



## ELABORATO PERITALE



PROCEDURA N.R.G. 11732/2024



## CONSULENZA TECNICA



Studio Tecnico Geometra Fabio Beccalossi  
Piazza della Pace 30 -25039- Travagliato Brescia



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



	<p>Studio Tecnico geometra Fabio Beccalossi Piazza della Pace n. 30 -25039- Travagliato Brescia          Iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n. 3933 Albo Consulenti Tribunale di Brescia n. 269  <a href="mailto:Studio.beccalossi@libero.it">Studio.beccalossi@libero.it</a>  <a href="mailto:Fabio.beccalossi@geopec.it">Fabio.beccalossi@geopec.it</a></p>
--	--

## ASTE GIUDIZIARIE®

### Tribunale Ordinario di Brescia Sezione IV Civile

*fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni*



N.R.G. 11732/2024



PROMOSSA DA:   
 CONTRO:



**GIUDICE DESIGNATO: DOTT.**



Il giudice designato nell'udienza tenutasi in data 03/10/2024 nomina il sottoscritto geometra Fabio Beccalossi Consulente Tecnico D'ufficio, in data 30/10/2024 viene notificato dalla cancelleria l'incarico; nella stessa udienza viene assegnato al CTU il quesito, e di seguito riportato:



**QUESITO**



*“Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari; in caso affermativo, proceda alla formazione di un progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente godibile le porzioni da attribuire a ciascun condividente e quali siano i relativi costi; in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita; determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltreché la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi”.*





## SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI



Le operazioni peritali si sono svolte mediante:

Primo incontro tenutosi presso il mio studio in Travagliato Piazza della Pace 30, alle ore 9,30 del giorno 21/11/2024:

A tale incontro non si sono presentati i CTP in quanto non nominati, dopo una ragionevole attesa si chiude il primo incontro alle 10,30.

Si procede chiedendo la documentazione Catastale presso Ufficio Competente, che si allegherà alla presente sotto la voce “Documentazione Catastale”;

Richiesta documentazione presso uffici competenti relativamente la presenza di Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a carico delle quote dei comproprietari;

In data 29 novembre 2024 alle ore 9,30 si dà inizio al sopralluogo presso immobile, sito in via Roma n. 5 a Pavone del Mella (BS);

I sopralluoghi esterni ed interni, per l’acquisizione delle opportune informazioni, e di una successiva documentazione fotografica, si concludono alle ore 10,30.

Nel pomeriggio dello stesso giorno si procede nell’esame della documentazione catastale, e si riscontra che l’immobile è cointestato alle seguenti persone e con le quote sotto specificate:

- Omissis quota spettante di 1428/1000
- Omissis di 4286/1000
- Omissis quota spettante di 4286/1000

Si è proceduto ad eseguire una analisi di mercato per conoscere eventuali prezzi di mercato per beni simili e ubicati nella zona in cui ci sono gli immobili staggiti.

In data 02 dicembre 2024, si è proceduto alla redazione della perizia in oggetto.



# RELAZIONE



## LOTTO 1: Via Roma n. 5 a Pavone del Mella (BS)



### Descrizione sintetica dei beni:

L'immobile è situato in zona centrale del Comune di Pavone del Mella, caratterizzata immobili tipici del centro dei paesi della bassa Bresciana. È inserito in un contesto di casa a corte, per accedere all'immobile staggito si deve attraversare il cortile di altra proprietà gravato di servitù a favore dell'immobile oggetto di stima.

L'accesso alla proprietà avviene dal cancello carraio posto a confine del cortile di altra proprietà, e il cortile esclusivo della proprietà stimata; da questo si accede direttamente ai vari immobili.

Esteriormente gli immobili si presenta in scarse condizioni di conservazione, la facciata è intonacata e non tinteggiata ma con evidenze di umidità di risalita.

### Descrizione sintetica:

Al piano terra trova posto un cortile esclusivo, autorimessa, un portico di ingresso, un corridoio che porta un vano destinato a cucina tinello, un vano destinato a camera e un bagno, un vano destinato a cucina/ripostiglio. Inoltre, vi è esternamente al corpo di fabbrica principale, un portico e una taverna.

Al piano primo che si accede esclusivamente da un vano scala all'interno dell'immobile al piano terra, vi sono n.5 vani inagibili, privi di impianti e parzialmente demoliti, oltre ad una terrazza accessibile dal penultimo rampante del vano scala. Sopra i vani destinati ad autorimessa e taverna, vi è un fienile totalmente vuoto e aperto verso il cortile;

Al piano secondo un sottotetto non accessibile poiché privo di scala;

L'immobile oggetto di perizia è in condizioni di manutenzione assenti per la maggior parte dello stesso, risulta inagibile e inutilizzato per il piano primo e per il piano secondo , la serramentistica risulta essere in legno e con vetro singolo, della data di edificazione , la pavimentazione risulta originaria del periodo di costruzione dell'immobile e in sufficienti condizioni, solo la cucina tinello al piano terra risulta una pavimentazione di recente posa, il bagno risulta completo di accessori e in scarse condizioni di manutenzione, vi è impianto di riscaldamento al piano terra, privo di qualsiasi impianto il piano primo.

Vi sono fenomeni di umidità al piano terra anche all'interno dell'immobile.

I fabbricati alla data del sopralluogo risultano nel medesimo stato riscontrato alla data della perizia 03 ottobre 2023 e occupati dalla madre dei Signori Omissis.

## CONFORMITA' URBANISTICA

Non vi è conformità urbanistica

Gli abusi edilizi consistono in modifica del posizionamento delle porte al piano terra e demolizione di tramezza al piano primo, la loggia sopra al garage non ha i due ripostigli autorizzati con permesso n.6 del 11/03/1989;

Il garage è stato diviso ed è stata realizzata in una parte una taverna.

Per gli abusi riscontrati si è visionato il catasto del 1992 in quanto non è stato possibile reperire elaborati grafici della concessione originaria andati distrutti come da dichiarazione del Comune di Pavone del Mella allegate alla Perizia del 03 ottobre 2023.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI

### - LOTTO 1:

Foglio 06 mappale 344 subalterno 5 graffata con mappale 348 subalterno 4 Cat. A/4 Cl. 5  
Vani 10 R.C. €. **268,56**

Foglio 06 mappale 348 subalterno 5 Cat. C/6 Cl. 2 mq. catastali mq55 R.C. €. **76,69**

La rappresentazione grafica dell'autorimessa non è corretta, devono essere sistemata anche la scheda dell'appartamento per le difformità elencate nel capitolo precedente



# CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI E ATTRIBUZIONE DEI VALORI

## Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m<sup>2</sup> 103,00

## Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Portico	m <sup>2</sup> 35,68	50 % 17,84
Balconi	m <sup>2</sup> 36,70	50 % 18,35
Accessori	m <sup>2</sup> 31,00	50 % 15,50
Piano Primo inagibile	mq. 103,00	25% 25,75
Sottotetto e fienile	mq. 153,20	20% 30,64
Cortile	m <sup>2</sup> 59,40	10 % 5,94
Autorimessa	m <sup>2</sup> 26,00	50 % 13,00

Superficie commerciale

m<sup>2</sup> 230,02

Più probabile valore in libero mercato è ancora il medesimo estimato nella mia perizia, paria a €. 126.000,00 (centoventiseimila euro/00) per l'intero,



# ASTE GIUDIZIARIE®

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 27/06/2023 ai nn.28460/19810 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 30/05/2023 contro Omissis nato ..... per la quota di 4286/10000 di piena proprietà e SALDI Omississ piena proprietà a favore Omissis con sede in Omissis gravante sugli immobili in oggetto.
- - Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria di Brescia il 07/02/2019 ai nn.5105/3119 emesso dal Tribunale di CREMONA il 13/12/2018 contro Omissis nato in ..... per la quota di 1428/10000 a favore Omissis gravante sugli immobili in oggetto.
- - Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Brescia il 09/02/2015 ai nn.4083/567 derivante da ipoteca legale del 27/01/2015 per EURO 276.965,66 a garanzia di un debito di EURO 138.482,83 contro Omissis con sede in Omissis per la quota di 1/1 di piena proprietà a 2 favore Omissi con sede in Omissis, elettivamente domiciliata in Brescia alla Via Omissis, gravante sugli immobili in oggetto.



In risposta al quesito posto dal Giudice:

*"Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari; in caso affermativo, proceda alla formazione di un progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente godibile le porzioni da attribuire a ciascun condividente e quali siano i relativi costi; ....."*

L'immobile, per la conformazione dello stesso non è facilmente divisibile, questo reso ulteriormente problematico dall'inagibilità di parte dello stesso, in parte allo stato di cantiere.

La realizzazione di nuovi accessi sulla viabilità denominata via Mentana inciderebbe in modo pesante nell'unica porzione abitabile al piano terra.

La viabilità comunale che lambisce il lato nord e est del fabbricato in oggetto risulta avere una quota almeno 60 centimetri più alta rispetto alla pavimentazione interna del piano terra che, per questo motivo, risulta parzialmente interrato.

L'eventuale frazionamento dello stabile imporrebbe, se diviso in più unità, un aggravio della servitù imposta al fondo servente di altra proprietà per l'accesso carraio.

*".....in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita; determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario; ....."*

Visto l'andamento del mercato nel periodo dal 03 ottobre 2023 al 02 dicembre 2024 che praticamente ha avuto una variazione vicina allo 0% nel Comune di Pavone Mella, per gli immobili della tipologia di quello in oggetto, si può mantenere il valore di stima depositato. L'intero immobile ha un valore allo stato di fatto pari a €. 126.000,00 (centoventiseimila euro/00).

Di cui:

- Omissis	quota	spettante	di	1428/1000	€.	17.992,80
	(diciannovemilanovecentonovantadue euro/80)					
- Omissis	quota	spettante	di	4286/1000	€.	54.003,60
	(cinquantaquattromila tre euro/60)					
- Omissis	quota	spettante	di	4286/1000	€.	54.003,60
	(cinquantaquattromila tre euro/60)					

**“.....verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltreché la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi”.**

A carico dei comproprietari, oltre alle Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli sopra elencate, da un’ispezione a nominativo sugli immobili sopra elencati effettuata in data 02 dicembre 2024, di cui si allega copia, non risultano ulteriori Trascrizioni e Iscrizioni.



## Osservazioni:

In data 03/10/2024 ho inoltrato la Bozza dell’elaborato peritale alle parti, dando tempo, come previsto nell’udienza 03/10/2024, quindici giorni fino al 18/12/2024 per comunicare eventuali osservazioni.

In data 18/12/2024 nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente.

Con quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU geometra Fabio Beccalossi, ritiene di avere adempiuto all’incarico avuto.

Travagliato li, 19/12/2024

Il CTU Fabio Beccalossi



Allegati:

- Visure Catastali;
- Schede Catastali;
- Estratto di mappa;
- Visure Ipotecarie;
- Documentazione fotografica.





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009