

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare N. 162/2021 Es. Imm.

###

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

- con l'Avv. [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

###

G.O.T: Dr.ssa LIANA ZACCARA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Ill.mo sig. G.E. ha nominato C.T.U. e Perito Estimatore nella procedura in oggetto lo scrivente Geometra Salvatore Macaluso, già con studio in Brescia in Via Corsica n. 155, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Brescia, ed il giuramento ed il conferimento dell'incarico avvennero innanzi all'Ill.mo sig. G.E. all'udienza del 10.06.2021 in modalità telematica.

PREMESSA

Che a richiesta di [REDACTED]
[REDACTED] con sede legale in [REDACTED] 25024
(BS) Via [REDACTED] [REDACTED], 25, C.F. [REDACTED], in persona del
suo Presidente Vittorio [REDACTED], rappresentata dall'avv [REDACTED]

1/10

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

- mapp. 181, Nat. T, Ha 00.04.60;

* * * * *

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PROPRIETÀ SOTTOPOSTE AD ESECUZIONE

I beni sottoposto ad esecuzione si trovano in Comune di Collio Valtrompia (BS), e più precisamente trattasi di n. 2 appartamenti al piano secondo, nel Comune di Collio Valtrompia (BS) catastalmente Via Ondola n. 30, ora Via Crocette, situati in palazzina disposta su quattro piani, costituita da cinque unità immobiliari ad uso residenziale, più altre al piano interrato, ad uso cantine, ripostiglio, autorimessa; edificato nell'anno 1981, e un terreno sito catastalmente in Via Ondola ora Via Crocette; e di n. 1 fabbricato disposto su due piani, rialzato e 1°, nel Comune di Collio Valtrompia (BS) catastalmente Via San Colombano n.15 ora Via Bondegno n. 15, edificato nell'anno ante 1967;

L'accesso ed il sopralluogo per prendere visione dell'immobile sono stati effettuati in data 28.06.2021 alle ore 14, e in data 13.10.2021 alle ore 14.

RELAZIONE E RISPOSTE AL QUESITO

– A –

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.;

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

cinque unità costruito su quattro piani, in ora Via Crocette n°30, con ingresso indipendente tramite scale, **(vedi foto 1/1)**, due appartamenti adiacenti tra loro, situati al Piano secondo e un lastrico solare sito al piano primo, oltre ad appezzamento di terreno ad uso bosco ceduo situato sul retro del fabbricato; un fabbricato disposto su due piani, rialzato e 1°, nel Comune di Collio Valtrompia (BS) ora Via Bondegno n. 15 **(vedi foto 3/1)**;

1) (foglio 19 mappale 179, sub. 22, p.1 Nat. F5 - consistenza;), adibito a lastrico solare situato al piano primo, di Mq.127,00, con accesso dal vano scale ad uso comune **(vedi foto 2/1-2)**;

2) (foglio 19, Mappale 179, sub. 19), adibito ad abitazione situato al piano secondo, di altezza m. 2,50, con accesso dal vano scale ad uso comune **(vedi foto 1/3)**, così composto: 1) ingresso/soggiorno di mq. 24,76, 2) cucina di mq. 11,00, 3) corridoio di mq. 2,40, 4) bagno di mq. 4,60, 5) camera di mq. 15,48, 6) camera di mq. 12,24, un balcone di mq. 9,60, pari a una superficie utile residenziale di circa mq. 70,48 e lorda di mq 85,00;

3) (foglio 30, Mappale 159, sub. 7), adibito ad abitazione situato al piano secondo, di altezza m. 2,70, con accesso dal vano scale ad uso comune **(vedi foto 1/3)**, così composto: 1) ingresso/soggiorno di mq. 24,76, 2) cucina di mq. 11,00, 3) corridoio di mq. 2,40, 4) bagno di mq. 4,60, 5) camera di mq. 15,48, 6) camera di mq. 12,24, un balcone di mq. 9,60, pari a una superficie utile residenziale di circa mq. 70,48 e lorda di mq 85,00;

4) (foglio 20, Mappale 162 sub 2), trattasi di una unità immobiliare, adibita ad abitazione sita al piano rialzato e primo, di una palazzina

disposta su tre piani (Terra, rialzato e Primo) di due unità, con accesso indipendente da ora Via Bondegno n. 15, così composto: al piano rialzato, di altezza m. 2,70, una entrata nella cucina di mq. 16,80, al piano primo una camera di mq. 14,80, un bagno di mq. 2,00 circa, un balcone di mq. 2,50; pari a una superficie utile di circa mq. 33,60 e lorda di mq. 52,00; **(vedi foto 3/1-2-3-4)**;

5) Un terreno sito nel Comune di Collio Valtrompia (BS) posto esattamente a lato nord dell'abitazione sopra descritta, NCT foglio 19 mappale 181, Ha 0.04.60 qualità bosco ceduo classe 1, l'accesso al terreno avviene di fatto attraverso il vano scale ad uso comune del foglio 19, Mappale 179, sub. 19 che ha ingresso da ora Via Crocette **(vedi allegato 2)**.

– C –

Stato di possesso

Le tre unità immobiliari residenziali risultano 2 occupate e una libera; L'unità immobiliare fg. 19 particella 179 sub. 5: **Occupata**, con contratto di affitto registrato il 28 dicembre 2020 presso l'Ag delle Entrate con i seguenti riferimenti: Ufficio TM7, serie 3T, numero 1493, codice identificativo del contratto TM720T001493000SJ data di stipula 30 settembre 2020 con inizio in data 01 ottobre 2020 e termine in data 30 settembre 2024 **(vedi allegato 6)**; l'unità immobiliare fg. 19 particella 179 sub. 19 **Libera**; l'unità immobiliare fg. 20 particella 162 sub. 2; **Occupata**, senza contratto.

– D –

L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

Non risultano altri atti formali di vincoli;

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio in Collio Valtrompia (BS) ora Via Crocette n° 30, Mappale 159, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n° 578 Prot. N°123 del 14.01.1981 (vedasi allegato 3/1), successiva Variante Licenza di Costruzione n° 757 prot. n° 2034 del 07.07.1982 (vedasi allegato 3/2). e successivo Permesso di Costruire a Sanatoria n° 108/06 prot. n° 2154 del 10.09.2007 (vedasi allegato 3/3), Certificato abitabilità/agibilità: non presente presso gli uffici del Comune;

L'edificio in Collio Valtrompia ora Via Bondegno n° 15, foglio 20, Mappale 162 sub 2, risulta edificato ante 1967, (Non risultano esserci altri atti riguardante il fabbricato in questione presenti negli uffici Comunali), riguardo alla planimetria catastale, l'immobile risulta avere delle difformità riguardante un bagno presente al piano primo **(vedi foto 3/4)** e di una finestra al piano rialzato invece di due e di una finestra al piano primo invece di due. Si presumono opere ante 1967.

Il terreno in oggetto, Fg. N° 19 mapp. 181, secondo il P.G.T. vigente, e classificato "Parte Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico- Parte Ambiti Residenziali ad Alta Densità", **(vedasi allegato 4)**;

– F –

I beni pignorati risultano essere vendibili a lotti;

– G –

Valore del bene e costi

Considerato quanto sopra; preso atto della posizione degli immobili ubicati in zona periferica del Comune di Collio Valtrompia (BS), urbanisticamente ben servita; tenuta presente le vetustà degli edifici e le attuali condizioni di manutenzione e conservazione; Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato in sito, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

N.B.: le misure e le quantità riportate sono state desunte da visure e planimetrie catastali, debbono pertanto ritenersi approssimative.

1) Comune di Collio Valtrompia (BS); Fg. 19, mapp. 179, sub. 22, p.1
Nat. F5 lastrico solare consistenza catastale Mq. 89,00;

Lastrico solare (terrazza) mq. **127,00** x € 75,00/mq. = € **9.525,00**

2) Comune di Collio Valtrompia (BS); Fg. 19, mapp. 179, sub. 19, p.2
cat. A/2 classe 6 Vani n. 4,5 sup. catastale Mq. 85,00 Rendita € 227,76;

sup. lorda di mq. **85,00** x € 1.500,00/mq. = € **127.500,00**

Balcone mq. **9,60** x € 75,00/mq. = € **720,00**

somma €128.220,00

3) Comune di Collio Valtrompia (BS); Fg. 19, mapp. 179, sub. 5, p.2
cat. A/2 classe 6 Vani n. 4,5 sup. catastale Mq. 85,00 Rendita € 227,76;

sup. lorda di mq. **85,00** x € 1.500,00/mq. = € **127.500,00**

Balcone mq. **9,60** x € 75,00/mq. = € **720,00**

8/10

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

contro:

somma €.128.220,00

4) Comune di Collio Valtrompia (BS); Fg. 20, mapp. 162, sub. 2, p.t
cat. A/6 classe 6 Vani n. 2,5 sup. catastale Mq. 52,00 Rendita €
32,28;

sup. lorda di mq. **52,00** x € 1.500,00/mq. = € **78.000,00**

Balcone mq. **2,50** x € 75,00/mq. = € **189,00**

somma €. 78.189,00

3) Comune di Collio Valtrompia (BS) Catasto Terreni, foglio 19,
mappale: 181, Cat T, Ha 0.04.60, qualità bosco ceduo Cl. 1, reddito
dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,14

circa mq. **460,00** x € 20,00/mq. = **€.9.200,00**

Sommano €.353.354,00

(comprendendovi l'incidenza delle parti comuni).

* * * * *

Allegati:

1. Copia visura catastale;
2. Copia scheda catastale immobile;
3. Copia concessione edilizia
4. Copia certificato destinazione urbanistica
5. Servizio fotografico
6. Copia Contratto locazione;

* * * * *

Con quanto sopra esposto, e con allegati, lo scrivente pensa di avere esaurito l'incarico gentilmente conferitogli dall'III.mo sig. G.E. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

9/10

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

contro:

Consulente Tecnico d'Ufficio
Salvatore Macaluso
Via Corsica 155 25123 Brescia
Tel. – 389 8306448
E-mail: geom.macaluso@iol.it

Brescia, 25 novembre 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Salvatore Macaluso

