CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 554/2018

PERIZIA OMISSIS

Via Don L. Milani n° 32- 25080 Molinetto di Mazzano – (BS)
Tel. 030 2120960 Fax 030 2620574
e-mail ufficiotecnico.alberti@gmail.com

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

Firmato Da: ALBERTI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135c6bb3b09489899f7b1081b3e65f03

TRIBUNALE DI BRESCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 554/2018 – Giudice: Dott. Alessandro Permigotto

*** * ***

RELAZIONE DI STIMA

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

Il sottoscritto geom. Alberti Ivano nato a Mazzano il 02/05/1960, C.F. LBRVNI60E02F063G, con studio a Molinetto di Mazzano (Bs) in via Don L. Milani n. 32, in qualità di C.T.U per l'esecuzione immobiliare n. 554/2018, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c e pertanto procede all'identificazione dei beni pignorati.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili trattati nella causa in oggetto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune di Mazzano

a. Sez. NCT, foglio 9, part. 247, sub. 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 €.
b. Sez. NCT, foglio 9, part. 247, sub. 18, cat. C/6, classe 2, cons. 26 mq, rendita 56,40 €.

Il fabbricato così identificato: fg. 9, part.247, sub. 2-18 e sito in via Dei Ferrazzi n. 34/e, risulta confinare:

- a nord/ovest: in adiacenza ad altra unità immobiliare residenziale;
- a sud/est: adiacente ad altra unità immobiliare residenziale;
- a sud/ovest: distacco su fabbricato residenziale;
- a nord/est: distacco su fabbricati ad uso residenziale.

Via Don L. Milani n° 32- 25080 Molinetto di Mazzano – (BS) Tel. 030-2120960 - Fax 030-2620574
e-mail ufficiotecnico.alberti@gmail.com – e-mail P.E.C. ivano.alberti@geopec.it

Firmato Da: ALBERTI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135c6bb3b09489899f7b1081b3e65f03

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

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha reperito presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, i seguenti documenti:

- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali.

Si precisa, che le planimetrie catastali al momento del sopralluogo, sono risultate conformi allo stato dei luoghi.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un appartamento trilocale sito al piano terra di un fabbricato del tipo a "corte" realizzato a cavallo dell'anno 2000 sito in via dei Ferrazzi n. 34/e in zona periferica, ma dalla quale, i principali servizi pubblici e privati sono raggiungibili con facilità.

Dal sopralluogo e dalle fotografie scattate dall'esterno, le sagome dei due fabbricati coincidono con gli estratti di mappa e con le planimetrie catastali.

Di fronte agli ingressi pedonali e carraio è presente un piccolo parcheggio esterno.

Gli ingressi alla corte sono pedonali e coperti da una pensilina in lamiera metallica ed è presente inoltre un accesso carraio, che consente di raggiungere i box al piano interrato.

Dopo aver percorso il vialetto comune, è possibile accedere all'interno del lotto, attraverso un passaggio esclusivo che attraversa il cortile (sempre esclusivo e ad uso giardino), che consente di raggiungere il portico dell'unità immobiliare, dove si trova l'ingresso vero e proprio all'u.i.

Come si può evincere dalle planimetrie catastali allegate, l'appartamento (sub. 2) risulta così sviluppato:

- p.t. : soggiorno, cucina, disimpegno, camera, camera, bagno e scala interna (posta nel soggiorno), la quale consente l'accesso diretto alla cantina e alla lavanderia (ora trasformata in secondo bagno) poste rispettivamente al piano interrato (S1). Dalla cantina è inoltre possibile accedere al locale box (sub. 18).

Sul retro della u.i è presente un altro cortile esclusivo sempre ad uso giardino.

Via Don L. Milani n° 32- 25080 Molinetto di Mazzano – (BS) Tel. 030-2120960 - Fax 030-2620574
e-mail ufficiotecnico.alberti@gmail.com – e-mail P.E.C. ivano.alberti@geopec.it

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

Firmato Da: ALBERTI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135c6bb3b09489899f7b1081b3e65f03

Le altezze interne sono pari a 2,70 m., le finiture comprendono serramenti esterni con telaio in legno dotati di vetro doppia camera e ante in legno. I serramenti sono inoltre dotati di cancelletti di sicurezza (lato del portico) e del tipo classico a battente (lato cucina, bagno e camera singola).
Il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne in legno tamburato.
I pavimenti nei locali soggiorno, cucina e bagno sono in piastrelle di ceramica e in parquet nelle due camere.
La cucina e il bagno presentano pareti rivestite con piastrelle, mentre i soffitti e le pareti delle altre stanze sono intonacati con intonaco al civile e idropittura lavabile.
La cantina e la lavanderia poste al piano S1 presentano pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con pietra ricostruita tipo geopietra, soffitti intonacati al civile e tinteggiati con idropittura lavabile.
Il box presenta un pavimento in cemento lisciato, pareti e soffitto intonacati al civile, una basculante in lamiera e porta R.E.I. 60.
L'impianto elettrico (tipo incassato) e l'impianto idro-termosanitario (del tipo "autonomo") sono in buono stato di conservazione.
Le facciate esterne sono rifinite con intonaco tinteggiato in color pastello, la copertura è del tipo a falde non praticabile con rivestimento in tegole.
Al momento l'immobile non è dotato di A.P.E.
Il fabbricato e la u.i oggetto della presente relazione di stima si presentano in buono stato di conservazione.

4. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEL BENE

Antecedentemente al pignoramento, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, risultano intestati nel seguente modo:

[redacted]

Via Don L. Milani n° 32- 25080 Molinetto di Mazzano – (BS) Tel. 030-2120960 - Fax 030-2620574
e-mail ufficiotecnico.alberti@gmail.com – e-mail P.E.C. ivano.alberti@geopec.it

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

Firmato Da: ALBERTI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135c6bb3b09489899f7b1081b3e65f03

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risultano di proprietà [redacted]

L'appartamento risulta occupato dagli esecutati.

6. PRESENZA DI VINCOLI

Come da certificazione notarile dell'Avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (Cs), si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Grasso Biondi Luigi il 21 aprile 2005, Repertorio 96304/17924, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06 maggio 2005 ai NN. 23486/5442 di formalità in favore di MELIORBANCA S.P.A. con sede in Milano (MI) - P.I. 00651540585 (domicilio ipotecario eletto Milano - via Borromei n. 5) e contro [redacted], per la complessiva somma di Euro 562.500,00 (Capitale di Euro 225.000,00);

-**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 29 dicembre 2011, Repertorio 24225/2011, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 luglio 2012 al NN. 26095 /4384 di formalità in favore di B.C.C DEL GARDA-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Montichiari (Bs)- P.I. 00285660171 (domicilio ipotecario eletto C/O Avv. Eligio Andri, Brescia via Solferino 32/A) e [redacted] per la complessiva somma di Euro 55.000,00 (capitale di Euro 37.113,62);

-**Pignoramento immobile** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Brescia il 30 maggio 2018, Repertorio 6776, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare il 20 giugno 2018 ai NN. 27080/17419 di formalità in favore di ANTARES SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - P.I. 04771620269 e [redacted]

Via Don L. Milani n° 32- 25080 Molinetto di Mazzano – (BS) Tel. 030-2120960 - Fax 030-2620574
e-mail ufficiotecnico.alberti@gmail.com – e-mail P.E.C. ivano.alberti@geopec.it

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

Firmato Da: ALBERTI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135c6bb3b09489899f7b1081b3e65f03

[redacted]

7. PRESENZA DI VINCOLI PER I FUTURI ACQUIRENTI

Vedere i vincoli citati al punto 6.

8. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il sottoscritto accerta la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili oggetto della presente relazione di stima:

-Concessione Edilizia del 26/04/1999 n° 6002/p di prot. E n° 84/98-1 di Pratica Edilizia;

-Concessione Edilizia del 26/01/2000 al n° 1435/P di prot. E n° 84/98-2 di Pratica Edilizia;

-D.I.A. del 09/06/2000 prot. n° 009868;

-Provvedimento di Abitabilità n° 84/1998 P.E. e n° 73AE/2000. Decorrenza dal 17/01/2001.

9. STIMA DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE

In base a quanto sopra descritto, si procede alla valutazione della superficie ragguagliata degli immobili e alla loro stima.

a. * Sez. NCT, foglio 9, part. 247, sub. 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 €.

	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE
Sub. 2	P. T	Appartamento	MQ	72,78	X	1.00	72,78 MQ
		Portico	MQ	21,75	X	0.30	6,52
		Giardino	MQ	125,00	X	0.10	12,5
		Cantina e Lavanderia	MQ	28,79	X	0.40	11,52
		TOTALE					**103,32 MQ**

STIMA IMMOBILE: 103,32 mq x 1.350,00 € = **139.482,00 €**

b. *Sez. NCT, foglio 9, part. 247, sub. 18, cat. C/6, classe 2, cons. 26 mq, rendita 56,40 €

Via Don L. Milani n° 32- 25080 Molinetto di Mazzano – (BS) Tel. 030-2120960 - Fax 030-2620574
e-mail ufficiotecnico.alberti@gmail.com – e-mail P.E.C. ivano.alberti@geopec.it

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

Firmato Da: ALBERTI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135c6bb3b09489899f7b1081b3e65f03

	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE
Sub. 18	P.	Box	MQ	27,80	X	0.60	**16,68 MQ**
		TOTALE					**16,68 MQ**

STIMA IMMOBILE: 16,68 mq x 1.350,00 € =**22.518,00 €**

TOTALE COMPLESSIVO: 162.0000,00 € diconsi in lettere € centosessantaduemila / 00.

QUOTE PIGNORAMENTO: pari a 2/3 del totale complessivo immobile, di cui:

[redacted] a 54.000,00 €;

[redacted] a 54.000,00 €.

TOTALE: 2/3 pari a **108.000,00 €.**

QUOTA LIBERA DA PIGNORAMENTO: 1/3 del totale complessivo immobile [redacted] a **54.000,00 €.**

La stima è stata eseguita tenendo conto dello stato in cui si trovavano gli immobili al momento della valutazione.

Ritenendo di aver espletato l'incarico assegnatomi, porgo

Distinti Saluti.

Molinetto di Mazzano, lì 22-06-2023

In Fede

Geom. Ivano Alberti

Via Don L. Milani n° 32- 25080 Molinetto di Mazzano – (BS) Tel. 030-2120960 - Fax 030-2620574
e-mail ufficiotecnico.alberti@gmail.com – e-mail P.E.C. ivano.alberti@geopec.it

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

Firmato Da: ALBERTI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135c6bb3b0949899f7b1081b3e65f03

Allegati:

- Incarico Ctu;
- Estratto di mappa;
- Planimetrie part. 247 sub. 2 – 18 via Dei Ferrazzi n. 34/e, Mazzano (Bs);
- Elaborato fotografico;
- Calcolo onorario.

Via Don L. Milani n° 32- 25080 Molinetto di Mazzano – (BS) Tel. 030-2120960 - Fax 030-2620574
e-mail ufficiotecnico.alberti@gmail.com – e-mail P.E.C. ivano.alberti@geopec.it

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

Firmato Da: ALBERTI IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135c6bb3b09489899f7b1081b3e65f03