

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**CAUSA CIVILE N° 950/2016**

Promossa da: MC CREDIT SOLUTION SPA

con

Avv. Anna Maria Callisto  
Via Monti 47  
20123 Milano

Contro  
omissis



**1.PREMessa**

La sottoscritta **Dott. Arch. BRUNELLA CAPPA** iscritta All'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia con il n°587 il giorno 18/03/2021 in qualità di C.T.U. accettava l'incarico,  
Il quesito sottoposto e formulato dal Giudice è il seguente:

A)

- Verificare la completezza della documentazione evidenziando mancanze e/o carenze
- Acquisire copia titolo acquisto
- Acquisire estratto di matrimonio

B)

- identificazione del bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali
- acquisire regolamento condominiale ove esiste
- planimetrie, foto
- estratti mappa, certificato di destinazione urbanistica
- segnalare difformità in base alla documentazione rilevata (...al fine della esatta cronistoria del ventennio dal punto di vista catastale/amministrativo e ipotecario...specificando eventuali difformità..)

C)

- accertare se l'immobile è libero o occupato
- verificare le registrazioni all'ufficio del registro dei contratti di locazione
- determinare il valore locativo del bene
- nel caso sia occupato dal coniuge separato acquisire il provvedimento di assegnazione
- nel caso sia occupato da terzi senza titolo relazionare al custode giudiziario o al giudice dell'esecuzione

D)

- accertare esistenza di vincoli- di diritti reali- servitu' attive- domande giudiziali- sequestri- canoni- vincoli condominiali
- accertare l'ammontare medio spese condominiali

E)

- accertare la conformità edilizia, le concessioni, l'agibilità, la destinazione d'uso dell'immobile ed eventuali difformità, abusi edilizi, e in questo caso se sanabili
- quantificare gli eventuali costi per una sanatoria o per una demolizione della parte abusiva
- verificare la destinazione urbanistica in caso di terreni

F)

- specificare se la vendita puo' essere effettuata a lotti

G)

- determinare il valore commerciale del bene applicando le decurtazioni del caso in base a diritti reali e personali di terzi,(usufrutto uso abitazione)da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione. L'eventuale stato di occupazione , diritti di terzi gravanti sui beni, stato

conservazione. Nel caso di costruzioni abusive determini l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione.

Il G.E. specifica che il deposito della relazione scritta deve essere effettuato 30 giorni prima dell'udienza fissata in data **05/11/2021 successivamente su richiesta prorogata la consegna al 01/02/2022**



## **2.LE OPERAZIONI PERITALI**

Previa raccomandata R.R. il giorno 31 maggio 2021 io sottoscritta C.T.U. Brunella Cappa mi sono recata sul luogo dell'appuntamento dove nessuno si è presentato

Ho notato sulla porta di uno degli immobili un foglio dell'Istituto Vendite Giudiziarie e mi sono messa in contatto con loro nella persona della Sig.ra --- tramite telefonate e mail

L'Istituto Vendite Giudiziarie mi confermava la conoscenza di tutta la pratica e inviando loro la documentazione già in mio possesso mi hanno fissato una data per un incontro sul posto, specificando che anche loro hanno difficoltà a contattare gli esecutati .Tramite varie telefonate e via mail mi hanno richiesto di acquisire informazioni all'Agenzia delle entrate per avere dati sulle locazione degli immobili.

Il giorno 29/06 alle ore 9,30 mi incontravo a Rodengo Saiano con la Sig.---- I.V.G. che mi apriva l'appartamento di Via Vivaldi di cui avevano le chiavi, questo risultava libero,(mapp.915 sub.68)e ho potuto visionarlo. Successivamente siamo andate all'appartamento di Via Colombaia 6/g mapp.915 sub.30 6/g che risulta occupato da un affittuario che gentilmente ci ha concesso l'ingresso mentre nessuno ha risposto all'appartamento del mapp.915 sub.31 Via Colombaia 6/f , che risulta occupato ; il vicino mi ha detto che torna sempre a casa per pranzo quindi ho atteso quell'orario per poterlo incontrare ma non mi ha fatto entrare.

Ho eseguito sopralluogo sui terreni di Passirano ,ma sono difficili da individuare esattamente.

Per la completezza della mia perizia MANCA quindi l'ACCESSO all' appartamento (mapp.915 sub.31) che è speculare al mapp.915 sub.30 e che ho visto e documentato solo esternamente; ho richiesto ,all'Avv.Annamaria Callisto una istanza al G.E. per la nomina del custode giudiziario ma non avendo riscontri il 28/09/2021 ho chiesto una proroga per la consegna dei miei atti .

La proroga sta scadendo e nel frattempo ho sollecitato con mail,pec,telefonate gli interessati ma a tutt'oggi non ho avuto riscontri e ho deciso di ultimare la perizia considerando che l'alloggio mancante è speculare a quello limitrofo che ho perziato e mettendomi a disposizione del Giudice per chiarimenti e/o approfondimenti

## **3.LA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

Le proprietà sono tre appartamenti in Rodengo Saiano e due terreni limitrofi a Passirano

A Rodengo Saiano gli alloggi fanno parte di un complesso articolato in piccoli blocchi tutti residenziali di due piani . La zona limitrofa è sempre residenziale ma vicino ci sono un parco ,un centro sportivo l'Abbazia Olivetana e il cimitero , il tutto sulla strada verso Iseo, la costruzione risale agli anni 2005 circa

I terreni invece sono a Passirano e sono in ambito agricolo di interesse paesaggistico, in parte boschivi e con vincolo di fascia rispetto stradale

La perizia si compone di N° 3 APPARTAMENTI e N° 2 TERRENI e c'è la possibilità di suddividerli in Lotti che indicherò' Lotti 1-2-3 appartamenti e Lotto4 terreni.



## **4.PROPRIETA' E DATI CATASTALI**

LOTTO 1 - Appartamento Via Vivaldi

i dati catastali sono:

fg. 9 mapp. 915 sub. 68 fg. 9 mapp. 915 sub. 70

LOTTO 2 - Appartamento Via Colombaia n. 6/g



i dati catastali sono:  
fg. 9 mapp. 915 sub. 30      fg. 9 mapp. 915 sub. 54

#### LOTTO 3 - Appartamento Via Colombaia n. 6/f

i dati catastali sono:  
fg.9 mapp. 915 sub. 31      fg. 9 mapp. 915 sub. 55



#### LOTTO 4 - Terreno a Passirano

i dati catastali sono:  
fg. 12 mapp. 517  
fg. 12 mapp. 2465

### 5.DATI AUTORIZZATIVI

In Comune di Passirano ho richiesto i certificati urbanistici dei terreni e nella Variante P.G.T. Vigente risultano, il **mapp. 517** “ambiti agricoli di interesse paesaggistico (art.21,6 delle N.T.A.del Piano delle Regole) con Vincoli di fascia di rispetto stradale), il **mapp. 2465** “ambiti agricoli di interesse paesaggistico (art.21,6 delle N.T.A.del Piano delle Regole) - territori coperti da boschi e foreste (PIF) ai sensi art.142 comma 1 lettera g Dlgs 42/2004 e fascia di rispetto stradale art.25 NTA del Piano delle Regole

In Comune di Rodengo Saiano ho richiesto i dati autorizzativi e i disegni da visionare .

La zona dove insiste il complesso edilizio è classificata nello strumento urbanistico generale ”C2 residenziale di espansione nei CIS con un vincolo dato dalla fascia di rispetto cimiteriale”

Piano Attuativo N. 0002581 del 04/03/2005 corpo A

Piano Attuativo N. 0002790 del 09/03/2005 corpo B

DIA in Variante (alle DIA 2581-2790) N.0002363 del 24/02/2006

DIA opere interne N. 0014008 del 24/11/2006

AGIBILITA' N. 1774 del 18/11/2006

### 6.LOCAZIONI

In data 01/06/2021 ho fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione in essere dei mappali in oggetto da periziare, mi hanno risposto mantenendo pero' l'anonimato dei locatari:

FG.9 mapp.915 sub **60/70** Via Vivaldi contratto stipulato il 14/06/2016 registrato il 17/06/2016  
durata dal 01/02/2020 al 31/03/2026 Rodengo Saiano

FG.9 mapp.915 sub **30/54** Via Colombaia contratto stipulato il 14/06/2016 registrato il 17/06/2016  
durata dal 01/10/2018 al 31/03/2026 Rodengo Saiano

FG.9 mapp.915 sub **31/55** Via Colombaia contratto stipulato il 14/06/2016 registrato il 17/06/2016  
durata dal 01/12/2017 al 31/03/2026 Rodengo Saiano

FG.9 mapp.517-2465 terreni Passirano contratto stipulato il 14/06/2016 registrato il 28/06/2016  
durata dal 01/04/2017 al 31/03/2026

### 7.DESCRIZIONE appartamento Via Vivaldi mapp.915 sub.68-70 - LOTTO 1 -

L'appartamento è situato al piano primo in testata, verso il centro sportivo , nella parte di fabbricato composto da 5 piccoli blocchi di circa 10 unità

L'ingresso avviene da una scala esterna a vista che unisce due blocchi

Da una piccola loggia privata si accede direttamente nel soggiorno che tramite porta finestra comunica col terrazzo (esposizione nord-est) quindi una cucina indipendente finestrata e stessa esposizione; un corridoio immette poi nelle due camere ,nel bagno tutte finestrata con esposizione sud-ovest e nel ripostiglio I pavimenti sono tutti in gres porcellanato chiaro, il bagno è grande e rivestito in ceramica h.2,10, le porte interne in legno scuro, porta ingresso blindata, il soffitto è

inclinato in travetti di legno , il riscaldamento è a caloriferi con caldaia in nicchia nella parete esterna sul terrazzo,ed è presente impianto condizionamento.

Nella zona interrata comune è situato il garage

L'appartamento è disabitato, è tenuto bene , si presenta in ottimo stato e risulta conforme ai titoli autorizzativi e alla scheda catastale.

Esteriormente la palazzina è intonacata e tinteggiata in color pesca, ante in legno scuro, serramenti in legno scuro, balconi con tende da sole , i giardini della palazzina sono cintati e con cancelli pedonali in ferro,

Il complesso esternamente si presenta in ottimo stato

I dati dell'unità sono:

superficie dell'unità comprensiva delle murature è :	MQ. 83,00 circa
terrazza	MQ. 15,00 circa
loggia	MQ. 3,00 circa
garage interrato	MQ. 28,00circa

La volumetria è di circa MC. 222,00

Il contratto di locazione è stato stipulato il 14/06/2016 , registrato il 17/06/2016 con locazione abitativa dal 01/02/2020 al 31/03/2026

### **7a DESCRIZIONE appartam. Via Colombaia 6/g mapp.915 sub.30-54- LOTTO 2 -**

L'appartamento è situato al piano terra, nella parte di fabbricato composto da 6 piccoli blocchi di circa 20 unità sul lato del parcheggio di Via Colombaia ed è occupato.

L'ingresso avviene dal giardino di proprietà ,un porticato immette in un soggiorno con angolo cottura esposti a ovest. Un disbrigo porta ad un bagno e alla camera entrambe finestrate e con esposizione est. I soffitti sono piani e l'altezza dei locali è 2,70. Tutti i pavimenti sono in gres porcellanato chiaro, i serramenti sono in legno scuro come le porte interne e le ante ,portoncino ingresso blindato, il riscaldamento è a caloriferi con caldaia in nicchia nella parete esterna sul porticato,ed è presente impianto condizionamento.

Esteriormente il blocco è intonacato e tinteggiata in color pesca , ante in legno scure, serramenti in legno scuri, portico con pilastri, la copertura è in coppi , il giardino è cintato ed ha un cancello pedonale

L'appartamento è occupato, è tenuto bene , si presenta in ottimo stato e risulta conforme ai titoli autorizzativi e alla scheda catastale.

I dati dell'unità sono:

superficie dell'unità comprensiva delle murature è :	MQ. 45,00 circa
portico	MQ. 5,50 circa
giardino di proprietà	MQ. 33,00 circa
garage interrato	MQ. 25,00 circa

La volumetria è di circa MC. 125,00

Il contratto di locazione è stato stipulato il 14/06/2016 , registrato il 17/06/2016 con locazione abitativa dal 01/10/2018 al 31/03/2026

### **7b DESCRIZIONE appartam. Via Colombaia 6/f mapp.915 sub.31-55- LOTTO 3**

Questo appartamento ,che è occupato, è speculare al precedente e quindi la mia valutazione fa riferimento alla descrizione del lotto 2 : è sempre a P.Terra con l'ingresso che avviene dal giardino di proprietà ,un porticato immette in un soggiorno con angolo cottura esposti a ovest. Un disbrigo porta ad un bagno e alla camera entrambe finestrate e con esposizione est. I soffitti sono piani e

l'altezza dei locali è 2,70. Tutti i pavimenti sono in gres porcellanato chiaro, i serramenti sono in legno scuro come le porte interne e le ante ,portoncino ingresso blindato, il riscaldamento è a caloriferi con caldaia in nicchia nella parete esterna sul porticato.

Esteriormente il blocco è intonacato e tinteggiata in color pesca , ante in legno scure, serramenti in legno scuri, portico con pilastri e copertura in coppi , giardino cintato con cancello pedonale

In questo caso non posso dichiarare se l'appartamento è tenuto bene sicuramente risulta conforme ai titoli autorizzativi ma non posso avere la certezza sulla scheda catastale.

#### I dati dell'unità sono:

superficie dell'unità comprensiva delle murature è :	MQ. 45,00 circa
portico	MQ. 5,50 circa
giardino di proprietà	MQ. 36,00 circa
garage interrato	MQ. 25,00 circa

La volumetria è di circa MC. 125,00

Il contratto di locazione è stato stipulato il 14/06/2016 , registrato il 17/06/2016 con locazione abitativa dal 01/12/2017 al 31/03/2026

#### 7c TERRENO mapp.517-2465

#### - LOTTO 4 -

Trattasi di due terreni limitrofi nel Comune di Passirano entrambi con destinazione agricola uno bosco ceduo e l'altro seminativo

Mi sono recata sul luogo ma è difficile identificarli esattamente in quanto anche l'intorno è simile.

Il contratto di locazione è stato stipulato il 14/06/2016 , registrato il 28/06/2016 per affitto terreni e aree non edificabili,cave e torbiere durata dal 01/04/2017 al 31/03/2026

#### 8.DEDUZIONI

Le verifiche all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia (Conservatoria) effettuate in data 26/10/2021 riportano:

1-trascrizione a favore del 28/08/2015Reg.particolare 19203Registro gen.29772

Atto tra vivi-trasferimento sede sociale

2-3-trascrizione contro del 01/09/2016 Reg.particolare 21207-8 Registro gen.34442-3

liberazione di pigioni

4-Trascrizione contro del 14/09/2016Reg.particolare 22182 Registro gen.35859

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili

5-Trascrizione contro del 15/10/2019 Reg.particolare 27907 Registro gen.44554

Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili in Rodengo

6-7-Annotazione contro del 24/12/2019 Reg.particolare 11581-2Registro gen.57851-2

annotazione a iscrizione restrizione di beni immobili in Rodengo

#### 9.STIMA DEI BENI

Alla luce di tutto ciò e per quanto ho potuto desumere dal mio sopralluogo , si ritiene di esprimere la seguente valutazione tenendo a riferimento il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati presso la borsa immobiliare sempre di Brescia:

(Lotto 1)Appartamento	mq	83,00 x	€/mq	1500,00 = €	124.500,00 =
terrazza mq.15,00 *50%	mq	7,50x	€/mq	1500,00 = €	11.250,00 =
loggia mq. 3,00 *25%	mq	0,75 x	€/mq	1500,00 = €	1.125,00 =
garage/loc.interr.	A corpo			= €	15.000,00=

#### VALORE DI STIMA

€ 151.875,00 arrotondato € **151.000,00 =**

<b>(Lotto 2)Appartamento</b>	mq 45,00 x	€/mq	1500,00 = €	67.500,00 =
portico mq 5,50*35% =	mq 1,92 x	€/mq	1500,00 = €	2.880,00 =
giardino fino a mq 25 considerar 10%				
restanti mq considerar 2,5%: su mq 33,00=	mq 2,70 x	€/mq	1500,00 = €	4.050,00 =
25*10% = 2,50 8*2,5% = 0,20 tot 2,70				
garage	a corpo		= €	13.000,00 =

### VALORE DI STIMA

€ 87.430,00 arrotondato **€ 87.000,00 =**

<b>(Lotto 3) Appartamento</b>	mq 45,00 x	€/mq	1500,00 = €	67.500,00 =
portico mq. 5,50 *35%	mq 1,92 x	€/mq	1500,00 = €	2.880,00 =
giardino fino a mq 25 considerar 10%				
restanti mq considerar 2,5%: su mq 36,00=	mq 2,77 x	€/mq	1500,00 = €	4.155,00 =
25*10% = 2,50 11*2,5% = 0,27 tot 2,77				
garage	a corpo		= €	13.000,00 =

### VALORE DI STIMA

€ 87.535,00= arrotondato **€ 87.000,00 ==**

### (Lotto 4) TERRENI

valori fondiari medi (da camera di commercio Brescia) Regione Agraria n°9

PASSIRANO fg.12 mapp. 2465 bosco ceduo Ha 0.4758 x €/ha 11000,0 = € 5.233,80  
 PASSIRANO fg.12 mapp. 517 seminativo Ha 0.301 x €/ha 42000,0 = € 12.642,00

**VALORE DI STIMA € 17.875,80=arrotondato € 17.000,00==**

**LOTTO 1 = € 151.000,00**

**LOTTO 2 = € 87.000,00**

**LOTTO 3 = € 87.000,00**

**LOTTO 4 = € 17.000,00**

### 10.CHIUSURA

La presente relazione composta di n° 6 pagine

Si spera di essere riusciti a fornire un contributo utile per la giusta soluzione della vertenza di cui si tratta e si rimane a completa disposizione del Giudice per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato peritale.

Assolto l'incarico porgo distinti saluti

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
 Arch. Brunella Cappa  
 Via Tagliaferri 6 -Brescia  
 Tel. 03047260 – cell.3356144143  
[brunellacappa@virgilio.it](mailto:brunellacappa@virgilio.it)

Brescia , 27 gennaio 2022

