

CTU: PAOLO SANDRINI architetto

Albo CTU del Tribunale di Brescia cat. Industriale II

Ordine Architetti di Brescia n.3158

Darfo Boario Terme, recapito Piazza Matteotti 5

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 407/2019

CREDITORE PROCEDENTE :

FALLIMENTO DORIM S.R.L.

con sede in Milano, Corso di Porta Nuova 34

rappresentata e difesa dall' Avv. FABIO CESARE

Milano, Via Cosimo del Fante 16

curatore fallimentare: Dott.Vincenzo Masciello

con studio in Milano, via Giovanni Boccacio 7

CONTRO :



GIUDICE dell' ESECUZIONE : DOTT.SSA LIANA ZACCARA

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: **18.09.2019**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **07.02.2020**

DATI GENERALI DEI BENI

APPARTAMENTO a p. primo e AUTORIMESSA a p. interrato

Comune di Borno (Bs), Via Raseghe 11

Catasto Fabbricati : Sez.Urb. BOR, Fg. 7R, particella 6134 Sub.13;

Sez.Urb. BOR, Fg. 7R, particella 6134 Sub.8.

VALORE DEI BENI

UNICO LOTTO

- valore di mercato: Euro 96.800,00 (Novantaseimilaottocento/00);

- valore di realizzo: Euro 92.000,00 (Novantaduemila/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 06.09.2019, 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 18.09.2019 prestavo giuramento;

- inviavo all' Esecutato, a mezzo posta ordinaria, e per mail al legale precedente, comunicazione per effettuare il sopralluogo all' immobile sito nel Comune di Borno (BS);
- mi recavo presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, Sezione di Breno, per l'esame della situazione catastale, estratto mappa, visure storiche per immobile e visionavo l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali;
- effettuavo ispezione ipotecaria presso l'ufficio della Pubblicità immobiliare di Breno;
- In data 20.09.2019 presentavo istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Borno (Bs) per l'esame delle pratiche edilizie;
- in data 03.10.2019, accompagnato dal mio collaboratore, eseguivo il primo sopralluogo che dava esito negativo, in quanto l'Esecutato non si era presentato per consentire l'accesso;
- segnalavo alla Sig.ra Giudice dell'Esecuzione la necessità di nominare il custode giudiziario al fine di proseguire le operazioni peritali;
- in data 13.11.2019, accompagnato dal Custode giudiziario dell'I.V.G. di Brescia, Geom. Moreschi Tiziano, effettuavo il secondo sopralluogo e accedevo agli immobili;
- mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borno (Bs) dove esaminavo i titoli autorizzativi (n.2 accessi);
- ho richiesto all'Amministratore Condominiale, Sig.ra Vilma Sabini, la nota di eventuali spese insolute in capo all' Esecutato;

- ho effettuato ricerche di mercato per immobili simili situati in loco ed in zone limitrofe;
- ho trasmesso per posta ordinaria all'Esecutato copia della presente.

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 DEI DOCUMENTI DI CUI ALL’ART.567 CPC”

RISPOSTA

- 1) La documentazione agli atti è completa;
- 2) ho acquisito copia del rogito notarile di compravendita del 14.12.2005 notaio Enrico Tabalappi n.53063 di rep.;

B) “IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI”

RISPOSTA

Le unità immobiliari espropriande pignorata sono ubicate nel Comune di Borno (Bs), via Raseghe 11, in una palazzina residenziale di quattro piani fuori terra oltre al piano interrato e sono costituite da appartamento a piano primo e autorimessa a piano interrato.

Descrizione :

- appartamento a piano primo: disimpegno, cucina-soggiorno, bagno, cameretta (in planimetria catastale rappresentato come ripostiglio), camera e n.3 balconi;
- autorimessa a piano interrato.

CONFINI come meglio in fatto, in senso orario da nord:

Appartamento - piano primo

- nord: prospetta su corte del sub. 10 e 11;
- est: sub.11 e scale comuni;
- sud: prospetta su corte del sub. 10 e 11;
- ovest: prospetta su corte del sub. 10.

Autorimessa - piano interrato

- nord: altra ditta - terrapieno;
- est: sub.9.;
- sud: sub.1;
- ovest: sub.7.

DATI CATASTALI: CATASTO FABBRICATI di Darfo B.T.

- DAR foglio 7R, particella 6134 sub.13, Via Raseghe snc, piano 1 Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 56 m2, totale escluse aree scoperte 53 m2, Rendita 154,94 €;
- DAR foglio 7R, particella 6134 sub.8, Via Raseghe snc, piano S1 Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 20 m2, Superficie catastale totale 23 m2, Rendita 77,47 €.

DITTE INTESTATE

- particella 6134 sub.13:

[REDACTED]

- particella 6134 sub.8:

[REDACTED]

SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE

Finiture esterne :

tetto e gronde in legno, manto di copertura in tegole piane, lattoneria, pareti esterne in muratura intonacate, balconi in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, ante in legno a pacchetto; basculante del garage con telaio metallico rivestita in legno.

Finiture interne

Appartamento a piano secondo:

- pareti con intonaco tinteggiato;

- pavimento in piastrelle di ceramica;

bagno: pavimentazione e rivestimento delle pareti in ceramica, attrezzato di wc, bidet, lavabo e doccia;

- impianto elettrico con punti luce e prese di corrente;

- impianto di riscaldamento autonomo, con caldaietta a gas nel soggiorno/cucina (non è stato rintracciato il certificato dell'impianto);

- porte in legno tamburato.

Autorimessa a piano interrato: pavimento con battuto di calcestruzzo, mentre le pareti sono allo stato grezzo.

- "IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI"

RISPOSTA

Dalla comparazione tra quanto autorizzato, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, risultano le seguenti lievi difformità:

- appartamento a piano primo: traslazione delle spallette di accesso al soggiorno-cucina (dalle informazioni ricevute dalla Agenzia delle Entrate, trattandosi di modifiche interne di modesta entità, non risulta necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale);
- autorimessa piano interrato: presenza di un setto (cm 91 x cm 34 circa) ubicato nell'angolo nord.

I costi necessari da sostenersi da parte dell'aggiudicatario (competenze professionali e spese tecniche), ove tale autorimessa non venga regolarizzata dal punto di vista edilizio e catastale prima della vendita,

- alla società "ROCCA ALTA IMMOBILIARE B.G.F. S.R.L." per acquisto dell'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio del quale, quanto in oggetto, fa parte di Martino BERTELLI, nato a Borno il giorno 21 maggio 1914, codice fiscale BRT MTN 14E21 B054X, in virtù di vendita autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Dott. Enrico TABALAPPI di Rovato in data 24 giugno 2004, Repertorio n. 44.991, Raccolta n. 7.013, registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari in data 30 giugno 2004 al n. 1540, Serie 1T, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno in data 6 luglio 2004 ai nn. 4660/3624;

- a Martino BERTELLI in virtù di atto del Notaio Dott. DE MICHELIS in data 9 agosto 1968, Repertorio n. 16.041, Raccolta n. 6.686, registrato a Breno in data 21 agosto 1968 al n. 1508, Vol. 164, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno in data 27 agosto 1968 ai nn. 2306/2073.

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

RISPOSTA

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

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno in data 29 dicembre 2005 ai nn. 10455/1804 a favore della società "BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.", con sede a Desio (MB), codice fiscale 01181770155, contro XXXXXXXXXX, sopra generalizzato, per la somma di Euro 100.000,00 (centomila/00), dei quali Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) con riguardo al capitale, Euro 33.500,00 (trentatremilacinquecento/00) con riguardo alle spese ed Euro 16.500,00 (sedecimilacinquecento/00) con riguardo agli interessi, in virtù di mutuo fondiario concesso con atto a rogito Notaio Dott. Enrico TABALAPPI di Rovato in data 14 dicembre 2005, Repertorio n. 53.064, Raccolta n. 8.937, registrato nei termini di legge, della durata di anni 15 (quindici), con tasso d'interesse annuo del 3,85 % (tre virgola ottantacinque per cento);
- pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Brescia, codice fiscale 80052730175, in data 11 aprile 2019, Repertorio n. 3904, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno in data 4 luglio 2019 ai nn. 3856/2975 a favore del FALLIMENTO "DORIM S.R.L.", codice fiscale 13358810151, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di quanto oggetto della presente relazione.

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

Dalla comunicazione ricevuta dell'Amministratore Condominiale (all.13) non risultano spese condominiali, preventivate, insolute sino alla data del 31.08.2020.

E) “REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA”

RISPOSTA

Dalle ricerche effettuate, risulta che le unità immobiliari sono state realizzate in forza di:

- permesso di costruire rilasciato dal Comune di Borno (Bs) in data 18 gennaio 2005 N.ro 64/04 e N.ro 326 di Protocollo;
- denuncia di inizio attività in variante presentata in data 2 novembre 2005 protocollata in data 3 novembre 2005 N.ro 6876 di prot.

I lavori di costruzione terminavano il 25.02.2006 e il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Borno, per silenzio-assenso, a decorrere dal 17.07.2006.

F) “FORMAZIONE DEI LOTTI”

RISPOSTA

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

G) “VALORE DEL BENE E COSTI”

RISPOSTAPremessa

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 € 1150,00 ad € 1450,00;
- autorimessa da € 560,00 ad € 760,00.

Considerando il grado di finitura, nell'attuale stato conservativo, indico il probabile valore commerciale al m² delle unità immobiliari:

- abitazione civile € 1.400;
- autorimessa da € 800,00.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie catastale totale (mq)</i>
Appartamento a piano secondo (sub.13)	56,00
Autorimessa (sub.8)	23,00

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 complessivi arrotondati € 96.800,00 (Novantaseimilaottocento/00);

-valore ridotto arrotondato per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto: € 92.000,00 (Novantaduemila/00);

-Oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra e precedentemente indicati: per prestazioni professionali € 800,00 + iva e cassa, esclusi eventuali oneri edilizi, sanzioni da corrispondersi al Comune, diritti catastali, da valutarsi al momento della predisposizione della pratica.

Allegati:

- 1) estratto mappa;
- 2) planimetrie catastali;
- 3) elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco subalterni assegnati;
- 4) visure storiche per immobile;
- 5) atto di compravendita;
- 6) ispezione ipotecaria;
- 7) grafico stilato dal CTU;
- 8) estratto per riassunto di atto di matrimonio;
- 9) rilievo fotografico;
- 10) titoli autorizzativi;
- 11) lettera per sopralluogo;

- 12) richiesta al Comune per esame atti;
- 13) richiesta all'amministratore Condominiale e risposta;
- 14) richiesta di nomina del custode giudiziario.

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., 02.01.2020

Il Perito incaricato
(dott. arch. Paolo Sandrini)