

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione 246 – 2018

Creditore procedente: IMMOBILDUE SRL

Omissis....

C.T.U. disposta dal Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Simonetta Bruno

1. Premessa:

In data 13 giugno 2018, il sottoscritto geom. Marco Aliprandi con studio in Brescia Via Martinengo Cesaresco n° 25, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4210, nominato CTU dal Giudice Simonetta Bruno per l'esecuzione immobiliare in oggetto, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del

QUESITO

- a) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567, 2° comma cpc, acquisizione del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa e verifica dello stato civile del debitore.



- b) Identificazione e descrizione attuale dei beni comprensiva dei dati catastali, con indicazione della corrispondenza tra lo stato di fatto ed i titoli autorizzativi reperiti, l'eventuale segnalazione di difformità ed i costi per l'adeguamento.
- c) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se libero o occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) L'esistenza di formalità, vincoli e 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;
- e) La verifica della conformità e regolarità edilizia ed 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;
- f) La formazione dei lotti, specificando se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto. Specificando se i beni siano divisibili in natura e proceda all'eventuale formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- g) Determinazione del valore del bene.



2. Svolgimento dell'incarico:

Le operazioni peritali avevano inizio con le visure ipotecarie e successivamente quelle presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, a seguire venivano eseguiti i sopralluoghi presso il fabbricato sito in Lumezzane Località Valle Via Brescia n°62/Q, quindi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane per verificare la conformità tra lo stato di fatto e quello autorizzato.

Raccolte tutte le necessarie informazioni nei competenti uffici ed effettuati sul posto i rilievi del caso, soprattutto per verificare la consistenza dei fabbricati, la tipologia oltre che lo stato di conservazione, riporto qui di seguito le mie osservazioni inerenti ai quesiti formulati:

a) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 ed acquisizione del titolo di acquisto in favore del debitore:

Tra la documentazione in atti risulta esservi anche la certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Luigi Zampaglione in data 15 marzo 2018, con la quale certifica la proprietà delle unità oggetto di stima della Omissis.

L'esecutata è entrata in possesso dei beni a seguito di:

- atto di compravendita redatto dal notaio Vittoria Piardi in data 29 marzo 1995 rep. n. 77011/10846 registrato a Gardone Val Trompia l'11/04/1995 e trascritto a Brescia il 20/04/1995 n.10679/7514 a cui è seguito
- atto di identificazione catastale del notaio Vittoria Piardi in data 5 dicembre 1996 rep. n. 87544/13235 registrato a Gardone Val Trompia il 20/12/1996 e trascritto a Brescia il 30/12/1996 n.39138/25666
- atto di permuta redatto dal notaio Vittoria Piardi in data 14/04/1997 rep.



n. 89720/13811 registrato a Gardone Val Trompia il 7/04/1997 e trascritto a Brescia il 23/04/1997 n.13018/8948.

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli tutte accese presso l'Agenzia delle Entrate, precisamente:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data del 22/10/2009 n°44537/10131 per la complessiva somma di €.6.000.000,00 a favore di UBI Banca spa in forza di atto notaio Antonella Rebuffoni in data 20/10/2009 rep. n.35506 registrato a Gardone Val Trompia il 21/10/2009 al n 3200 di originari €.3.000.000,00, con successiva cessione del credito a IMMOBILDUE srl in forza di atto redatto dal notaio Luigi Zampaglione in data 12/02/2018 rep.. n. 106907/37462 registrato a Brescia II il 14/02/2018 n.6292 serie 1T.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 27/09/2013 n°32261/5442 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia società cooperativa, con sede in Brescia, per €. 276.000,00 in forza di decreto ingiuntivo in data 24/09/2013 n.7187/2013.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 11/02/2014 n°4339/691 per la complessiva somma di €. 75.000,00 a favore di Banca Unicredit in forza di decreto ingiuntivo in data 5/02/2014 n.875/2014.

b) Identificazione e descrizione attuale dei beni comprensiva dei dati catastali

Trattasi di porzione di fabbricato che si eleva a cinque piani fuori terra, addossato alla collina, prevalentemente a destinazione produttiva, edificato a metà degli anni '90 con materiali incombustibili in zona Produttiva Consolidata – PGT Zona D1 art. 12 NTA.

La porzione oggetto di stima riguarda i tre piani superiori di cui due adibiti a laboratorio con annessi spogliatoi e servizi per i dipendenti e l'ultimo adibito ad uffici.



L'immobile, costruito con elementi prefabbricati in cemento armato, ha rappresentato negli anni della realizzazione per dimensioni e collocazione, uno dei simboli dell'opulenza e dell'efficienza lavorativa tipiche della zona. Ad oggi si presenta in buono stato di conservazione e le zone produttive potrebbero essere immediatamente riutilizzate senza interventi particolarmente onerosi. Il piano adibito ad uffici è stato parzialmente svuotato dalle pareti attrezzate e dagli impianti di illuminazione e condizionamento.

Ampi sono i cortili che consentirebbero spazi di manovra anche per mezzi pesanti; al quarto piano vi è un parcheggio per oltre cinquanta autovetture.

I laboratori hanno un'altezza di mt. 5,00, pavimentazione in battuto di cemento nelle zone produttive e in gres porcellanato nelle altre, serramenti esterni in profilati e vetri. Gli uffici hanno pavimento galleggiante, serramenti esterni in profilati e vetri, il controsoffitto è stato quasi completamente rimosso.

Tutti i piani sono collegati da ascensore, i piani adibiti a laboratorio anche da montacarichi, non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza delle utenze elettriche; nonostante sia stata richiesta non è stata fornita la documentazione comprovante le manutenzioni eseguite.

In data 22 gennaio c.a. ho commissionato al laboratorio Betalab srl, riconosciuto dal Ministero della Sanità ai sensi dei D.M. 14/05/1996 , D.M. 07/07/1997, N.119LOM3 Regione Lombardia, l'analisi di frammenti del manto di copertura del terzo piano realizzato con lastre in fibro-cemento. Ne è emerso che non si rilevano fibre riconducibili a fibre asbestose, ossia, non è stato rilevato alcun tipo di amianto: crisotilo – crocidolite – amosite (vds relazione allegata). La copertura del quarto piano è in guaina catramata in buone condizioni.



Le unità in oggetto risultano identificate al Catasto Fabbricati Comune di Lumezzane:

- Sez. NCT Fg. 10 - mappale 302 - sub 2 – piano T 2° 4° - categoria D/1

R.C. Euro 32.288,89.=

- Sez. NCT Fg. 10 - mappale 303 - sub 4 – piano 2° 3° - categoria D/1

R.C. Euro 9.977,95.=

- Sez. NCT Fg. 10 - mappale 306 - sub 2 bene comune non censibile

Le visure non riportano la corretta distribuzione sui piani dei subalterni:

il mappale 302 sub 2 è diviso tra i piani T 2° 3° 4°

il mappale 303 sub 4 è diviso tra i piani T 2° 3°

d-e-f) Le unità oggetto della presente sono state edificate in conformità ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Lumezzane e più precisamente:

- Conc. Edilizia del 30/03/95 prot. 1655 n. 645/18 - costruzione nuovo opificio con uffici
- Conc. Edilizia del 20/09/95 prot. 1745 n. 990/18 – variante in corso d'opera
- Comunicazione di fine lavori del 20/12/1996 prot. 31922 del 27/12/1996
- Conc. Edilizia del 24/01/97 prot. 2108 n. 1446/18 – variante alle precedenti concessioni
- Dichiarazione di inizio lavori del 30/07/1997 n. 1455 prot. 25727 per realizzazione servizi interni.

Andrà presentata pratica catastale per l'allineamento tra quanto sopra e le schede catastali, si suggerisce la fusione dei subalterni esistenti e la successiva creazione di nuovi subalterni prevedendo una identificazione per piano.

L'importo complessivo per la presentazione della pratica è stimabile in circa €2.5/3.000,00 comprensivo di spese tecniche e oneri di legge.



g) Determinazione valore del bene:

A seguito dei rilievi effettuati in loco, presso gli Uffici Comunali, il Catasto di Brescia e l'Agenzia delle Entrate per il reperimento della documentazione a corredo, tenuto conto delle caratteristiche tutte del fabbricato stesso, il grado di vetustà, quelli di manutenzione e conservazione, il calcolo delle superfici lorde ed il reperimento dei valori di mercato di altri immobili simili nella zona, effettuata idonea comparazione, procedo nel valutare gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare 246/2018, come segue:

Stima del bene:

Piano secondo mq. 2048,20 a €/mq. 500,00	€.	1.024.100,00.=
Piano terzo mq. 3391,50 a €/mq. 450,00	€.	1.526.175,00.=
Piano quarto mq. 470,00 a €/mq. 700,00	€.	329.000,00.=
Terrazze, dipendenze, recinzioni, etc...:	€.	<u>90.000,00.=</u>
Sommano	€.	2.969.275,00.=

Ed in arrotondamento Euro 2.970.000,00.=

Geometra Marco Aliprandi

Brescia, 28 Maggio 2019

Allegati:

- Documentazione catastale;
- Concessioni edilizie;
- Relazione Betalab;
- Copia atti notarili;
- Documentazione fotografica.

