

R.G.
TRIBUNALE DI BRESCIA 1398/11 rinv. 27.10.11

nella causa del procedimento esecutivo immobiliare

ex 266/04 promosso da:

Fallimento [REDACTED]

contro
[REDACTED]

1 - PREMESSA.

In data 20.6.2005 il sottoscritto veniva nominato C.T.U. nel pignoramento in epigrafe dal G. E. nella persona della Dott.ssa CHIARA AIARDI.

In data 16.6.2011 il sottoscritto Dott. Arch. GIOVANNI DENZA compariva all'Udienza davanti al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare nella persona del Dott. GIANNI SABBADINI e con giuramento di rito accettava l'incarico affidatogli.

Il quesito del G.E. era così esposto:

"Il C.T.U., visti ed esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, assunte le informazioni che riterrà necessarie dalle parti, da Pubblici Uffici ed anche da terzi indicandone la fonte, acquisita eventualmente ulteriore documentazione ed eseguiti tutti gli accertamenti del caso, se necessario anche avvalendosi di ausiliari e tecnici di sua fiducia:

- descriva l'immobile o gli immobili oggetto della divisione o, se del caso, aggiorni semplicemente la perizia già svolta nel procedimento di esecuzione;

- dica se essi siano comodamente divisibili (cfr. art. 1114 cc) individuando la parte corrispondente alla quota del debitore esecutato e predisponendo il relativo progetto divisionale;

- in caso di specifica domanda dei comproprietari individui, se possibile, anche le parti corrispondenti alle loro quote predisponendo il relativo progetto divisionale;

- in caso negativo stimi il valore complessivo di mercato dell'immobile in comunione, indicando l'importo di pertinenza della quota del debitore esecutato e quello di pertinenza dei comproprietari".

Per depositare una relazione scritta il G.E. concedeva al C.T.U. termine di giorni 120; il Tribunale chiedeva inoltre una copia cartacea e di trasmettere l'elaborato all'Ufficio Esecuzioni Civili indirizzandola via e-mail antonio.iorlano@giustizia.it.

2 - LE OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto, il giorno 16.6.2011 fa ingresso presso la il Tribunale per il giuramento e il ritiro dei fascicoli di causa.

Il giorno 27.6.2011, dato inizio alle Operazioni Peritali, prendeva accordi con la proprietà per fissare un appuntamento e poter visionare gli immobili pignorati.

Il giorno 26.7.2011 si è recato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia per visionare corrispondenza dei documenti, della visura storica con gli

estratti catastali e planimetrie.

Il giorno 28.7.2011 il Perito si è recato per il primo sopralluogo in Milzano via G. Mameli n° 25B e ha quindi potuto effettuare la visita delle unità immobiliari abitative richiamate nell'atto di pignoramento e nella causa in epigrafe, tramite le planimetrie le ha potute anche rilevare in presenza dei proprietari; il giorno 1.9.2011 in un secondo sopralluogo ha potuto scattare le fotografie dei luoghi

Il giorno 2.9.2011 il C.T.U. in un terzo sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milzano ha potuto completare le verifiche tecniche e confrontare le unità immobiliari, richiedendo la ricerca di eventuali condoni edilizi o richieste di autorizzazioni (All. 1).

Il giorno 6.9.2011 riceve conferma dall'Ufficio Tecnico che non vi sono pratiche aggiuntive ai nominativi pignorati.

Il sottoscritto ha potuto, così, completare la valutazione dei beni pignorati [REDACTED]

[REDACTED] che il sottoscritto si riserva di descrivere in perizia.

3 - GLI IMMOBILI PIGNORATI.

I beni da valutare sono sulla scorta dell'atto di Pignoramento Immobiliare N° 266/04 del 21.5.2004 repertorio n° 4126, richiesto dall'Avv. E. M. Midolo di Brescia per il Fallimento [REDACTED]

Nell'atto, i beni pignorati sono identificati nel N.C.E.U. del

Comune di Milzano al foglio 18 particella 296 sub. 3 al P.T. e 1°, Cat. A/2 Cl. 4 di vani 9, Reddito Euro 455,52 in via G. Mameli: Abitazione civile; particella 296 sub. 4 al P. Scantinato, ~~Cat. C/6 Cl. 2~~ di mq 22, Reddito Euro 26,13 in via G. Mameli: Autorimessa, attualmente di proprietà indivisa 1/3 

Nei sopralluoghi si è potuto evidenziare che gli immobili pignorati sono costituiti da immobile bifamiliare diviso per parte del mapp. 296 dall'area di sedime con sovrastante fabbricato ad uso residenziale, formante abitazione civile con autorimessa e dall'area del mapp. 1591 esclusiva, confinanti con muri divisorii con le altre unità dello stesso mapp. 296 e mapp. 1590 di proprietà . I confini sono, partendo da nord in senso orario: d'angolo mapp. 1430, mapp. 1152-467, a est strada privata chiusa, a sud strada comunale via G. Mameli, a ovest parte del mapp. 296, mapp. 1590 e per chiudere a nord mapp. 1430, come meglio difatto sulla planimetria al foglio 18 del N.C.E.U. agli atti e planimetria generale sull'estratto.

Il fabbricato è stato costruito nel 1976-79 su terreno di proprietà 

La descrizione delle unità abitative si possono rilevare dalla precedente relazione peritale del sottoscritto agli atti; così come le condizioni intrinseche ed estrinseche con le caratteristiche igieniche, che non si andrà a ripetere (foto 1-

2).

Nella precedente relazione si è descritto l'orto (foto 3), ma a confine non si è citato dell'esistenza ininfluente del corpo fatiscente tenuto al rustico costruito in prismi senza intonaci, con tettoia di coperture in lamiera ondulata (foto 4-5-6) adibito a ripostiglio attrezzi agricoli (foto 7). Il rustico è un elemento provvisorio senza volumetrie acquisite per il computo della stima dei beni pignorati; ma risulta una superfetazione che andrebbe demolita.

4 - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Le unità immobiliari, risultanti censite nel Comune di Milzano al N.C.E.U. foglio 18 mapp. 296/3-4 sono di proprietà indivisa [redacted] n. 9.7.1952 per quota 1/3, [redacted] n. 21.7.1962 per quota 1/3 e [redacted] n. 29.11.1927 per quota 1/3 di proprietà con diritto di abitazione: attualmente sono distinte al N.C.E.U. foglio 6 mapp. 456 subalterno 3 in via Goffredo Mameli al Piano terra e primo, di Cat. A/2 Cl. 4 di vani 9 e R. C. Euro 455,52; mapp. 456 subalterno 4 in via Goffredo Mameli al Piano scantinato, Cat. C/6 Cl. 2 di mq 22 e R. C. Euro 26,13.

Seguendo le planimetrie catastali delle unità e con i sopralluoghi, il C.T.U. ha potuto così descrivere:

4.1 - L'unità immobiliare alloggio è composta da

abitazione civile arricchita da portafinestra che esce sul balconcino rivolto a est fornito di scala a scendere verso l'orto.

Una porta in legno e vetri immette nel locale adibito a garage, comunicante con l'abitazione, che verrà descritto più avanti.

Attiguo al garage dall'esterno si accede al locale adibito a centrale termica dove è sistemata la caldaia per la produzione di acqua idrotermosanitaria. Nel locale si accede scendendo sotto il livello della zona di manovra.

L'alloggio misura al piano rialzato mq 126,20; al piano primo mq 123,95 e al piano seminterrato mq 64,65 per complessivi commerciali MQ 301,65 comprensivi delle murature, quote dei balconi e terrazza, quote della cantina e del locale caldaia, escluso l'autorimessa.

Buono è rimasto lo stato dell'unità immobiliare, in questi ultimi anni la proprietà non ha eseguito manutenzioni dei locali.

4.2 - L'unità immobiliare autorimessa ha ingresso carraio su via G. Mameli con zona di manovra comune all'abitazione di proprietà (All. 2-3).

Il locale di circa Mq 26,30 è comunicante con l'alloggio di proprietà.

4.3 - Terreno. Sul retro, all'esterno a nord rispetto al fabbricato, vi è un appezzamento cintato tenuto ad orto di

circa Mq 240,30, comune alle due unità di proprietà

Il lotto 296 è cintato e ha un ingresso autonomo con cancellino (foto 3) su strada chiusa e passaggio pedonale sulla zona di manovra comune (foto 2).

Dalle ultime ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milzano il lotto risulta edificabile in "Zona B di completamento", secondo l'Art. 16 delle N.T.A. a pag. 22-23 (All. 4) in riferimento del P.R.G. del 1999 segnato con retino rosa a righe sottili (All. 5).

Sul terreno vi è la possibilità di **volumetria** $I_f = 1,20$ mc/mq pari a mc 288,36 con una superficie di circa mq 100 divisibile su 2 piani; o una superficie $R_c = 50\%$ pari a mq 120,18 e $h = 2,40$ non agibile. La distanza dalla strada risulta $D_s = m$ 5,00 e il fabbricato può essere costruito in aderenza previa convenzione con il vicino.

o o o o o o o o o o

Il fabbricato residenziale **corrisponde** nella forma esterna **alla mappa catastale** foglio 18 mapp. 296 con sovrapposizione e una certa approssimazione.

Le **unità immobiliari** sono attualmente accatastate con planimetrie a firma Geom. Mario Molinari agli atti e **corrispondono** nella forma esterna come risulta nella **realtà** riscontrata sul luogo; le opere all'interno sono conformi alle licenze edilizie e non presentano modifiche di variante. Gli immobili pignorati non richiedono adeguamenti

progettuali, o la correzione delle schede catastali.

I beni pignorati non presentano abusi edilizi e nota di probabili costi per sanabilità totale, se non l'esistenza del deposito fatiscente.

5 - CARATTERISTICHE DELLO STATO DEI LUOGHI.

La zona di ubicazione nella parte fuori dal centro storico è composta da abitazioni; le unità immobiliari residenziali di proprietà indivisa [REDACTED] costruite negli anni 1976-79 dal defunto [REDACTED] fanno parte di complesso immobiliare bifamiliare con corti e ingressi autonomi. Il terreno non edificato è facente parte del lotto 296 al fg. 18 non frazionato.

I beni di proprietà sono siti nel Comune di **Milzano** sulla **via Goffredo Mameli** al civico n° 25 B.

Buona è la manutenzione interna dei locali residenziali e dell'autorimessa. Le caratteristiche estetiche sono discrete per la zona in cui è ubicata il tipo di casa di abitazione, nella forma e nella scelta dei materiali della costruzione, così come quella della struttura.

Esternamente gli immobili pignorati si presentano in buono stato di conservazione. Le parti confinanti sono in discreto grado di pulizia e igiene.

Lo scrivente nella fase istruttoria provvedeva a svolgere le indagini sul posto a supportare la valutazione dei beni, in paragone ad altri simili nella zona.

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milzano, il paese era sottoposto al P.R.G. 1987 vigente approvato con provvedimento n° 17564 del 10.2.87 e successive varianti approvate con provvedimenti n° 54453 del 2.2.1990 e D.G.R. n° 6/47295 del 22.12.1999; ora in attesa di P.G.T.

Il terreno nel luogo di ubicazione della proprietà al foglio 18 mappali 296 del NCEU. è ora distinto nel NCTR. al foglio 6 sui mapp. 357 con edificato i mapp. 456/3-4 (All. 3); è ubicato come Zona "B di Completamento" secondo le norme dell'art. 16 delle N.T.A. (All. 4-5).

Si fa presente che gli immobili non sono d'interesse storico e non sono soggetti a vincoli inerenti; non risulta che vi siano elementi pregiudizievoli in ordine a diritti a Terzi; se non condominiali e che, l'alloggio e l'autorimessa di proprietà [redacted] sono attualmente utilizzati dalla vedova del defunto [redacted] Sig.ra [redacted] di anni 84, dalla Sig.ra [redacted] moglie del figlio Sig. [redacted] con il figlio [redacted] di anni 25, senza canone di locazione. L'autorimessa è attualmente utilizzata dal Sig. [redacted]

Gli immobili pignorati sono stati ereditati il 20.10.2001 dai Sigg. [redacted] e negli anni non hanno subito migliorie, ma solo opere di normale manutenzione per la buona salvaguardia dei beni.



6 - STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Dopo aver individuato le caratteristiche degli immobili e la loro posizione, nonché la consistenza, prima di procedere alla valutazione degli oggetti in questione, è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare in zona.

Il mercato delle compravendite, per quanto riguarda gli investimenti e la domanda secondo le indagini svolte in agenzie immobiliari e sul posto, è in una situazione di mancati scambi di compravendite, con maggiore richiesta di abitazioni finite o ristrutturate al nuovo. In un momento di vera crisi della Borsa e del mattone, le vendite si sono fermate da tre anni e i prezzi all'epoca richiesti non si sono realizzati. Inoltre il bene indiviso non riesce a superare il prezzo d'asta.

Tenuto conto delle situazioni generali del mercato, delle caratteristiche dei beni trattati, della posizione e nell'insieme dello stato dei luoghi, si può ritenere equo stimare al Settembre 2011 un più probabile valore di mercato degli immobili descritti al punto 4, comprensivi di pertinenze condominiali, in una cifra molto in difetto per competere ad asta immobiliare, che si aggira intorno a € 1.100/mq :

6.1 - L'Alloggio al piano terra, primo e secondo, comprensivo di quota di cortile comune, è valutato per

complessivi COMMERCIALI MQ 301,65 = EURO 350.000,00
(diconsitrecentocinquantamila/00euro).

6.2 - L' autorimessa sotto l'abitazione per **complessivi MQ 26,30** potrebbe essere alienata in lotto autonomo, avendo una sua funzionalità acquisita, ma l'entità sotto altra proprietà con passaggi e accessi comuni, disgiunta ma con zone e terreni comuni potrebbe dare intralcio o scomodità alle due unità distinte catastalmente, ma non di fatto per i frazionamenti e per gli accessi. Il sottoscritto C.T.U., considerando la situazione dello stato dei luoghi, per un valore esiguo in confronto dell'abitazione e per una migliore alienazione dei beni consiglia che l' **Autorimessa** stimata in un valore di mercato COMMERCIALI MQ. 13,15 = EURO 14.500,00 (diconsiquattordicimilacinquecento/00euro) sia **accorpata all'Alloggio** in lotto unico essendo su terreni indivisi.

6.3 - Il Terreno tenuto ad orto, ed essendo più appetibile **area edificabile** con superficie di **complessivi mq 240,30**, viene stimato dal sottoscritto nel precedente valore di mercato di COMMERCIALE MQ 24,30 = EURO 36.000,00 (diconsitrentaseimila/00euro). Anche questa entità, viene **accorpata alle altre unità** in un lotto unico indiviso così identificato:

LOTTO UNICO completo di alloggio, autorimessa e terreno di pertinenza si può considerare così composto: mq 301,65

di alloggio, più mq 26,30 x 0,50 di autorimessa, più mq 240,30 x 0,10 di terreno, per complessivi COMMERCIALI MO 338,85 = EURO 400.500,00 (diconsiquattrocentomila cinquecento/00euro) di valore di mercato.

o o o o o o o o

Essendo i beni in un lotto composto da una U.I.U. abitativa con orto comune ad altra U.I.U. autorimessa, questi non si possono alienare in lotti divisi autonomi, non essendoci un frazionamento e una distinzione delle parti comuni.

Inoltre essendo i proprietari in tre, con 1/3 ciascuno indiviso, per un valore cadauno valutato pari a € 133.500, non può essere attribuito ad uno di essi il valore di una singola unità.

Purtroppo i beni devono rimanere indivisi e non possono essere alienati in 3 Lotti autonomi distinti di pari valore.

I beni pignorati, su richiesta dei creditori è d'uopo che vengano messi al bando in un Lotto unico indiviso.

* * * * *

7 - LOTTO PIGNORATO [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U., considerando la consistenza, la metratura e l'ubicazione, identifica così i beni espropriati per un valore complessivo di proprietà.

Le unità immobiliari nel COMUNE DI MILZANO descritte al punto 4: ALLOGGIO corrispondente al foglio 6 mapp. 456 subalterno 3 di Categoria A/2 e Classe 4 di vani 9 con

Rendita Euro 455,52; AUTORIMESSA corrispondente al foglio 6 mapp. 456 subalterno 4 di categoria C/6 e Classe 2 di consistenza mq 22 e Rendita Euro 26,13; comprensivi di TERRENI di pertinenza e orto edificabile sono accorpati in un unico lotto residenziale. I beni devono essere alienati in blocco, tramite **lotto unico distinto** di mq 488,70 di superficie totale sul mapp. 456 (ex 296); per stimato complessivo valore di mercato = Euro 400.500,00.

Bisogna considerare che la suddetta [REDACTED] con **diritto di abitazione** compie 84 anni il 29 novembre di quest'anno e il coefficiente di moltiplicazione catastale riportato nelle tabelle dal 1.1.2011 è pari a 11 con un tasso attuale del 1,5%. Per calcolare il valore del diritto di nuda proprietà si deve eseguire la seguente operazione con valori 16,5 e 83,5 rilevati dalle tabelle attuali:

Euro 400.500,00 x 16,50 = Euro 66.082,50 Usufrutto.

Il **valore della Nuda Proprietà** è specularmente:

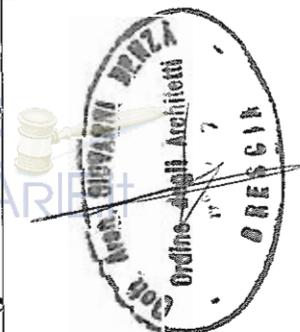
Euro 400.500,00 x 83,50 = Euro 334.417,50.

La cifra residua risulta di complessivi **Euro 334.417 di nuda proprietà** [REDACTED]

[REDACTED] per quote 1/3 ciascuno = Euro 111.472,50 (diconscentoundicimilaquattrocentosettantadue /50euro).

8 - LOTTO PER L'AGGIUDICAZIONE FORZATA.

Il valore dell'intero immobile che andrà in aggiudicazione



ASTE GIUDIZIARIE.it

risulta censito in NCTR. nel Comune di Milzano in Via G. Mameli n° 25b al foglio 6: alloggio mapp. 456 sub. 3, Cat. A/2 Classe 4 di 9 vani, rendita Euro 455,52; autorimessa mapp. 456 sub. 4 Cat. C/6 Classe 2 di mq 22, rendita Euro 26,13.

ASTE GIUDIZIARIE.it

La cifra dell'aggiudicazione, dedotta dei gravami, andrà poi divisa tra i proprietari.

La cifra corrispondente alla quota pignorata 1/3

è pari a € 111.472,50.

9 - CONCLUSIONI.

ASTE GIUDIZIARIE.it

In riscontro all'incarico affidatogli dal Giudice dell'Esecuzione Dott. GIANNI SABBADINI, il sottoscritto Esperto Dott. Arch. GIOVANNI DENZA si è pronunciato in merito alla descrizione e alla stima dei beni pignorati disgiunti e dedotti dei gravami anche per una possibile alienazione dei beni a se stanti.

Il Perito, inoltre, ha accertato le condizioni e le consistenze, indicando i dati catastali ed i singoli valori stimati; ha riportato le utilizzabilità urbanistiche, accertando la corrispondenza catastale dei certificati, attestando la conformità progettuale confrontandola con la consistenza catastale nella realtà dei luoghi, segnalando l'inutile sanabilità; quindi, ha individuato pesi e vincoli come in atti.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Esperto, assolto l'incarico, distintamente ossequia, depositando la presente perizia anche in formato

PDF via e-mail.

Con tutto ciò, vengono restituiti i fascicoli di causa.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Arch. Giovanni Denza

Brescia, 13.9.2011

Allegati: N° 7 Fotografie dei luoghi

N° 6 Allegati di pagg. 10

N° 2 "OMISSIS".

Tribunale Ordinario di Brescia
Depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari
Oggi 14 SET. 2011
Il Funzionario Giudiziario
(Antonio Iorlano)