

C.T.U. SANDRINI LUCIANO architetto

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 322/2024

Creditore procedente:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA –
SOCIETA' COOPERATIVA**

rappresentata dall' Avv. ROBERTO GORIO

CONTRO:

residente e/o domiciliato in Polaveno (Bs), Via Insegnante Domenica Plona n. 27

GIUDICE dell' ESECUZIONE : Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Data dell'udienza d'incarico e giuramento : 10.10.2024

DATI GENERALI DEL BENE

Immobile sito nel	Comune di Polaveno (Bs) Via Insegnante Domenica Plona n. 27
Catasto Fabbricati:	Sez. NCT, Foglio n. 17, Particella n. 217 sub. 3 Sez. NCT, Foglio n. 17, Particella n. 224
Quota di proprietà:	1/1

VALORE DEL BENE

- valore di mercato:	€ 34.000,00
- valore di realizzo:	€ 32.000,00

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, visure, planimetrie catastali ed estratto mappa;

- eseguivo il sopralluogo ed i rilievi alla presenza del Custode Giudiziario;

- presentavo richiesta di accesso agli Atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Polaveno (Bs) per la ricerca dei titoli autorizzativi e del certificato di agibilità;

- presentavo istanza all'Agenzia delle Entrate per il rilascio della copia della

successione dei beni eseguiti;

- presentavo istanza per il rilascio del certificato dell'estratto di matrimonio all'Ufficio anagrafe di Polaveno e successivamente al Comune di Gardone Val Trompia;
- richiedevo al Notaio Rebuffoni copia della pubblicazione del Testamento e Verbale richiesta di registrazione;
- 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.

B1) "IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI"

RISPOSTA

Le unità immobiliari sono ubicate nel centro abitato del Comune di Polaveno :

Particella n. 217 sub. 3 :

Via Insegnante Domenica Plona, con il numero civico n. 27 (in un edificio condominiale di quattro piani fuori terra) è costituita da :

- piano terra con scala d'ingresso, cucina, camera e loggia (con servitù di passaggio pedonale a favore di altra ditta);
- piano primo formato da locale sottotetto completamente grezzo privo di finiture ed impianti.

Particella n. 224 :

Via Insegnante Domenica Plona, senza numero civico (fronteggiante la particella n. 217 sub. 3) è costituita da piccola corte esclusiva a forma triangolare, locale wc-lavanderia (in cui è ubicata la caldaia per il riscaldamento della particella n. 217 sub. 3), locale ripostiglio con sovrastante copertura piana utilizzata (in passato) come parcheggio.

L'accesso per entrambe le unità avviene da Via Insegnante Domenica Plona oltre che da Via Palini per la particella 224.

DATI CATASTALI: Comune di Polaveno (Bs)

CATASTO FABBRICATI Sezione NCT, Foglio n. 17 :

- Particella n. 217 Sub. 3

Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale totale 57 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte 51 m², Rendita Euro 66,62;

- Particella n. 224

Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 13 m², Rendita Euro 26,86.

(b) (7)(C), (b) (7)(D)

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

* * * * *

Particella n. 217 sub. 3 :

- est, sud ed ovest : altre ditte.

- nord: Via Palini

- est: altra ditta;

- sud: Via Insegnante Domenica Plona.

Particella n. 217 sub. 3 :

Finiture esterne generali dell'edificio condominiale:

- tetto e gronde in legno, copertura in coppi;

- lattoneria in lamiera;

- pareti esterne in muratura intonacate allo stato grezzo verso Via Insegnante
Domenica Plona e verso il loggiato.

Finiture interne locali

L'unità immobiliare è in pessimo stato conservativo, il piano terra (in pratica il piano strada) ha il pavimento in mattonelle grezze, le pareti sono intonacate, i serramenti in legno con antine esterne.

Il piano denominato nella planimetria catastale come piano primo, in pratica,

corrisponde al piano sottotetto; è allo stato grezzo privo di qualsiasi finitura ed impianti.

Il piano terra è provvisto dell'impianto di riscaldamento (caldaia posta nel fabbricato particella n. 224), con radiatori in ghisa tipo Tema della Ideal Standard, impianto idrico ed elettrico (da verificare il funzionamento e la regola d'arte). Va da sé che anche la staticità dell'immobile andrà verificata.

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

B2 "IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI"

RISPOSTA

Non sono state riscontrate differenze di rappresentazione grafica delle planimetrie catastali (desunte dalla scannerizzazione fornita dall'Agenzie delle Entrate).

C) "STATO DI POSSESSO"

RISPOSTA

Le unità immobiliari allo stato sono disabitate.

Dalle informazioni assunte sul mercato degli affitti, per locali simili nella zona, l'ammontare annuo dell'affitto corrisponde mediamente a Euro 500/annuo.

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

RISPOSTA

L'immobile oggetto della presente è gravato come risulta dalle ispezioni ipotecarie allegate e dalla certificazione notarile in atti e precisamente:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2009** - Registro Particolare 25841

Registro Generale 43901 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 33911/16086 del 17/02/2009, ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI REGISTRAZIONE DI TESTAMENTO PUBBLICO;

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/10/2009** - Registro Particolare 25842 Registro Generale 43902, Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 33911/16086 del 17/02/2009, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA';

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/2009** - Registro Particolare 31640 Registro Generale 53696, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 65/320 del 08/10/2009, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2013** - Registro Particolare 13883 Registro Generale 19826, Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 42991/21994 del 30/05/2013, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2024** - Registro Particolare 26272 Registro Generale 37260, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 6327/2024 del 05/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data ~~30.12.2024~~ viene allegata alla presente.

Non risultano vincoli relativi all'attitudine edificatoria e ai caratteri storico-artistici.

E) "REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA"

RISPOSTA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono stati rintracciati titoli autorizzativi ed il certificato di abitabilità, in quanto trattasi di edifici di antica costruzione e realizzati ante Leggi urbanistiche.

F) "FORMAZIONE DEI LOTTI"

RISPOSTA

La massa esecutata è indivisibile e pertanto si costituisce un unico lotto.

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 2024) 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 dell'unità immobiliare come appresso :

Particella n. 217 Sub.3 : Euro 500,00; Particella n. 224 : Euro 420,00.

Superficie risultante dai dati catastali :

Particella n. 217 Sub.3 : 57 m²;

Particella n. 224 : 13 m².

GIUDIZIO di STIMA

Si stima il più probabile valore commerciale dei beni immobiliari sopradescritti, in regime di libera concorrenza, ipotizzando che lo stesso sia libero da cose e persone, arrotondati in euro 34.000,00.

Il valore per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto viene ridotto in euro 32.000,00

Allegati:

- Estratto mappa;
- N. 2 planimetrie catastali;
- N. 2 visure storiche per immobile;
- Documentazione fotografica;
- Richiesta di accesso agli atti;
- Testamento;
- Verbale di registrazione di testamento;
- Istanza all'Agenzia delle Entrate;
- Ispezione ipotecaria;
- Istanza al Comune per estratto di matrimonio.

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., 28.11.2024 - 30.12.2024

Il Perito incaricato

(dott. arch. Luciano Sandrini)