

FOGLIO RIEPILOGATIVO

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica

Edificio residenziale

Ubicazione

Capriolo via Colombara del Bosco n.72a

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati Sez. NCT
Foglio 26 Mappale 453 subb 11 – 18 - 31

Quota di proprietà

1000/1000

Divisibilità degli immobili

NON divisibili

LOTTO	CAPRIOLO	FABBRICATI	Valore di Mercato	Valore di Realizzo
1	FG.26	Mapp.453 subb 11-18-31	€ 59.200,00	€ 47.700,00

Indice

- A. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C.
- B. Identificazione e descrizione attuale dei Beni
- C. Stato di possesso
- D. Esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale
- E. Regolarità edilizia ed urbanistica
- F. Formazione dei lotti
- G. Valore dei beni e costi

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 367/2024

GIUDICE DELEGATO DOTT. Davide FOPPA VICENZINI

Creditore procedente:

OLYMPIA SPV S.R.L.

Con sede in CONEGLIANO (TV)

c.f. 05256490268

DOVALUE S.P.A.

Con sede in VERONA (VR)

c.f. 00390840239

Rappresentato dall'Avvocato:

AVV. Marco ORIZIO

Piazza della Loggia 5

25100 BRESCIA (BS)

Esecutato:

██████████ II

In qualità di proprietario

Via Colombara del Bosco 72a CAPRIOLO

c.f. . ██████████

Esperto incaricato:

Arch. Cinzia CIVALLERI

studio in Via S.Stefano 2 a – Gussago (BS)

CF CVLCNZ59T65F205Z

Tel +39 3355704290

Mail cinziacivalleri@gmail.com

Pec cinzia.civalleri@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti Provincia di Brescia n. 1021

Albo dei Consulenti Tecnici Del Tribunale di Brescia - n. 504



PERIZIA DI STIMA**INTRODUZIONE**

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Davide Foppa Vicenzini, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta arch. Cinzia Civalleri, libero Professionista in Brescia, iscritta al n. 1021 dell'Albo Professionale degli Architetti di Brescia, con studio in via S.Stefano 2 A, Gussago (BS).

Effettuato il giuramento di rito relativo alla procedura esecutiva in epigrafe in data 07/01/2025, la sottoscritta prendeva atto dell'incarico affidatole di provvedere alla redazione della relazione di stima dell'immobile.

Esaminati gli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale, reperiti i documenti relativi all'immobile oggetto di pignoramento presso i competenti uffici, ha concordato appuntamento per sopralluogo con il geom Begotti incaricato dal Custode Giudiziario nominato Dott. Giammatteo RIZZONELLI. Un primo accesso è avvenuto in data 22/01/2025. Non è stato possibile accedere ai locali pignorati per assenza dell'esecutato. Un secondo accesso è avvenuto in data 18/02/2025. Erano presenti il geom. Begotti e l'esecutato.

IMMOBILE n.1: Catasto Fabbricati - Sez. NCT Foglio 26 mappale 453 sub 11

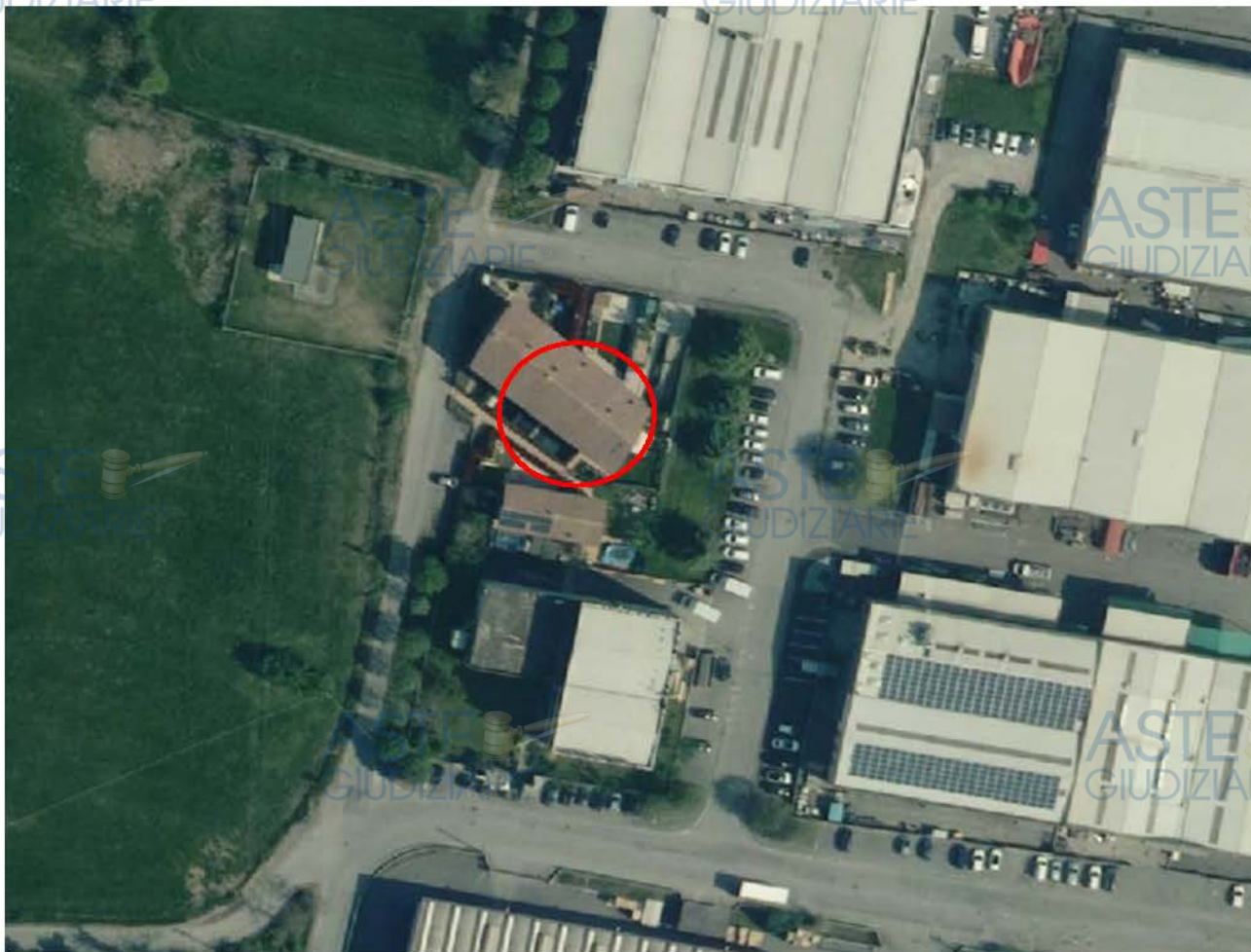
IMMOBILE n.2: Catasto Fabbricati - Sez. NCT Foglio 26 mappale 453 sub 31

IMMOBILE n.3: Catasto Fabbricati - Sez. NCT Foglio 26 mappale 453 sub 18

A-Verifica della completezza dei documenti all'art.567 C.P.C.

- 1) All'interno del fascicolo agli atti sono stati prodotti l'atto di pignoramento ed il certificato notarile;
- 2) La scrivente ha reperito copia atto di provenienza, elaborati catastali, eventuali contratti Agenzia Entrate, elaborati relativi a Concessione Edilizia.

1. Localizzazione



Provincia Brescia
Comune Capriolo
Via Colombara del Bosco 72a

Destinazione urbanistica dell'immobile Residenziale

Tipologia immobiliare Abitazione di tipo civile

Consistenza Desunta graficamente dagli atti autorizzativi e da rilievo

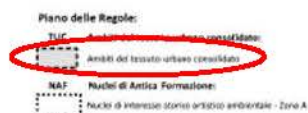
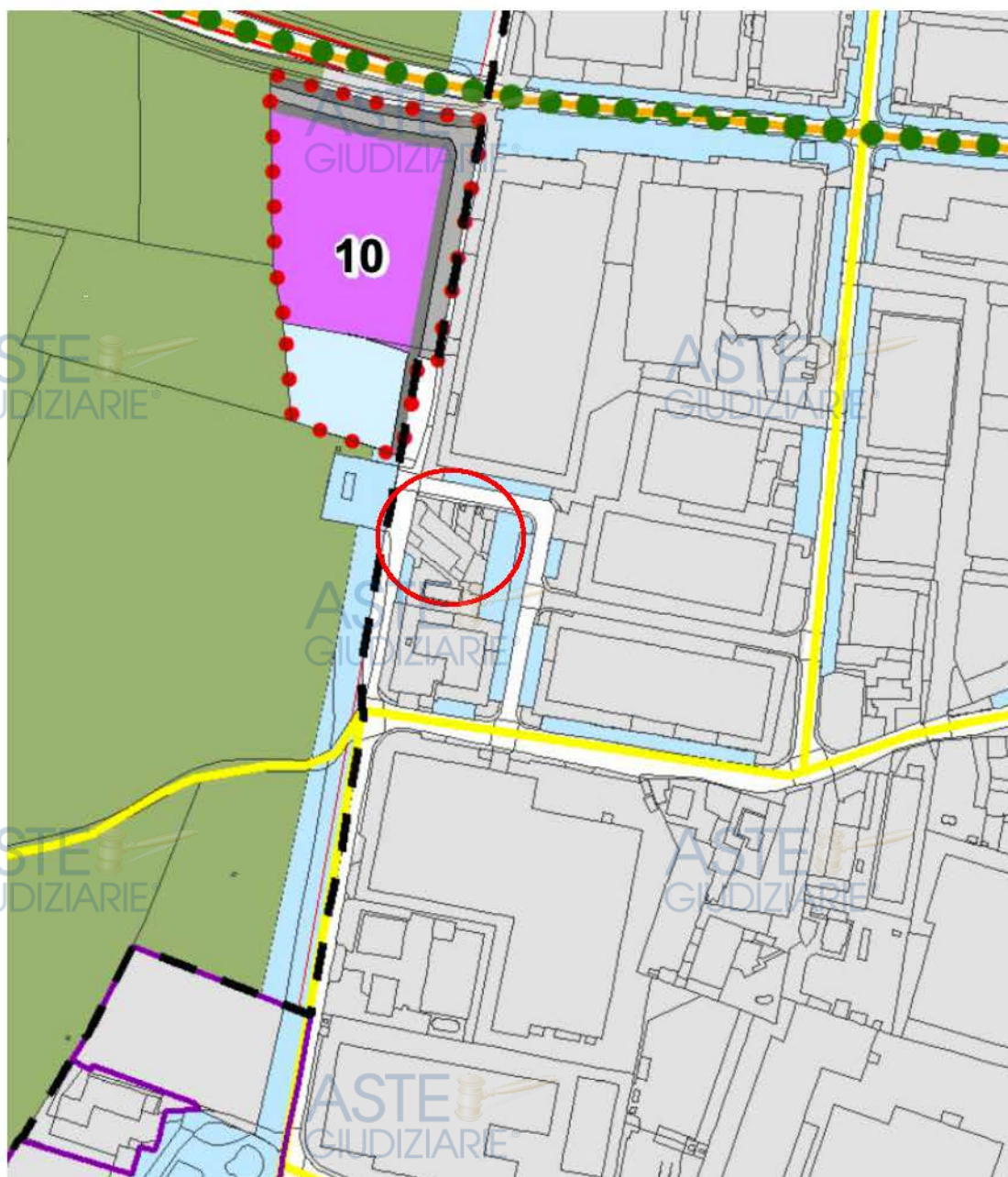
Data del sopralluogo 22/01/2025 – 18/02/2025

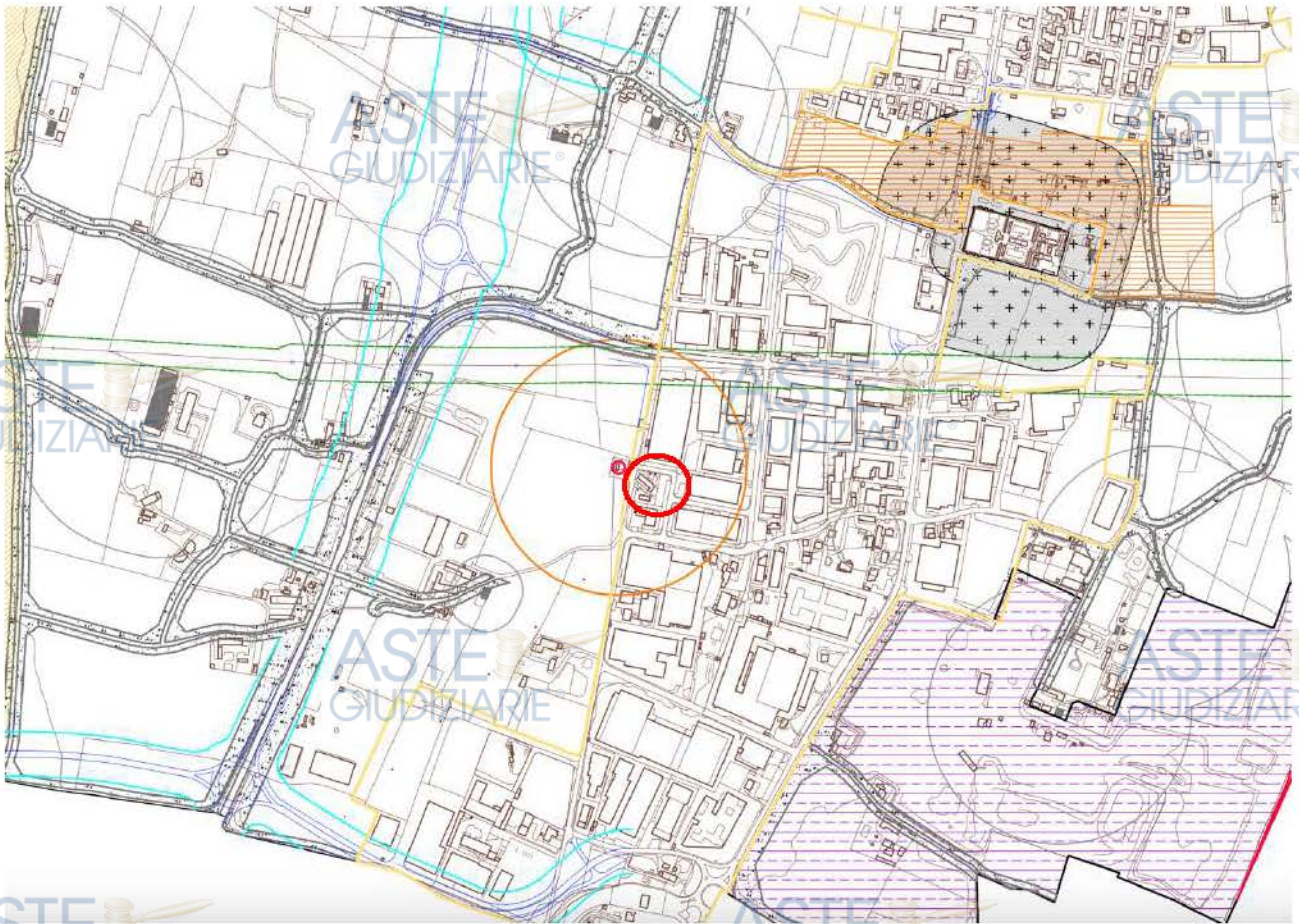
Confini abitazione mapp. 453 sub 11
Nord parti comuni
Est altra proprietà
Sud altra proprietà
Ovest altra proprietà

Confini autorimessa mapp. 453 sub 18
Nord parti comuni
Est altra proprietà
Sud corsello autorimesse
Ovest altra proprietà

Confini posto auto scoperto
mapp. 453 sub 31
Nord altra proprietà
Est altra proprietà
Sud altra proprietà
Ovest via Colombara del bosco

Inquadramento PGT Ambiti di tessuto urbano consolidato





INFRASTRUTTURE E SERVIZI



RISPETTO CIMITERIALE



RISPETTO CAPTAZIONE ACQUE (200 mt)

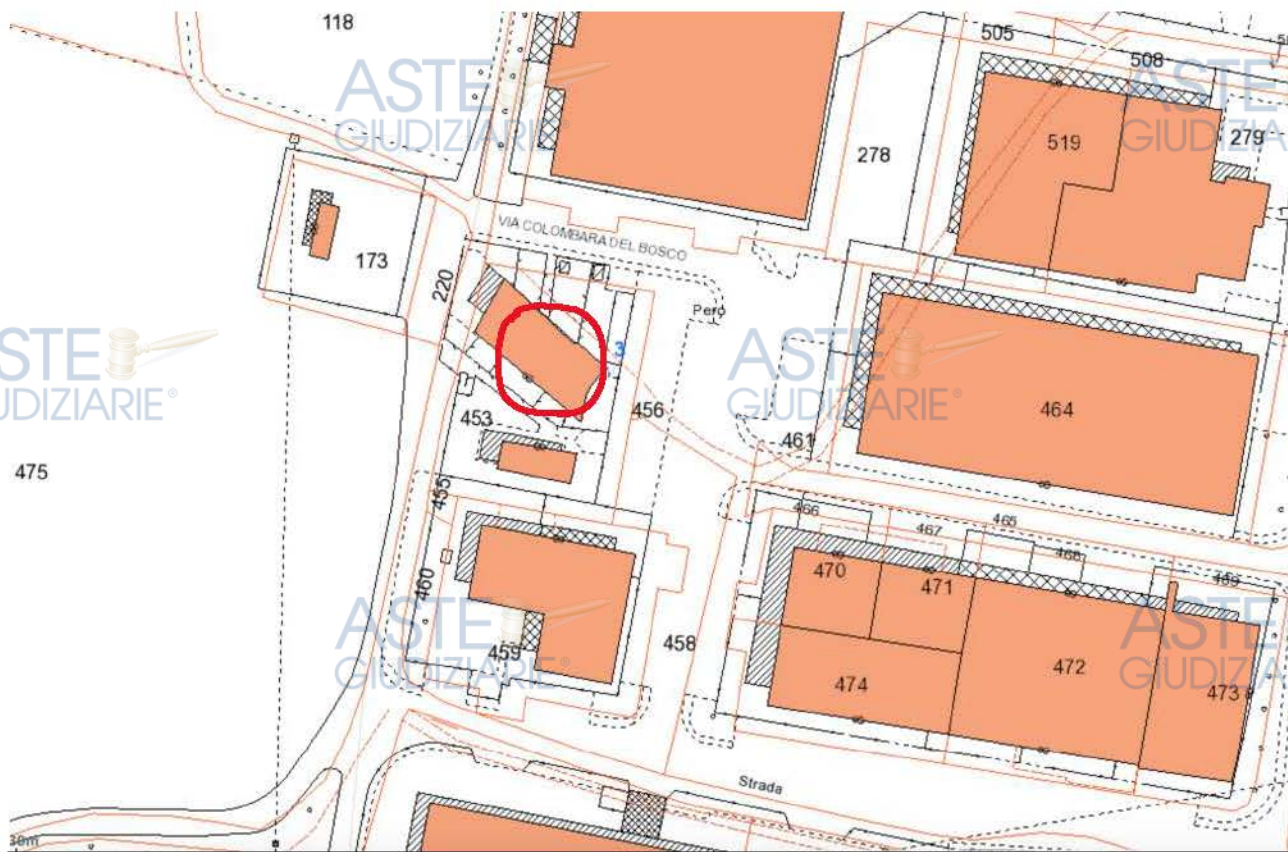


RISPETTO STRADALE

ART. 31. RISPETTO DI CAPTAZIONE ACQUE SORGIVE.

1. Le zone di rispetto delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.
2. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (DLgs 258/00, DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693, art. 21, comma 5, DLgs 152/99 e successive modifiche) sono assolutamente vietate le seguenti attività:
 - a. dispersione di fanghi e liquami, anche depurati;
 - b. accumulo di concimi organici;
 - c. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d. aree cimiteriali;
 - e. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f. apertura di cave di inerti nel sottosuolo;
 - g. discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
 - h. stoccaggio in superficie e nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
 - i. cimiteri di autoveicoli;
 - j. imprese di compostaggio e depuratori.
3. E' inoltre vietata la costruzione di pozzi perdenti, mentre va curata e controllata la tenuta delle fognature, di condotte e serbatoi di prodotti chimici.
4. Le fognature, sia pubbliche che private, dovranno essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
5. Le zone di tutela assoluta, previste dall'art. 5 del DLgs 258/00, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
6. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del DLgs 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del DLgs 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da DGR n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Individuazione Catastale e titolo di provenienza dell'immobile



Individuazione catastale

Comune di CAPRIOLO (BS) - Catasto FABBRICATI - Sez. NCT

intestazione:

[REDACTED]

Nato a Chiari (BS) il 17/02/1966

proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - Sezione Urbana NCT

foglio	Mappale	sub	Classe	Categoria	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
26	453	11	4	A/2	2,5 vani	57 mq	€ 174,30
26	453	18	3	C/6	16 mq	19 mq	€ 29,75
26	453	31	1	C/6	12mq	12 mq	€ 15,49

Conformità catastale:

immobile 1: la scheda catastale visionata risulta conforme allo stato dei luoghi

immobile 2 : la scheda catastale visionata risulta NON conforme allo stato dei luoghi

immobile 3 : la scheda catastale visionata risulta conforme allo stato dei luoghi

Titolo di provenienza:

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di COMPRAVENDITA autenticato dal Notaio Stefano CALIENDO a Capriolo avente n. di repertorio [REDACTED] in data 27/04/2006 trascritto a Brescia in data 09/05/2006 ai nn. 24271/14000. L'esecutato acquistava dalla Società MILLENIUM S.R.L. con sede in Brescia (BS) via Carlo Zima 1, (c.f. e p.i. 03588060172) con legale rappresentante sig. Fabrizio BELTRAMI, in piena proprietà l'alloggio e pertinenze nel complesso condominiale in Capriolo costituito da monolocale, bagno, loggia, soffitta, oltre ad autorimessa e lavanderia al piano interrato, posto auto esterno in via Colombara del Bosco.

2. Descrizione dei Beni

Gli immobili, oggetto di pignoramento, fanno parte di un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica con area verde pertinenziale. Anteriormente era costituito da due corpi di fabbrica denominato "Cascina Cucei" con circostante cortile esclusivo. Gli originari fabbricati sono stati demoliti e ricostruiti mantenendoli separati. Il condominio è costituito da dieci appartamenti, tredici autorimesse e nove posti auto. L'intervento è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 3758/01 P.E. rilasciata dal Comune di Capriolo in data 22/03/2002 e successiva Variante n. 4163/03 P.E. rilasciata in data 17/10/2003.

Il complesso residenziale è ubicato nella zona Sud del Comune di Capriolo, caratterizzata da tessuto urbano consolidato. L'area circostante il complesso è caratterizzata da capannoni artigianali.

Immobile 1 : l'unità immobiliare è situata al piano primo del fabbricato.

L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono situati in via Colombara del Bosco. L'unità immobiliare è composta al piano primo da monolocale con accesso alla loggia di pertinenza, servizio igienico e disbrigo con scala a chiocciola che collega l'appartamento al sottotetto non abitabile, lavanderia ubicata al piano interrato. L'altezza utile dei locali è circa 2,70 mt. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e caloriferi in ghisa mod. Tema. L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce, prese, interruttori di comando e di derivazione. L'impianto igienico sanitario è incassato a parete e pavimento con linee di acqua calda e fredda separate. Il pavimento è in gres porcellanato. Il rivestimento del bagno in piastrelle arriva ad un'altezza di mt 2,00. I serramenti interni ed esterni sono in legno. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. La scala a chiocciola è in legno.

Il sottotetto è provvisto di due finestre che affacciano sulla loggia di proprietà . Nel sottotetto è ubicata la caldaia a gas . La soffitta non è abitabile in quanto non ci sono le altezze minime secondo norme edilizie. La struttura del tetto è in legno con travi maestre, travetti e assito, coibentazione e copertura in coppi. Si accede al piano interrato tramite scala condominiale, dove sono ubicati le autorimesse e le lavanderie. L'unità immobiliare è in condizioni mediocri.

Immobile 2 :

L'autorimessa di pertinenza dell'immobile 1, ubicata al piano interrato , è attualmente un locale unico con la lavanderia in quanto non c'è la tramezza divisoria come da concessione edilizia. Si accede dal corsello ubicato lato Est del complesso residenziale, tramite scala interna condominiale si accede alla lavanderia e autorimessa di pertinenza Immobile 1 .

Immobile 3 :

il posto auto è ubicato all'esterno del complesso residenziale , lato Sud in via Colombara del Bosco .

3. Identificazione pregressa dei beni

Da certificazione notarile in atti si rilevano nel ventennio le seguenti provenienze:

- a [REDACTED] , la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Capriolo Sez. Urb. NCT Foglio 26 Particella 453 sub 11, particella 453 sub 18 ,particella 453 sub 31 è pervenuta per atto di compravendita del 27/04/2006 numero di Repertorio 52830/11968 Notaio CALIENDO Stefano sede Brescia trascritto il 09/05/2006 nn.24271/14000 da potere di MILLENIUM S.R.L. sede Brescia codice fiscale 03588060172
- a MILLENIUM S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà dei predetti immobili (già Capriolo sezione urbana NCT Foglio 26 particella 453) è pervenuta per atto di compravendita del 23/01/2002 Numero di Repertorio Notaio BARCA Mauro sede Brescia trascritto il 01/02/2002 nn.4348/2582 da potere UBERTI Carlo nato il 15/07/1940 a Erbusco (BS) codice fiscale BRTCRL40L15D421P

C - Stato di possesso

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Da accesso agli atti Agenzia delle Entrate NON risulta alcun contratto di locazione

D - Esistenza di formalità, vincoli, oneri

Formalità trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia:

- ISCRIZIONE NN. 24272/5264 del 09/05/2006:
IPOTECA VOLONTARIA iscritta in forza di CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/04/2006 Numero di Repertorio 52831/11969 Notaio CALIENDO Stefano sede Brescia a favore di BIPOP CARIRE , Società per Azioni sede Brescia codice fiscale 03336830967 contro **[REDACTED]** nato a Chiari (BS) il 17/02/1966 codice fiscale **[REDACTED]**
- ISCRIZIONE NN.9824 /2376 del 10/03/2010:
IPOTECA LEGALE in forza di NORMA Art.77 DPR 29/09/1973 N.602 del 02/03/2010 n. di Repertorio 5016/22 emesso da EQUITALIA ESATRI S.P.A. sede MILANO codice fiscale 09816500152a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. via Cefalonia 49 Brescia contro **[REDACTED]** nato a Chiari (BS) il 17/02/1966 codice fiscale **[REDACTED]**
- ISCRIZIONE NN.20490 /3346 del 17/06/2013:
IPOTECA LEGALE in forza di RUOLO Art.77 DPR 29/09/1973 03/06/2013 del N.di Repertorio 1112/2213 emesso da EQUITALIA NORD S.P.A. sede MILANO a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. sede MILANO codice fiscale 07244730961 contro **[REDACTED]** nato a Chiari (BS) il 17/02/1966 codice fiscale **[REDACTED]**
- TRASCRIZIONE NN. 41609 /29103 del 24/09/2024:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/09/2024 N. di Repertorio 7569 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI BRESCIA sede Brescia a favore di OLIMPIA SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) codice fiscale 05256490268 contro **[REDACTED]** nato a Chiari (BS) il 17/02/1966 codice fiscale **[REDACTED]**

ONERI CONDOMINIALI :

da nota rilasciata dall'amministratore del condominio Dott.ssa Elisabetta Foresti risulta un debito conteggiato fino al 01/03/2025 di € **1334,61**.

E - Regolarità urbanistica ed edilizia

Da accesso agli atti presso Comune di CAPRIOLO risulta:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 2451/94 Prot.n.973 rilasciata dal Comune di CAPRIOLO (BS) in data 10/02/1995 al sig.UBERTI Carlo per opere di urbanizzazione PIANO DI LOTTIZZAZIONE denominato "P.L.UBERTI".
- CONCESSIONE EDILIZIA n.3758/01 P.E. rilasciata dal Comune di CAPRIOLO (BS) in data 22/03/2002 alla Società MILLENIUM S.R.L. per ristrutturazione fabbricato esistente per uso RESIDENZIALE
- D.I.A. Prot.n. 9417 in data 29/09/2003 per VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.3758/01 D.I.A. Prot.n.1178 del 24/03/2000 per variazioni tramezzatura interne seminterrati

Il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità è stato richiesto al Comune con le modalità prescritte dall'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, mediante domanda Prot. n. 11487 in data 20 novembre 2003 e relativa integrazione in data 505/12/2003 senza che l'Autorità competente abbia disposto di procedere ad atti ispettivi ovvero ad atti interruttivi dei termini e che, pertanto, l'agibilità s'intende attestata ai sensi di legge.

La scrivente C.T.U. dichiara la NON regolarità edilizia dell'immobile 2 in quanto si è rilevata una difformità rispetto agli elaborati presentati nelle pratiche edilizie

Nello specifico :

piano interrato : L'autorimessa risulta locale unico con la lavanderia.

Inoltre da verifica dei documenti della pratica edilizia non risulta il Nulla Osta dei Vigili del Fuoco per l'intera autorimessa . Obbligatorio in quanto l'autorimessa ha una capacità di parcheggio superiore ai 9 posti

La difformità edilizia riferita all'immobile 2 è sanabile.

Si può procedere con SCIA in sanatoria e conseguente formazione tramezza divisoria tra autorimessa e lavanderia come da elaborati grafici presentati nella Variante, rispettando le norme edilizie riferite alla Legge n.122 del 24 marzo 1989 per la quale si possono realizzare parcheggi interrati con vincolo di pertinenzialità alle singole unità immobiliari, destinando alla superficie un minimo di 1mq per ogni 10 metri cubi di volume realizzato.

Si ipotizza un costo di circa € 3.000 per pratica edilizia e formazione tramezza con porta REI che collega l'autorimessa alla lavanderia.

Inoltre si è riscontrato un errore per quanto riguarda la numerazione delle autorimesse. L'alloggio dell'esecutato è identificato nelle planimetrie con il numero 8, l'autorimessa pertinenziale è la numero 7.

F - Formazione dei lotti

Il bene NON risulta divisibile

G - Valore dei beni e costi**1. Criteri di valutazione**

a - La scrivente Perito valuta l'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova prendendo in esame la natura, consistenza e destinazione, il grado di finitura, manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, il grado di commerciabilità, l'ubicazione, i prezzi di mercato di beni simili in zona alla data odierna, il probabile reddito che l'immobile è suscettibile di produrre, tenuti presenti i fattori corretti e negativi, e quant'altro può influire sulla valutazione.

b - Si ritiene corretto procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo.

Tale criterio di giudizio, tiene conto delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da flessione dei valori e da scarse contrattazioni private e di tutte le caratteristiche e condizioni ricorrenti e di quanto in accessorio

2. Calcolo superfici di proprietà

Si precisa che le superfici indicate sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici e delle verifiche in loco con rilievo a campione di quote, pertanto sono da ritenersi meramente indicative, essendo la consistenza e la stima conseguente valutata a corpo e non a misura.

LOTTO 1:

Abitazione Foglio 26 mappale 453 sub 11

Autorimessa Foglio 26 mappale 453 sub 18

Posto auto Foglio 26 mappale 453 sub 31

CAPRIOLO Via Colombara del Bosco 72 a**ABITAZIONE****Tabella calcolo medie**

	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Capriolo	RESIDENZIALE	Normale	900,00	1.100,00	1.000,00
Probrixia	Capriolo	RESIDENZIALE	Agibile 1	530,00	900,00	715,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Capriolo	RESIDENZIALE	Medio usato	900,00	1.100,00	1.000,00
Media €/mq						<u>900,00</u>

CONSISTENZA IMMOBILE E VALUTAZIONE

Superficie desunta da scheda catastale e concessione edilizia

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Mapp.453 sub 11	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Abitazione piano primo	35,50	1,00	35,50
Soffitta	48,30	0,35	16,90
Loggia	25,20	0,30	7,50
Lavanderia	14,70	0,20	2,90
Totale abitazione			62,80

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Mapp.453 sub 18	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Autorimessa	18,40	0,45	8,30

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Mapp.453 sub 31	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Posto auto esterno	10,00	0,20	2,00
Totale abitazione + autorimessa + posto auto esterno			73,10

La scrivente C.T.U. in considerazione dell'ubicazione dei beni, in considerazione della tipologia dell'immobile, il grado di commerciabilità, i prezzi di mercato di beni simili in zona alla data odierna, il probabile reddito che l'immobile è suscettibile di produrre, ritiene congruo applicare il valore di € 900 /mq (novecento,00 euro/mq)

Tabella calcolo valore immobile esecutato					
Subb 11- 18 - 31	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	73,10	€ 900,00	0,90	€ 59.200,00	€ 47.700,00

Sintesi della Stima

A conclusione delle indagini la sottoscritta dichiara che il valore dei beni oggetto di stima identificati nel Comune di Capriolo(BS) è così riassunto :

Lotto 1 : NCT - Foglio 26 mappale 453 subb 11-18-31

Valore immobile **euro 59.200,00**

(eurocinquantanovemiladuecento,00)

Costo Ripristino difformità **euro 3.000,00**

(euro tremila,00)

Valore a corpo **euro 56.200,00**

(eurocinquantaseimiladuecento,00)

Valore in vendita forzata **euro 47.700,00**

(euro quarantasettemilasettecento,00)

Ritenendo di aver ottemperato all' incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice Delegato, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami.

Gussago , 28 marzo 2025

Il C.T.U.

Arch. Cinzia Civalleri



Documentazione allegata

1. Atto di compravendita
2. Estratto mappa
3. Scheda catastale
4. Scheda catastale
5. Scheda catastale
6. Visura catastale
7. Concessione
8. DIA
9. Agibilità
10. Vincolo pertinenzialità
11. Piante
12. Prospetti
13. Agenzia Entrate
14. Oneri condominiali 1
15. Oneri condominiali 2
16. OMI
17. Listino Immobiliare