

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.522/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

“OMISSIS”

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

RAPPRESENTATO DALL’AVVOCATO:

“OMISSIS”

CONTRO:

“OMISSIS”

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

RAPPRESENTATO DALL’AVVOCATO:

“OMISSIS”

MAGISTRATO: Dott. ANGELINA BALDISSERA

- Data conferimento incarico relazione estimativa integrativa: 18/07/2024
- Data per il deposito dell’elaborato peritale: 30/09/2024
- Udienda di comparizione di tutte le parti: 22/10/2024

DATI GENERALI

COMPENDIO I: DEPOSITO (EX STALLA); FIENILE E BAGNO (UNITA' AFFERENTE)

- Definitivo giudizio estimativo = € 53.000,00;
- Quota di 1/2 di proprietà ciascuno dei sig.ri “OMISSIS” e “OMISSIS”.

COMPENDIO II: DEPOSITO (EX STALLA); FIENILE E TERRENO AGRICOLO MAPPALE 286

- Definitivo giudizio estimativo = € 53.000,00;
- Quota di 1/2 di proprietà ciascuno dei sig.ri “OMISSIS” e “OMISSIS”.

VERBALE DEPOSITO RELAZIONE DI STIMA

L’anno 2024, addì 19 del mese di agosto il Geom. Christian ZUBANI deposita tramite il Processo Civile Telematico la Consulenza Tecnica integrativa in originale con i relativi allegati, la Consulenza Tecnica integrativa “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 DOTT. ANGELINA BALDISSERA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 522/2022

promossa da

"OMISSIS"

contro

"OMISSIS"

**RELAZIONE ESTIMATIVA INTEGRATIVA PER LA
VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA'
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 scattate in data 09/08/2024; **"b"** elaborato grafico divisionale mappale 112; **"c"** elaborato grafico con indicati i lavori da eseguire per la divisione + Computo metrico estimativo dettagliato].

PREMESSA

A seguito dell'udienza in data 16 luglio 2024, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Angelina Baldissera si riservava sulla possibilità di divisione a seguito della richiesta formulata dalle Parti e, successivamente, in data 18 luglio c.a. il G.E. incaricava lo Scrivente di predisporre una Integrazione alla Relazione già depositata, verificando la comoda divisibilità degli immobili pignorati in due Unità pari alla quota di 1/2 ciascuno.

ACCERTAMENTI ED INDAGINI

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

1) il giorno 01/08/2024 riesaminava la documentazione in atti di Causa della propria Relazione Estimativa del 21/08/2023 di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 522/22 e gli afferenti elaborati catastali disponibili per via telematica;

2) il giorno 09/08/2024 alle ore 11.00 effettuava un nuovo sopralluogo per verificare la comoda divisibilità degli immobili pignorati;

3) terminate le indagini, impostava le necessarie considerazioni di merito e rispondeva al quesito posto dal l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Angelina Baldissera.

DATI CATASTALI

Le Unità Immobiliari da verificare per la comoda divisione 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	Totale: m ² 9; Totale escluse aree scoperte: m ² 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

VALUTAZIONE TECNICA

Lo Scrivente, dopo il sopralluogo effettuato in data 09/08/2024 e successiva valutazione tecnica, ritiene che sia possibile dividere comodamente i Beni con la ripartizione di tutte le afferenti spese al 50% tra i comproprietari, sia quelle indicate nelle Relazione Estimativa e sia quelle proprie per le operazioni divisionali che saranno qui trattate; pertanto di seguito viene dettagliato il prospetto divisionale:

1) Si assume valido il conteggio delle primarie quantità commerciali come determinato nella Relazione Estimativa alla pagina n. 4 e applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici coefficienti mercantili viene determinata la **Superficie di Calcolo Virtuale complessiva** che si riporta:

✓ Superficie lorda di pavimento stalla al piano terra = mq 368,00;	
mq 368,00 x (1,00 coefficiente mercantile) =	mq. 368,00
✓ Superficie lorda di pavimento fienile al piano primo = mq 359,85;	
mq 359,85 x (0,50 coefficiente mercantile) =	mq. 179,92
✓ Superficie lorda di pavimento wc al piano primo = mq 8,15;	
mq 8,15 x (1,00 coefficiente mercantile) =	mq. 8,15
✓ Superficie corte esclusiva = mq 541,20;	
mq 541,20 x (0,10 coefficiente mercantile) =	mq. 54,12
✓ Superficie portico = mq 330,00;	
mq 330,00 x (0,30 coefficiente mercantile) =	mq. 99,00
✓ Superficie tettoia – cuccette = mq 118,72;	
mq 118,72 x (0,40 coefficiente mercantile) =	mq. 47,49
✓ Superficie paddok = mq 704,00;	
mq 704,00 x (0,10 coefficiente mercantile) =	mq. 70,40
✓ Superficie corte con vasca liquami = mq 78,00;	
mq 78,00 x (0,10 coefficiente mercantile) =	mq. 7,80
Somma Superficie di Calcolo Virtuale =	<u>mq. 834,88</u>

2) Si assume valido il Valore del Costo complessivo deprezzato indicato nella Relazione Estimativa alla pagina n. 8 pari ad **€ 100.200,00**, che diviso per la **Superficie di Calcolo Virtuale complessiva** di mq 834,88, determina un valore al mq pari ad € 120,02 arrotondato ad **€ 120,00/mq**.

3) Viene calcolato il Valore del COMPENDIO I

Visti i conteggi in atti di quest'ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato pari ad **€ 120,00/mq** ed applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici coefficienti mercantili già stabiliti nel punto 1, viene in primis determinata la superficie di calcolo virtuale onde poi ricavare il più probabile valore di mercato, in dettaglio:

A) Superficie di calcolo virtuale

✓ Superficie lorda di pavimento stalla al piano terra = mq 192,00;	
mq 192,00 x (1,00 coefficiente mercantile) =	mq. 192,00
✓ Superficie lorda di pavimento fienile al piano primo = mq 183,85;	
mq 183,85 x (0,50 coefficiente mercantile) =	mq. 91,92
✓ Superficie lorda di pavimento wc al piano primo = mq 8,15;	
mq 8,15 x (1,00 coefficiente mercantile) =	mq. 8,15
✓ Superficie corte esclusiva = mq 334,55;	

mq 334,55 x (0,10 coefficiente mercantile) =	mq. 33,45
✓ Superficie portico = mq 114,00;	
mq 114,00 x (0,30 coefficiente mercantile) =	mq. 34,20
✓ Superficie tettoia – cuccette = mq 118,72;	
mq 118,72 x (0,40 coefficiente mercantile) =	mq. 47,49
✓ Superficie paddok = mq 346,50;	
mq 346,50 x (0,10 coefficiente mercantile) =	mq. 34,65
Somma Superficie di Calcolo Virtuale =	<u>mq. 441,86</u>

B) Più probabile Valore del COMPENDIO I

mq 441,86 (somma superficie di calcolo virtuale) x € 120,00/mq (valore unitario) =

€ 53.023,20 (Più probabili Valore complessivo) che si reputa arrotondare in **€ 53.000,00**

4) Viene calcolato il Valore del COMPENDIO II

Visti i conteggi in atti di quest'ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato pari ad **€ 120,00/mq** ed applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici coefficienti mercantili già stabiliti nel punto 1, viene in primis determinata la superficie di calcolo virtuale onde poi ricavare il più probabile valore di mercato, in dettaglio:

A) Superficie di calcolo virtuale

✓ Superficie lorda di pavimento stalla al piano terra = mq 176,00;	
mq 176,00 x (1,00 coefficiente mercantile) =	mq. 176,00
✓ Superficie lorda di pavimento fienile al piano primo = mq 176,00;	
mq 176,00 x (0,50 coefficiente mercantile) =	mq. 88,00
✓ Superficie corte esclusiva = mq 206,65;	
mq 206,65 x (0,10 coefficiente mercantile) =	mq. 20,66
✓ Superficie portico = mq 216,00;	
mq 216,00 x (0,30 coefficiente mercantile) =	mq. 64,80
✓ Superficie padd ok = mq 357,50;	
mq 357,50 x (0,10 coefficiente mercantile) =	mq. 35,75
✓ Superficie corte con vasca liquami = mq 78,00;	
mq 78,00 x (0,10 coefficiente mercantile) =	mq. 7,80
Somma Superficie di Calcolo Virtuale =	<u>mq. 393,01</u>

B) Più probabile valore del COMPENDIO II

mq 393,01 (somma superficie di calcolo virtuale) x € 120,00/mq (valore unitario) = **€ 47.161,20**
(più probabile Valore).

Per uguagliare il Valore dei COMPENDI, viene aggiunto al COMPENDIO II quello determinato di **€ 5.500,00** riferito alla piena proprietà del Terreno agricolo identificato al foglio 10 - particella 286 del

censuario Comune di Montirone (BS), come indicato nella pagina VIII della Relazione Estimativa, pertanto si ha: € 47.161,20 + € 5.500,00 = € 52.661,20 che si reputa arrotondare in **€ 53.000,00**

5) Vengono riportate le Spese da sostenere come indicato nelle Relazione Estimativa

- Si precisa da subito che la Pratica catastale di € 700,00 non viene considerata in quanto conteggiata dopo i lavori per la divisione con il dovuto aumento per la realizzazione di una nuova scheda catastale;
- Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità riscontrate con il probabile costo comprensivo di sanzioni amministrative e Prestazioni Professionali = € 2.000,00;
- Rimozione e smaltimento lastre ondulate in fibrocemento con posa di nuova copertura = € 9.000,00.

6) Vengono riportati i presunti costi Professionali, oneri concessori Comunali, diritti Catastali, Notarili e Varie al necessario da sostenere per la divisione dei COMPENDI

- Pratica Edilizia comprensiva di Spese Comunali e Prestazioni Professionali = € 1.000,00;
- Lavori fisici per la divisione = € 7.000,00;
- Pratica catastale per dividere l'U.I. indentificata al Catasto Fabbricati - Comune di Montirone foglio 10 mappale 112 subalterno 1 in numero 2 distinte schede = € 1.000,00;
- Atto notarile di divisione = € 5.000,00.

7) Il totale delle spese da sostenere ammonta ad € 25.000,00 (voci 5 + 6) da ripartire al 50% tra i comproprietari sig.ri "OMISSIS" e "OMISSIS".

Lo Scrivente per questioni tecniche meglio indicate nell'Elaborato grafico divisionale (**allegato "b"**) reputa che il **COMPENDIO I** venga assegnato al sig. "OMISSIS" in modo da eliminare l'attuale porzione di unità di fatto con il mappale 294 subalterno 2 e la servitù di passaggio che si creerebbe se venisse assegnato al sig. "OMISSIS" per poter accedere al mappale 112 subalterno 2 - wc al piano primo.

Il CTU per quanto sopraccitato demanda all'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Angelina BALDISSERA la decisione finale sull'assegnazione alle Parti dei COMPENDI.

La presente Relazione Estimativa si compone di n. 5 pagine comprensiva dei seguenti allegati: **"a"** fotografie scattate in data 09/08/2024; **"b"** elaborato grafico divisionale mappale 112; **"c"** elaborato grafico con indicati i lavori da eseguire per la divisione + Computo metrico estimativo dettagliato.

San Zeno Naviglio, li 19 agosto 2024

L'esperto Geom. Christian ZUBANI

