LUCIANO SANDRINI architetto

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia n. 133 Cat. II Ind. anno 1986
Albo Ordine degli Architetti di Brescia n. 680
Darfo Boario Terme, Via Quarteroni n. 71
Tel. 0364.532348, arch.luciano_sandrini@tin.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 501/2018

CREDITORE PROCEDENTE:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

con sede legale in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n. 8

in qualità di mandataria di UBI FINANCE S.R.L. con sede in Milano, Via Foro Buonaparte n.70

rappresentata e difesa dall' Avv. Andrea Rivellini del Foro di Genova

CONTRO:

[redacted]

GIUDICE dell' ESECUZIONE : **Dott. STEFANO FRANCHIONI**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: **18.10.2018**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **08.03.2019**

DATI GENERALI DEI BENI

LOTTO UNICO	Comune di Zone (Bs) Via F.Almici,14	Foglio 3 Particella 2570 sub. 9	A/2	VALORE DI MERCATO € 180.000,00	VALORE DI REALIZZO € 160.000,00
	Comune di Zone (Bs) Via F.Almici,14	Foglio 3 Particella 2570 sub. 7	C/6		

Firmato Da: SANDRINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c37670de5b466e0663eff219257920

RELAZIONE TECNICA - ESTIMATIVA dell'ESPERTO

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Luciano Sandrini con studio in Darfo Boario Terme (Brescia), Via Quarteroni n. 71, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 680 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia dall' anno 1986 al n. 133, categoria industriale II, con provvedimento d'udienza veniva nominato Esperto per la stima dell' immobile della presente procedura.

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito, di cui all'ordinanza del 23.08.2018, che trascrive sinteticamente:

A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc;

B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni;

- Identificazione pregressa dei beni;

C) Stato di possesso;

D) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale;

E) Regolarità edilizia ed urbanistica;

F) Formazione dei lotti;

G) Valore del bene e costi.

*****

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- In data 18.10.2018 prestavo il giuramento di rito;

- mi recavo presso l'Agenzia del Territorio, Sezione di Breno, per l'esame della situazione catastale; in tale occasione effettuavo la visura storica per immobile, l'elaborato planimetrico e l'estratto mappa;

Firmato Da: SANDRINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c37670de5b466e0663eff219257920

- in data 01.12.2018 eseguivo il sopralluogo (programmato il giorno precedente, ma spostato per impedimento dell'esecutata);
- mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zone (Bs) per la ricerca dei titoli autorizzativi e del certificato di agibilità che comportava n. 2 accessi;
- effettuavo ricerche di mercato per immobili simili situati in loco ed in zone limitrofe;
- ho richiesto al Notaio copia del rogito di compravendita;
- ho richiesto al Comune di Zone il certificato di stato civile;
- ho trasmesso per posta ordinaria agli Esecutati copia della presente relazione per le eventuali osservazioni.

*****

Le operazioni peritali, da me condotte, sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di Legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Ritengo indispensabile, ai fini della chiarezza necessaria alla comprensione del lavoro fatto, esporre all'Ill.mo Sig. G.E., sommariamente, come si sono svolte le indagini.

Esse sono avvenute secondo l'ordine seguente:

a) assunzione degli elementi di fatto che stanno alla base del lavoro peritale;
b) valutazione ed interpretazione del materiale così raccolto in relazione al quesito posto dal G.E.;
c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

*****

Firmato Da: SANDRINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c37670de5b466e0663eff219257920

3. QUESITO

A) "VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC"

RISPOSTA

1) La documentazione agli atti è completa.

2) Ho acquisito dal Notaio Santosuosso copia dell'atto di vendita.

3) Ho richiesto all' ufficio Anagrafe del comune di Zone, il certificato di stato civile (cfr allegato).

*****

B) "IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI"

RISPOSTA

Le unità immobiliari espropriande pignorate, sono ubicate nel Comune di Zone (Bs), via Francesco Almici n. 14, entro un edificio costituito in parte da un piano e parte da due piani fuori terra oltre il sottotetto, sono costituite da un appartamento a piano terra e da un'autorimessa a piano interrato, oltre le parti comuni.

L'appartamento (attualmente costituito dalla particella 2570 sub. 9, è stato originato dalla fusione dei subalterni 4 e 5) è indicato nella planimetria catastale come: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio sottoscala, bagno, lavanderia, studio, camera con annesso disimpegno e bagno.

L'autorimessa è interrata ed è costituita da un unico locale.

L'accesso alle unità immobiliari, avviene da Via Francesco Almici, transitando sulla corte esclusiva.

*****

Firmato Da: SANDRINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c37670de5b466e0663eff219257920

DATI CATASTALI: Comune di Zone (Bs)

- CATASTO FABBRICATI:

Foglio n. 3 Particella n. 2570 Sub. 9 (ex sub. 4 e sub. 5)

Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale 145 m², totale escluse aree scoperte 145 m², Rendita 495,80 €;

Foglio n. 3 Particella n. 2570 Sub. 7

Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 m², Superficie Catastale totale 27 m², Rendita 13,63 €.

Oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per Legge.

Si fa presente che la particella 2570 sub. 9 deriva dalla fusione delle particelle 2570 subalterni 4 e 5 avvenuta prima dell'Atto di Pignoramento e non riportata nello stesso.

*****

DITTA INTESTATA al CATASTO FABBRICATI del Comune di ZONE:

- [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];
- [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

*****

CONFINI

Salvo i più precisi ed attuali e come meglio in fatto.

- Particella 2570 sub. 9 (appartamento):

- nord: sub. 6 e mapp. 67.;

Firmato Da: SANDRINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c37670de5b466e0663eff219257920

- est: mapp. 2754;

- sud: Via F. Almici;

- ovest: sub. 6.

➢ particella 2570 sub. 7: autorimessa interrata nel sub. 8.

*****

SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE

Finiture esterne generali dell'edificio:

- tetto e gronde in legno;

- manto di copertura in tegole;

- lattoneria;

- pareti esterne in muratura intonacate e tinteggiate.

Finiture interne:

Appartamento : i pavimenti sono parte in legno prefinito e parte in ceramica, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, ad eccezione di una stanza dove una parete è al rustico e non tinteggiata; nella camera matrimoniale a nord-ovest sono evidenti segni di umidità / muffa nel sottofinestra e nello spigolo; i serramenti sono in legno con ante esterne, le porte interne sono il legno tamburato alcune con vetro e altre cieche. Tra il locale lavanderia ed il locale denominato studio si nota l'assenza della porta mentre il locale, denominato bagno sul lato nord-est, è mancante della porta.

L'appartamento è termo-autonomo con radiatori in alluminio, l'impianto elettrico esistente è sottotraccia e sono entrambi da verificare prima di essere utilizzati.

I serramenti in legno esterni sono carenti di manutenzione.

L'autorimessa interrata è allo stato grezzo con serramento in ferro.

*****

Firmato Da: SANDRINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c37670de5b466e0663eff219257920

Non è disponibile la certificazione relativa agli impianti, mentre risultano allegati al rogito di compravendita due certificati energetici delle precedenti due particelle ante fusione.

Le altre caratteristiche ed il contesto, in cui sorge l'edificio, sono illustrati nel rilievo fotografico allegato.

*****

- "IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI"

RISPOSTA

Non sono state riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi.

*****

C) "STATO DI POSSESSO"

RISPOSTA

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Brescia a tutto il giorno 27/7/2018 i beni in oggetto risultano di proprietà di:

[redacted]

ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà,

come meglio si evince dalla seguente cronistoria

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto, nella loro originaria consistenza, erano di proprietà esclusiva della signora:

[redacted]

in forza di acquisto per successione in morte del signor [redacted] apertasi il 19/8/1997, dichiarazione di successione registrata a Brescia il

Firmato Da: SANDRINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c37670de5b466e0663eff219257920

13/2/1998 al n. 42 vol. 2450, trascritta a Brescia il 18/1/2005 ai n.ri 2720/1938, e successiva divisione a rogito Notaio Dario Ambrosini in data 6/3/2012, Rep. n. 120213/36869, trascritto a Brescia il 14/3/2012 ai n.ri 9259/6310; si precisa che in conseguenza di tale atto è stata trascritta a Brescia in data 14/3/2012 ai n.ri 9261/6312 l'accettazione tacita dell'eredità del signor [redacted].

Con atto a rogito stesso Notaio in data 16/3/2012, Rep. n. 120264/36892, trascritto a Brescia il 23/3/2012 ai n.ri 10741/7365, gli immobili in oggetto, nella loro originaria consistenza, venivano acquistati dal signor:

[redacted]

per l'intero diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Con atto a rogito Notaio Fabrizio Santosuosso in data 28/1/2014, Rep. n. 55302/29306, trascritto a Brescia il 25/2/2014 ai n.ri 5885/3932, gli immobili in oggetto, nella loro originaria consistenza, venivano acquistati dai signori:

[redacted]

ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

*****

D) "L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE"

RISPOSTA

Gli immobili oggetto della presente risultano gravanti dall'ipoteca volontaria

Firmato Da: SANDRINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c37670de5b466e0663eff219257920

iscritta a Brescia il 25/2/2014 ai n.ri 5886/966 in forza di mutuo a rogito Notaio Fabrizio Santosuosso in data 28/1/2014, Rep. n. 55303/29307, per la complessiva somma di Euro 180.000,00 a garanzia dell'importo di Euro 89.430,53, tasso 3,95%, per la durata di anni 20, sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza, a favore di

BANCO DI BRESCIA SOCIETA' PER AZIONI con sede a Brescia e domicilio ipotecario eletto a Brescia, Corso Martiri della Libertà n. 13,

Codice Fiscale: 03480180177

contro

[redacted]

ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

- atto giudiziario trascritto a Brescia l'11/4/2017 ai n.ri 16076/9765

in forza di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Brescia il 19/1/2017, n. 17084/2015, sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza,

a favore di

[redacted]

contro

[redacted]

per l'intero diritto di abitazione.

- atto esecutivo trascritto a Brescia il 4/6/2018 ai n.ri 24023/15508

Firmato Da: SANDRINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c37670de5b466e0663eff219257920

in forza di verbale di pignoramento n. 4463/2018 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Brescia il 18/4/2018, sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza,

a favore

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede in Bergamo,

codice fiscale 03053920165

contro

[redacted]

ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

*****

Trattasi di unità completamente autonome, non vi è presente la figura dell'Amministratore Condominiale in quanto unità autonome e indipendenti.

*****

E) "*REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA*"

RISPOSTA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zone (Bs), risulta che le opere relative agli immobili in oggetto espropriati sono avvenute in seguito alle seguenti autorizzazioni:

- Licenza di costruzione anno 1976 n. 509 e n. 620 di Prot. per il rifacimento del tetto e dell'intonaco (non è stato rintracciato il grafico di progetto);
- Concessione gratuita per opere edilizie anno 1985 n. 2777 di Prot. relativa alla costruzione del locale interrato ad uso box;

Firmato Da: SANDRINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c37670de5b466e0663eff219257920

- SCIA 079/2014 per fusione delle due unità immobiliari a cui è seguito il Certificato di Collaudo finale in data 23.12.2014;
- Istanza per il rilascio del certificato di agibilità del 05.01.2015;
- Lettera del Comune a seguito della richiesta del certificato di agibilità in cui richiede di integrare la pratica con lo schema dell'impianto idraulico (che non risulta presentato).

*****

F) *"FORMAZIONE DEI LOTTI"*

RISPOSTA

Il bene è indivisibile e costituisce un unico lotto.

*****

G) *"VALORE DEL BENE E COSTI"*

RISPOSTA

Premessa

Di uno stesso immobile si possono ottenere più valori di stima, secondo il criterio che si adotta e in funzione dello scopo della stima, in questo caso ci interessa conoscere il più probabile valore di mercato.

Ricercherò il probabile valore di mercato dell'immobile di cui si tratta, applicando il criterio della stima diretta.

Tenuto altresì conto del mercato delle vendite, il valore attuale dei beni è stimato con metodo sintetico-comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella località e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della loro ubicazione e del grado di vetustà, considerando il grado di finitura, nell'attuale stato conservativo, indico il probabile valore commerciale al m^2 delle unità immobiliari in € 1.000,00 per l'appartamento, € 700,00 per l'autorimessa ed € 100,00 per il cortile esclusivo.

Firmato Da: SANDRINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c37670de5b466e0663eff219257920

Superficie catastale dell'appartamento: 145 m^2

Superficie catastale autorimessa: 27 m^2

Superficie cortile esclusivo (particella n. 2570 sub. 8) comune ai sub. 9 e 7: 170 m^2, rilevati graficamente dall'elaborato planimetrico catastale.

Si stima pertanto il più probabile valore commerciale del bene immobiliare sopradescritto, in regime di libera concorrenza, ipotizzando che lo stesso sia libero da cose e persone in complessivi € 180.000,00 (Euro centottantamila/00) valore arrotondato di mercato :

- quota spettante all' Esecutato [redacted] € 90.000,00;
- quota spettante all' Esecutata [redacted] € 90.000,00.

Valore di mercato ridotto per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto Euro 170.000,00 (Euro centosettantamila/00).

Valore di realizzo: € 160.000,00 (Euro centosessantamila/00).

*****

Allegati:

1) atto di vendita, Notaio Santosuosso;

2) nota di trascrizione;

3) n. 4 visure storiche per immobile;

4) n. 2 planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

5) estratto mappa;

6) rilievo fotografico;

7.01) Concessione gratuita;

7.02) SCIA;

7.03) collaudo SCIA;

7.04) istanza per il rilascio del certificato di agibilità;

Firmato Da: SANDRINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c37670de5b466e0663eff219257920

7.05) lettera Comune;

8) lettera di sopralluogo;

9) estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio;

10) richiesta di accesso agli atti.

*****

Rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Brescia / Darfo Boario T., 22.01.2019

Il Perito incaricato

(dott. arch. Luciano Sandrini)

Firmato Da: SANDRINI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73c37670de5b466e0663eff219257920