



STUDIO ASSOCIATO D'ARCHITETTURA FRACASCIO

Geom. P.Ind. Carmelo Fracascio
Iscr. Albo Geometri n° 5642
Iscr. Albo CTU di BS n° 209
Iscr. Cert. Energ. N° 8792

Geom. Arch. Sergio Fracascio
Iscr. Albo Geometri n° 5106
Iscr. Albo CTU di BS n° 208

Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 822/18

CREDITORE PROCEDENTE:

DoBank spa

CF: 00390840239

P.IVA 02659940239

Sede in Verona Piazzetta Monte N° 1

con l'Avv. Franca Ceruti Via Malta 7/c 25124 Brescia

CONTRO:

Magistrato:

Giudice delle Esecuzioni: Dr. Alessandro Pernigotto

Udienza di incarico e giuramento 11/12/2018

Determinazione modalità di vendita udienza del 24/04/2019 ore 9,00.

Descrizione del bene e possibile suddivisioni in lotti

Lotto 1

Quota di proprietà:

immobile sito in comune di Isorella Catasto Fabbricati

Distinto in Catasto Sez. NCT Fg.11; mapp. 676 sub.27; Zona.. ; Cat A/2; Classe 4; Piano 1; Via G. Verdi 35, Vani 4; Sup. catastale mq 81; R.C. € 202,85 (Abitazione civile di circa mq. 79. + balcone di circa mq. 7,5 oltre le quote di parti comuni della palazzina.

Sez. NCT Fg. 11; mapp. 676 sub 12; Zona .. ; Cat C/6; Classe 3; Piano T; Via G. Verdi 31-41; Mq 23; Sup. catastale mq 25; R.C.€ 32,07(box di circa mq. 25 compreso sottoscala)

Valore intero € 105.000,00 Abitazione- Quota Osio 100 %

Valore intero € 20.000,00 Box - Quota Osio 100 %

Valore quota pignorata € 125.000,00.

Valore di realizzo € 100.000,00.

Comproprietari: no -

Divisibilità: no -

Problematiche: Rate condominiali scadute € 1.550,09 al 31/12/018.



Con ordinanza del 15/11/018 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Arch. Sergio Fracascio di Brescia, Esperto per la valutazione degli immobili pignorati nella Esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giuramento la data del 11/12/018 ore 09:00.

Adempite le formalità di rito, avanti al sottoscritto è stato proposto il seguente quesito:

“Verifichi la completezza dei documenti Determini l'Esperto, esaminati gli atti di causa, ispezionati i luoghi, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività degli immobili espropriandi, nonché di ogni altro elemento necessario ed utile ai fini dell'indagine, il valore odierno di mercato degli immobili stessi.

L'Esperto provvede alla relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo.”

Nella relazione devono essere indicati i seguenti dati:

- Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 C.P.C.
- l'identificazione e descrizione attuale del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- Identificazione pregressa dei beni;
- 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, acquisendone copia;

- Determini il valore locativo del bene, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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.
- accerti se siano stati costruiti prima del 1-9-67 ed ove necessario prima del 1942;
- quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva;
- per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai



requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. e integr.

-dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

-dica qual ora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota se essi siano divisibili in natura;

-determini il valore commerciale degli immobili, operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole;

-indicherà il valore finale del bene;

-la perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disposizioni atti c.p.c. come modificato per effetto del d. l. n° 83/2015

TERMINE ASSEGNATO

La S.V. poneva termine per il deposito della relazione peritale e fissava nuova udienza al 24/04/019 ore 9,00.

Successivamente, il sottoscritto, presa visione degli atti e documenti di causa controllata la documentazione e trascritti gli elementi utili, ha eseguito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia, rispettivamente alle sezioni N.C.E.U. E N.C.T.R. e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, le indispensabili visure ed accertamenti, oltre a rendersi edotto, con la scorta della mappa, circa la posizione degli



immobili espropriandi, al fine della loro identificazione in loco.

Eseguite le indagini menzionate, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

INTESTAZIONI CATASTALI – POSSESSO

Com. Cens. di Isorella

- Catasto Fabbricati-

- Sez. NCT; Fg.11; mapp. 676/27; Via G. Verdi N° 35; Piano 1; Cat. A/2; CL. 4; Cons. 4 vani; Sup Catast.mq 81; R.C. € 202,85;

- Sez. NCT; Fg. 11; mapp. 676/12; Via G. Verdi N°31-41; Piano T; Cat. C/6; Cl. 3; Cons. mq 23; Sup. Catastale mq.25; R.C.€ 32,07;

Ditta catastale:

CF: - propr 100%

La proprietà in ditta è pervenuta con atto di acquisto dalla con atto not. G. Calini del 13/11/2006 di rep n° 80620/22109.

REGOLARITA' EDILIZIA

1° Concessione del 11/2/03 N°98/02 prot 791; permesso di costruire 23/3/05 N° 10/05 prot 1789; Richiesta abitabilità 15/9/05 N° 5370 e attestazione del 5/9/06 N° 5050. Le planimetrie catastali attuali



risultano presentate nel 2005 e risultano conformi allo stato di fatto della proprietà.

Si allegano copie degli elaborati presenti in Comune e copia della abitabilità.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Com. Cens. di Isorella

Catasto Fabbricati Sez. NCT Fg. 11 mapp. 676 sub 27 e sub12

(abitazione al piano primo e box al piano interrato.

Confini del lotto: catasto terreni fg 11: nord mapp. 582; est fosso; sud mapp. 606; ovest mapp.629(strada di accesso).

Accesso pedonale dalla via G. Verdi N° 35.

Accesso carraio: dalla via G.Verdi N° 31.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione del tipo condominio di nuova costruzione a due piani oltre il piano seminterrato ove la proprietà risulta al piano primo e seminterrato.

L'unità immobiliare è composta da: balcone che funge da ingresso, soggiorno-cucina, disbrigo, due camere, un bagno, un ripostiglio.

Al piano seminterrato il box con accesso anche dal corridoio comune.

Le superfici di riferimento sono di circa 79 mq di abitazione, 7,5 mq circa di balcone, 25 mq circa di box.

La porta di accesso al balcone è in metallo, i serramenti sono in legno con vetri doppi, con porte



interne in legno di buona fattura, i pavimenti sono in ceramica fucata per la cucina, per i bagni e per il soggiorno. Il riscaldamento è con elementi fissi con caloriferi, l'impianto di riscaldamento è con produzione di acqua calda ed è a gas con caldaia autonoma, la porta della rimessa è in lamiera doppia con movimento a bilico.

Le strutture sono in murature portanti e solette in latero cemento, la copertura del fabbricato è in tegole; le murature esterne sono del tipo a cappotto.

Il tutto in buono stato di uso e manutenzione.

STIMA

Premesso quanto innanzi descritto, esperite le indagini volte ad accertare il probabile prezzo di mercato di immobili simili nella zona, tenuto conto dello stato di manutenzione, del reddito e della produttività, delle condizioni attuali degli immobili, nonché di tutti gli altri elementi necessari ed utili ai fini delle indagini.

L'esperto sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma ritiene di poter assegnare la seguente valutazione:

Immobile di propr. _____ di cui al mapp. 676 sub 27 del fg. 11 del Com. cens di Isorella Sez NCT Catastale A/2, (abitazione civile .)



Immobile di propr. di cui al mapp. 676
sub 12 del Fg. 11 del Com. cens di Isorella Sez. NCT
Catastale C/6 (Box)

La quotazione immobiliare tabellare afferente ad
edifici esistenti nella zona, riporta valori dell'ordine
tra € 1240 ed € 990, si consideri il listino
immobiliare della Borsa immobiliare di Brescia e
nella fattispecie concreta con la presente si preferisce
assumere il valore medio di tali quotazioni pari ad €
1115 comprendendo le quote delle parti comuni.

Ed incrementarlo e ridurlo in ragione delle
caratteristiche della unità immobiliare ovvero:

LOCALIZZAZIONE + 10%

Localizzazione dell'immobile rispetto al centro

Presenza di attività collettive

Livello di collegamenti

Disponibilità e distanza pedonale di esercizi
commerciali di prima necessità

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno, verde
pubblico, etc.

POSIZIONE +10%

Esposizione prevalente

Panoramicità

Luminosità

Prospicienza

Altezza dal piano stradale

TIPOLOGICHE -1,00%



Con riferimento al verbale di giuramento:

I dati catastali risultano esatti alla data attuale,
Stato di possesso: alla data del sopralluogo occupato
dalla sir.ra _____ con contratto registrato
il 9/1/2018. *prime del giuramento*

Esistenza vincoli: non si rinvengono.

Spese amministrative condominiali al 31/12/018 pari
ad € 1.550,09.

Formazione lotti: risulta unico e non divisibile.

Con ciò ritengo di aver bene e fedelmente
adempiuto all'incarico conferitomi.

Brescia li 19/3/2019

L'Esperto

Geom. Arch. Sergio Fracascio

