

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n. 665/2020

CREDITORE PROCEDENTE:

SERVER & SERVICE SRL con sede legale in Brescia, via Creta n. 78

Codice Fiscale e p.iva 02830320988

Legale rappresentante pro tempore Dott. Luigi Chiappa

Elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Matteo Masiello con studio a Brescia, via Diaz n. 9

CONTRO:

OMISSIS residente in OMISSIS, via OMISSIS

Codice Fiscale: OMISSIS

Magistrato: G.O.P. Dr.ssa Liana Zaccara

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 17/11/2021

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 13/09/2022

Lotto 1 terreno a Gavardo (BS), via Colombaro 5 (sezione censuaria di Soprazzocco)

Valore stimato euro: **20.000,00 €** (valore libero mercato intera proprietà)

Quota di proprietà **100%**

Terreno sito nel Comune di Gavardo (BS), via Colombaro 5 (frazione Soprazzocco)

Distinto in catasto: **Foglio 32 mappale 3068**

qualità SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 3.097,00 mq,
reddito dominicale Euro 16,79, reddito agrario Euro 18,39

Proprietà: **OMISSIS**

Divisibilità dell'immobile: **negativa perché trattasi di un unico lotto**

Problematiche e/o note particolari:

- dalla lettura della Relazione Notarile ventennale in relazione alle trascrizioni delle formalità, non risulta trascritta l'accettazione [espressa] di eredità a favore dell'esecutata e ai suoi danti causa
- presenza di materiali da smaltire

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione G.O.P. Dr.ssa Liana Zaccara in data 05/11/2021 ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 665/2020 Es. Imm. promossa da SERVER & SERVICE SRL contro OMISSIS la sottoscritta Ing. Carla Macchi, con studio in Brescia, via Solferino n. 11, iscritta all'Albo degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. A1531, ed ha fissato per il conferimento dell'incarico di stima per la prestazione del giuramento di rito la data 17/11/2021.

QUESITO

Per la completa trascrizione del quesito si rimanda a quanto riportato nel Verbale di conferimento di incarico di stima, del 05/11/2021, con riferimento alle sole voci pertinenti alla stima oggetto della presente relazione.

Termine per il deposito della relazione di risposta al quesito sopra esposto: "almeno trenta giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti per la determinazione delle modalità della vendita, fissata per il giorno 05/04/2022".

Successivamente, in data 29/10/2021, l'udienza di comparizione delle parti è stata fissata per il giorno 13/09/2022.

Fasi, accertamenti e date indagini

La sottoscritta ha eseguito sopralluoghi presso il terreno oggetto dell'esecuzione in via Colombaro 5, frazione Soprazzocco di Gavardo (BS) in data 14/12/2021, 26/01/2022 e in data 30/03/2022.

In data 14/12/2021, di fatto, non è stato possibile accedere al terreno a causa dell'assenza imprevista della Sig. OMISSIS.

Le fotografie scattate in tali circostanze sono riportate nell'Allegato I.

In data 30/03/2022 è stato necessario effettuare un sopralluogo con il Sig. Achille Ducoli della ditta Ducoli Achille S.r.l. di Esine (BS) in quanto si pensava che i due vagoni ferroviari senza ruote presenti sul terreno oggetto dell'esecuzione fossero in amianto friabile. Al contrario, il Sig. Ducoli li ha classificati come vagoni ferroviari termo-isolati con schiuma poliuretana e rivestimento interno ed esterno in vetroresina.

La presunta presenza dei vagoni in amianto aveva comportato da parte del Comune di Gavardo, Area Infrastrutture, l'apertura di un procedimento amministrativo a carico dell'esecutata Sig.ra OMISSIS (in seguito al sopralluogo in data 31 marzo 2022 effettuato da parte di personale dell'ufficio tecnico e di un agente della polizia locale), procedimento chiuso in seguito all'invio da parte della scrivente di comunicazione di assenza di amianto. Il preventivo della ditta per il trasporto e lo smaltimento del materiale rimosso in discarica autorizzata e le comunicazioni a e dal Comune sono riportate nell'Allegato V.

Sono state richieste all'Agenzia delle Entrate, Settore Servizi Catastali, la mappa catastale e la visura storica ed attuale dell'immobile. La documentazione è riportata nell'Allegato II.

In data 18/02/2022 è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (CDU) all'Ufficio Tecnico Comunale di Gavardo. Il certificato è riportato nell'Allegato III.

RISPOSTA AI QUESITI

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

In merito alla suddetta verifica, il fascicolo risulta essere completo; i titoli d'acquisto/provenienza in favore del debitore sono indicati nella Relazione Notarile ventennale:

- successione legittima in morte del signor OMISSIS, deceduto il 17 luglio 1985, per la quale non è stata formalizzata l'accettazione dell'eredità
- atto di divisione in data 3 novembre 1992 ai numeri 17978 di repertorio del notaio Calini Giovanni Battista; nel documento è specificato lo stato patrimoniale dell'esecutata al momento dell'assegnazione del bene (provenienza: divisione ereditaria; vedasi Allegato IV).

LOTTO 1 terreno a Gavardo (BS), via Colombaro 5 (sezione censuaria di Soprazzocco)
Unità identificata come foglio 32 mappale 3068

- B1 -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Trattasi di terreno pianeggiante, catastalmente individuato come Foglio 32 mappale 3068 – qualità SEMIN ARBOR di classe 3, superficie 3.097,00 mq, reddito dominicale Euro 16,79, reddito agrario Euro 18,39.

CONFINI: mappale 756 del Foglio 32; mappale 755 del Foglio 32; mappale 3067 del Foglio 32.

Urbanisticamente la particella è così classificata nel P.G.T. vigente (vedasi Allegato III):

- Ambiti Agricoli Produttivi (art. 4.23 delle N.T.A.); assenza di vincoli; competenza geologica Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni, zona non soggetta a vincolo idrogeologico.

Il terreno è privo dello strato superficiale di coltivo e su di esso sono presenti una motrice di camion, vari materiali edili, attrezzature agricole e due vagoni ferroviari. Si evidenzia che il fondo è accessibile da un cancello e strada sterrata di altra proprietà posizionati in lato nord rispetto allo stesso facenti parte della particella 3067 sempre del foglio 32.

Per una più chiara contestualizzazione si rimanda agli Allegati I, II e III.

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione del bene pignorato, risultante dall'indagine di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore, non si rilevano problemi di identificazione dei beni oggetto di esecuzione.

- C1 -

Stato di possesso

Come si evince dalla "Visura attuale per immobile" aggiornata al 13/12/2021 e dalla Certificazione Notarile del dott. Andrea Milesi, notaio in Travagliato (BS), è titolare di diritti sull'unità oggetto di stima per il diritto di proprietà per la quota 1/1 la Sig.ra OMISSIS, residente in OMISSIS, via OMISSIS, Codice Fiscale: OMISSIS.

Il rogito notarile di provenienza, citato nella Certificazione Notarile è riportato nell'Allegato IV.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che l'unità è nella disponibilità dell'esecutata.

- D1 -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dalla Relazione Ventennale (ex art. 567 secondo comma CPC) del dott. Andrea Milesi, notaio in Travagliato (BS), del 08/01/2021, emergono:

- Ipoteca legale, iscritta a Salò in data 08/10/2007 ai nn. R.G. 7800 e R.P. 1699, a favore di "Equitalia Esatri S.p.A." con sede in Milano;
- Ipoteca legale, iscritta a Salò in data 14/02/2011 ai nn. R.G. 894 e R.P. 172, a favore di "Equitalia Esatri S.p.A." con sede in Milano;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Salò in data 28/12/2020 ai nn. R.G. 7950 e R.P. 5818 a favore di "Server & Service S.r.l." con sede in Brescia.

Oltre a quanto indicato, dalle indagini eseguite e dalle informazioni raccolte, non sono emerse formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- E1 -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il terreno non è edificato, si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato III).

- F1 -

Formazione dei lotti

L'immobile oggetto dell'esecuzione non è divisibile in quanto trattasi di unica unità.

Valore del bene e costi**Procedimento di stima**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato effettuando stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza, e comparando il bene stesso con altri immobili della zona, simili sia per caratteristiche intrinseche (proprie dell'unità immobiliare) che estrinseche (legate alla situazione al contorno: qualità dello stabile, pregi urbanistici, architettonici, ambientali, ecc.). E' stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con attendibilità: sono state infatti consultate anche alcune agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona. Si è tenuto inoltre conto del "Listino dei valori degli immobili, sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia", pubblicazione semestrale di PROBRIXIA - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

La stima del fondo rustico è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro catastale (in seguito chiamato mq catastale) desunto dalla visura catastale relativa al bene stesso.

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILI LIBERI

Il valore di mercato viene stimato per via sintetica analizzando immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nella zona.

- Valore di 1 mq catastale (a)	=	10,00 €/mq catastale
- Consistenza complessiva unità (b)	=	3.097,00 mq catastali
- Valore di mercato (c) = (a*b)	=	30.970,00 €
- Costo smaltimento vagoni (offerta ditta Ducoli Achille S.r.l.) (d)	=	- 12.017,00 €
- Valore di mercato attuale (e) = (c-d)	=	18.953,00 €

Arrotondati a 20.000,00 €

Parere di Stima

In base alle indagini eseguite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati ottenuti si ritiene di poter attribuire, in data odierna, al terreno oggetto di stima, considerato libero da pesi ed ipoteche, catastalmente individuato come foglio 32 mappale 3068, un valore di mercato complessivo di **20.000,00 €** (euro ventimila/00).

Brescia, 10/08/2022.

Ing. Carla Macchi

INDICE DEGLI ALLEGATI:

Allegato I: fotografie scattate durante i sopralluoghi;

Allegato II: documentazione catastale non presente nel fascicolo;

Allegato III: documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale: CDU;

Allegato IV: Rogito di provenienza;

Allegato V: offerta smaltimento vagoni ditta Achille Ducoli S.r.l. e comunicazioni a e dal Comune di Gavardo.