



TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

231/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:



FOTO 0: ortofoto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

20 novembre 2024

TECNICO INCARICATO: **MASSIMO PAGLIARI** CF: PGLMSM58E19F471S

TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 231/2024

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

1. GENERALITA' E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Con preciso riferimento a quanto in oggetto, lo scrivente in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, ha provveduto in data 03/09/2024 alla presenza del Dott. Luigi Ragazzoni – Custode Giudiziario – ad effettuare regolare sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria.

Preciso che trattasi di un'unità immobiliare posta nel comune di Castelvotati in via Dell'Isola n.50 – costituita da appartamento a piano primo, attualmente occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia (marito e due figli), in quanto l'appartamento è adibito ad abitazione principale.

L'appartamento fa parte di una palazzina di quattro appartamenti, serviti da vano scala comune posto internamente al fabbricato che collega il piano seminterrato, terra e primo oltre al piano soffitta.



FOTO 1: vista del fabbricato dalla pubblica strada

L'immobile è isolato rispetto agli immobili confinanti e l'area di pertinenza comune affaccia sulla strada pubblica denominata via dell'Isola n.50.

L'appartamento è posto a piano primo, in zona residenziale semicentrale del Comune di Castelvotati, dotata di tutti i servizi cittadini e prossima ai servizi residenziali principali (scuole, municipio, centro sportivo, negozi di vicinato).



FOTO 2/3: vista esterna dell'appartamento con individuazione della proprietà

Il fabbricato è stato edificato negli anni '60 con procedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Castelvotati (che di seguito allego e specifico). Il generale stato di manutenzione del fabbricato condominiale è riconducibile allo stato originario, soggetto a ordinaria manutenzione e richiede interventi edilizi per la riqualificazione delle parti comuni ovvero delle facciate, delle coperture e delle parti esterne.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è dotata di impianti autonomi alimentati a corrente e gas, con impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta nel sottotetto di altra u.i. estranea al presente procedimento e di stessa proprietà. Le pavimentazioni sono in ceramica, bagni con rivestimento in ceramica ed è tinteggiata.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	SC (MQ)	RC (€)
8	296	9	A/2	4	4.5	90	227,76

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è identificata dalla scheda catastale qui allegata e contenuta in banca dati dell'A.E.

Si evidenzia che detta scheda catastale non è conforme alla situazione reale dell'immobile così come verificato in sede di sopralluogo effettuato in data 03/09/2024, mentre è conforme alla documentazione urbanistica così come verificato con richiesta di accesso agli atti prot. 13094 del 02/10/2024.

Si evidenzia inoltre che la relazione notarile a firma del Notaio Candore Carmelo - Arcisate (VA) del 02/07/2024, cita quale provenienza della proprietà pervenuta alla [] l'atto di compravendita Rep. 38844 del 02/04/1999 – Notaio Santarpia Roberto in Orzinuovi (BS) da parte del [] (padre della proprietaria). Non è citato l'atto di divisione/permuta a firma del Notaio Lupoli Angelica di Quinzano d'Oglio (BS) Rep. 9757 del 07/08/2020, nel quale l'esecutata provvede al frazionamento dell'unità originaria con stralcio della soffitta e dei vani interrati originariamente pertinenzialità indivise dell'appartamento ora oggetto di perizia.

La scheda presente in banca dati riporta la situazione precedente all'atto di divisione/frazionamento del 07/08/2020.

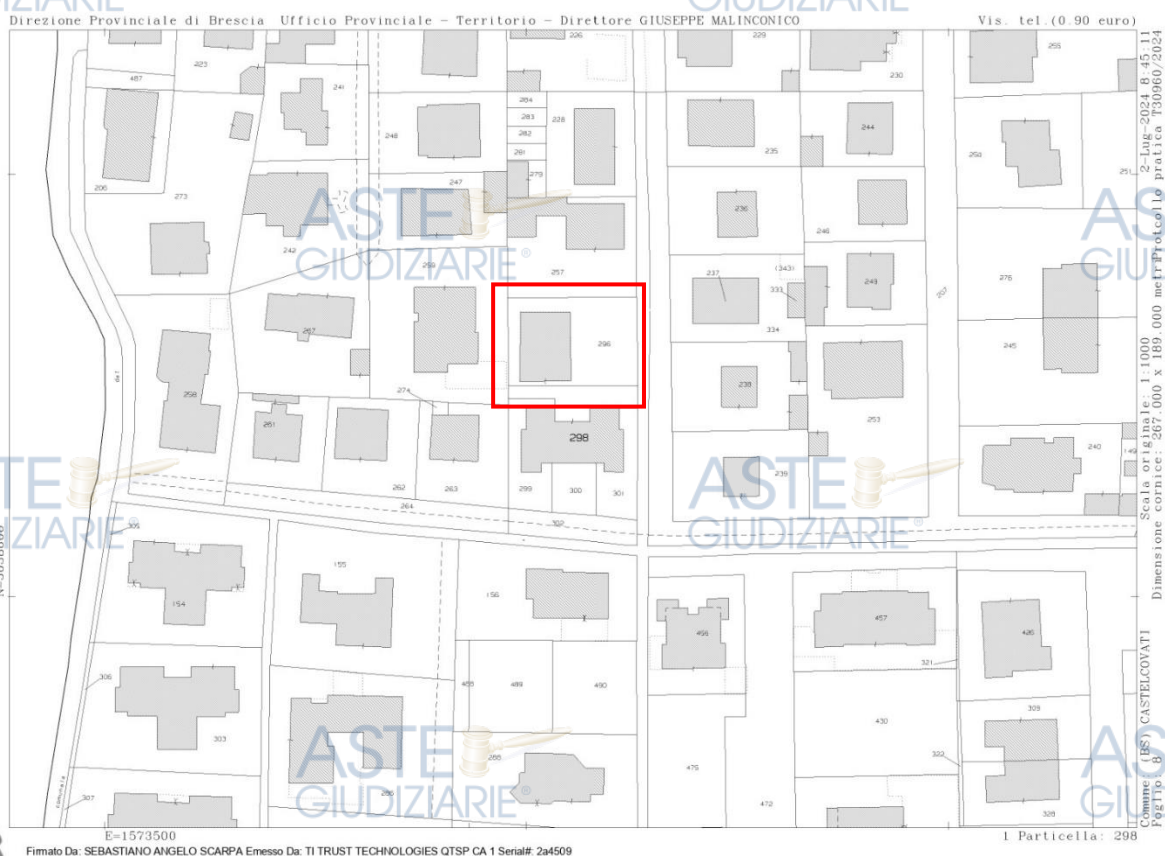


FOTO 4: estratto di mappa NCT

La presente procedura di Esecuzione Immobiliare è prevista per la sola unità posta a piano primo in piena proprietà della signora [] con esclusione degli altri subalterni. Per una maggiore identificazione di quanto sopra, si allega copia dell'Elaborato Planimetrico presente in banca dati, nel quale si identifica l'unità come Sub. 9 (ovvero apportato a P1 con diritto al godimento delle parti comuni (b.c.n.c.) individuate al Sub. 32). Si rileva l'errata rappresentazione grafica presente nell'EP dovuta alla mancata identificazione del balcone a lato est del Sub. 9, presente nella scheda in origine e nello stato di fatto.

I serramenti sono in legno, dotati di vetro isolante, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, piastrellati in ceramica. L'impianto elettrico è dotato di salvavita e l'impianto di riscaldamento è autonomo.



FOTO 5/6: ripresa della cucina nella zona giorno

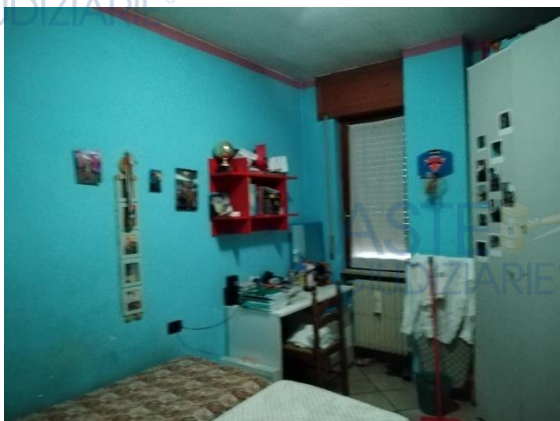


FOTO 7/8/9: ripresa delle camere da letto



FOTO 10: ripresa del bagno



FOTO 11: elaborato planimetrico

Data presentazione: 06/11/1979 - Data: 05/12/2024 - n. T201793 - Richiedente: TNLNCL93T20B157U

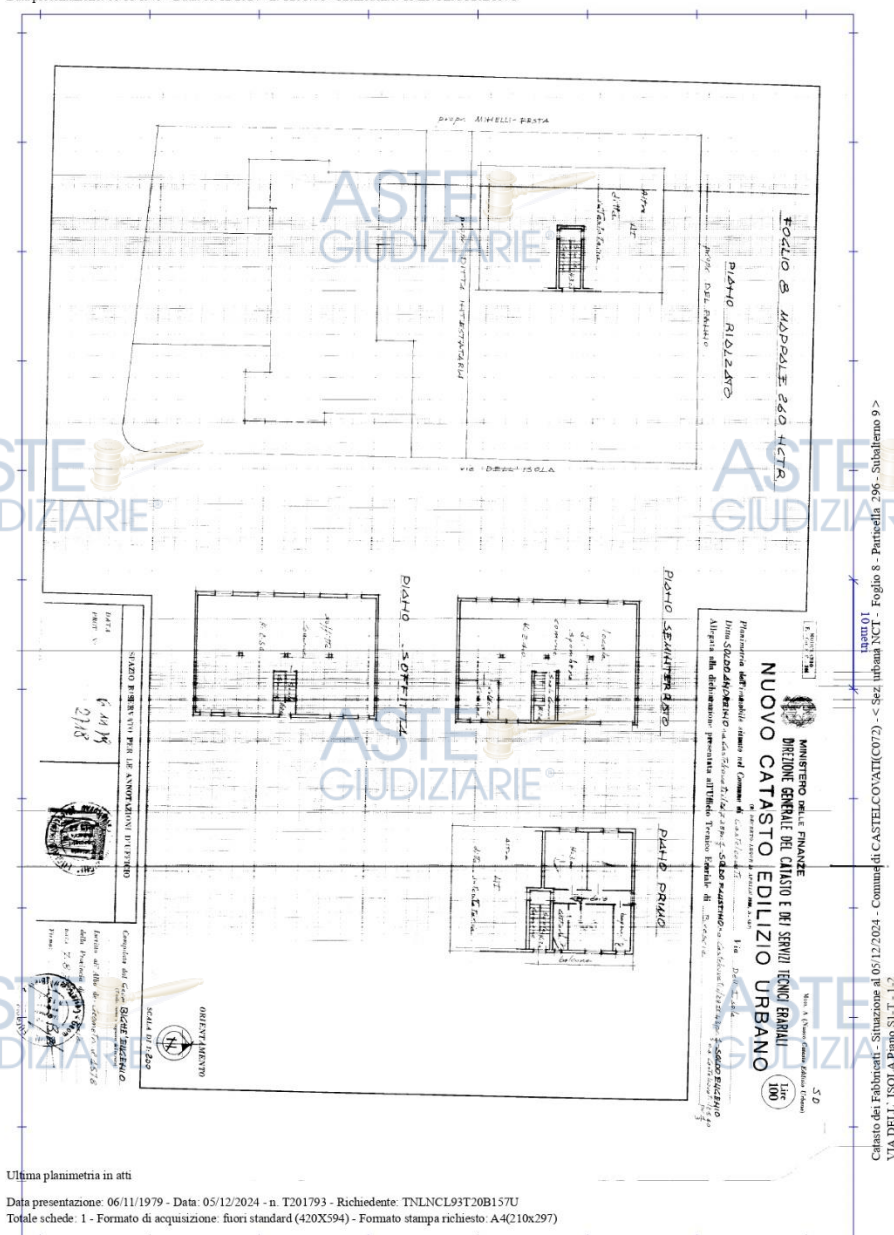


FOTO 12: estratto scheda catastale appartamento e estratto della visura

3. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia è individuato nel vigente P.G.T. del comune di Castelcovati, in zona residenziale consolidata e per l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in oggetto non sono previste trasformazioni edilizie urbanistiche che possano in alcun modo influire sulla valutazione economica del bene oggetto di perizia.

Come da richiesta di accesso agli atti, l'unità immobiliare, nel tempo, è stata interessata dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 1) CE 194-26 del 20/05/1964 relativo alla costruzione dell'intero fabbricato, cui è allegato Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco in data 03/12/1966;
- 2) DIA n. 3424 del 03/04/2000 Prot. 2722 opere interne all'appartamento oggetto della presente;

3) CILA n. 5094 del 27/06/2018 Prot. 7464 per opere interne che hanno riguardato il piano interrato e quindi non interessato all'unità immobiliare oggetto della presente

Si osserva che quanto contenuto nei provvedimenti autorizzativi indicati al punto 1 – 2 (CE del 1964 – DIA del 2000) è conforme allo stato di fatto.

Si rileva che i locali di sottotetto (soffitta) dell'intero fabbricato hanno altezza diversa a quanto contenuto nel provvedimento CE del 1964 e quindi costituiscono difformità per l'intero fabbricato di cui l'unità in oggetto della presente fa parte.

4. IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Come si rileva dagli atti la proprietà è della signora (proprietà 1/1) come da certificazione notarile in Brescia sottoscritta in data 09/05/2023 e presente in atti, nella quale sono riportati gli atti di provenienza e dai quali si ha evidenza la regolarità dei passaggi di proprietà.

- PIENA PROPRIETA' 1/1

5. CRITERI DI VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione proposta per il bene catastalmente individuato come Foglio 8, Mappale n. 296 sub. 9 è proposta con riferimento a quanto previsto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si assume un valore medio pari a:

- €/mq. **1.250,00** per fabbricati abitativi recenti

Valutazione della Superficie Commerciale:

- Piano primo	mq.	90,00 x 1,00	= mq.	90,00
- Balcone	mq.	6,00 x 0,50	= mq.	3,00

Totale Superficie Commerciale			= mq.	93.00
--------------------------------------	--	--	--------------	--------------

Sub.	Appartamento	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziarica
9	Appartamento P1	93.00	1.250,00	€ 116.250,00	

6. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALUOGO

Lo stato di possesso dell'immobile all'atto del sopraluogo è quello di immobile occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: Dall'atto di acquisto e di provenienza non si evincono per l'unità oggetto di stima, servitù a favore di terzi.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A tutto il 02/07/2024 evidenzio quanto riscontrato dalla relazione notarile del NOTAIO Carmelo Candore in Arcisate (VA), in data 02/07/2024:

- divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 02/04/1999 ricevuto dal Notaio Santarpia Roberto, in Orzinuovi (BS), numero 38844 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 23/04/1999 ai numeri 13278/9022, da nato a Castelvotati (BS) il 29/11/1943, codice fiscale:

Fra gli atti sottoscritti si segnala inoltre:

- Atto di formazione/divisione Notaio Angelica Lupoli in Quinzano d'Oglio (BS), numero 9757 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 06/08/2020 al numero 32565, allegato alla presente.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1 - IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI BRESCIA IN DATA 14/07/2023

ai numeri 31526/5029 per Euro 25.000,00 di cui per capitale Euro 16.023,10 a favore di S.p.a. sede in Padova (PD), codice fiscale contro nata a Chiari (BS) il 11/06/1975, codice fiscale

2 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 01/07/2024 ai numeri 29324/20547 a favore di , sede Padova (PD), codice fiscale e **contro** sopra generalizzata.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

8.1 ATTUALI PROPRIETARI:

8.2 PRECEDENTI PROPRIETARI: passaggio di proprietà alla presente avvenuto per atto di compravendita Rep. 38844 del 02/04/1999 – Notaio Santarpia Roberto in Orzinuovi (BS) da parte del (padre della proprietaria)

9. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

La situazione urbanistica vigente non produce variazione alcuna sullo stato dei luoghi e quindi permane la destinazione prevista dal P.G.T. L'immobile per intero è stato costruito in base alle pratiche edilizie regolarmente rilasciate dal Comune di Castelvotati.

10. GIUDIZI DI CONFORMITA'

- CONFORMITA' EDILIZIA DELL'APPARTAMENTO:	CONFORME
- CONFORMITA' CATASTALE DELL'APPARTAMENTO:	NON CONFORME
- CONFORMITA' URBANISTICA DELL'EDIFICIO:	NON CONFORME
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	CONFORME

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Come precedentemente detto il valore di mercato dell'immobile è stato ritenuto conforme a quanto contenuto nelle indicazioni del listino ProBrixia allegato alla presente e quantificato in: **€/mq. 1.250,00.**

La valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura deve tener conto dei costi da sostenere, dovuti alle riscontrate difformità catastali. Trattasi di spese tecniche che dovranno essere sostenute per la variazione della scheda catastale che si quantificano in via presuntiva in € 1.000.00.

Si evidenzia inoltre che per la quantificazione del prezzo unitario indicato dal listino della CCIA, si è assunto il parametro minimo in quanto si è valutato lo stato di necessaria manutenzione delle parti comuni del fabbricato (tetto e facciate) oltre alla necessità di sanatoria riguardante i vani soffitti anche di altre proprietà, ma in parte costituenti parti comuni di natura condominiale.

- **Valore di mercato del bene per l'intero** **= € 116.250.00**
- **Valore di vendita giudiziaria per l'intero** **€ 116.250.00 - € 1.000.00 = € 115.250.00**

In fede

Capriolo, lì 20 novembre 2024

MASSIMO PAGLIARI
Architetto - Ingegnere
Ordine degli Ingegneri di Bs n. 1659
Ordine degli Architetti di Bs n. 149
Arch. Ing. Massimo Pagliari

Allegati:

- Visure PROBRIXIA
- Visura AGENZIA ENTRATE
- Visura storica
- Visura ipotecaria
- Atto Notaio Angelica Lupoli 2020
- DIA 03/04/2000 RELATIVA ALLE OPERE RELATIVE ALL'UNITA' OGGETTO DI PROCEDURA
- CE 194/26 DEL 1966 RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO E CERTIFICATO DI ABITABILITA'