



TRIBUNALE DI BRESCIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 449/2022

Giudice dell'esecuzione: **"Omissis"**

Creditore
Procedente:

"Omissis"
con sede
via
C.F. :



Rappresentato
dagli avvocati:

"Omissis"
"Omissis"
Studio in
via
tel.
pec:
pec:



Debitore Esecutato:

"Omissis"
residente in
via
C.F.:
Quota di 1/1 di piena proprietà



Rappresentato
dagli avvocati:

-



Custode giudiziario
avvocato:

"Omissis"
Studio in Brescia - 25128
Via Cabrini, 8
Tel: 030/280264 fax: 030/3774671
Pec:francesco.mazzoletti@odcecbrescia.it

Esperto incaricato:

Arch. Raffaella Pasqua
Con studio in Calcinato (Bs) - 25011
via della Filanda, n. 9
Tel. : 340 2235946
pec: raffaella.pasqua@archiworldpec.it



Cronistoria:

Nomina dell'esperto:	16/12/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	03/01/2023
Data dei sopralluoghi:	25/01/2023
Deposito della relazione peritale:	31/03/2023
L'udienza per la determinazione delle modalità di vendita:	02/05/2023

Identificazione dei lotti

La procedura riguarda un immobile (bilocale) ad uso residenziale inserito all'interno di un complesso condominiale denominato "Le loggette" in Villanuova sul Clisi (Bs), via Circonvallazione n. 35.

LOTTO 1 – APPARTAMENTO BILOCALE

Piano primo.

Catasto Fabbricati: Sezione urbana NCT Foglio 11, mappale 155, sub 53.

Il valore stimato del **LOTTO 1** in piena proprietà in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 85.100,00 (Euro ottantacinquemilacento/00)**

Premessa:

Il G. E. sottopone i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis, così in sintesi:

- **Verifica della completezza dei documenti di cui art. 567 cpc.** L'esperto prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

Acquisisca copia del titolo di acquisto; estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto o visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia persona giuridica.

- **Identificazione e descrizione attuale dei beni**, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali indicando eventuali pertinenze, accessori, parti comuni o condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza, allegando planimetrie, rappresentazione fotografica, eventuale regolamento condominiale ove esistente. Per i terreni pignorati e aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, allegare gli estratti mappa e il certificato di destinazione urbanistica depositandolo in originale;

Identificazione pregressa dei beni e delle pertinenze confrontata con la documentazione prodotta in atti dal creditore al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario, evidenziando eventuali difformità.

- **Lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se libero o occupato, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Verifichi se risultano registrati contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate le relative imposte. Determini il valore locativo del bene.

- **L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di ogni tipo e natura** anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc e i relativi oneri e tasse di cancellazione.

- **Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene** nonché l'esistenza della Dichiarazione di Agibilità dello stesso previa acquisizione di copia presso l'ufficio comunale. Verifica della destinazione d'uso dell'immobile specificando se è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico; verifica dei titoli autorizzativi rilasciati. In caso di costruzione realizzata in violazione delle normative edilizie si descrivono le opere e gli abusi riscontrati, se siano sanabili, e i costi necessari per la sanatoria o per i lavori di ripristino.

- **Formazione di lotti.** Se possibile vendere i beni pignorati suddividendoli in più lotti.

- **Valore del bene e costi.** Determini il valore commerciale degli immobili considerati come piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima indicandole singolarmente ed analiticamente.

Elenco documentazione allegata

DOCUMENTAZIONE TECNICA

- 1 *Documentazione fotografica*

DOCUMENTAZIONE NOTARILE E IPOTECARIA

- 2 *Atto di compravendita immobiliare*
3 *Relazione ipotecaria ventennale*
4 *Ispezioni ipotecarie*

DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

- 5 *Estratti da PGT*
6 *Pratiche edilizie*

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- 7 *Estratto mappa catastale*
8 *Visura storica*
9 *Elenco subalterni*
10 *Planimetrie*
11 *Regolamento condominiale*
12 *Riparto rate condominiali*

Verifica della completezza dei documenti di cui art. 567 cpc

Ai fini dell'espletamento dell'incarico è stata acquisita copia della documentazione relativa alla procedura di pignoramento in oggetto.

L'appuntamento per le operazioni peritali viene fissato in data 25/01/2023 alle ore 15:00; è presente il custode giudiziario il "Omissis"

Nel contempo si provvede alle verifiche necessarie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanuova sul Clisi (Bs); si acquisisce copia dell'atto di compravendita; si contatta l'amministratore condominiale del complesso edilizio; si consultano gli operatori del settore immobiliare locale per conoscere i valori immobiliari di mercato praticati nella zona e per immobili analoghi così da assumere ogni informazione utile per rispondere ai quesiti richiesti. Tutto ciò premesso si relaziona come segue:

Proprietà e titolo di acquisto.

Immobile oggetto di pignoramento:

LOTTO 1 – Appartamento bilocale inserito a piano primo di un complesso condominiale denominato " Le loggette" in Villanuova sul Clisi (Bs), via Circonvallazione n. 35.

Titolarità del bene:

L'immobile risulta intestato a:

"Omissis" "Omissis"; C.F. "Omissis"
residente in "Omissis"

Quota di proprietà: **1/1 di piena proprietà**

Stato del possesso dei beni alla data della valutazione:

Il bene risulta libero e affidato al custode giudiziario.

Provenienza del bene:

- Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto nella sua originaria consistenza era di spettanza della società ""Omissis"" con sede in Brescia C.F. "Omissis" per acquisto fattone con atto in data 10/09/2002 n. 17646 di repertorio "Omissis" trascritto a Salò in data 24/09/2002 ai nn. 6108/4486.

Con atto in data 12/10/2005 n. 29239/5763 di repertorio "Omissis" trascritto a Salò in data 27/10/2005 ai nn 8110/5046 la predetta società ""Omissis"" ha venduto alla signora "Omissis"(coniugata in regime di separazione dei beni) l'unità immobiliare mappale 155 sub 53.

Precisazioni contenute in atto:

"... fatta eccezione per la domanda giudiziale di revoca di atti trascritta a Salò in data 03/04/2003 ai nn. 2183/1286 a favore del signor "Omissis" nato "Omissis" e contro la società "Omissis" cui ha fatto seguito la sentenza di primo grado del Giudice Unico del Tribunale di Brescia "Omissis" in data 29/10/2004 pubblicata in data 09/11/2004 n. 4730/2004 e n. 5091/2003 R.G. ed annotata all'Agenzia del Territorio sezione distaccata di Salò in data 24/11/2004 ai nn 8267/1421. La parte acquirente si è dichiarata edotta del contenuto della Convenzione Urbanistica di cui all'atto in data 27/11/2002 n. 2241 di repertorio del Dottor

“Omissis”, segretario del Comune di Villanuova sul Clisi, in relazione alla quale la società venditrice, ha dichiarato di avere già assolto tutti i relativi oneri obbligandosi comunque a portare a compimento a totali sue cure e spese gli eventuali obblighi che ad oggi non dovessero ancora essere stati espletati. La parte acquirente si è dichiarata edotta del fatto che l’immobile oggetto di compravendita fa parte di un edificio in condominio e pertanto si è impegnata per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare le norme di legge in materia nonché quelle del regolamento di condominio

Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dei dati catastali

LOTTO 1 – Appartamento.

Immobile distinto al Catasto Fabbricati: **Sezione urbana NCT Foglio 11, mappale 155, sub 53**, Piano 1, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale mq 66, superficie escluse aree scoperte mq 64, rendita catastale euro 133,25.

Quota proporzionale di proprietà delle aree comuni condominiali ex art. 1117 del c.c.

Storia catastale:

Immobile accatastato originariamente con sez. Urb VII Foglio 7 particella 155 sub 53.

Con variazione identificativi per allineamento mappe del 13/05/2016 in atti del 13/05/2016 Protocollo NSD (n. 4/2016) dati di presentazione planimetria 26/02/2004 prot. N BS0063287.

Confini dell'unità immobiliare:

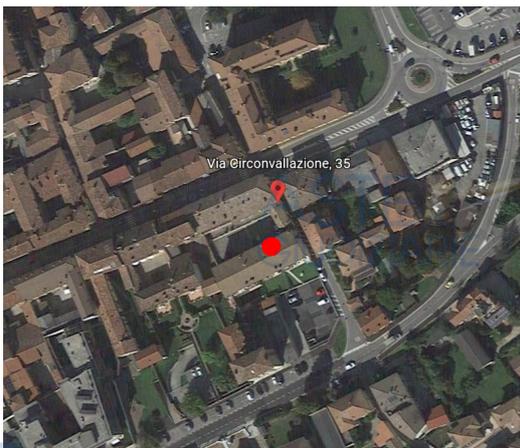
Nord-Ovest: corte interna condominiale.

Sud-Ovest: scala condominiale.

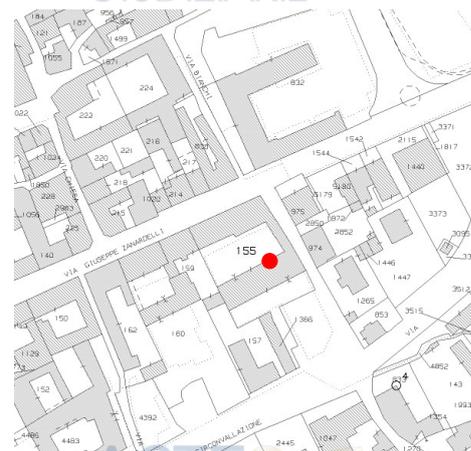
Sud-Est: altra proprietà.

Nord-Est: via Circonvallazione.

Estratto da Google maps



Estratto Mappa



Rispondenza catastale:

Tra le schede catastali e lo stato dei luoghi non risultano difformità.

Descrizione attuale dei beni

L'unità immobiliare è parte di un complesso condominiale denominato " Le loggette "ad uso residenziale e terziario posto lungo la via principale di Villanuova sul Clisi, a poca distanza dai principali servizi.

Appartamento

L'appartamento bilocale è posto al piano primo di una palazzina denominata " C " di complessivi tre piani fuori terra.

E' composto da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno e camera da letto.

L'edificio condominiale ha struttura portante mista con pilastri e muratura portante in laterizio su fondazioni a travi continue e plinti. I solai dei piani fuori terra sono in latero-cemento con cartella in cls armata. Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in coppi anticati e gronde con travetti di legno. La lattoneria è in lamiera preverniciata di colore scuro.

Le murature perimetrali sono finite con intonaco al civile di colore pastello.

Le inferriate e i parapetti sono in ferro a disegno semplice.

L'ingresso alla corte comune da via Circonvallazione avviene tramite androne con cancello carrabile e pedonale.

Le finestre e le porte finestre hanno serramenti in legno e oscuranti esterni in legno del tipo ad anta cieca a battente o scorrevole esterno muro.

La porta di ingresso dell'appartamento è del tipo blindato. Le pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di bianco. La pavimentazione è in ceramica in tutti i locali con battiscopa in legno. I serramenti interni sono in legno tamburato a battente. Il bagno ha sanitari in ceramica bianca del tipo sospesi (vaso e bidet) del tipo a colonna per il lavabo, piatto doccia con box. Rubinetteria monocomando.

La pavimentazione e il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica colorata.

L'impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia marca Beretta e terminali radiatori in alluminio verniciato.

L'impianto elettrico ha dichiarazione di conformità a regola d'arte con data 18/01/2007.

La superficie lorda dell'immobile è di mq 31,60 a cui si aggiunge la superficie del balcone di mq 7,00.

Lo stato manutentivo del fabbricato è in buone condizioni di conservazione, non sono presenti manifestazioni di degrado visibili che richiedano interventi di manutenzione ordinaria specifici.

Lo stato manutentivo dell'immobile è in buone condizioni di conservazione, le finiture interne per tipologia e qualità dei materiali impiegati possono considerarsi di tipo medio anche in relazione all'epoca di costruzione.

La funzionalità dell'immobile è buona in quanto i vani sono correttamente dimensionati. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto.

L'esposizione prevalente dell'immobile rispetto ai punti cardinali è relativamente corretta in quanto ha un orientamento favorevole in relazione all'area geografica in cui insiste: la zona giorno in direzione nord-ovest e la zona notte nord-est; sotto l'aspetto della luminosità è in classe media in quanto tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta e adeguata alla destinazione d'uso.

Le caratteristiche del contesto ambientale l'immobile è inserito in una zona residenziale poco distante dai principali servizi del paese.

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca iscritta a Salò** in data 27/10/2005 ai nn 8111/1724 per la complessiva somma di € 170,000,00 (centosettantamila//00) a favore di "Omissis" con sede in Vestone, CF "Omissis" ed a carico di "Omissis"(coniugata in regime di separazione dei beni) posta a a garanzia di un finanziamento di € 85,000,00 con durata 15 anni alla stessa concesso con atto in data 12/10/2005 n. 29240/5764 di repertorio "Omissis" e gravante l'unità immobiliare in oggetto.
- **Domanda giudiziale** trascritta a Salò in data 01/03/2010 ai nn 1245/788 (esecuzione in forma specifica n. 655 del 28/01/2010) a favore di "Omissis" con sede in Brescia CF Omissis e di "Omissis" CF "Omissis" ed a carico di "Omissis"gravante l'unità immobiliare in oggetto.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Salò in data 24/05/2019 ai nn 3349/401 per la complessiva somma di € 10.000,00 (diecimila//00) derivante da sentenza di condanna n. 5056/13 del Tribunale di Brescia del 01/10/2013 a favore di "Omissis" ed a a carico di "Omissis"gravante l'unità immobiliare in oggetto.
- **Verbale di pignoramento** immobiliare trascritto in Brescia in data 10/10/2022 ai nn 7296/5480 a favore di "Omissis" con sede in Vestone CF "Omissis" ed a carico di "Omissis" gravante l'unità immobiliare in oggetto.

ONERI

L'immobile è ubicato all'interno del complesso condominiale denominato "Le loggette" per cui devono essere osservati tutti gli articoli del Regolamento esistente (Allegato), vincoli e oneri (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le parti comuni, ecc.).

Rispetto al bilancio consuntivo esercizio ordinario dal 01/00/2022 al 31/01/2022 sull'immobile grava un saldo finale (a debito) di € 2.134,90, a cui si aggiunge la quota riferita al bilancio preventivo gestione condominiale 2023 di € 202,16 per un totale complessivo a debito di € 2.337,06.

SERVITU'

Non sono risultate servitù apparenti e non apparenti.

Audit documentale e Due Diligence

L'immobile ricade in zona, definita dal PGT vigente, "Nucleo di antica formazione". Per gli ambiti territoriali individuati dal PdR come Nuclei di Antica Formazione valgono le specifiche Norme Tecniche di Attuazione, allegate al Piano delle Regole per farne parte integrante, oltre alle disposizioni generali di cui alle presenti norme.

La Classe di Sensibilità Paesistica dell'area è definita come "alta".

La documentazione completa dello strumento urbanistico vigente per il territorio comunale è liberamente consultabile sul sito: <https://www.multipan.servizirl.it/>

Il complesso edilizio è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso Di Costruire N. 57/2001** del 07/08/2001 Piano di recupero.
- **Permesso Di Costruire N. 57/1 del 2001** del 11/12/2001 Riesame del Piano di recupero 57/2001.
- **D.I.A. N. 26 del 26/03/2004** Variante al P.di C. 57/1 del 11/12/2001 per modifiche interne e cambio destinazione d'uso.
- **Permesso Di Costruire N.13/2006** del 20/04/2006 Rinnovo del Permesso Di Costruire N. 57/1
- **D.I.A. N. 26 del 24/04/2007.**
- Certificato di **AGIBILITA'** 2011/0016 del 14/09/2011

Formazione di lotti.

Se possibile vendere i beni pignorati suddividendoli in più lotti.

Unico lotto.

Valore del bene e costi.

Per la determinazione del valore reale di mercato del bene si applica il "Procedimento sintetico per comparazione" poiché al valore si giunge con indagini del bene da stimare attraverso la natura, la qualità e la destinazione d'uso. Viene dunque individuato nella scala dei prezzi di mercato immobiliare della zona il prezzo unitario per unità di superficie desunto dalla media dei prezzi di libero mercato, di contratti già stipulati, di indagini condotte presso le principali agenzie immobiliari e presso gli operatori del settore, delle conoscenze personali del mercato della zona in oggetto. Sulla base del criterio e del metodo di stima prescelti e con riferimento alla natura, collocazione, stato di conservazione del bene, fatti i debiti e prudenziali raffronti con immobili similari posti in zona, preso atto dei prezzi medi di immobili similari della zona, tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare, della particolarità degli immobili si ritiene di procedere alla valutazione sulla scorta dell'esperienza personale e con l'aggiunta di alcune considerazioni:

La posizione urbanistica in cui è inserito l'immobile; l'essere parte di un complesso residenziale; il sistema infrastrutturale circostante e l'accessibilità.

Le dimensioni, la superficie e tipologia dell'unità.

Lo stato di manutenzione delle finiture interne ed esterne e la qualità dei materiali impiegati.

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq
Superficie lorda appartamento	61,60	100	61,60
Superficie balcone	7,00	30	2,10
Sup. complessiva Lotto 1			63,70

Considerando che il prezzo unitario medio per unità di superficie in zona è di € 1.400,00, il valore del bene denominato **LOTTO 1** considerata la sua superficie commerciale è:

$$\text{mq } 63,70 * € 1.400,00 \text{ €/mq} = € 89.180,00$$

Il valore complessivo del bene considerato come unico lotto in **LIBERO MERCATO** è: € 89.180,00 (Euro ottantanovemilacentottanta//00)

DECURTAZIONI:

In considerazione delle rate di gestione condominiale 2022 e 2023 non saldate si opera una decurtazione di € 2.337,06 sul valore del bene:

$$€ 89.180,00 - € 2.337,06 = € 86.842,94$$

Dovendo considerare la **VENDITA FORZATA**, in quanto la stessa avviene in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di promozione e commercializzazione del bene, è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore stesso, operando una riduzione del 2% sul valore, dunque si ha:

$$€ 86.842,94 * 2\% = € 1.736,86$$

$$€ 86.842,94 - € 1.736,86 = € 85.106,08$$

che arrotondato diventa: **€ 85.100,00** (Euro ottantacinquemilacento/00)

Il valore stimato del **LOTTO 1** in piena proprietà e in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 85.100,00** (Euro ottantacinquemilacento/00)