

PROMOSSA DA:

OMISSIS

Contro

OMISSIS

Premesso che con provvedimento in data 27-06-2018 del Sig. Giudice per le Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Liliana Zaccara, il sottoscritto Geom. Giuseppe Lama nato a Orzinuovi il 28-07-1955 e con studio in Borgo San Giacomo in Via A. Moro 27, è stato nominato esperto per la stima degli immobili eseguiti in epigrafe:

-che nell'udienza di nomina in data 14-09-2018 al sottoscritto è stato sottoposto il presente quesito:

A-Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc

B -L'identificazione e descrizione attuale dei beni.

-L'identificazione pregressa dei beni.

C-Stato di possesso .

D-Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

F-Formazione dei Lotti

E-Regolarità Edilizia e Urbanistica

G-Valore dei beni e dei costi.

-che l'esperto prima di ogni attività ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, del codice civile e pertanto non ha fatto segnalazione alcuna al sig. Giudice.

-che gli avvocati delle parti non hanno nominato alcun consulente di parte (CTP).

-che con raccomandata R.R. in data 20-09-2018 inviata all'indirizzo di \

aveva fissato un sopralluogo in data 4 Ottobre 2018.

-che in data 4 Ottobre 2018 il sottoscritto ha potuto accedere all'immobile alla presenza dell'inquilino nato a con contratto di locazione di cui si riferirà in seguito.

-che in data 4 Ottobre 2018 il sottoscritto ha esercitato accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Rudiano al fine di ottenere la documentazione EDILIZIA-Urbanistica sull'immobile e acquisire l'estratto di matrimonio dell'esecutato.

-che in data 20-09-2018 il sottoscritto ha ritirato dal Comune di Concorezzo il Certificato di Stato Libero e di residenza dell'esecutato.

CIO' PREMESSO

Il sottoscritto, esaminata:

- la documentazione depositata presso la cancelleria del Tribunale di Brescia.
- La documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rudiano.
- La documentazione presso Ufficio Anagrafe del Comune di Concorezzo
- La documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Agenzia del Territorio.



- La documentazione reperita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Vista la legge 14 Maggio 2005 n.80 conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 14 Marzo 2005 n.35 ed in particolare l'art. 173 Bis.

PRESENTA LA PROPRIA RELAZIONE DI STIMA

A- VERIFICA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI.

- 1-La documentazione di cui all'art. 567 cpc è completa.
- 2-Il debitore/esecutato ha acquisito i beni oggetto della presente Perizia con Atto Notarile di Compravendita Notaio Giuseppe Cristaldi Rep. 40.719 del 12-06-2007 (Allegato)
- 3-Si allega certificato contestuale di Residenza e Stato Libero rilasciato dal Comune di Concorezzo rilasciato in data 20-09-2018.

B1)Identificazione e descrizione attuale del Bene

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al Piano Terra di un edificio Condominiale sito in Rudiano in Via Paolo Borsellino N.9 con autorimessa posta al Piano Interrato. Confini come da atto Notarile e da Planimetrie Catastali allegate.

DATI CATASTALI (:Allegate Visure)

Comune Censuario di Rudiano

-Sez. NCT Foglio 9 Part.709 Sub.6 Cat.A/3 Classe 5 Vani 4,5 Sup.Cat, 67,00-Rendita 195,22

-Sez. NCT Foglio 9 Part.709 Sub.22 Cat.C/6 Classe 4 mq. 14 Sup. Cat.15,00-Rendita 23,14

Inoltre come si evince dall'elaborato planimetrico allegato e dall'elenco dei subalterni del mappale 709 , l'alloggio e l'autorimessa hanno l'uso comune e la comproprietà comune-beni comuni non censibili- Ingressi-pedonali e carrai/corselli e rampa box, vano scala, ascensori e disimpegni, locali tecnici tutti censiti al Mappale 709 sub.1.

I confini come sopra specificato sono ben definiti sia nell'atto di Acquisto sia nelle Planimetrie Catastali allegate.

Come già accennato si tratta di un appartamento al Piano Terra, di un complesso condominiale di 17 unità abitative, e di autorimessa al piano interrato.

L'appartamento dispone di un piccolo ma appartato cortile-giardino esclusivo al quale si accede direttamente dall'appartamento. Alla abitazione si accede da ingresso esterno comune e da disimpegno comune interno mentre alla autorimessa da rampa comune e da corsello comune scoperto e al corsello si accede anche dalla scala interna comune. L'edificio è dotato di ascensori.

Le Planimetrie Catastali, allegate, corrispondono allo stato di fatto dell'alloggio e ai disegni allegati alle autorizzazioni Edilizie.

2-Identificazione pregressa dei Beni.

L'alloggio e l'autorimessa sono stati realizzati, ex novo, con le autorizzazioni indicate ai punti successivi e censite e accatastate con gli attuali identificativi catastali e successivamente non hanno subito variazione alcuna.

Si conferma la corrispondenza fra planimetrie catastali (che sono quelle originali successive alla costruzione) e lo stato dei luoghi.



3-Stato di possesso:

L'alloggio risulta dato in locazione al

nato :

1° con Contratto di Locazione stipulato in data 10-03-2017 Registrato il 27-03-2107 registrato a Brescia il 27-07-2017 serie 3 n.1335 TMR17T00133500LC. Periodo di locazione dal 01-08-2017 al 31-07-2021. Il sig. Madaffari Natale risulta occupare l'alloggio.

D-ESISTENZA DI FORMALITA' O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Come già scritto i beni oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare di n. 17 abitazioni e pertanto le unità immobiliari partecipano alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 C.C. e precisamente:

- per la proprietà generale in ragione di 47,183/1000 per l'appartamento e in ragione di 10,563/1000 per l'autorimessa.
- per le parti comuni relative all'autorimessa in ragione di 49,296/1000.
- per le proprietà comuni in ragione di 46,296 /1000
- per le parti comuni in ragione di 28,73/1000 per l'appartamento e 6,435/1000 per l'autorimessa.

Il tutto come ben specificato nell'atto di provenienza e nella tabella B allegata.

Non esistono infine vincoli urbanistici o storico artistici.

Dalle allegatè Visure alla Conservatoria dei Registri immobiliari , sia come nominativo sia come Immobile, non risultano trascrizioni contro l'esecutato e l'immobile al di fuori dell'atto Esecutivo Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobile che ha generato la presente Esecuzione Immobiliare.

Dalla visura come Dato Catastale dell'unità immobiliare emerge una Annotazione a Iscrizione dei Beni in data 18-09-2007 contro il Venditore la FIN.CA.VI.SRL a favore della Banca Popolare di Crema. Annotazione effettuata dopo la stipula dell'atto notarile.

E-REGOLARITA' URBANISTICA

Come risulta dall'atto Notarile di provenienza (Notaio Giuseppe Cristaldi rep.40.719 del 12-06-2007) il complesso condominiale di cui gli immobili oggetto di stima sono collocati è stato costruito con Permesso di Costruire n.22/2004 pe 3020-2004 e che successivamente non vi sono stati interventi edilizi o mutamenti di destinazione che richiedessero Concessione o Autorizzazione da parte delle competenti autorità comunali.

In data 26-03-2008 Prot. 3681 N. 240 è stato rilasciato il relativo Certificato di Agibilità.

Si allegano Permesso di Costruire e Certificato di Agibilità.

F- FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di un piccolo alloggio di civile abitazione e autorimessa annessa, l'unica possibilità di formazione lotti, non può che fare riferimento ad una vendita separata fra abitazione e Autorimessa (quest'ultima potrebbe essere appetibile per gli altri alloggi del condominio).

Questo essendo le due unità immobiliari completamente distinte ed autonome.

Lotto 1 Abitazione Mappale 709 Sub 6

Lotto 2 Autorimessa Mappale 709 Sub.22



Nella Stima sono indicati i due diversi importi.

G-VALORE DEI BENI E DEI COSTI

Come descritto in precedenza gli immobili sono concessi in locazione al
con contratto in scadenza al 31-07-2021. La proprietà è piena.

DESCRIZIONE

La costruzione dell'immobile in oggetto è stata autorizzata nel 2004 e completamente ultimata nel 2006, anno dell'acquisto da parte dell'esecutato. Si tratta quindi di una costruzione recente, ben rifinita con un aspetto esterno gradevole. Si tratta di un complesso condominiale di 17 unità abitative, ubicato in semiperiferia, in zona tranquilla e confinante con l'aperta campagna, ben urbanizzata con ampia possibilità di parcheggio esterno (vi sono spazi pubblici di parcheggio antistante il fabbricato) e ben accessibili sia pedonalmente (manufatto di ingresso adiacente al marciapiede su strada pubblica) sia con mezzi con rampa di accesso al piano interrato, dove sono ubicate le autorimesse, direttamente dalla pubblica via.

L'abitazione è ubicata al piano terra e dispone di un cortile esclusivo adiacente e direttamente collegato alla abitazione stessa e quindi di facile godimento. Il giardino è ben recintato con ringhiera in ferro e rete oscurante. Le finiture esterne dell'edificio sono gradevoli ben curate e in ottimo stato di manutenzione e conservazione. L'accesso pedonale avviene, come detto, dal marciapiede stradale attraverso un manufatto di ingresso ben fatto e gradevole, poi attraverso un vialetto comune e quindi dall'atrio scala dove si affaccia anche un ascensore. L'appartamento ha una superficie catastale di mq. 67 (61 escluse le aree scoperte) e si compone di locale soggiorno pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno notte due camere e un bagno. La qualità delle finiture e degli impianti è discreta e essendo di recente costruzione pavimenti, rivestimenti e impianti sono di buona qualità e in ottimo stato di conservazione.

Di buona qualità e in buono stato di conservazione sono anche i serramenti in legno con ante esterne, vetri doppi ecc.. lo stesso dicasi per i sanitari. Nella zona giorno il pavimento è in Ceramica Monocottura mentre nelle camere e in parquet di legno. Le porte interne sono in legno laccato bianco.

Il tutto è ampiamente descritto nella documentazione fotografica allegata.

L'autorimessa di mq. 15,00 è autonomamente accessibile dalla rampa, con cancello esterno automatizzato, e dal corsello esterno e raggiungibile dall'appartamento tramite la scala comune interna e anche da ascensore.

L'immobile nel suo complesso è appetibile.

Questo premesso il sottoscritto per addivenire alla determinazione dei valori commerciali degli immobili in oggetto di stima, li mette in relazione a fabbricati simili ubicati in zona e oggetto di recenti compravendite di cui sono noti i valori realizzati.

Il sottoscritto ha inoltre effettuato indagini presso le agenzie immobiliari della zona e ha valutato anche i costi di costruzione-ricostruzione di simili immobili. Sono inoltre stati considerati i valori unitari dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per il Comune di RUDIANO

Pertanto il sottoscritto, che ben conosce il mercato immobiliare della zona (che come tutte, sta vivendo difficoltà con un mercato immobiliare quasi fermo), determina i valori



Lotto 1- Abitazione	Valore	98.000,00 (novantottomila/00)
Lotto 2- Autorimessa	Valore	20.000,00 (ventimila/00)

Tanto stima e giudica il sottoscritto in evasione al ricevuto incarico e si firma.

La presente relazione viene depositata in via telematica in due copie e consegnata presso il tribunale e inviata ai creditori e al debitore.

ELENCO ALLEGATI

- N.1 Visure Catastali attuali
- N.2 Visure Catastali storiche
- N.3 Estratto Mappa
- N.4 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- N.5 Planimetrie Catastali
- N.6 Atti di provenienza
- N.7 Permesso di costruire, ed agibilità
- N.8 Visura conservatoria
- N.9 Certificato di Stato Libero
- N.10 Fotografie,

