

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 522/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

“OMISSIS”

c/o Avv. “OMISSIS” domiciliata presso lo studio dell’Avv. “OMISSIS” a
Brescia – Via Solferino n. 67

RAPPRESENTATO DALL’AVVOCATO:

“OMISSIS”

CONTRO:

“OMISSIS”

residente a Piacenza – Vicolo Manzini n. 1

MAGISTRATO: Dr. MARCO MARULLO

- Data conferimento incarico e giuramento: 13/02/2023
- Data per il deposito dell’Elaborato peritale: 21/05/2023
- Istanza di proroga, successiva data per il deposito dell’Elaborato peritale: 19/08/2023
- Seconda Istanza di proroga, successiva data per il deposito dell’Elaborato peritale: 29/08/2023

DATI GENERALI

- Definitivo giudizio estimativo = € 47.000,00;
- Quota di 1/2 del sig. “OMISSIS”;
- Beni siti in Comune di Montirone (Bs) distinti al Catasto Fabbricati:
Sez. NCT Fg. 10, map. 112, sub. 1 categoria D/7, sub. 2 categoria A/4;
- Beni siti in Comune di Montirone (Bs) distinti al Catasto Terreni:
Fg. 10, map. 286, Qualità e Classe Seminativo Irriguo – 2.

VERBALE DEPOSITO RELAZIONE DI STIMA

L’anno 2023, addì 22 del mese di agosto il Geom. Christian ZUBANI deposita tramite il Processo Civile Telematico la Consulenza Tecnica in originale con i relativi allegati, la Consulenza Tecnica “OMISSIS” ed il modulo per la richiesta di liquidazione accludendo l’affidente nota spese ed onorari.

L.C.S.

IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MARCO MARULLO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 522/2022

promossa da

"OMISSIS"

contro

"OMISSIS"

RELAZIONE ESTIMATIVA

DELLE UNITA' IMMOBILIARI E DEL TERRENO AGRICOLO

di proprietà per la quota di 1/2 del sig. "OMISSIS"

e per la quota di 1/2 del sig. "OMISSIS"

situati nel Comune di Montirone (Bs) in Via Palazzo n. 97

[Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significativi: **"a"** fotografie; **"b"** atti Catastali (Estratto mappa Catasto Terreni + Elaborato Planimetrico con elenco dei subalterni assegnati + Visura attuale per soggetto + planimetrie); **"c"** Certificato di Destinazione Urbanistica; **"d"** Vincolo urbanistico di non edificazione su area in zona agricola; **"e"** Atto di Compravendita da parte di Coltivatore diretto; **"f"** Contratto di locazione (risposta Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta dati ed informazioni su atti + Contratto); **"g"** Provvedimento Edilizio (documenti allegati alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria); **"h"** Computi metrici estimativi].

PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice Dr. Marco MARULLO con decreto, nominava esperto per la stima dei BENI pignorati il geom. Christian ZUBANI con studio in San Zeno Naviglio – Via Armando Diaz n. 85 e stabiliva per il conferimento dell'incarico il giorno 13 febbraio 2023 in modalità telematica.

Lo Scrivente, nel giorno succitato, inviava apposita Istanza per l'accettazione della nomina e veniva incaricato di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.

Il Sottoscritto chiedeva, in seguito, all'Ill.mo Sig. Giudice una proroga di 90 giorni per il deposito dell'Elaborato Peritale con scadenza in data 19/08/2023 e, successivamente, stante il periodo di chiusura per le ferie estive della copisteria per la rilegatura della Perizia, chiedeva una seconda proroga di 10 giorni per il deposito medesimo, con scadenza in data 29/08/2023.

ACCERTAMENTI ED INDAGINI

Vengono riportati in modo sintetico e sequenziale gli accertamenti e le indagini svolte dallo Scrivente:

01) in data 20/02/2023, effettuava un primo sopralluogo per visionare esternamente i Beni;

02) in data 22/02/2023 veniva studiata la documentazione in atti di Causa, gli elaborati catastali richiesti per via telematica ed anche i seguenti Atti:

* Compravendita del 22/07/1997 repertorio n. 81345 – notaio Dr. “OMISSIS” dove i sig.ri “OMISSIS” e “OMISSIS” acquistano dalla Sig.ra “OMISSIS”;

* Vincolo Urbanistico di non edificazione su area in zona agricola del 28/01/2020 repertorio n. 113539 – notaio Dr. “OMISSIS” dove è previsto il mantenimento della destinazione al servizio dell’attività agricola degli immobili oggetto dell’autorizzazione a costruire in Sanatoria, tra i quali risultano presenti le Unità Immobiliari identificate alla sezione NCT foglio 10 mappale 112 subalterni 1 e 2;

* Compravendita da parte di Coltivatore diretto del 27/06/2022 repertorio n. 115904, dove la Società “OMISSIS” cede e vende al sig. “OMISSIS” la sua quota indivisa di 1/2 dei Beni in trattazione;

03) in data 22/02/2023, veniva richiesta a mezzo PEC all’Agenzia delle Entrate di Brescia una verifica relativa ad un eventuale Contratto di locazione pertinente i Beni ed in data 28/02/2023 riceveva a mezzo PEC il Contratto di affitto di terreni agricoli stipulato in data 01/07/2022 dal sig. “OMISSIS” (Locatore);

04) in data 10/03/2023, inviava a mezzo PEC le seguenti richieste al Comune di Montirone (Bs):

* richiesta di Accesso agli Atti per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica;

* richiesta per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);

05) in data 13/03/2023, così come concordato con l’Ufficio Tecnico del Comune di Montirone (Bs), inviava a mezzo PEC i documenti richiesti per una ulteriore verifica sui Provvedimenti edilizi presenti;

06) veniva programmato con il Custode Giudiziario dr.ssa “OMISSIS” il sopralluogo per il giorno 06/04/2023 alle ore 10:00, presso le Unità Immobiliari in argomento, previo accordo telefonico e successiva comunicazione a mezzo raccomandata 1 all’Esecutato da parte del Custode;

07) in data 22/03/2023, si recava presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Montirone (Bs) per prendere visione delle pertinenti pratiche edilizie e ritirare il CDU;

08) in data 06/04/2023, effettuava il secondo sopralluogo con il Custode Giudiziario, dove rilevava gli aspetti più significativi e fotografava esternamente ed internamente tutti i Beni in trattazione;

09) il giorno 19/05/2023, presentava Istanza di proroga per il deposito dell’Elaborato peritale che il G.E. concedeva, con nuova scadenza fissata per il giorno 19/08/2023;

10) il giorno 10/08/2023, presentava Istanza di proroga per il deposito dell'Elaborato peritale, con nuova scadenza fissata per il giorno 29/08/2023 stante il periodo di chiusura per le ferie estive della copisteria per la rilegatura della Perizia;

11) in seguito, effettuava altre verifiche, assumeva le necessarie notizie presso Tecnici Professionisti ed Agenzie Immobiliari ed infine consultava la letteratura di merito, quale l'attuale Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia;

12) terminate le indagini, impostava le necessarie considerazioni estimative generali e particolari e predisponendo i propri calcoli.

DATI CATASTALI

Le Unità Immobiliari da giudicare sono intestate attualmente ai sig.ri "OMISSIS" e "OMISSIS" per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno e sono così registrate:

Comune di Montirone (Bs) - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	10	112	1	D/7	/	/	/	€ 2.373,00
NCT	10	112	2	A/4	2	1 vano	9 mq escluse aree scoperte 9	€ 26,86

Indirizzo = Via Palazzo n. 97; piano T e 1° per il subalterno 1 + piano 1° per il subalterno 2.

Comune di Montirone (Bs) – Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie mq	Deduz.	Reddito	
					Dominicale	Agrario
10	286	SEMIN IRRIG -2	905	I45Bd) P2Ce)	€ 7,71	€ 7,95

I confini desunti dall'Estratto di mappa sinteticamente sono: a nord ed a est con il mappale 113, a sud in parte con il mappale 292 ed in parte con il mappale 113 e ad ovest con il mappale 200, tutti di proprietà del sig. "OMISSIS" quale proponente della Causa.

Lo Scrivente espone, che si dovrà presentare una Variazione Catastale con programma DOCFA per le difformità riscontrate, previa Pratica edilizia da depositare in Comune per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

DESCRIZIONE SINTETICA

I Beni da periziare sono:

- 1) Ex stalla per allevamento di bovini con porzioni di portico ed aree esclusive, tettoia cuccette e vasca liquami al piano terra e fienile al piano primo, identificata al map. 112 sub. 1;
- 2) Vano ad uso WC al piano primo identificato al map. 112 sub. 2 - unità di fatto annessa al map. 294 sub. 2 di proprietà del sig. "OMISSIS";
- 3) Terreno agricolo di modesta entità identificato alla particella 286.

Il Costruito - ex stalla con portico e wc (rif. 1 e 2) ha caratteristiche tipicamente rurali di vecchia data antecedente il 01/09/1967, con le seguenti finiture edilizie: struttura portante verticale in mattoni con solaio in latero-cemento, travi longitudinali IPE e travetti trasversali in ferro con superiori volterrane in laterizio con intonacato caduto / in fase di stacco; pavimento in battuto di cemento irregolare; tetto con orditura primaria e secondaria in legno e manto di copertura in tegole; murature perimetrali in laterizio / blocchi di calcestruzzo in parte intonacati al rustico / in fase di stacco; servizio igienico al piano primo completo di accessori in ceramica bianca, lavabo (guasto), wc e vasca con bollitore elettrico.

Le pertinenze esterne annesse sono così costituite: corte esclusiva con superficie inghiaiaata; paddock con pavimento in calcestruzzo cuccette in ferro, struttura portante verticale ed orizzontale in c.a. precompresso e manto di copertura in lastre ondulate di cemento - amianto (eternit); vasca liquami in cemento.

Lo stato di conservazione generale è fatiscente, con necessità di importanti lavori di manutenzione straordinaria.

Lo Scrivente precisa che si dovrà procedere con la rimozione e smaltimento delle lastre ondulate in fibrocemento (eternit) e successiva posa di nuova copertura con il probabile costo complessivo quantificato in **€ 9.000,00** come da computo metrico estimativo allegato **"h"**.

Il terreno agricolo (rif. 3) è di giacitura pianeggiante, di forma rettangolare, di qualità seminativo irriguo ed è all'attualità coltivato a prato.

Il riassunto delle primarie quantità commerciali, come da conteggi in atti di questo ufficio, all'incirca sono:

- | | |
|---|-----------|
| • Superficie lorda di pavimento della stalla al piano terra = | mq 368,00 |
| • Superficie lorda di pavimento fienile al piano primo = | mq 359,85 |
| • Superficie lorda di pavimento wc al piano primo = | mq 8,15 |
| • Superficie corte esclusiva = | mq 541,20 |
| • Superficie portico = | mq 330,00 |
| • Superficie tettoia - cuccette = | mq 118,72 |
| • Superficie paddock = | mq 704,00 |

- Superficie corte con vasca liquami =
- Superficie terreno agricolo =

mq 78,00

mq 905,00

STATO DI POSSESSO

Lo Scrivente a seguito di una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, dichiara che per i Beni in argomento risulta registrato un Contratto di locazione con durata dal 01/07/2022 al 30/06/2031 identificato con – ID telematico TM422T010206000XF stipulato tra il sig. “OMISSIS” quale Locatore e la Società “OMISSIS” quale Conduttore.

Lo Scrivente in merito, vuole precisare quanto segue:

- 1) il Contratto è stato stipulato prima dell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 19/09/2022 e stipulato solamente dall'ESECUTATO senza l'intervento del comproprietario sig. “OMISSIS”;
- 2) viene riportato il “contratto di affitto di terreni agricoli” con inserimento di Fabbricati con pertinenze che non sono adibiti ad uso agricolo, dato che hanno perso i requisiti di ruralità come risulta anche dalla visura catastale per soggetto **“richiesta di ruralità respinta – notifica effettuata con protocollo BS0128011 del 26/10/2020”** e che tali Immobili dovevano essere locati con un contratto diverso, ad uso commerciale;
- 3) **Il canone annuo pattuito di € 500,00** per tutti i Beni Pignorati compreso il terreno agricolo identificato al mappale 286, è da ritenersi vile, dato che è inferiore a più di un terzo rispetto al giusto valore, tenuto conto dello stato manutentivo alquanto fatiscente e per il probabile utilizzo solamente a deposito, viene quantificato il canone annuo in **€ 6.000,00**.

La locazione a “canone vile” stipulata in data anteriore al pignoramento non è opponibile all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. ed è inopponibile anche alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso pertanto ai fini valutativi i Beni verranno considerati liberi.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Lo Scrivente per i BENI in trattazione precisa quanto segue:

- * a seguito del vincolo urbanistico di non edificazione su area in zona agricola stipulato dal Dott. “OMISSIS” in data 28/01/2020 al n. 113539 di Repertorio, vige l'impegno al mantenimento della destinazione al servizio dell'attività agricola e che tale vincolo decadrà a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T. vigente;
- * per consentire l'accesso sussiste il diritto di transito pedonale e carraio sul mappale 294 e mappale 113 del foglio 10 da esercitarsi su una striscia larga metri 4 lungo il confine est e sud con il mappale 113.

SITUAZIONE E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Le Unità Immobiliari fanno parte di una cascina agricola regolato dal Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole – zona E1 – aree agricole (art. 38 NTA).



A seguito della richiesta di Accesso agli Atti effettuata, l'Ufficio Tecnico Comunale ha fornito la documentazione allegata alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2 del 04/02/2020.

Lo Scrivente tiene a precisare che a seguito del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate delle lievi difformità rispetto alla pratica sopra citata, per la mancata rappresentazione grafica delle mangiatoie all'interno della stalla e della mangiatoia posta sotto il portico. Deve essere presentata una Pratica in Sanatoria per le difformità riscontrate con il probabile costo comprensivo di sanzioni amministrative e Prestazioni Professionali definibili in € 2.000,00.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Lo Scrivente vuole subito chiarire che l'ex STALLA PER ALLEVAMENTO BOVINI, il WC AL PIANO PRIMO e il TERRENO AGRICOLO sono da considerare un solo "LOTTO", per preservarne l'appetibilità e conseguentemente il valore mercantile che sarebbe inferiore se il giudizio fosse disgiunto.

Vista la complessità degli immobili da periziare, l'unico dato certo reperito è il prezzo di acquisto di € 40.000,00 della quota di 1/2 dei Beni in trattazione da parte del sig. "OMISSIS" con atto di compravendita del 27/06/2022 repertorio n. 115.904 rogante notaio Dott. "OMISSIS".

La Stima della ex STALLA PER ALLEVAMENTO BOVINI ed il WC al PIANO PRIMO, tenuto conto della mancanza in zona di beni comparabili, ad eccezione dell'atto di compravendita sopraccitato, viene ricercato il "valore di costo" con computo metrico estimativo utilizzando il Prezziario Opere Edili della Provincia di Brescia e successivamente viene calcolato il "valore di costo deprezzato" applicando il coefficiente di vetustà.

La Stima del più probabile "valore di mercato" del TERRENO AGRICOLO viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, considerate le condizioni estrinseche ed intrinseche, conoscendo i recenti e reali prezzi di mercato praticati in zone comparabili per beni simili, liberi da persone e cose.

I valori ottenuti verranno poi diminuiti dei probabili costi per lo svolgimento della Pratica Catastale, della Pratica in Sanatoria e per i lavori di rimozione della copertura in eternit e successiva posa di nuova copertura onde stabilire il "definitivo giudizio estimativo".

"Valore" EX STALLA PER ALLEVAMENTO BOVINI CON PERTINENZE E

WC AL PIANO PRIMO

Visti i conteggi in atti di quest'ufficio, viene calcolato il valore di costo che corrisponde alla somma delle spese che si dovrebbero sostenere per realizzare ad oggi il bene oggetto di stima, come risulta dalla seguente tabella riassuntiva e meglio identificata nell'allegato "h" onde poi calcolare il valore di costo deprezzato applicando il coefficiente di vetustà, in dettaglio:

A) Valore di Costo

VOCE	DESCRIZIONE	UNITA'	QUANTITA'	PREZZO in €	IMPORTO in €
1.4.1.8.b	scavo di sbancamento	mc	27,00	15,00	405,00
1.4.1.9.a	armatura di parete	mq	28,00	26,25	735,00
1.4.2.7.a	calcestruzzo	mc	5,60	184,50	1.033,20
1.4.2.21	acciaio tondo per c.a.	t	0,56	1.792,30	1.003,69
1.4.1.8.a	scavo di fondazione	mc	14,67	184,28	2.703,39
1.4.3.4	muratura in mattoni	mc	14,67	490,35	7.193,43
1.4.3.5	muratura in mattoni pieni	mc	243,88	410,55	100.124,93
1.4.3.24.c	tavolato	mq	29,65	18,36	544,37
1.4.4.1.a	solaio	mq	322,00	43,50	14.007,00
1.4.5.1.a	orditura del tetto	mq	854,00	70,30	60.036,20
1.4.5.3.a	formazione di assito	mq	854,00	17,00	14.518,00
1.4.5.8.a	copertura con tegole	mq	854,00	37,50	32.025,00
1.4.7.2.a	intonaco rustico	mq	1.230,40	16,45	20.240,08
1.4.8.2.a	sottofondo in mistone	mq	1.460,00	19,58	28.586,80
/	struttura prefabbricata	mq	117,60	140,00	16.464,00
1.4.5.8.a	copertura con lastre	mq	223,60	22,05	4.930,38
1.5.1.4.b	rottura in breccia	mc	0,67	296,28	198,51
1.4.1.10.b	trasporto agli impianti	mc	15,34	178,00	2.730,52
1.4.1.11.a	smaltimento terre di scavo	mc	27,00	42,00	1.134,00
1.4.1.11.b	smaltimento rifiuti misti derivati da demolizione	mc	0,67	28,00	18,76
1.7.8.2.a	Assistenza muraria	cad	2	220,00	440,00
6.3.2.a	pavimento in marmette	mq	5,60	36,63	205,13
8.3.2.1	falso telaio per serramenti	m	75,00	15,60	1.170,00
8.3.1.22.a	falso telaio per porte	cad	1	18,52	18,52
8.3.1.21.a	porta interna	cad	1	335,16	335,16
8.3.2.4.a	serramenti in ferro	mq	38,50	176,80	6.806,80
9.3.10	recinzione	mq	53,55	99,60	5.333,58
9.3.11.a	cancelli	mq	18,48	460,53	8.510,59
12.2.57.b	scaldabagno elettrico	cad	1	226,23	226,23
12.3.20.a	attacco acqua calda - fredda	cad	2	181,06	362,12
12.3.20.b	attacco acqua fredda	cad	1	124,87	124,87
12.3.21	lavabo	cad	1	504,46	504,46
12.3.25	wc	cad	1	504,46	504,46

12.3.28	vasca da bagno	cad	1	399,56	399,56
/	imprevisti e varie	cad.	1	426,25	426,25
TOTALE					334.000,00

B) Valore di Costo deprezzato

€ 334.000,00 x 30% =

€ 100.200,00 (in lettere euro centomiladuecento/00)

.....

“Valore” TERRENO AGRICOLO

Visti i conteggi in atti di quest'ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle superficie del terreno lo specifico coefficienti mercantile, viene in primis determinata la superficie di calcolo virtuale onde poi ricavare il valore di mercato, in dettaglio:

A) Superficie di calcolo virtuale

✓ Superficie del terreno = mq 905,00;

mq 905,00 x (1,00 coefficiente mercantile) =

mq. 905,00

B) Valore di mercato

mq 905,00 (superficie di calcolo virtuale) x € 6,00 €/mq (più probabile valore unitario) =

€ 5.430,00 che si reputa arrotondare in € 5.500,00 (più probabile valore complessivo)

€ 5.500,00 (in lettere euro cinquemilacinquecento/00)

.....

Definitivo giudizio estimativo

€ 100.200,00 (più probabile valore ex stalla per allevamento bovini con pertinenze e wc al piano primo) più
 € 5.500,00 (più probabile valore terreno) meno € 700,00 (Pratica Catastale) meno € 2.000,00 (Pratica in
 Sanatoria) meno € 9.000,00 (rimozione e smaltimento lastre ondulate in fibrocemento con successiva posa di
 nuova copertura) =

€ 94.000,00 (in lettere euro novantaquattromila/00)

.....

Quota parte di 1/2 di proprietà dell'Esecutato sig. Pasquale Facchetti

€ 94.000,00 (definitivo giudizio estimativo) x 50 % (quota di proprietà) =

€ 47.000,00 (in lettere euro quarantasettemila/00)

.....

La presente Relazione Estimativa si compone di n. 9 pagine comprensiva dei seguenti allegati: "a" fotografie; "b" atti Catastali (Estratto mappa Catasto Terreni + Elaborato Planimetrico con elenco dei subalterni assegnati + Visura attuale per soggetto + planimetrie); "c" Certificato di Destinazione Urbanistica; "d" Vincolo urbanistico di non edificazione su area in zona agricola; "e" Atto di Compravendita da parte di Coltivatore diretto; "f" Contratto di locazione (risposta Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta dati ed informazioni su atti + Contratto); "g" Provvedimento Edilizio (documenti allegati alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria); "h" Computi metrici estimativi.

San Zeno Naviglio, lì 21 agosto 2023

L'esperto Geom. Christian ZUBANI

