

TRIBUNALE DI BRESCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.270/2010

OMISSIS

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. SABBADINI

UDIENZA :17.10.2012

PREMESSE

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sabbadini nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia Consulente Tecnico d'Ufficio, affidando allo stesso l'incarico di rispondere al seguente

QUESITO

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

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei 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 antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di 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 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 l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.”

Completati successivamente tutti gli accertamenti e le indagini del caso il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

LOTTO 1

Quota indivisa di 1/6 della piena proprietà e quota indivisa di 1/6 della nuda proprietà di fabbricato sito in Castelmella via Gramsci 19-21-23-25 e via Europa 21-23-25 composto da due negozi, un magazzino, tre appartamenti e sottotetto.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. a seguito di denuncia di variazione del 23.02.07 n.30153 – 30154 – 30155 – 30156 – 30157 – 30158 come segue:

Comune di Castelmella

Foglio 4

mapp. 227/1 via Gramsci p.T cat.C/1 cl.3 mq.28 RC€ 406,35

mapp. 227/2 via Gramsci p.T cat.C/1 cl.3 mq.28 RC€ 406,35

mapp. 227/3 via Gramsci p.T cat.C/2 cl.U mq.249 RC€ 450,09

mapp. 227/4 via Gramsci p.1° cat.A/3 cl.1 vani 5 RC€ 160,10

mapp. 227/5 via Gramsci p.1° cat.A/3 cl.1 vani 5 RC€ 160,10

mapp. 227/6 via Gramsci p.1° cat.A/3 cl.1 vani 4 RC€ 128,08

intestati: omissis 1/3

omissis 1/3

omissis 1/3

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato a due piani fuori terra oltre sottotetto, catastalmente suddiviso in due negozi e un magazzino a piano terra e tre alloggi al primo piano, oltre sottotetto, con annessa corte pertinenziale, il tutto sito in Comune di Castelmella con accesso da via Gramsci 19-21-23-25 e via Europa 21-23-25.

Il fabbricato, la cui costruzione risale agli anni 60, si presenta in accettabile stato di manutenzione e con finiture che denotano un notevole grado di vetustà; facciate al civile non tinteggiate, serramenti in legno con tapparelle in pvc; l'immobile sorge in zona residenziale di espansione nella frazione Onzato.

L'edificio è suddiviso internamente in 6 distinte unità immobiliari:

- **Sub 1**

Identifica negozio a piano terra, della superficie di mq.30, composto da unico locale, con unica vetrina con serramenti in alluminio e accesso dal civico 19 di via Gramsci; il negozio è prospiciente alla via Gramsci e la porzione di area frapposta tra l'unità immobiliare e la strada è destinata a parcheggio, con pavimento in battuto di cemento; il negozio è attualmente locato al sig.omissis per attività di parrucchiere.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

- **Sub 2**

Identifica negozio posto a piano terra della superficie di mq.30 circa composto da unico locale con unica vetrina con accesso da via Gramsci 21; l'unità è attualmente sfitta.

La porzione di area frapposta fra l'unità immobiliare e la strada è destinata a parcheggio con pavimento in battuto di cemento.

- **Sub 3**

Identifica ampio magazzino posto a piano terra della superficie complessiva di mq.250 circa dei quali mq.58 circa in angolo sud ovest (linea rossa nella planimetria catastale allegata) sono destinati ad autorimessa con accesso dal cortile e la restante porzione è effettivamente destinata a magazzino.

I locali presentano pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in battuto di cemento e serramenti in ferro.

Si accede all'autorimessa attraverso l'ampio cortile pavimentato (circa 265 mq) dotato di cancello carraio sia su via Gramsci n.21 sia su via Europa 21, mentre si accede al magazzino da accesso carraio su via Europa 23.

L'autorimessa è attualmente utilizzata dai proprietari mentre il magazzino è locato alla ditta omissis.

Il magazzino ha illuminazione con tubi neon ed è privo di impianto di riscaldamento; all'interno risultano ricavati in angolo nord est un locale uso ufficio ed un ripostiglio.

Detti locali così come la divisoria che separa l'autorimessa dal

magazzino non sono rappresentati nelle planimetrie catastali.

- **Sub 4**

Identifica alloggio al primo piano della superficie complessiva di mq.96 oltre balcone suddiviso in soggiorno con cottura, due camere, bagno e corridoio oltre vano scala esclusivo con accesso indipendente da via Gramsci 17/A.

L'unità immobiliare è attualmente locata al sig.omissis, non essendo stato possibile accedere all'appartamento, la descrizione viene resa in base a quanto rilevabile dall'esterno e dalle planimetrie catastali.

Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale il sottotetto, la relativa scala di collegamento e l'ultimo vano confinante con tale scala risultano annessi all'alloggio sub 5.

- **Sub 5**

Identifica alloggio al primo piano della superficie complessiva di mq.145 suddiviso in quattro vani oltre servizio con scala esclusiva con accesso dalla corte e sottotetto rustico della superficie di mq.330 circa e altezza massima ml.2,50.

L'alloggio presenta finiture datate quali pavimenti in graniglia, porte interne in legno e vetro, pareti tinteggiate, riscaldamento con caldaia a basamento e caloriferi in ghisa, il bagno e i serramenti sono stati recentemente sostituiti.

Il sottotetto a cui si accede con scala interna esclusiva è destinato a solaio ed è al rustico.

L'alloggio è attualmente occupato dai comproprietari.

Rispetto alla planimetria catastale risultano annessi il sottotetto, la relativa scala di accesso ed un vano contiguo a tale scala catastalmente ricompresi nel sub 4.

- **Sub 6**

Identifica alloggio al primo piano della superficie di mq.90 circa suddiviso in due locali, cucina, bagno e disimpegno e dotato di autonomo accesso da via Europa 25 con scala esterna esclusiva, l'unità immobiliare è locata al sig.omissis. Non essendo stato possibile accedere per assenza del conduttore, la descrizione è resa sulla base di quanto accertabile dall'esterno e dalle planimetrie catastali.

Confini:

dell'intero immobile:

mapp.313, 226, via Europa, mapp.228, via Gramsci.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta edificato ante 67 così come rappresentato nella planimetrie catastali del 68.

Non risultano presentate pratiche edilizie per:

- installazione tettoia lato via Europa a copertura scala di accesso sub 6 e ingresso sub 3 e tettoia lato nord;
- spostamento vano al primo piano dal sub 4 al sub 5.

Risulta presentata comunicazione opere interne del 29.3.94 prot. 2933 per realizzazione ufficio e ripostiglio nel magazzino sub 3 e divisoria per formazione autorimessa nel sub 3.

Provenienza:

L'immobile è pervenuto in forza di:

- **quota 1/6 piena proprietà**

atto di compravendita notaio Ricca del 12.10.95 rep.61263 trascritto il 30.10.95 n.28732/19584.

- **quota 1/6 nuda proprietà**

atto di donazione notaio Ricca del 06.10.04 rep.78401 trascritto il 19.10.04 n.53476/32314.

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

In base ai valori correnti di mercato nella zona , tenuto conto della attuale stagnazione economica conseguente alla recessione in atto con scarsità di domanda e riduzione dei prezzi, della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e delle caratteristiche costruttive nonché di ogni altro elemento utile, è possibile formulare il seguente giudizio di stima:

- **piano terra**

negozi

mq.60 x €/mq.1.200 = € 72.000

magazzino - autorimessa

mq.250 x €/mq.500 = € 125.000

corte

mq.265 x 5% x €/mq.1.000 = € 13.250

▪ **piano primo**

alloggi

mq.330 x €/mq.1.000 = € 330.000

▪ **piano secondo**

sottotetto

mq.330 x €/mq.500 = € 165.000

sommano € 705.250

arrotondando

VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 700.000,00

(diconsi euro settecentomila)

Calcolo valore quote:

➤ quota 1/6 piena proprietà = € 700.000 : 6 = € 116.666

➤ quota 1/6 nuda proprietà = € 116.666 x 73% = € 85.166

sommano € 201.832

Operando una riduzione del 25% per quote indivise e per le locazioni esistenti si ottiene:


VALORE STIMATO QUOTA INDIVISA 1/6 PIENA PROPRIETA' + 1/6

NUDA PROPRIETA' € 150.000

(diconsi euro centocinquantamila)

FORMALITA' E VINCOLI

Con visure ipotecarie aggiornate al 21.03.2012 si è accertato che l'immobile è colpito dai seguenti gravami:

1) ipoteca volontaria di € 600.000 a favore 

iscritta il 13.11.06 n.60843/14248 quota capitale € 300.000;

2) verbale di pignoramento di € 21.779,73 a favore

trascritto il 15.04.10 n.15438/8804.

Non si rileva l'esistenza di altri vincoli trascritti e/o gravanti sull'immobile.

LOTTO 2

Quota indivisa di 1/2 della piena proprietà di terreno agricolo in Castelmella.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al N.C.T.R. come segue:

Comune di Castelmella

Foglio 7

mapp. 385 sem.irrig. cl.2 Ha.0.48.20 RD€ 33,30 RA€ 42,32

intestati: omissis 1/8
omissis 1/8
omissis 1/8
omissis 1/8
omissis 4/8

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, pianeggiante di forma irregolare, seminativo irriguo, della superficie catastale di mq.4.820 ubicato in comune di Castelmella a ovest della strada via Prati del Portech con cui confina direttamente.

L'appezzamento è attualmente coltivato e locato al sig.omissis.

Si evidenzia che l'attuale conformazione del terreno e la posizione del

canale in lato ovest sono modificate rispetto a quanto risultante dalla mappa catastale.

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Castelmella (P.G.T.), come risulta dalle tavole di azionamento e dal certificato di destinazione urbanistica allegati, il terreno è classificato come zona E1 agricola produttiva e in parte fascia di rispetto stradale.

Confini:

via Prati del Portech, mapp.364, canale e stradella con al di là mapp.21 e 187.

Provenienza:

L'immobile è pervenuto per atto notaio Fabio Barca del 29.03.2000 rep.1985 trascritto il 05.04.2000 n.14017/7610.

STIMA

In base ai valori correnti di mercato nella zona , tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, è possibile formulare il seguente giudizio di stima:

Ha.0,4820 x €/ha 150.000 = € 72.300

Valore quota 1/2 = € 36.150

Operando una riduzione per quota indivisa e arrotondando si ottiene:

VALORE STIMATO QUOTA INDIVISA 1/2 PIENA PROPRIETA'

€ 30.000

(diconsi euro trentamila)

FORMALITA' E VINCOLI

Con visure ipotecarie aggiornate al 21.03.2012 si è accertato che

l'immobile è colpito dai seguenti gravami:

1) pignoramento immobiliare di € 21.779,73 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] trascritto il 15.04.10 n.15438/8804;

2) ipoteca legale di € 152.197,12 a favore di [REDACTED] il

23.11.10 n.48150/12100 quota capitale € 76.098,56.

Non si rileva l'esistenza di altri vincoli trascritti e/o gravanti sull'immobile.

Brescia, 11.07.2012

Allegati:

- documentazione fotografica
- visure catastali
- planimetrie catastali
- estratto mappa
- visure ipotecarie