

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### CONSULENZA TECNICA

#### D'UFFICIO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 615/2018

**Giudice delegato:** **DOTT. SSA LIANA ZACCARA**

**Creditore:**

**UBI BANCA S.P.A.**  
Con sede in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto, n. 8  
C.f. e P.I 03053920165

**Rappresentato dall'Avvocato:**

**MICHELE BONETTI**  
Con Studio in Via Vittorio Emanuele II, n.1  
25122 Brescia  
Tel. 030.3773585-030.2400868 Fax 030.2898406  
E mail: michele.bonetti@brescia.pecavvocati.it

**Esecutati:**

**Esperto incaricato:**

**Ing. Antonino Sofrà**  
Via Modigliani, 151- Brescia  
Tel/fax 030.2310801-  
Pec antonino.sofra@ingpec.eu

Il g. e. pone all'esperto i seguenti quesiti:

- 1 - Verifichi la completezza dei documenti.
- 2 - Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei bene.
- 3 - Stato di possesso.
- 4 - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- 5 - Regolarità edilizia e urbanistica.
- 6 - Formazione dei lotti.
- 7 - Valore del bene e costi.



## **CONFERIMENTO dell'INCARICO**

Premessa:

Per incarico conferito in data 17.10.2018, dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Simonetta Bruno, di C.T.U., per la stima dei beni *de qua* al sottoscritto esperto Antonino Sofrà, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2517 e con studio tecnico in Via Modigliani 151, ho prestato giuramento secondo la formula di rito, accettando di rispondere ai quesiti elencati nel verbale di conferimento dell'incarico.

### **1. SVOLGIMENTO delle OPERAZIONI**

*Verifica della completezza dei documenti:*

Il creditore ha regolarmente allegato al proprio ricorso la documentazione prevista al comma 2 dell'art. 567 del Codice di Procedura Civile, consistente nelle visure catastali e nei registri immobiliari relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento suddetto. La documentazione agli atti è stata confermata dall'ispezione effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia. Accertato che, detta documentazione è completa ed idonea, il sottoscritto C.T.U. procede nel fornire risposta ai quesiti, di cui ai punti da 4 a 12 contenuti nelle "Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili".

Ho avviato le operazioni peritali, recandomi presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, al fine di reperire idonea documentazione tecnica urbanistica e amministrativa afferente ai beni pignorati, relativi agli esecutati. Mi sono recato in Via delle Bettole n.113 per visionare l'appartamento e fare un rilievo fotografico e metrico.

Ho poi consultato la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dipartimento dell'Agenzia del Territorio, che cura i rilievi dei valori immobiliari: il prezzo minimo praticato al mq della costruzione finita è di 1.200,00 € e quello massimo di 1.450,00 € per appartamenti simili nella stessa zona, tenuto conto, anche, dell'andamento del mercato immobiliare attuale.

Infine mi sono recato anche presso un'agenzia immobiliare, il tutto per determinare il prezzo al mq.

### **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE E PREGRESSA DEI BENI**

Il bene staggito è un appartamento ad uso residenziale di 5 vani situato al piano primo in un condominio di due piani dove si accede attraverso le scale interne, con il ripostiglio al piano terra. L'accesso è sia pedonale che carraio e, da Via delle Bettole, attraversa le parti comuni.



## 2.1. IDENTIFICAZIONE dei DATI CATASTALI e CONFINI

### CATASTO FABBRICATI

Il bene oggetto di stima è censito al Catasto fabbricati sez. urbana dello stesso Comune.

- Fg. CAI/9 mapp. 735/504 via delle Bettole, piano T1-2, Cat.A2, cl.3, Vani 5, R.C.E. 296,96.

### 2.1.2. CONFINI del Lotto

- dell'appartamento: a nord parti comuni, ad est vuoto su proprietà o aventi causa, a sud vuoto su via delle Bettole, ad ovest vuoto su parti comuni;
- del solaio: a nord parti comuni, ad est vuoto su proprietà o aventi causa, a sud vuoto su via delle Bettole o avente causa.
- del ripostiglio: con le scale, ingresso comune, ripostiglio ditta intestata.

### 2.1.3. DESCRIZIONE degli IMMOBILI PIGNORATI

- Tipologia edilizia dei fabbricati: - Trattasi di un fabbricato avente due piani fuori terra. Ha le strutture in c.a. e i solai sono in latero cemento.
- Tipologia edilizia unità immobiliare: - l'unità immobiliare è composta da due camere da letto, atrio, da una cucina-soggiorno, da un bagno e da un disimpegno. Il ripostiglio si trova al piano terra. Il sottotetto non è accessibile. Si compone di un corpo di fabbrica unito e presenta buoni spazi connettivi tra i vari ambienti. La morfologia gli consente di avere un buon illuminamento e arieggiamento con la facciata principale esposta a sud. Nello stesso condominio vi è un altro appartamento posto nello stesso piano.
- Caratteristiche generali dell'immobile: - è situato alla periferia della città di Brescia, dove si trovano altre costruzioni della stessa tipologia. La facciata è in buone condizioni con lievi distacchi della coloritura. Gli infissi esterni sono in ottimo stato con i doppi vetri alle finestre. Anche quelli interni si trovano in buone condizioni. Inoltre non vi sono tracce di umidità. L'appartamento è provvisto di riscaldamento autonomo. I pavimenti, in gres porcellanato, sono in buono stato.
- Dimensione: - Nella zona dov'è costruito l'immobile vi sono altre costruzioni similari per tipologia, considerati in quel contesto, di classe media.

### 2.1.4. DIFFORMITA'

Non si rilevano difformità rispetto alla planimetria catastale.

### 2.1.5. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

#### PROVENIENZA E FORMALITÀ

Dalla certificazione notarile in seno agli atti, si rileva:

- Ai suddetti esecutati il bene in oggetto, è pervenuto con atto di compravendita in data 11 febbraio 2014 nn.ri 56446/18043 di repertorio Notar Cristaldi Giuseppe, registrato a Gardone Val Trompia il giorno 8 ottobre 2003 al n.ro 2552, trascritto a Brescia il 12 febbraio 2014 ai nn.ri 4514/3035 il mappale 735/504 del foglio CAI/9 dai



- I sig.ri ..... vendono ai ..... e ..... atto redatto dal notaio Fabio Barca in data 11 ottobre 2001 nn.ri 3138/1587 di repertorio, registrato a Brescia il 19 ottobre 2001 al n.ro 11513 Serie 1T, trascritto il 18 ottobre 2001 ai nn.ri 38978/24536 la signora ..... uale proprietaria della porzione di fabbricato adiacente a quello acquistato dai coniugi ..... a, per quanto possa occorrere e per qualunque diritto dovesse a lei spettare, presta ad ogni effetto il proprio incondizionato consenso al trasferimento della piena proprietà della porzione di solaio al piano sottotetto.

- La sig.ra ..... con atto di compravendita in data 23 giugno 1994 nn.ri 40768/8677 di repertorio Notar Giuseppe Ciociola, registrato a Brescia il 24 giugno 1994 al n.ro 2822, ivi trascritto il 24 giugno 1994 ai nn.ri 16952/12199, detti mappali passavano ai sig.ri S.....

#### 2.1.6. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile si rileva che: l'immobile oggetto di causa è gravato dalla seguente iscrizione ipotecaria:

- ipoteca volontaria in data 12 febbraio 2014 ai nn.ri 4528/737 a favore della Banca di Valle Camonica S.p.A., con sede in Breno, per € 228.577,00.
- TRASCRIZIONI: negativo.

#### 3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il suddetto immobile è locato, con regolare contratto, come risulta all'Agenzia delle Entrate. <sup>(dopo il</sup> <sup>riacquisto)</sup>

#### 4. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Oltre alle formalità pregiudizievoli su menzionati, non vi sono altre formalità presso gli uffici comunali e le conservatorie competenti di diritti reali e personali a favore di terzi. Inoltre non vi sono vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici e urbanistici. Pertanto non esistono pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita e che resteranno a carico dell'acquirente.

Non vi sono oneri di natura condominiale.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'analisi degli atti e della documentazione tecnico-amministrativa, relativa agli interventi edilizi realizzati, effettuata presso gli Uffici Urbanistici del Comune di Brescia, ha consentito di rilevare, in relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica dei manufatti e delle opere edili presenti sul lotto di terreno, quanto segue:

- Licenza edilizia prot. n. 31199/95 P.G. del 31.01.1996.
- Variante a concessione edilizia relativa a lavori di modifiche interne, di prospetto ed aumento di unità immobiliare n. 23093/97 P.G. del 12.03.1998.



- Certificato di Abitabilità P.G. n. 01/3914 dell'15.10.2001.

Non vi sono pendenze d'istanze di sanatorie e non vi sono irregolarità urbanistiche o edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

#### 6. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene può essere diviso in due lotti: poiché oltre all'appartamento vi è una cantina di circa 8 mq.

#### 7. VALORE DEI BENI E COSTI

Per il calcolo del valore ai fini del prezzo base di vendita, si è fatto riferimento al metodo di stima sintetica per confronto o comparativo.

Secondo tale metodo, il più probabile valore di mercato di un immobile si determina mediante il confronto con immobili di caratteristiche estrinseche (zona di ubicazione, esposizione, panorama) ed intrinseche analoghe (destinazione d'uso, caratteristiche edilizie, consistenza, dimensione dei vani, servizi, dipendenze, stato di manutenzione, vetustà, ecc.). Dopo un adeguato esame dei dati riscontrabili sul mercato immobiliare per immobili simili, operate le opportune correzioni, tenuto in considerazione le peculiarità del fabbricato all'interno del contesto urbanistico in cui si situa, tenuto conto dell'anno della costruzione, degli interventi di manutenzione necessari, si ritiene opportuno assumere come parametro di stima, i valori unitari per ogni mq di superficie di €/mq 1.200,00.

- Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è calcolata la sua superficie commerciale moltiplicando la stessa per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito a immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi e muri esterni (norma UNI 10750/05), e corrette con appositi coefficienti di riduzione.

Per determinare il valore locativo del bene, mi sono rivolto ad un'agenzia immobiliare che tratta questa tipologia di immobili, tenendo conto che i prezzi praticati per gli immobili simili sono di 400,00 € mensili.

	Superficie lorda	Coefficiente correttivo	Superficie equivalente
<b>Appartamento</b>	95 mq	1	95 mq
<b>Cantina</b>	8 mq	0.5	4 mq
<b>SOMMANO</b>	103 mq		99,00 mq equivalenti

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili è così ottenuto:

l'appartamento 95,00 mq x 1.200,00 €/mq = 114.000,00 €.

La cantina 8mq x 600,00 € = 4.800,00 €

Tot. 118.800,00 €



## CONCLUSIONI

Il bene oggetto di causa è un appartamento di 5 vani situato al primo piano, in un condominio di due piani, costruito antecedente al 1967 e ristrutturato alla fine degli anni 90.

Il rilascio del certificato di Abitabilità risale al 30 ottobre 2001. Il bene è in buone condizioni. E' locato, non vi sono vincoli né oneri che possano essere opponibili all'acquirente. La superficie commerciale dell'immobile è di circa 103 mq, per il più probabile valore di mercato di circa 118.800,00 €. Mentre quello locativo è di 400 € mensili. Non vi sono difformità. Esistono le formalità come sopra descritte che saranno cancellati con il pagamento di detti oneri e comunque non opponibili all'acquirente.

Ritengo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango disponibile per ulteriori chiarimenti.

Brescia li 26/03/2019

Il C.T.U. Ing. Antonino Sofrà

### Allegati

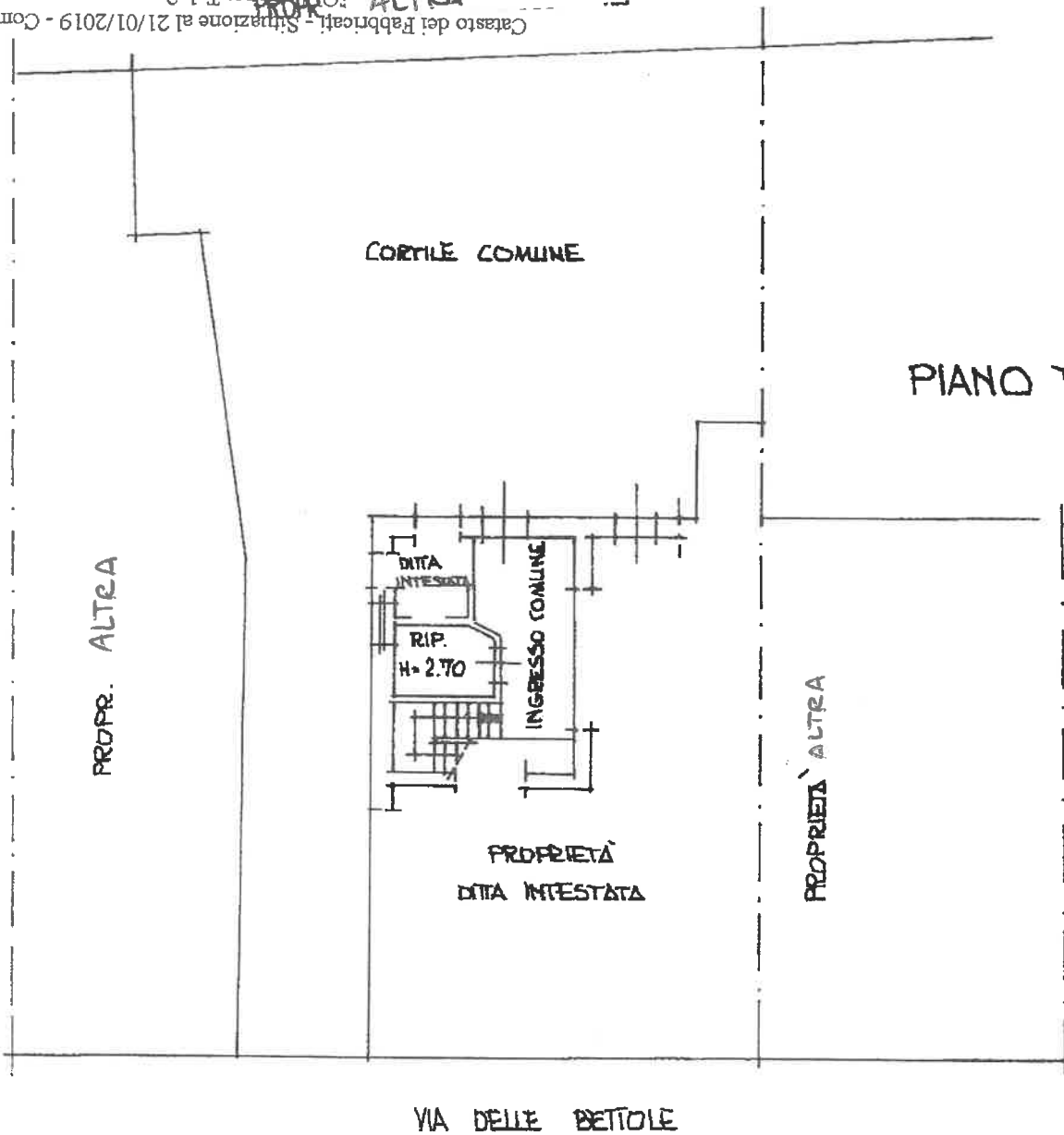
1) Atto Notarile; 2) Planimetria catastale; 3) N. 6 foto; 4) Spese documentate; 5) Onorario; 6) Contratto di affitto; 7) Fotocopia documenti affittuario.





Planimetria di u.i.u. in Comune di **BRESCIA** via **DELLE BETTOLE** civ. **113**

Catasto del Fabbricati - Situazione al 21/01/2019 - Comune di BRE  
PROPR. ALTRA  
FOSS. Piano: I-1-2.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

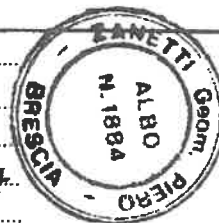
Compilata dal **Geometra**  
(Titolo, cognome e nome)

**Piero Zanetti**

Iscritto all'albo de **Geometri**

della provincia di **Brescia** n. **1884**

data **6-01** Firma **Zanetti P.**



RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

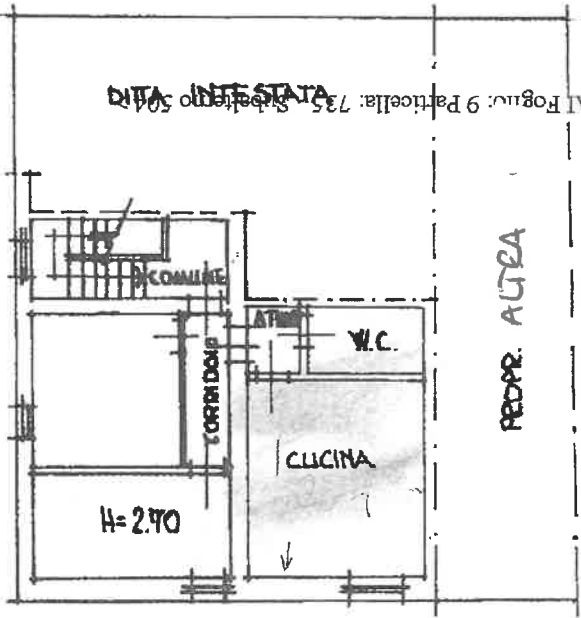
F. **9**  
n. **735** sub. **504**

presentazione: 06/07/2019 n. BS0010188 - Richiedente TRIBUNALE DI BRESCIA - Ultima Planimetria in atti  
schede: 1 - Formato di atq. scala: 1:1

PROFESSIONE: ARCHITETTO - INDIRIZZO: VIA ... - TEL. ... - ROMA - CAPITALE ...

BRESCIA(B157) - < Sezione Urbana: CAI Foglio: 9 Particella: 735 Subalterno 5040

# PIANO PRIMO



# SOTTO TETTO

