

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 625/2013

G.E. DOTT. GIANNI SABBADINI (UDIENZA: 04.04.2014)

Promossa da:

BERGEL s.r.l.

contro

OMISSIS – OMISSIS

17 FEB. 2014

**RELAZIONE DELL'ESPERTO**

Premesse:

L'Ill.mo Sig. G.E., Dott. GIANNI SABBADINI, ha nominato il sottoscritto arch. Stefano Capretti con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (tel 0302780783 e fax 0302580581) quale perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

Durante l'udienza del giorno 10.12.2013 il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva atto del seguente

**QUESITO**

"L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa."

Preso atto del quesito sottopostogli, compiuti tutti i più opportuni e necessari rilievi ed accertamenti, il sottoscritto rilascia la sottoestesa

## RELAZIONE

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE**

Quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno agli esecutati in comunione dei beni dell'appartamento di civile abitazione con autorimessa, sito in via Avogadro 13 a Bagnolo Mella (BS), individuati al Catasto Fabbricati foglio NCT/9, come segue:

**mapp. 293 sub. 14 Via Avogadro 13 p. S1-T-1 cat A/2 cl 3 vani 7,5 RC € 503,55**

**mapp. 293 sub. 9 Via Avogadro 13 p. S1 cat C/6 cl 2 sup. mq 29 RC € 53,92**

Confini da nord in senso orario dell'unità:

mappale 287; altra unità; mappale 282; altra unità.

Per una migliore visualizzazione della consistenza e delle coerenze delle singole unità si rimanda agli elaborati planimetrici catastali allegati alla presente relazione quale parte integrante.

### **DESCRIZIONE**

Dalla documentazione pubblica (grafica, analitica e descrittiva), oltre alle informazioni assunte presso gli uffici pubblici e gli operatori della zona, si sono potute accertare le caratteristiche peculiari e la consistenza degli immobili oggetto di stima più avanti descritte.

Il sottoscritto, nonostante i vari avvertimenti e comunicazioni non è riuscito ad entrare, ritiene altresì di avere acquisito tutti gli elementi necessari per rispondere al quesito sottopostogli.

L'immobile oggetto dell'esecuzione fa parte di un complesso immobiliare, di recente costruzione, situato nella periferia sud-ovest del comune. Esso è costituito da due lunghi edifici a schiera aventi altezze diverse e divisi da una strada pubblica con andamento est-ovest sfociante in un parcheggio pubblico.

La zona è dotata delle comuni forniture e servizi, fognatura, gas, energia elettrica, acquedotto, ecc. Il complesso si trova moderatamente distante dal centro del paese ma comunque vicino a negozi e altri servizi pubblici. La zona è posta al limite tra il centro abitato e la campagna.

L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un interrato, vi si accede da un cancello pedonale dove si trova la campaneiera e la cassetta postale che riporta i nomi

degli esecutati. Per mezzo di un passaggio pavimentato che attraversa una piccola area verde (ca. mq 43) si accede al portico pavimentato. Il portoncino blindato da accesso ad un unico ambiente destinato alle funzioni diurne, soggiorno, pranzo, zona cottura; la loro superficie utile è di circa mq 50. Sono presenti inoltre un piccolo disimpegno ed un servizio igienico. La scala in unica rampa porta al piano superiore dove si trovano gli ambienti destinati alle funzioni notturne, tre camere aventi rispettivamente superfici di circa mq 18, 12 e ancora 18; separate da un atrio di disimpegno ed un bagno (sup. ca. 5,5). Le due camere rivolte a sud hanno accesso ad una piccola loggia di circa mq 12.

La stessa scala collega anche con il piano interrato dove si trova una ampia cantina (sup. ca. mq 27) e l'autorimessa avente superficie utile di circa mq 35. In lato nord si trova una piccola area pavimentata scoperta di uso esclusivo, avente superficie di circa mq 40, oltre ad un piccolo vano tecnico dove è collocata la caldaia.

Dalle informazioni raccolte in loco si è potuto accertare che le finiture risultano di buona qualità, sia i serramenti interni che quelli esterni sono in legno, le finestre hanno vetrocamera e sono dotati di ante oscuranti a libro. Gli impianti tecnologici (elettrico ed idrotermosanitario) sono da ritenersi a norma con le vigenti normative vista la recente epoca di costruzione (anno 2008).

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, tranne per le parti interne in quanto, nonostante i ripetuti tentativi, non si è potuto accedere all'appartamento.

### **STATO DI POSSESSO**

Vista l'impossibilità di accedere all'immobile, il sottoscritto non ha potuto verificare se l'edificio sia abitato e, nell'eventualità lo sia, da chi. La campanelliera e la cassetta della posta riportano i nomi degli esecutati.

### **VALUTAZIONE DA PORRE A BASE D'ASTA**

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili presso operatori del settore nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla microzona in cui essi sono ricompresi, visionato quanto riportato nel vigente "Listino dei valori degli



immobili" (n. 2/2013 - anno XVIII), eseguiti i conteggi delle superfici, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione e ubicazione tenuti presenti i fattori positivi, negativi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto è pervenuto alle seguenti valutazioni:

**Prezzo di mercato** dell'appartamento a piano terra con cantina e autorimessa a piano interrato

descrizione	sup. ragguagliata mq	€/mq	totale
Appartamento	193	1.200,00	€ 231.600,00
autorimessa	18	1.200,00	€ 21.600,00
SOMMANO			€ 253.200,00

(dicansi euro duecentocinquantatremiladuecento/00)

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della redazione della presente stima.

Il sottoscritto ritiene che il **valore da porre a base d'asta** considerando vari fattori detrattori quali, l'impossibilità di accedervi prima dell'acquisto, diversa fiscalità tra acquisto in libero mercato e acquisti all'asta, mancanza di garanzia postume, necessità che l'asta si svolga con rilanci; sia da determinare detraendo dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame ed i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il Prezzo di base d'asta in:

€ 253.200,00 x 0,80 = 202.560,00

**Arrotondati ad € 202.000,00 (dicansi euro duecentoduemila/00)**

#### **SITUAZIONE URBANISTICO-AMMINISTRATIVA**

Dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Bagnolo Mella e presso i pubblici uffici, si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare nel quale si trova l'unità in esame è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 8881 del 01.08.2006, rilasciata alla cooperativa "La casa ecologica bresciana" s.a.r.l. per la costruzione di 18 unità abitative da realizzare su area PEEP denominata "Avogadro".

Successivamente è stata presentata con protocollo 9307 in data 22-10-2007, una denuncia di inizio attività per lievi modifiche non sostanziali alla distribuzione interna.

In ultimo con protocollo 2509 del 21-02-2008 è stato rilasciato il certificato di agibilità per ogni singola unità.

Non risultano altresì emessi verbali per abusi edilizi a carico degli attuali intestatari.

#### **PROVENIENZA**

L'immobile in esame, come elencato nello specifico capitolo "Identificazione catastale e coerenze", risulta intestato per la proprietà di ½ ciascuno ai sig. OMISSIS e OMISSIS (coniugi in comunione dei beni), in forza di assegnazione di alloggio a rogito del notaio A. Rebuffoni registrato a Gardone val Trompia il 16-04-2008 al n 2313 serie 1T, trascritto a Brescia il 17-04-2008 ai nn. 17595/10715.

#### **SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI, PESI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni, visure e raccolta di informazioni, il sottoscritto, per quanto materialmente possibile, non ha trovato nulla di particolare a riguardo.

L'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo monumentale.

#### **SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI, PESI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia Entrate-Territorio Ufficio Provinciale di Brescia, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con aggiornamento della repertoriazione al 20-01-2014, si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro gli esecutati e gravanti gli immobili in esame:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 01-06-2010 ai nn. 22902/5735 a favore della "Center Catering s.p.a." con sede in Arcole (BG)
- pignoramento immobiliare trascritto il 11-07-2013 ai nn. 23724/16477 a favore della ditta "Bergel s.r.l." con sede in Zanica (BG).

#### **COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ARTICOLO 567, II COMMA, C.P.C.**

Il sottoscritto, visionato il fascicolo esistente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia, ha riscontrato che la documentazione prodotta dal precedente è costituita dalla sola certificazione notarile, priva delle planimetrie catastali e dell'estratto mappa.

**INVIO DELLA RELAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 569, C.P.C.**

Il sottoscritto ha provveduto all'invio della presente relazione posta prioritaria al creditore precedente (presso il suo Legale) e all'esecutato.

Castel Mella, 03.02.2014



L'ESPERTO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Stefano Capretti".

**ALLEGATI:**

1. Estratto della mappa catastale;
2. Planimetria catastale appartamento;
3. Planimetria catastale autorimessa;
4. Certificato di Agibilità