

TRIBUNALE CIVILE di BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

NUMERO RUOLO GENERALE

N. 857/2008

GIUDICE dell'ESECUZIONE

Dr. G. SABBADINI

ATTORE – CREDITORE PROCEDENTE

AVVOCATO

CREDITO BERGAMASCO --- BG ---

ESECUTATO

RELAZIONE C.T.U.

Copia G. E. | x |

Copia ATTORE | x |

Copia ESECUTATO | x |

architetto premoli giacinto giacomo - casella postale n. 15 - 25038 - ROVATO (BS)
archicinto@libero.it - tel. 030.77.22.572 - fax 030.77.01.426

architetto

PREMOLI GIACINTO

25038 - ROVATO - BS

tele.fax 030-77.212.60

PRMGNT46C08E841T

TRIBUNALE CIVILE di BRESCIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.857/2008 PROMOSSA da

PREMESSA.

In data 30 giugno 2009 il sottoscritto si presentava dal Cancelliere ANTONIO IORLANO per accettare l'incarico, e prestato il giuramento di rito veniva a conoscenza del quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione Dr: GIOVANNI SABBADINI

"l'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- 2. una sommaria descrizione del bene;**
- 3. lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedentemente 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 derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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".

Accettato l'incarico, ad evasione del mandato, avvisate le parti, ispezionati gli immobili, effettuate le occorrenti indagini presso l'Ufficio tecnico del Comune di Chiari, e Rudiano, presso l'UFFICIO Tecnico Erariale, Agenzia del Territorio di Brescia, presso la Conservatoria RR. II., operati tutti gli accertamenti e le indagini del caso, effettuato i necessari sopralluoghi, esaminati gli atti ed i luoghi, effettuate le opportune ricerche di mercato procedeva alla stesura della seguente relazione di stima dei beni pignorati.

RELAZIONE.

"1". – IDENTIFICAZIONE degli IMMOBILI.

La procedura esecutiva immobiliare N. 857/2008 ha colpito i seguenti cespiti:

LOTTO "A" NEGOZIO (1)

Quota 1/2 piena proprietà in Comune di RUDIANO (BS) Via A. Moro

A.1- - NEGOZIO censito al NCT - sezione urbana:

FOGLIO 7 --- mapp. 152/sub. 5 -- C/1 cl. 4/a MQ. 45 R.C. € 334.66

Per atto n.200464 - rep. Del14/09/1985 notaio MALERBA - CHIARI

LOTTO "B" APPARTAMENTO + BOX (1+1)

Quota ½ piena proprietà in Comune di RUDIANO (Bs)- Via M. Crocifissa Rosa

B.1- - APPARTAMENTO censito al NCT/sez. urbana

FOGLIO 7--- mapp. 152/sub. 6 --- A/4 cl. 4/a 3,5 vani R.C. € 94.00

B.2- AUTORIMESSA censita al NCT / sez. urbana

FOGLIO 7--- mapp. 152/sub. 7 --- C/6 cl. 2/a mq. 10 R.C. € 11.88

LOTTO "C" APPARTAMENTO + portico + fienile (1+1+1)

Quota ½ piena proprietà in Comune di CHIARI (Bs)- Via Castellana n. 4

C.1- - APPARTAMENTO censito al NCT/sez. urbana

FOGLIO 44--- mapp. 46/sub. 5 --- A/2 cl. 4/a 4 vani R.C. € 361.52

C.2- PORTICO censito al NCT / sez. urbana

FOGLIO 44--- mapp. 47/sub. 4 --- C/1 cl. 1/a mq. 90 R.C. € 116.20

LOTTO "D" STALLA + portico + soffitta (1+1+1)

Quota ½ piena proprietà in Comune di CHIARI (Bs)– Via castellana n. 4

D.1- - STALLA + portico censita al NCT/sez. urbana

FOGLIO 44--- mapp. 46/sub. 7 --- C/6 cl. 1/a mq. 150 R.C. € 333.11

D.2- FIENILE censito al NCT / sez. urbana

FOGLIO 44--- mapp. 46/sub.10 --- C/2 cl. 1/a mq. 6 R.C. € 7.75

D.3- SOFFITTA censita al NCT / sez. urbana

FOGLIO 44--- mapp. 46/sub.11 --- C/2 cl. 1/a mq. 120 R.C. € 154.94

LOTTO "E" PORTICO + fienile + ripostigli

Quota 1/6 piena proprietà in Comune di CHIARI (Bs)– Via M. Castellana n. 4

E.1- - PORTICO censito al NCT/sez. urbana

FOGLIO 44--- mapp. 47/sub. 5 --- C/2 cl. 2/a mq. 120 R.C. €. 185.92

LOTTO "F" AREA AGRICOLA (1+1+1)

Quota $\frac{1}{2}$ piena proprietà in Comune di CHIARI (Bs)– Via Castellana n. 4

F.1- SEMINATIVO IRRIGUO censita al CATASTO TERRENI

FOGLIO 44--- mapp. 77 seminativo irriguo cl. 1/a Ha 0.36.50 R.d.42.41 R.a. 39.59

$\frac{1}{2}$ proprietà regime separazione beni rep. 46107 atto 15.09.2000 notaio SANTARPIA

F.2- SEMINATIVO IRRIGUO censita al CATASTO TERRENI

FOGLIO 44--- mapp. 79 seminativo irriguo cl. 1/a Ha 1.14.60 R.d.133.17 R.a. 124.29

$\frac{1}{2}$ proprietà regime com. beni rep. 45486 atto 06.07.1993 notaio DURANTE – Rovato (BS)

F.3- SEMINATIVO IRRIGUO censita al CATASTO TERRENI

FOGLIO 44--- mapp. 81 seminativo irriguo cl. 1/a Ha. 0.37.00 R.d. 43.00 R.a. 40.13

$\frac{1}{2}$ proprietà regime separazione beni rep. 46107 atto 15.09.2000 notaio SANTARPIA

"2" – DESCRIZIONE degli IMMOBILI.

LOTTO "A" sito COMUNE di RUDIANO (BS)

A.1 – LOTTO "A" – NEGOZIO facente parte di un fabbricato che fa angolo tra la via Crocifissa di Rosa ed Via Aldo Moro, costruito prima del 1967, sito nel centro storico cittadino, ubicato al piano terra, interessato da lavori edili di ammodernamento nel 1987-1988 con la creazione di servizio igienico con antibagno (vedi foto).L'unità commerciale è composta da una zona "centrale" comunicante con l'esterno con vetrina prospiciente la via A. Moro. I pavimenti del negozio sono di ceramica monocottura. I locali interni sono finiti con intonaco civile. Le pareti esterne del fabbricato sono tinteggiate. Lo stato di manutenzione degli impianti, da quanto si è potuto constatare durante il sopralluogo, risultano idonei all'espletamento delle funzioni loro assegnate. L'unità immobiliare è occupata da congiunti dell'esecutato.

LOTTO "B" sito nel COMUNE di RUDIANO (BS):

B.1 – LOTTO "B" – APPARTAMENTO sito al piano primo sovrastante il negozio di cui al punto A.1 ma con ingresso attraverso il cortile condominiale con accesso dalla via Crocifissa di Rosa del centro storico di Rudiano. I pavimenti sono di ceramica monocottura. I serramenti sono di abete

tinto noce. Gli impianti risultano idonei alla loro funzione. L'unità abitativa è dotata di due locali, un ripostiglio ed una veranda che si affacciano al piano terra in adiacenza della corte comune.

I serramenti di questi locali sono metallici con vetro stampato. Sempre al piano terra è ubicato il garage di pertinenza dell'alloggio. Le due unità immobiliari sono occupate dai familiari dell'esecutato.

B.2 – LOTTO "B" - Autorimessa di pertinenza dell'appartamento di cui al punto B. 1, situata al piano terra è raggiungibile dalla scala interna ubicata nel cortile.

Le schede catastali allegate riportano fedelmente lo stato di fatto degli immobili in perizia.

Esiste solo la CONCESSIONE EDILIZIA gratuita per OPERE EDILIZIE del 10 luglio 1987 che autorizzava la costruzione del servizio w.c. ed il miglioramento delle condizioni statiche. La richiesta del CERTIFICATO di AGIBILITA' non è mai stata presentata ai competenti uffici comunali.

LOTTO "C" sito nel COMUNE di CHIARI (BS):

C.1 - LOTTO "C" - Trattasi di porzione di vecchio fabbricato denominato "CASCINA FABBRICA" costruito antecedente al 1967, adibito a residenza che si sviluppa al piano terra in aderenza ad altri fabbricati, che erano adibiti a stalla al piano terra e fienili al piano superiore. L'unità abitativa è prospiciente ad una corte comune piantumata con essenze di vario tipo. L'ingresso carrabile e pedonale avviene dalla Via Castellana al civico numero 4. La zona giorno è costituita da una cucina ed un ampio locale della zona soggiorno, un modesto servizio w.c. divide la veranda da un locale ripostiglio. La zona notte ed è composta da una stanza da letto servita da bagno wc.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono discrete. I pavimenti ed i serramenti sono in buone condizioni. L'alloggio è occupato da congiunti dell'esecutato (suoceri). In lato sud rispetto alla corte comune l'appartamento è corredato da un portico con solaio alto ml. 2.80 adibito ad autorimessa magazzino. Sovrastante il portico si sviluppa un fienile alto ben 4 metri.

L'unità immobiliare è stata costruita prima del 1967.

LOTTO "D" sito nel COMUNE di CHIARI (BS):

Trattasi di due grandi spazi adibiti a stalla per bestiame. In lato sud per tutta la lunghezza dei due grandi volumi si sviluppano due grandi portici che formavano la "CASCINA FABBRICA" nel periodo fine 1800 inizio 1900. Attraverso un modesto locale sito al piano terra, denominato fienile, si accede alla soffitta ubicata al secondo piano che ha un'altezza in colmo pari a metri ml. 3.20 ed una altezza in falda alta metri ml. 1.60. La consistenza dei volumi innanzi descritti, può essere trasformata in "volume residenziale" con pagamento al Comune di Chiari degli oneri concessori. L'accesso dalla Via Castellana avviene attraverso un portone carraio comune. I valori di mercato dei cespiti in perizia tengono conto della distanza dal centro cittadino in quanto gli stessi distano circa un chilometro e mezzo. **I fabbricati sono stati costruiti prima del 1967.**

LOTTO "E" sito nel COMUNE di CHIARI (BS):

Trattasi di due ripostigli con portico al piano terra ed un fienile con due ripostigli al piano primo ubicati in lato est della "CASCINA FABBRICA" in adiacenza dell'ingresso carraio comune che collega tutte le unità immobiliari della vecchia cascina con la Via Castellana, strada che collega a nord il centro cittadino di Chiari mentre in direzione sud collega i centri di Rudiano e Castrezzato. I locali sopradescritti sono adiacenti e prospicienti al MAPP. 76 del Foglio 44 con

una superficie di metri quadrati mq. 1460 area classificata dal vigente Piano Regolatore Generale come area agricola produttiva E1.(vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

E.1- - SEMINATIVO IRRIGUO censito al CATASTO TERRENI

FOGLIO 44---mapp. 76 seminativo irriguo cl. 1/a Ha 0.14.60 R.d. 16.97 R.a. 15.83

1/6 proprietà regime separazione beni atto 26.03.2001 rep. 48704 notaio SANTARPIA

I fabbricati sono stati costruiti prima del 1967.

LOTTO "F" sito nel COMUNE di CHIARI (BS):

I tre appezzamenti di terreno agricolo che compongono il lotto "F" sono tutti e tre adiacenti tra di loro con il lato più lungo della loro superficie che si sviluppa essenzialmente in direzione nord – sud. Il mappale n. 79 si sviluppa a sud della cascina Fabbrica, mentre gli altri due mappali, il mapp. 77 ed il mapp. 81 si sviluppano ad est della cascina Fabbrica.

Trattasi di area agricola classificata dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG) come **"zona E1 Aree Agricole Produttive"** le cui prescrizioni sono contenute nell'art. 38 delle NTA allegata allo strumento urbanistico. L'area in oggetto di perizia, è individuata nel **PIANO di GOVERNO del TERRITORIO** della Città, redatto ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 12 del 2005, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 17 aprile 2009 come segue:

Piano delle Regole: "Aree Agricole Produttive" art. 35 del DPR

Documento di Piano: il Documento di Piano NON ricomprende i mappali in questione in un ambito di Trasformazione (ATR).

Il valore di mercato delle aree agricole della zona vanno da un minimo di €. 80.000 ad un massimo di €. 120.000 all'ettaro. Nella presente relazione di stima si è ritenuto valutare le aree in perizia pari ad un valore medio per ettaro pari ad €. 100.000/Ha in quanto esiste presso il Tribunale di Brescia la pratica n. 68/88 registrata il 05/12/1988 al N. 9239 che sostanzialmente riporta:

...." Nella corte dei fabbricati (parte comune) esiste servitù di passaggio pedonale e carrale su striscia larga 4.00 metri lineari in direzione NORD/SUD da Via Castellana, indi in direzione EST/OVEST fino a raggiungere il mappale 75 quindi in lato OVEST e SUD dei nuovi mappali 74-77-78 a favore dei proprietari dei terreni già mappali 72-73 del FG. 44 e mappali 9 e 10 del FG. 46 risultante presso il TRIBUNALE di Brescia pratica 68/88 registrato a Brescia il 05.12.1988 al n. 9239 di cui gli acquirenti dichiarano di avere perfetta conoscenza, sollevando da ogni responsabilità la parte venditrice".....

Infine per quanto riguarda i mappali 74 e 77 e 78 bisogna tenere presente quanto riportato in atto..... "sul mappale 74 è costituita servitù di passo pedonale e carrale a favore dei mappali 77 e 78 . Lungo il confine del mappale 77 è costituita servitù di passo pedonale e carrale a favore del mappale 78"....(vedi estratto di mappa allegato).

"3".- VALUTAZIONE DEI CESPITI IMMOBILIARI – CONSIDERAZIONI.

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili esaminati, consiste nel definire il giusto "prezzo" che avrebbero in una libera contrattazione di compravendita. Lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti immobiliari del "LOTTO A e B" è buona. I materiali utilizzati per le finiture sono di uso corrente. Gli impianti, la cui valutazione deriva da ciò che è visibile e dalle dichiarazioni della proprietà, risultano a norma ed in buono stato di conservazione.

Lo stato di manutenzione dell'immobile denominato "LOTTO C" è da considerarsi normale per il tipo di alloggio abitativo ricavato all'interno di una cascina di campagna.

Gli immobili del "LOTTO D" che sono in realtà dei portici, dei fienili e delle stalle, sono in uno stato di manutenzione normale per quanto riguarda le murature perimetrali e la copertura, in quanto essi rappresentano dei "volumi urbanistici" che hanno potenzialmente il valore venale di "futuri volumi residenziali" in quanto dovrebbero essere soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione per poter essere trasformati in volumi abitativi.

Il fabbricato relativo al "LOTTO E" è per sua natura legato all'area circostante di mq. 1460 adibita a frutteto – orto – giardino. Lo stesso volume del fabbricato ora adibito a ripostiglio e fienile potrebbe essere trasformato con concessione edilizia onerosa in volume residenziale con pertinente area verde adiacente. Lo stato manutentivo dell'immobile è normale del fabbricato rurale che non ha impianti tecnologici, pertanto la manutenzione è relativa alle murature verticali ed alla copertura con orditura lignea e manto di coppi a canale.

Il lotto di aree agricole denominato "LOTTO F" è composto da tre appezzamenti di terreno seminativo irriguo di prima classe che godono ottima posizione rispetto alla campagna limitrofa.

FORMALITA'

ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2008 Registro Particolare 11206 Registro Generale 50733

Pubblico Ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio 4446/2008 del 22/10/2008 IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – immobili siti in CHIARI (BS) e RUDIANO (BS).

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/12/2008 Registro Particolare 35724 Registro Generale 58796

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13532 del 10/11/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

– VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – immobili siti in CHIARI (BS) e RUDIANO (BS).

"4". – CONSISTENZA – VALORE di STIMA – VALORE di MERCATO -

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI = superfici commerciali stima = mqe (sup. equipollenti).

A.- LOTTO "A" – NEGOZIO mqe. 45.00 x €/mq. 1.333 = €60.000 € 60.000

B.- LOTTO "B" – Alloggio mqe. (70 + 30) x € 800 = € 80.000 +

Box === mqe. (10x 0.7 %) x € 714 = € 5.000 = € 85.000 € 85.000

C.- LOTTO "C" – Alloggio mqe 120 x €/mq 833 = € 100.000 +

Portico + Fienile mqe 90 x €/mq 444 = € 40.000 = € 140.000 € 140.000

D.- LOTTO "D" – STALLA mqe 250 x 0.6 % x € 400 = € 60.000 +

Soffitta mqe. 135 x 1.0% x € 400 = € 54.000 = € 114.000 € 114.000

E. – LOTTO "E" – PORTICO mqe.180 x 0.7% x € 300 = € 36.000 +

Mapp. 76 FG. 44 sem. Irrig. Area mq. 1460 x € 8.2 = € 12.000 = € 48.000 € 48.000

F. – LOTTO "F" – AREA AGRICOLA – seminativo irriguo – FG. 44 NCT

Mapp. 77 – mq. 3.650 x €/mq.10 = € 36.500 +

Mapp. 79 – mq.11.460 x €/mq.10 = € 114.600 +

Mapp. 81 – mq. 3.700 x €/mq.10 = € 37.000 = € 188.100 € 188.100

RIEPILOGO VALORI di STIMA – VALORI QUOTE:

LOTTO "A" – NEGOZIO piano terra = QUOTA ½ eseguito:

RUDIANO (BS) - Via A. Moro:

VALORE di MERCATO STIMATO = € 60.000 x QUOTA ½ = Euro 30.000,00

LOTTO "B" - APPARTAMENTO + BOX = QUOTA ½ eseguito:

RUDIANO (BS) – Via M. Crocifissa di Rosa :

VALORE di MERCATO STIMATO = € 85.000 x QUOTA ½ = Euro 42.500,00

LOTTO "C" – APPARTAMENTO + portico + fienile = QUOTA ½ eseguito:

CHIARI (BS) – Via Castellana 4:

VALORE di MERCATO STIMATO = € 140.000 x QUOTA ½ = Euro 70.000,00

LOTTO "D" - STALLA + portico + soffitta = QUOTA ½ eseguito:

CHIARI (BS) – Via Castellana 4 :

VALORE di MERCATO STIMATO = € 114.000 x QUOTA ½ = Euro 57.000,00

LOTTO "E" – PORTICO + fienile + AREA = QUOTA 1/6 eseguito:

CHIARI (BS) – Via Castellana 4:

VALORE di MERCATO STIMATO = €. 48.000 X QUOTA 1/6 = Euro 8.000,00

LOTTO "F" – AREA AGRICOLA = QUOTA 1/2 eseguito:

CHIARI (BS) – Via Castellana 4 :

VALORE di MERCATO STIMATO = €. 188.100xQUOTA 1/2 = Euro 94.050,00

SINTESI FINALE:

- | | | |
|--------------------------------------|--------|----------------------|
| 1- lotto "A" quota eseguito=1/2 = €. | 30.000 | trentamilaeuro---- |
| 2- lotto "B" quota eseguito=1/2 = €. | 42.500 | quaranta2500euro-- |
| 3- lotto "C" quota eseguito=1/2 = €. | 70.000 | settantamilaeuro-- |
| 4- lotto "D" quota eseguito=1/2 = €. | 57.000 | cinquanta7milaeuro-- |
| 5- lotto "E" quota eseguito=1/6 = €. | 8.000 | ottomilaeuro-- |
| 6- lotto "F" quota eseguito=1/2 = €. | 94.050 | novanta4mila50euro- |

RITENENDO d'aver assolto l'incarico ricevuto, ma rimanendo a disposizione per eventuali raggugli, lo scrivente coglie l'occasione per porgere deferenti ossequi.



IL PERITO

PREMOLI arch. GIACINTO

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Deposito in Tribunale
Ufficio Esecuzioni Civili
06/11/2009
CITTA' DI BRESCIA

Rovato, ottobre 2009 . Allegati: fotografie; planimetrie NCEU; estratto mappa; Certif. Dest. Urbanistica; formalità