langella riportante servitù di diritto di passaggio pedonale e carrabile.
8. Certificazione notarile.
9. Ispezione ipotecaria.
10. Certificati di residenza e stato di famiglia.
11. Attestazione Agenzia Entrate Brescia 2.
12. Estratti Tav. 2.4 e Norme PRG Offlaga.
13. Estratti richiesta di 'Richiesta di Concessione Edilizia con Contributo' n. 2596 del 24 agosto 1977.
14. Comunicazioni sopralluogo.

Brescia, 02/08/2010

(Dr. Arch. Gian Luca Pace)

TRIBUNALE ON LINE DI BRESCIA
Deposito
Ufficio Civili
oggi 11-08-2010

Giudice On Line