

CTU: SANDRINI PAOLO architetto

Albo CTU del Tribunale di Brescia cat. Industriale II

Ordine Architetti di Brescia n.3158

Darfo Boario Terme, Piazza Matteotti 5

Tel. 0364.532348 - arch.paolosandrini@gmail.com - paolo.sandrini@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 520/2023

CREDITORE PROCEDENTE :

DOVALUE S.P.A.

con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura 7

rappresentata e difesa dall' Avv. FILIPPO CARMINATI

con studio in Monza, Via Italia n. 50

CONTRO :

[REDACTED]

GIUDICE dell' ESECUZIONE : DOTT. DAVIDE FOPPA VINCENZINI

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 5.04.2024

DATI GENERALI DEI BENI**LOTTO UNICO****- unità in corso di costruzione**

Immobile sito nel Comune di Cedegolo (Bs), frazione di Grevo.
Via Torchio snc

Catasto Fabbricati Fg. 4, particella 368

Quota di proprietà

- terreno

Immobile sito nel Comune di Cedegolo(Bs), frazione di Grevo.
Via Torchio snc

Catasto Terreni Fg. 4, particella 369

Quota di proprietà

VALORE DEI BENI**LOTTO UNICO**

- valore di mercato: Euro 240.000,00 (Duecentoquarantamila/00);
- valore di realizzo: Euro 230.000,00 (Duecentotrentamila/00).

RELAZIONE TECNICA - ESTIMATIVA dell' ESPERTO**1. PREMESSA**

Il sottoscritto dott. arch. Paolo Sandrini con studio in Darfo Boario Terme (Brescia), Piazza Matteotti 5, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 3158 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia cat. industriale II, con provvedimento d'udienza veniva nominato Esperto per la stima degli immobili 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 26.03.2024, che trascrive sinteticamente:

A) Verifica della completezza di 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 o 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 05.04.2024 prestavo giuramento;

- In data 08.04.2024 presentavo istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Cedegolo (Bs) per l'esame dei titoli autorizzativi;

- in data 16.05.2024 alle ore 15:30, unitamente al delegato del Custode Giudiziario, [REDACTED] eseguivo il sopralluogo;
- richiedevo all'Agenzia delle Entrate/ Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia - estratto mappa, visure storiche per immobile (n.3), elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- effettuavo ispezione ipotecaria all'ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno (in allegato);
- mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cedegolo dove esaminavo i titoli autorizzativi (in allegato);
- eseguivo ricerche di mercato per immobili e terreni simili situati in loco ed in zone limitrofe.



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

Espongo, sommariamente, le indagini effettuate:

- 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.

3. QUESITO

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

RISPOSTA

- 1) La documentazione agli atti è completa;
- 2) ho acquisito copia del rogito notarile di compravendita rep.103872/2006
Notaio Gregorini Graziella.

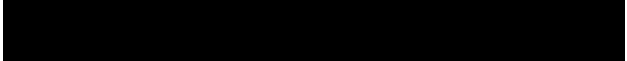
B) "IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI"RISPOSTA

L' unità immobiliare e il terreno pignorati sono ubicati in Cedegolo (Bs),
frazione di Grevo, Via Torchio snc.

Il compendio pignorato è costituito da :

- a) fabbricato in corso di costruzione di tre piani fuori terra (sez. urb. NCT Foglio 4 particella 368) allo stato rustico/grezzo, privo di finiture interne sui tre piani (quali stuccature sulle pareti e soffitti), pavimenti e impianti ed è composto da:

- piano terra: unico locale, vano scala e scala esterna di accesso a piano primo;
- piano primo: disimpegno, n.5 locali, vano scala di collegamento da piano primo a piano secondo, scala esterna e portico;
- piano secondo: vano scala, disimpegno e n.3 locali.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è censito al Catasto Terreni (Fig. 4, particella 368) come "ente urbano" 

- b) terreno, situato all' accesso del fabbricato in corso di costruzione dalla via Torchio (sez. urb. NCT Foglio 4 particella 369).

Il terreno pignorato (particella 368 Fg.4 censito al Catasto Terreni come “ente urbano” e quindi privo di rendita catastale) corrispondente al sedime del fabbricato in corso di costruzione ed all’area cortilizia, viene conglobato nella valutazione con il fabbricato censito al Catasto Fabbricati (particella 368 Fg. 4).

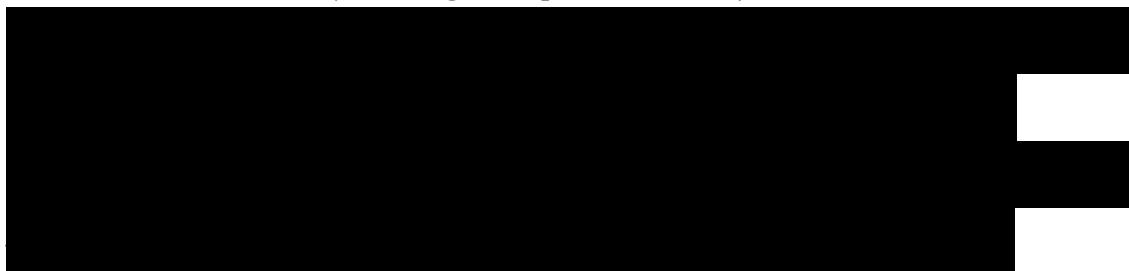
L’accesso all’ unità immobiliare avviene da Via Torchio snc.

CONFINI (salvo i più precisi ed attuali e come meglio in fatto).

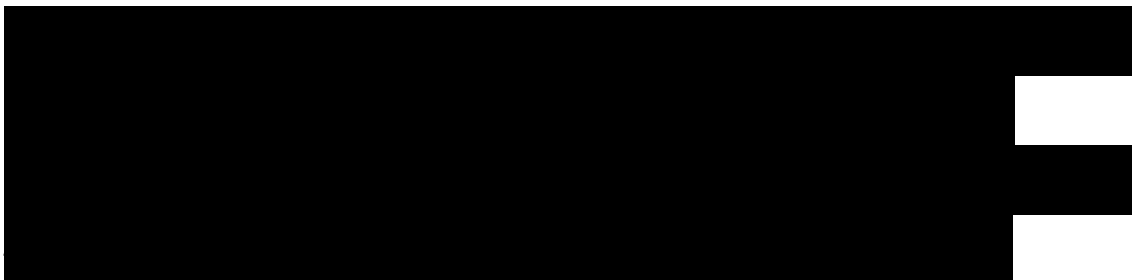
- nord: particella n.18 e 66;
- est: particella n. 69 e 70;
- sud: particella n.71;
- ovest: Via Torchio.

DATI CATASTALI:

- CATASTO FABBRICATI del Comune di Cedegolo: NCT Foglio 4, particella 368 , categoria F3.
- DITTA INTESTATA (NCT Foglio 4, particella 368):



- CATASTO TERRENI del Comune di Cedegolo : Foglio 4, particella 369, qualità prato arborato, classe 2, superficie 56 ca, reddito Domenicale Euro 0,16, reddito Agrario Euro 0,14;
- DITTA INTESTATA (Foglio 4, particella 369):



- CATASTO TERRENI del Comune di Cedegolo : Foglio 4, particella 368, qualità ente urbano, are 06 ca 64.
- DITTA INTESTATA (Foglio 4, particella 368):



SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE

Trattasi di edificio realizzato a piano terra con struttura portante in cemento armato, orizzontamento in lastre tipo “predalles” , a piano primo e secondo con sovrastante struttura in legno prefabbricata.

Il fabbricato è costituito da:

- piano terra: pavimento allo stato rustico, pareti perimetrali in cemento armato, l'intero piano è privo di serramenti;
- piano primo e secondo: pareti perimetrali in cartongesso privi di stuccature, cappotto esterno tinteggiato, serramenti in legno-alluminio con zanzariera e antine in alluminio verniciate.

Tetto e gronde in legno, manto di copertura in tegole di cemento, lattonerie in alluminio preverniciate colore testa di moro.

L'unità immobiliare è allo stato rustico/grezzo priva di finiture, quali stuccatura sulle pareti e i soffitti, pavimenti e impianti.

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

"IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI"

RISPOSTA

Dalla comparazione tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, risultano le difformità di seguito elencate.

UNITA' in CORSO DI COSTRUZIONE: NCT Foglio 4, particella 368 :

Piano terra

- mancata realizzazione delle tramezzature interne indicate nel titolo autorizzativo P.d.c. 70/2010 prot. n. 116;
- realizzazione a sud-est di porta anziché finestra;
- inversione del senso di salita delle scale.

Piano primo

- realizzazione di canna fumaria sulla parete perimetrale nel portico posto a nord-ovest;
- realizzazione di nuovo pilastro in legno sul portico a piano primo posto a sud-ovest;
- inversione del senso di salita delle scale.
- mancata realizzazione di n.2 muri di terrazzamento a nord e sud del fabbricato in corso di costruzione.

I costi necessari da sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove la difformità non venisse regolarizzata dal punto di vista edilizio prima della vendita, sono quantificati approssimativamente in € 800,00 + iva e accessori oltre i diritti comunali da determinarsi al momento della esecuzione della pratica.

Si è provveduto a redigere n.3 appositi grafici illustrativi dello stato di fatto che si allegano.



Per quanto riguarda la comparazione tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si precisa che non è stato possibile effettuare tale comparazione in quanto il fabbricato oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati come *"F/3 unità in corso di costruzione"* e quindi non dispone della planimetria.

C) "STATO DI POSSESSO"

RISPOSTA

-Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. Gregorini Graziella Notaio in Edolo del 24/06/2006 rep.103872/26878, trascritto presso l'Agenzia

del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno, il 05/07/2006 al n.4177 di formalità; favore:

[REDACTED] contro: Pacchiotti
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di divisione a Rogito atto Dott. Camadini Giuseppe Notaio in Cedegolo del 17/03/1986 rep.4922, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno, il 16/04/1986 al n.1076 di formalità; favore:

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà. contro: Pacchiocchi Domenica Teresa nata a Cedegolo il 04/07/1936 per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, Pacchiotti Andreanna nata a Cedegolo il 27/12/1930 per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Si segnala che “ *il terreno di cui al mappale 368 Fg 4 è oggetto di servitù passiva di passaggio pedonale per una porzione larga 1 metro in lato nord ovest a confine col mappale 18 del foglio 4 NCTR a favore dei terreni mappali 66, 69 e 70 del foglio 4 NCTR* ”.

Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta occupato dagli Esecutati.

D) “L’ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE”

RISPOSTA

Nel ventennio, quanto sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

-Ipoteca volontaria n. 547 del 01/06/2011 favore: Banca Popolare di Sondrio
Scpa con sede in Sondrio domicilio eletto: P.za Garibaldi,16 Sondrio contro:

[REDACTED] per € 289.000,00 di cui € 170.000,00 capitale durata

anni 20 derivante da mutuo Fondiario atto Notaio Sarotti Francesca Notaio in
Cedegolo del 19/05/2011 rep.1771/1591;

-Pignoramento immobiliare n. 235 del 16/01/2024 favore: Luzzatti Pop NPLS
srl sede Milano c.f.11912920961 (Richiedente: Avv. Filippo Carimati
CRMFP6L12F704Q VIA ITALIA N.50 Monza) contro:

[REDACTED]

Pubblico Ufficiale Giudiziario c/o Corte D'appello Brescia sede Brescia (BS), in
data 14/12/2023 rep 9632.

Non risultano vincoli relativi all'attitudine edificatoria e ai caratteri storico-
artistici.

E) “REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA”

RISPOSTA

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni fornite dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cedegolo, risulta che l'unità immobiliare, è stata oggetto della seguente pratica edilizia: permesso di costruire n. 01/2011 p.e. n. 70/2010.

Le irregolarità edilizie sono segnalate nel precedente capitolo *"IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI"*.

F) "FORMAZIONE DEI LOTTI"

RISPOSTA

La massa esecutata è indivisibile e pertanto si costituisce un unico lotto.

G) "VALORE DEL BENE E COSTI"

RISPOSTA

Premessa

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 del mercato delle vendite, della loro ubicazione e del grado di vetustà.

In particolare il più probabile valore di mercato è stato ricavato analizzando anche i prezzi minimi e massimi reperibili presso la borsa immobiliare, Agenzia del Territorio, che riporta gli importi al m² minimi e massimi per abitazioni civili con stato conservativo normale: abitazione civile da € 740,00 ad Euro 950,00.

Il più probabile valore di mercato per il terreno è stato determinato a seguito di informazioni ricevute in loco.

Considerando l'ubicazione e lo stato conservativo dell'immobile, indico il probabile valore commerciale al m² dell'unità immobiliare e del terreno:

- Fabbricato in corso di costruzione (sez. urb. NCT Fg.4 part.368)
 - Euro 600,00 per il piano terra.
Superficie lorda di piano (dedotta dal titolo autorizzativo) m2 125,00.
 - Euro 1.000,00 per il piano primo e secondo.
Superficie lorda di piano (dedotta dal titolo autorizzativo) m2 147,00.
 - Euro 550,00 per il portico.
Superficie lorda di piano (dedotta dal titolo autorizzativo) m2 30,00.
- Terreno (Catasto terreni Fg. 4, particella 369): Euro 26,00. Superficie catastale m2 56,00.

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del bene immobile sopradescritto, in regime di libera concorrenza, ipotizzando che lo stesso sia libero da cose e persone in arrotondati € 240.000,00 (Euro duecentoquarantamila/00);

- quota spettante [REDACTED]: Euro 120.000,00;
- quota spettante [REDACTED]: Euro 120.000,00.

-valore ridotto arrotondato per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto: € 230.000,00 (1/2 cad.uno Euro 115.000,00);

–oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra e precedentemente indicati: regolarizzazione dal punto di vista edilizio prima della vendita, spese tecniche in € 800,00 + iva e accessori,

oltre diritti comunali da determinarsi al momento della esecuzione della pratica.

Allegati:

- 1) n. 3 grafici redatti dal CTU delle principali opere in difformità;
- 2) estratto mappa;
- 3) elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- 4) n.3 visure storiche per immobile;
- 5) atto di compravendita reperito dal Notaio;
- 6) ispezione ipotecaria del 02.05.2024;
- 7) certificato di stato civile;
- 8) rilievo fotografico;
- 9) richiesta di accesso agli atti e titolo autorizzativo reperito;
- 10) certificato di destinazione urbanistica acquisito dal CTU.

Rassegno, pertanto, 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., 05.07.2024

Il Perito incaricato

(dott. arch. Paolo Sandrini)