

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 517/2023

Giudice dell'esecuzione: **Dr. GIANLUIGI CANALI**

Creditore
Procedente:

Procuratrice:

Rappresentato
dall'avvocato:

Debitore Esecutato:

Curatrice:

Custode giudiziario
avvocato:

Esperto incaricato
architetto:

Dott.ssa Raffaella Pasqua

Con studio in Calcinato (Bs) - 25011

via della Filanda, n. 2

Tel. : 340 2235946

pec: raffaella.pasqua@archiworldpec.it

Cronistoria:

Nomina dell'esperto:	27/03/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	03/04/2024
Data dei sopralluoghi:	24/04/2024
Deposito della relazione peritale:	27/07/2024
L'udienza per la determinazione delle modalità di vendita:	04/09/2024

Identificazione dei lotti**LOTTO UNICO****APPARTAMENTO BILOCALE con CANTINA**

in Montirone (Bs), via Martin Luther King , n. 20.

Catasto Fabbricati: Sezione urbana NCT Foglio 10, mappale 193, sub 3.

AUTORIMESSA

in Montirone (Bs), via Martin Luther King , n. 20.

Catasto Fabbricati: Sezione urbana NCT Foglio 10, mappale 193, sub 13.

2

PROPRIETÀ:

Quota di 1/1 di proprietà

Curatrice: Dott.ssa Eleonora Abrami

Il valore stimato del **LOTTO** in piena proprietà e in condizioni di **VENDITA FORZATA**

arrotondato è pari a: **€ 130.000,00** (Euro centotrentamila/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 catastale
9 Elenco subalterni
10 Planimetrie
11 Regolamento condominiale e tabelle millesimali

4**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 24/04/2024 alle ore 14:30 presso l'immobile sito in Montirone (Bs) via Martin Luther King, 20.

Sono presenti: la curatrice dott.ssa Eleonora Abrami, il dott. Francesco Boniotti, per conto del custode giudiziario dott.ssa Silvana Gabelli e il fabbro signor Mirko Gardani.

Per accedere all'immobile per le operazioni di rilievo è stato necessario l'intervento del fabbro che ha provveduto alla sostituzione della serratura della porta di ingresso.

Nel contempo si provvede alle verifiche necessarie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montirone (Bs); si acquisisce copia dell'atto di compravendita; 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:

LOTTO UNICO**Proprietà e titolo di acquisto.**

- **APPARTAMENTO bilocale**, in villetta a schiera, a piano terra con annesso locale cantina a piano interrato in Montirone (Bs) via Martin Luther King, 20.
Catasto fabbricati: Sezione urbana NCT Foglio 10, mappale 193, sub 3.

- **AUTORIMESSA** a piano interrato in Montirone (Bs) via Martin Luther King, 20.
Catasto fabbricati: Sezione urbana NCT Foglio 10, mappale 193, sub 13.

Alle unità immobiliari compete la corrispondente e proporzionale quota di comproprietà negli enti e negli spazi comuni dell'intero complesso ai sensi e per gli effetti degli artt. 1117 e ss del codice civile e in particolare in ragione di **91.84 millesimi per l'appartamento e di 13.42 millesimi per l'autorimessa**.

Titolarità del bene:

Gli immobili risultano intestati al:

Sig.

Quota di proprietà: **1/1 di proprietà**.

Curatrice: **Dott.ssa Eleonora Abrami**

5

Stato del possesso dei beni alla data della valutazione:

I beni risultano parzialmente arredati, liberi da persone e affidati al custode giudiziario.

Provenienza del bene:

- Atto di **COMPRAVENDITA del 25/09/2007 n. rep.101856/20747** del notaio Grasso Biondi

- Atto di conferimento in società del 24/04/1979 n. rep. 45915/8434 del notaio Renzo Menoni

Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dei dati catastali

APPARTAMENTO bilocale in villetta a schiera a piano terra con annesso locale cantina a piano interrato in Montirone (Bs) via Martin Luther King, 20.

Dati identificativi:

Sez. Urb. NCT Foglio 10 Particella 193 Subalterno 3.

Classamento:

Rendita: Euro 209,17.

Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani.

Piano S1-T.

Dati di superficie. Totale: 72 mq. Totale escluse aree scoperte: 64 mq.

Storia catastale:

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 09/11/2015 di superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Variazione del 20/09/2011 prot. n. bs0361096 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 122324.1/2011).

Variazione del 07/07/2005 di classamento prot. N. bs0220511 in atti dal 07/07/2005 (n. 074427/2005).

Variazione del 07/07/2005 di classamento prot. N. bs0220511 in atti dal 07/07/2005 (n. 074427/2005)- annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

Variazione per nota di costituzione del 07/07/2004 pratica n. bs0226601 in atti dal 07/07/2004 costituzione (n. 3290.1/2004).

Variazione per nota di costituzione del 07/07/2004 pratica n. bs0226601 in atti dal 07/07/2004 (n.3290.1/2004).

Variazione per nota di costituzione del 07/07/2004 in atti dal 07/07/2004 (n.003290/2004).

6

AUTORIMESSA a piano interrato in Montirone (Bs) via Martin Luther King, 20.

Dati identificativi:

Sez. Urb. NCT Foglio 10 Particella 193 Subalterno 13.

Classamento:

Rendita: Euro 30,57.

Categoria C/6, Classe 3. Consistenza 16 mq.

Piano S1.

Dati di superficie. Totale: 20 mq.

Storia catastale:

Variazione pubblicata il 09/11/2015 in base alla nota di superficie di impianto.

Variazione del 20/09/2011 in atti dal 20/09/2011 (n. 122334/2011) di toponomastica.

Variazione del 07/07/2005 di classamento in atti dal 07/07/2005 (n. 074427/2005).

Variazione del 07/07/2005 di classamento pratica n. bs0220511 in atti dal 07/07/2005 variazione di classamento (n. 74427.1/2005) annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

Variazione per nota di costituzione del 07/07/2004 pratica n. bs0226601 in atti dal 07/07/2004 costituzione (n. 3290.1/2004).

Variazione per nota di costituzione del 07/07/2004 pratica n. bs0226601 in atti dal 07/07/2004 (n.3290.1/2004).

Variazione per nota di costituzione del 07/07/2004 in atti dal 07/07/2004 (n.003290/2004).

Gli immobili riportati in NCEU a Sezione NCT Foglio 10 Particella 193 subalterni 3 e 13 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 10 Particella 193 (già Particella 4 di maggiore consistenza) in base alla nota di costituzione del 07/07/2004 in atti dal 07/07/2004 (n 003290/2004).

Confini dell'appartamento:

Nord-est: ingresso e area comune.

Sud-ovest: altra proprietà.

Sud-est: altra proprietà.

Nord-ovest: altra proprietà.

Confini dell'autorimessa:

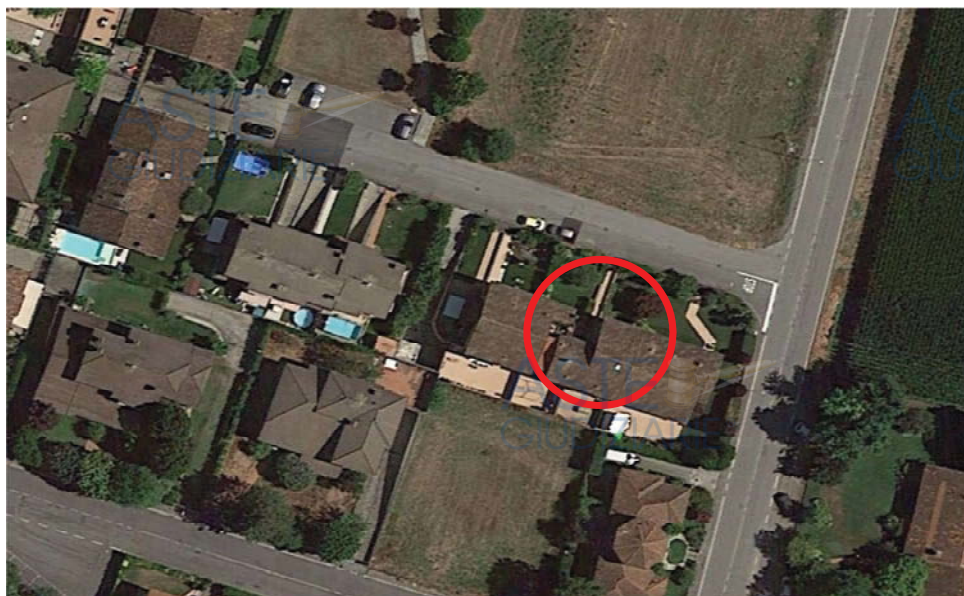
Nord-est: area comune.

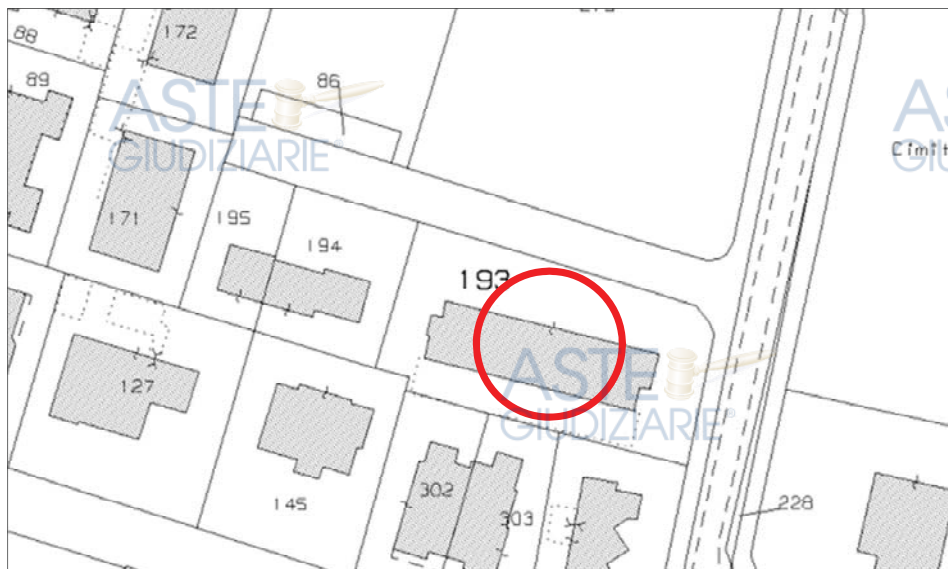
Sud-ovest: altra proprietà.

Sud-est: corsello.

Nord-ovest: altra proprietà.

Estratto da Google Earth



Estratto MappaRispondenza catastale:

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

Descrizione attuale dei beni

8

APPARTAMENTO bilocale a piano terra composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, terrazzo, portico, giardino. Locale **cantina** a piano interrato. **Autorimessa** a piano interrato

L'immobile si trova a piano terra di un complesso residenziale costituito da 6 unità abitative e otto garage e cantine a piano interrato. A piano terra vi sono giardini privati e terrazzi.

La zona è a destinazione prevalentemente residenziale poco distante dalla via principale del paese.

Il complesso edilizio è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire nel 2002.

Ha due piani fuori terra e uno interrato. La struttura portante del piano interrato è in cls armato, i piani fuori terra sono a sistema misto con pilastri in cls armato e murature portanti in laterizio porizzato. I solai sono in latero-cemento per i orizzontamenti superiori e in lastril orizzontamento superiore piano interrato. La copertura è a falde con manto di copertura in coppi e gronde in legno. I balconi sono con soletta di cls con travi in legno a vista e ringhiere in ferro verniciato a disegno semplice. La lattoneria è in lamiera preverniciata di colore scuro. Le murature perimetrali sono finite con intonaco al civile di colore pastello con paramenti in mattoni a vista.

I serramenti sono in legno con persiane a battente in legno.

Le pavimentazioni delle aree comuni sono in piastrelle antisdrucciolo e rivestimenti di scale e soglie in conglomerato tipo granito.

L'ingresso al percorso pedonale comune è con cancello con citofono e l'ingresso al piano garage con cancello carrabile automatizzato.

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera doppia e bagno. La zona giorno prospetta su un ampio terrazzo privato, la zona notte su un portichetto con giardino privato.

Le finestre e le porte finestre hanno serramenti in legno con doppio vetro e oscuranti esterni con persiane a battente. La porta di ingresso è del tipo blindato.

I serramenti interni sono in tamburato colore legno a battente e una scorrevole entro muro.

Le pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. La pavimentazione è in ceramica con battiscopa in legno.

Il bagno ha sanitari in ceramica bianca del tipo a terra con vasca. Rubinetteria monocomando.

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

L'impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia esterna a incasso e radiatori in alluminio.

Vi è il citofono. Non vi è l'impianto di climatizzazione. Non vi è l'impianto antintrusione.

E' presente una cassaforte a muro.

La superficie lorda dell'immobile è di mq 54,60 a cui si aggiunge la superficie del portico di mq 7,00; la terrazza mq 48,00 e il giardino mq 47,00. Le altezze interne dei locali sono di m.2,70.

Dichiarazione di conformità impianto idrotermosanitario del 15/09/2004.

Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 14/09/2004.

9

La cantina ha una superficie lorda di mq 21,00 e altezza interna ml 2,40. Ha una finestra con bocca di lupo e serramento in legno a bilico con vetrocamera, porta di ingresso REI. Il pavimento è in ceramica e le pareti intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico con luce centrale. Vi è un ventilconvettore e un rubinetto di fornitura acqua. A pavimento vi è una botola con pozzetto e predisposizione pompa.

L'autorimessa ha una superficie lorda di mq 20,00 e altezza interna di m 2,40. Il locale ha pavimentazione in battuto di cemento liscio. Porta REI perdonale verso il corridoio interno e porta basculante verso il corsello. Una parete è in blocchi di cemento a vista.

L'impianto elettrico è esterno muro.

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

Lo stato manutentivo dell'immobile è in discrete condizioni di conservazione, le finiture interne per tipologia e qualità dei materiali impiegati possono considerarsi di tipo medio in relazione all'epoca di costruzione. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria nel locale bagno, la pavimentazione del terrazzo e gli intonaci presentano segni di ammaloramento. Non è possibile verificare la resa degli impianti.

La funzionalità dell'immobile è discreta in quanto i vani sono dimensionati nelle dimensioni minime di legge. 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 parzialmente favorevole in relazione all'area geografica in cui insiste: la zona giorno in direzione sud e la zona notte nord; sotto l'aspetto della luminosità è in classe alta 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, in posizione tranquilla e riservata, poco distante dalla viabilità principale.

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 volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Cuoco Alfonso del 19 maggio 2010 repertorio n. 12847/5387 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 21 maggio 2010 al numero generale 21392 e al numero

10

- **Verbale di pignoramento** immobili atto Uff.giud. Unep Corte D'appello di Brescia del 6 novembre 2023 repertorio n. 9818 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 6 dicembre 2023 al numero generale 53816 e al numero particolare

ONERI

L'immobile è ubicato all'interno di un complesso condominiale senza nomina di Amministratore. E' presente un regolamento condominiale richiamato nell'atto di compravendita.

SERVITU'

Nel giardino è presente un grigliato a pavimento della bocca di lupo sottostante di altra proprietà.

Non risultano altre servitù apparenti e non apparenti.

Audit documentale e Due Diligence

L'immobile ricade in zona, definita dal PGT vigente, "B1a Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale semintensiva art. 22" del Piano dei servizi. Per tali ambiti territoriali individuati valgono le specifiche Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano delle Regole.

Il complesso edilizio composto da sei appartamenti e otto autorimesse è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di costruire P.E. N. 89/2002** e 28/2002 del 24/10/2002 Nuova Costruzione di fabbricato civile abitazione.
- Variante al **Permesso di costruire N. 89/2002** del 04/03/2004. Risistemazione parti interne e modifiche prospetti.
- **Permesso di costruire P.E. N. 18/2004** prot. 4475 del 13/05/2004.
- Certificato di **Abitabilità** N. 12 del 14/12/2004.

L'immobile risulta regolare sul piano edilizio e urbanistico.



IL SISTEMA RESIDENZIALE

-  B1a - Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale semintensiva (art.22)
-  B1b - Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale intensiva (art.23)
-  B2 - Ambiti di riconversione prevalentemente residenziale (art.24)
-  B2 - Ambiti di riconversione prevalentemente residenziale (art.24)
-  B3 - Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale (art.25)
-  B4 - Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale interessati da piani attuativi già convenzionati (art.26)

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

Lotto unico non divisibile.

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 simili posti in zona, preso atto dei prezzi medi di immobili simili 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 del lotto:

Destinazione	Superficie Lorda mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq
Appartamento	54,60	100	54,60
Portico	7,00	35	2,45
Terrazza	48,00	30	14,40
Giardino	47,00	15	7,05
Cantina	21,00	50	10,50
Autorimessa	20,00	50	10,00
Sup. complessiva			99,00

Considerando che il prezzo unitario medio per unità di superficie in zona è di € 1.350,00, il valore del bene denominato **LOTTO** considerata la sua superficie commerciale è:

$$\text{mq } 99,00 * € 1.350,00 \text{ €/mq} = € 133.650,00$$

Il valore complessivo del bene considerato come unico lotto in **LIBERO MERCATO** è:
€ 133.650,00 (Euro centotrentatremilaseicentocinquanta//00)

DECURTAZIONI:

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 3% sul valore, dunque si ha:

€ 133.650,00 * 3% = € 4.009,50.

€ 133.650,00 - € 4.009,50 = € 129.640,50

che arrotondato diventa: **€ 130.000,00** (Euro centotrentamila/00)

Il valore stimato del **LOTTO** in piena proprietà e in condizioni di **VENDITA FORZATA**

arrotondato è pari a: **€ 130.000,00** (Euro centotrentamila/00).