

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

---

Tribunale di BRESCIA  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

---

**Procedura esecutiva immobiliare n.995/2011**

---

Giudice Relatore

Dott. **Gianni Sabbadini**

tipo procedura: Esecuzione Immobiliare

Attore

rappresentato e difeso da



Convenuto

rappresentato e difeso da

**Omissis**

Avv.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

---

Al Presidente del Tribunale di BRESCIA

Tipo procedura: esecuzione immobiliare

Giudice Relatore: GIANNI SABBADINI

C.T.U.: GALLUCCI GIANLUCA

premesso che

**all'udienza del 13 febbraio 2012** il sottoscritto GALLUCCI GIANLUCA è nominato Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa indicata in epigrafe (**allegato 1**);

che il Giudice ha fissato l'udienza per la comparizione delle parti il giorno **15 giugno 2012**;

**in data 27 marzo 2012** è stata eseguita un indagine presso gli uffici del Catasto (**allegato 2a**);

**in data 27 marzo 2012** è stata eseguita indagine presso gli uffici della Conservatoria (**allegato 3**);

**in data 27 marzo 2012** ho inviato alle parti comunicazione indicante il giorno esatto per l'esecuzione delle operazioni peritali (**allegato 4**);

**in data 28 marzo 2012** è proseguita l'indagine presso gli uffici del Catasto (**allegato 2b**);

**in data 10 aprile 2012** è stato eseguito il sopralluogo degli immobili pignorati (**allegato 8**);

**in data 13 aprile 2012** è stato richiesto al Comune di Sale Marasino (BS) certificato di agibilità dell'immobile (**allegato 5**);

**in data 16 aprile 2012** è stata ricevuta dal Comune di Sale Marasino (BS) risposta inerente l'agibilità dell'immobile (**allegato 6**);

**in data 4 maggio 2012** è stato ritirato presso il Comune di Sale Marasino (BS) certificato di destinazione urbanistica (**allegato 7**);

#### CIÒ PREMESSO

Il C.T.U., esaminati attentamente

a - fascicolo dell'attore

b - documentazione catastale (**allegati 2a e 2b**)

c - note in conservatoria (**allegato 3**)

d - certificato di destinazione urbanistica (**allegato 7**)

**presenta la seguente perizia di stima immobiliare.**

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**Indice**

1) Identificazione del bene, comprensiva di confini e dei dati catastali	pg.3
2) Sommaria descrizione del bene	pg.4
3) Lo stato di 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 antecedente al pignoramento	pg.4
4) L'esistenza di formalità, vincoli e 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	pg.5
5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;	pg.5
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	pg.6
7) Stima dell'immobile	pg.6
8) Elenco allegati	pg.7

**1) Identificazione del bene, comprensiva di confini e dei dati catastali**

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia e stima immobiliare sono così localizzati:

- Comune di Sale Marasino (BS) - via Conche n°31

Sezione urbana	-	
Foglio	2	
Particella	1231	
Sub	5	
Categoria	A/3	
Classe	3	
Consistenza	3,5 vani	
Rendita	130,15 euro	

intestati a

NOME	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Parte convenuta / OMISSIS	Omissis	proprietà 1/1

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**  
 Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530  
 Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

confinante con

lato nord	altra proprietà (particella 1229)
lato sud	vicolo del Filatonio
lato est	via Allegra
lato ovest	altra proprietà (particella 1227)

**2) Sommaria descrizione del bene**

Trattasi di appartamento localizzato al piano secondo di un fabbricato ristrutturato negli anni 70 situato in via Conche n°31 nel Comune di Sale Marasino (BS) – nucleo di antica formazione.

Il contesto è prevalentemente residenziale; sono presenti alcuni collegamenti tramite mezzi pubblici.

La zona è raggiungibile tramite strade provinciali.

La proprietà è composta dalle seguenti unità immobiliari:

1) Foglio 2 particella 1231 sub 5: appartamento.

L'appartamento è localizzato al piano secondo ed è costituito da soggiorno con angolo cottura (286,90 mq), camera da letto matrimoniale (14,60 mq), camera da letto singola (11,60 mq), bagno (4,25 mq) e veranda (21,80).

La S.L.P. complessiva è di 83,30 mq.

L'APPARTAMENTO E' CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.

L'appartamento è dotato di orto esclusivo di 23,80 mq.

Le misurazioni sono state ricavate dalle planimetrie catastali e verificate sul posto.

L'ingresso avviene accedendo da un vano scala comune chiusa a cui si accede dalla corte comune delimitata da una recinzione con cancello pedonale.

**3) Lo stato di 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 antecedente al pignoramento**

I beni colpiti da pignoramento risultano caratterizzati da alcuni provvedimenti di trascrizione ed iscrizione.

Stato di possesso: gli immobili risultano essere in piena proprietà di parte convenuta.

A seguito della ricerca effettuata in conservatoria, si allega prospetto sintetico delle formalità (**allegato 3**) da cui emerge che le unità immobiliari risultano gravate di:

Appartamento: foglio 2 – particella 1231 – sub 5

**iscrizioni**

- |    |  |                  |                 |
|----|--|------------------|-----------------|
| 1. | ipoteca volontaria del 30/10/2001<br>derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario<br>Repertorio 31423 del 04/10/2001 | Reg. part. 9407  | Reg. Gen. 40944 |
| 2. | ipoteca volontaria del 09/08/2007  | Reg. part. 12327 | Reg. Gen. 46716 |

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**  
 Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530  
 Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Repertorio 22436/5083 del 02/08/2007

**trascrizioni**

- |    |  |                  |                 |
|----|--|------------------|-----------------|
| 3. | atto tra vivi del 03/06/1988<br>compravendita<br>Repertorio 11095 del 13/05/1988                                     | Reg. part. 10643 | Reg. Gen. 15692 |
| 4. | atto per causa di morte del 02/01/2001<br>certificato di denunciata successione<br>Repertorio 8633/97 del 09/03/2000 | Reg. part. 131   | Reg. Gen. 157   |
| 5. | atto tra vivi del 30/10/2001<br>compravendita<br>Repertorio 31424 del 04/10/2001                                     | Reg. part. 25863 | Reg. Gen. 40945 |
| 6. | atto tra vivi del 09/08/2007<br>compravendita<br>Repertorio 22435/5082 del 02/08/2007                                | Reg. part. 27970 | Reg. Gen. 46715 |
| 7. | atto esecutivo o cautelare del 11/10/2011<br>verbale di pignoramento immobili<br>Repertorio 11219 del 28/07/2011     | Reg. part. 25802 | Reg. Gen. 41677 |

**4) L'esistenza di formalità, vincoli e 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**

**Formalità, vincoli ed oneri esistenti:** sono contenute nell'atto di provenienza a cui il nuovo acquirente dovrà attenersi. Le iscrizioni e trascrizioni sopra citate devono essere sanate prima della procedura di vendita. In questo modo non risulteranno a carico dell'acquirente.

**Attitudine edificatoria:** non vi sono attitudini edificatorie.

**Carattere storico-artistico:** nulla da commentare.

**5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Le iscrizioni e trascrizioni sopra citate devono essere sanate prima della procedura di vendita. In questo modo non risulteranno a carico dell'acquirente.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

**6) La verifica della regolarità edilizia ed 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**

Da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali del Comune di Sale Marasino (BS) non è stato pervenuto alcun certificato di agibilità (**allegato 6**).

Il Comune di Sale Marasino ha quindi rilasciato un certificato di destinazione urbanistica (**allegato 7**).

L'immobile ricade in Zona "A" Nuclei di antica formazione.

**7) Stima dell'immobile**

Gli immobili sono localizzati a Sale Marasino (BS) - via Conche n°31.

Il valore unitario è stato ricavato da tabelle di valori immobiliari pubblicati dalla Borsa Immobiliare, dall'Agenzia delle Entrate per le zone di Milzano (BS) e mediante metodo di comparazione con simili operazioni di compravendita.

Comune di Sale Marasino (BS)							
foglio	mappale	sub	Piano	Destinazione	Superficie Commerciale	Coefficient e di	Superficie equivalente
2	1231	5	Secondo	Abitazione	mq. 83,30	100%	mq. <b>83,30</b>
		5	Secondo	Veranda	mq. 24,55	30%	mq. <b>7,37</b>
		5	Terra	Orto	mq. 23,80	10%	mq. <b>2,38</b>
<b>Totale superficie equivalente</b>							<b>mq. 93,05</b>

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale	Prezzo di vendita	Valore (€)
			per mq.	
	Residenziale	93,05	€ 950,00	€ 88.392,75
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO (arrotondato)</b>				<b>€ 88.500,00</b>

Proprietario	diritti e oneri reali	usufrutto	nuda proprietà	piena proprietà
Parte convenuta / Omissis	1/1			€ 88.500,00
<b>Totale proprietà</b>				<b>€ 88.500,00</b>

**IL VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' E' DI € 88.500,00.**

Il valore della proprietà è stato calcolato valutando l'inesistenza del certificato di agibilità.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

#### 8) Elenco allegati

- Allegato 1 - Nomina e quesito posto al C.T.U. da parte del Tribunale di Brescia
- Allegato 2a - Documentazione catastale - visura
- Allegato 2b - Documentazione catastale - planimetria
- Allegato 3 - Note in Conservatoria - elenco sintetico delle formalità
- Allegato 4 - Comunicazione del C.T.U. indicante il giorno esatto per l'esecuzione delle operazioni peritali
- Allegato 5 - Richiesta documentazione inviata al Comune di Sale Marasino (BS) inerente gli immobili pignorati
- Allegato 6 - Risposta ricevuta dal Comune di Sale Marasino (BS) inerente gli immobili pignorati
- Allegato 7 - Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 8 - Relazione fotografica

Con la presente relazione, composta di n.7 pagine + 8 allegati (di cui n.10 fotografie), il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice di prelievo.

Brescia li, 7 maggio 2012

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
Deposito nella cancelleria  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Brescia, 7 MAG. 2012  
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIA  
*(Isabella Martini)*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA  
DI BRESCIA  
ARCHITETTO  
GALLUCCI  
GIANLUCA  
N. 1781  
Il C.T.U.  
Gianluca Gallucci