

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 618/2017**

promossa da:

... *omissis*...

contro:

... *omissis*...

### **PREMESSA**

L'Ill.mo giudice dell'esecuzione Dott. Raffaele del Porto nominava esperto per la stima degli immobili nella procedura esecutiva in oggetto il sottoscritto arch. Maurizio B. Greco con studio in Castel Mella via Santuario n° 101 e fissava udienza in data 11 gennaio 2018 alle ore 9.00 per la sua comparizione e giuramento. In tale data e ora il sottoscritto, accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, prendeva atto dei seguenti quesiti:

- 1) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'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 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.*



Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti di causa, effettuati i necessari sopralluoghi e ispezioni presso l'immobile e le verifiche presso gli uffici pubblici competenti, nonché acquisite visure ed effettuati accertamenti al fine di rilevare e reperire tutti gli elementi e documenti utili alla formulazione della risposta ai quesiti propostigli, si prega redigere e trasmettere la seguente relazione Tecnica Estimativa.

### **RELAZIONE DI STIMA**

Gli immobili oggetto di perizia, vengono in questa sede identificati come segue:

#### **DATI CATASTALI**

Comune di Pompiano, via Sorelle Tomasoni s.n.c..

Catasto Fabbricati, sez. NCT., fg. 5, mapp. 669:

- sub 3, cat. A/2 cl. 5 v. 7.5, r.c. € 445,44;
- sub 4, cat. C/6 cl. 2, 30 mq, r.c. € 41,83;
- sub 5, cat. A/2 cl. 5 v. 6.5, r.c. € 386,05;
- sub 6, cat. C/6 cl. 2, 24 mq, r.c. € 33,47;
- sub 7, cat. A/2 cl. 5 v. 8, r.c. € 475,14;
- sub 8, cat. C/6 cl. 2, 14 mq, r.c. € 19,52;
- sub 13, cat. A/2 cl. 5 v. 7, r.c. € 415,75;
- sub 14, cat. C/6 cl. 2, 35 mq, r.c. € 48,81.

Catasto Terreni, fg. 5, mapp. 622:

- seminativo U, ha 0, are 00, ca 16, reddito dominicale 0,13 €, agrario 0,12 €.

Catasto Terreni, fg. 5, mapp. 668:

- seminativo irriguo 1, ha 00, are 09, ca 56, reddito dominicale 9,13 €, agrario 10,37 €.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo quanto prescritto nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Pompiano, approvato in data 5/07/2016 con deliberazione comunale n°30, i mappali oggetto della presente stima rientrano nei seguenti AMBITI TERRITORIALI:



- fg. 5, mapp. 622, E2 Ambito agricolo di valenza paesistica;
- fg. 5, mapp. 668, Parte S1-S5 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e parte viabilità esistente;
- fg. 5, mapp. 669, B1 Ambito residenziale prevalente consolidato - B1 (intensivo).

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

I fabbricati furono costruiti in forza ai seguenti titoli abilitativi:

Convenzione Urbanistica per Piano Attuativo con impegno alla cessione gratuita di aree, stipulata presso il Notaio Calini in Brescia n° rep 86254 n° racc. 25711 in data 20/11/2008 e trascritta a Brescia il 27/11/2008 ai n.ri 55150/33408.

Permesso di Costruire n° 01/2009 del 16/02/2009, per la nuova costruzione di 7 alloggi residenziali, che tra le prescrizioni, obbligava di dotare gli edifici di fossa biologica in assenza di impianto di depurazione.

Permesso di Costruire n° 48/2009 del 02/02/2010, per la variante in corso d'opera al P.d.C. di cui sopra.

Dichiarazione di Fine Lavori, certificato di Collaudo Finale e Richiesta di Agibilità presentati con prot. n° 0001691 del 01/03/2010;

### **PROVENIENZA**

Gli immobili pignorati in oggetto sono pervenuti agli esecutati per le quote di proprietà in forza ai seguenti titoli:

- atto di compravendita del 18/04/2008, Notaio Calini in Brescia n° rep. 84702/24697 trascritto a Brescia il 6/05/2008 ai n.ri 20552/12503 tra Soc. Immobiliare [REDACTED] che vendeva a [REDACTED] S.r.l. i mappali 620 e 622.

### **DESCRIZIONE**

La proprietà oggetto di esecuzione forzata è costituita da fabbricati di civile abitazione siti in via Sorelle Tomasoni nella zona nord del Comune di Pompiano. Il complesso residenziale è costituito da abitazioni disposte su due o tre piani fuori terra oltre all'interrato e al giardino



esclusivo. Il sito è pianeggiante, in zona poco trafficata e poco servita. I subalterni sopra riportati e qui descritti sono rialzati dal piano di campagna e dotati di accessi pedonali e carrai indipendenti oltre a porzioni di giardino sui prospetti (non pianeggiante) e sul retro; le unità sono collegate tra loro e al contesto da viabilità di servizio, con buona disponibilità di parcheggi esterni al lotto e godono di buona esposizione con ampia vista sulla campagna. Gli edifici sono prevalentemente in struttura in cls armato e muratura in laterizi intonacati con rivestimento a cappotto e tinteggiati esternamente; le strutture di orizzontamento sono realizzate in laterocemento e le coperture sono a falde con doppia orditura in legno e tegole con lattoneria in lamiera preverniciata. Le unità abitative sono tutte composte da soggiorno con angolo cottura, due bagni, tre camere e interrato destinato a cantina lavanderia oltre al box. I sottotetti sono accessibili mediante scala retrattile attraverso un passo d'uomo. Il solo sub. 5 dispone di sottotetto parzialmente agibile accessibile dal vano scala. Il complesso è allacciato ai servizi urbani.

In occasione del sopralluogo del 10/07/2018, si è potuto riscontrare che stato di conservazione, qualità e finiture possono considerarsi analoghe tra le unità oggetto dell'esecuzione: pavimentazioni in gres porcellanato interni ed esterni, le rampe delle scale interne in marmo Rosso Verona e Botticino e rivestimenti ceramici per i servizi igienici. Porte interne in legno e Rei per l'accesso ai box; serramenti in PVC bianco con vetrocamera.

Gli immobili appaiono quasi ultimati, mancando in alcuni ambienti la posa in opera delle pavimentazioni e dei battiscopa, fornitura e posa in opera di piatti doccia, il montaggio delle porte interne, fornitura e posa in opera delle caldaie e conseguente collaudo degli impianti di riscaldamento a pavimento e di acqua calda sanitaria per i servizi igienici e le cucine. Alcuni serramenti saranno da registrare, risistemare o eventualmente da sostituire. Gli immobili non sono tinteggiati internamente. Le ante esterne in legno necessitano di riverniciatura. Non è stato possibile accertare lo stato di efficienza degli impianti idraulici, elettrici e delle canne



fumarie, rilevando danneggiamenti e deterioramenti di terminali, griglie, pozzetti esterni o parti di essi.

In occasione del sopralluogo, inoltre, sono state verificate le quote di ciascuno dei subalterni, al lordo dei muri interni e perimetrali, in base alle indicazioni dimensionali e le misure riportate nelle planimetrie rinvenute e pertanto si determinano le relative superfici residenziali commerciali mediante i seguenti coefficienti adottati:

#### COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE

- superficie residenziale 100%;
- superficie pertinenze portici, pergolati e balconi 30%;
- superficie giardini, cortili e corselli esclusivi 10%;

#### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

##### sub 3

-	unità abitativa su due piani fuori terra	mq	106.68
-	portici, pergolati e balconi	mq $19.85 \times 30\% =$	mq 5.95
-	locali interrati	mq $20.79 \times 50\% =$	mq 10.39
-	giardini, cortili e corselli esclusivi	mq $107.32 \times 10\% =$	mq 10.73
	<u>totale superficie commerciale sub 3</u>	mq	<u>133.75</u>

##### sub 4

-	<u>box</u>	mq	<u>32.02</u>
---	------------	----	--------------

##### sub 5

-	unità abitativa su tre piani fuori terra	mq	128.13
-	portici, pergolati e balconi	mq $20.24 \times 30\% =$	mq 6.07
-	locali interrati	mq $17.20 \times 50\% =$	mq 8.60
-	giardini, cortili e corselli esclusivi	mq $175.96 \times 10\% =$	mq 17.59
	<u>totale superficie commerciale sub 5</u>	mq	<u>160.39</u>

##### sub 6

-	<u>box</u>	mq	<u>27.60</u>
---	------------	----	--------------

##### sub 7

-	unità abitativa su due piani fuori terra	mq	106.86
-	portici, pergolati e balconi	mq $19.26 \times 30\% =$	mq 5.77
-	locali interrati	mq $41.89 \times 50\% =$	mq 20.94
-	giardini, cortili e corselli esclusivi	mq $92.46 \times 10\% =$	mq 9.24
	<u>totale superficie commerciale sub 7</u>	mq	<u>142.81</u>

##### sub 8

-	<u>box</u>	mq	<u>16.52</u>
---	------------	----	--------------

##### sub 13

-	unità abitativa su due piani fuori terra	mq	115.40
-	portici, pergolati e balconi	mq $13.96 \times 30\% =$	mq 4.18
-	locali interrati	mq $16.62 \times 50\% =$	mq 8.31
-	giardini, cortili e corselli esclusivi	mq $204.74 \times 10\% =$	mq 20.47
	<u>totale superficie commerciale sub 3</u>	mq	<u>148.36</u>

##### sub 14

-	<u>box</u>	mq	<u>37.19</u>
---	------------	----	--------------



mapp. 622

- totale superficie mq 16.00

mapp. 668

- totale superficie mq 956.00

### GIUDIZIO DI STIMA

Tenuto conto dello stato di fatto e di diritto dei beni, nonché dello stato di conservazione della costruzione, effettuata una comparazione con i valori medi per immobili residenziali analoghi registrati e in considerazione dei più recenti valori medi attribuiti dall'Agenzia delle Entrate per immobili simili nel comune di Pompiano, pari a 1200 €/mq (600 €/mq per i box), applicati tutti i parametri di merito, di zona, dello stato attuale quasi ultimato, stimando i costi di completamento, indicativamente in circa 10.000 € per ciascuna unità abitativa e 3.000 per ciascun box, e visti anche i valori medi delle pertinenze agricole (seminativo a 5.15 €/mq e seminativo irriguo a 7.70 €/mq, per l'anno 2018, Tabella Valori Agricoli Medi per la Regione Agraria 12), in base al criterio di stima del Valore di Mercato eseguito con Metodo Sintetico (comparativo), sono stati calcolati i seguenti importi a corpo per ciascun subalterno:

sub 3	m <sup>2</sup> 133.75 x 1200 €/mq =	160.500,00 €
sub 4	m <sup>2</sup> 32.02 x 600 €/mq =	19.212,00 €
sub 5	m <sup>2</sup> 160.39 x 1200 €/mq =	192.468,00 €
sub 6	m <sup>2</sup> 27.60 x 600 €/mq =	16.560,00 €
sub 7	m <sup>2</sup> 142.81 x 1200 €/mq =	171.372,00 €
sub 8	m <sup>2</sup> 16.52 x 600 €/mq =	9.912,00 €
sub 13	m <sup>2</sup> 148.36 x 1200 €/mq =	178.032,00 €
sub 14	m <sup>2</sup> 37.19 x 600 €/mq =	22.314,00 €
map 622 semin.	m <sup>2</sup> 16 x 5,15 €/mq =	82,40 €
map 668 semin. irr.	m <sup>2</sup> 956 x 7,70 €/mq =	7.361,20 €
TOTALE		777.813,00 €

Pertanto, per quanto si è potuto considerare e determinare, per gli immobili oggetto del presente procedimento, si stima, per la totalità del fabbricato, un valore di realizzo complessivamente arrotondato a € 777.000 (euro settecentosettantasettemila/00).

Allegati:

*fotografie;*



*estratti, schede e visure catastali;*

*atto notarile;*

*CDU;*

*autorizzazioni , permessi, agibilità;*

*rapporto di valutazione IVS;*

Con ciò, ritenendo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione si rendesse necessaria.

Con osservanza.

Castel Mella 13 luglio 2018

In fede  
Il Perito  
Dott. Arch. Maurizio B. Greco

