

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di BRESCIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n.995/2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Relatore
tipo procedura: Esecuzione Immobiliare

Dott. **Gianni Sabbadini**

Attore
rappresentato e difeso da

Meliorbanca SpA
Avv. **Chiara Casagrande**

Convenuto
rappresentato e difeso da

Omissis
Avv.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

Al Presidente del Tribunale di BRESCIA

Tipo procedura: esecuzione immobiliare

Giudice Relatore: GIANNI SABBADINI

C.T.U.: GALLUCCI GIANLUCA

premesso che

all'udienza del 13 febbraio 2012 il sottoscritto GALLUCCI GIANLUCA è nominato Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa indicata in epigrafe (**allegato 1**);

che il Giudice ha fissato l'udienza per la comparizione delle parti il giorno **15 giugno 2012**;

in data 27 marzo 2012 è stata eseguita un'indagine presso gli uffici del Catasto (**allegato 2a**);

in data 27 marzo 2012 è stata eseguita indagine presso gli uffici della Conservatoria (**allegato 3**);

in data 27 marzo 2012 ho inviato alle parti comunicazione indicante il giorno esatto per l'esecuzione delle operazioni peritali (**allegato 4**);

in data 28 marzo 2012 è proseguita l'indagine presso gli uffici del Catasto (**allegato 2b**);

in data 10 aprile 2012 è stato eseguito il sopralluogo degli immobili pignorati (**allegato 8**);

in data 13 aprile 2012 è stato richiesto al Comune di Sale Marasino (BS) certificato di agibilità dell'immobile (**allegato 5**);

in data 16 aprile 2012 è stata ricevuta dal Comune di Sale Marasino (BS) risposta inerente l'agibilità dell'immobile (**allegato 6**);

in data 4 maggio 2012 è stato ritirato presso il Comune di Sale Marasino (BS) certificato di destinazione urbanistica (**allegato 7**);

CIÒ PREMESSO

Il C.T.U., esaminati attentamente

a - fascicolo dell'attore

b - documentazione catastale (**allegati 2a e 2b**)

c - note in conservatoria (**allegato 3**)

d - certificato di destinazione urbanistica (**allegato 7**)

presenta la seguente perizia di stima immobiliare.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° Industriale al n° 530
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Indice

1) Identificazione del bene, comprensiva di confini e dei dati catastali	pg.3
2) Sommaria descrizione del bene	pg.4
3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento	pg.4
4) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico	pg.5
5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;	pg.5
6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa	pg.6
7) Stima dell'immobile	pg.6
8) Elenco allegati	pg.7

1) Identificazione del bene, comprensiva di confini e dei dati catastali

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia e stima immobiliare sono così localizzati:

- Comune di Sale Marasino (BS) - via Conche n°31

Sezione urbana	-
Foglio	2
Particella	1231
Sub	5
Categoria	A/3
Classe	3
Consistenza	3,5 vani
Rendita	130,15 euro

intestati a

NOME	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Parte convenuta / OMISSIS	Omissis	proprietà 1/1

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

confinante con

lato nord altra proprietà (particella 1229)
lato sud vicolo del Filatonio
lato est via Allegra
lato ovest altra proprietà (particella 1227)

2) Sommatoria descrizione del bene

Trattasi di appartamento localizzato al piano secondo di un fabbricato ristrutturato negli anni 70 situato in via Conche n°31 nel Comune di Sale Marasino (BS) – nucleo di antica formazione.

Il contesto è prevalentemente residenziale; sono presenti alcuni collegamenti tramite mezzi pubblici.

La zona è raggiungibile tramite strade provinciali.

La proprietà è composta dalle seguenti unità immobiliari:

1) Foglio 2 particella 1231 sub 5: appartamento.

L'appartamento è localizzato al piano secondo ed è costituito da soggiorno con angolo cottura (286,90 mq), camera da letto matrimoniale (14,60 mq), camera da letto singola (11,60 mq), bagno (4,25 mq) e veranda (21,80).

La S.L.P. complessiva è di 83,30 mq.

L'APPARTAMENTO E' CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.

L'appartamento è dotato di orto esclusivo di 23,80 mq.

Le misurazioni sono state ricavate dalle planimetrie catastali e verificate sul posto.

L'ingresso avviene accedendo da un vano scala comune chiusa a cui si accede dalla corte comune delimitata da una recinzione con cancello pedonale.

3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

I beni colpiti da pignoramento risultano caratterizzati da alcuni provvedimenti di trascrizione ed iscrizione.

Stato di possesso: gli immobili risultano essere in piena proprietà di parte convenuta.

A seguito della ricerca effettuata in conservatoria, si allega prospetto sintetico delle formalità (**allegato 3**) da cui emerge che le unità immobiliari risultano gravate di:

Appartamento: foglio 2 – particella 1231 – sub 5

iscrizioni

- | | | | |
|----|--|------------------|-----------------|
| 1. | ipoteca volontaria del 30/10/2001
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Repertorio 31423 del 04/10/2001 | Reg. part. 9407 | Reg. Gen. 40944 |
| 2. | ipoteca volontaria del 09/08/2007 | Reg. part. 12327 | Reg. Gen. 46716 |

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Repertorio 22436/5083 del 02/08/2007

trascrizioni

- | | | | |
|----|--|------------------|-----------------|
| 3. | atto tra vivi del 03/06/1988
compravendita
Repertorio 11095 del 13/05/1988 | Reg. part. 10643 | Reg. Gen. 15692 |
| 4. | atto per causa di morte del 02/01/2001
certificato di denunciata successione
Repertorio 8633/97 del 09/03/2000 | Reg. part. 131 | Reg. Gen. 157 |
| 5. | atto tra vivi del 30/10/2001
compravendita
Repertorio 31424 del 04/10/2001 | Reg. part. 25863 | Reg. Gen. 40945 |
| 6. | atto tra vivi del 09/08/2007
compravendita
Repertorio 22435/5082 del 02/08/2007 | Reg. part. 27970 | Reg. Gen. 46715 |
| 7. | atto esecutivo o cautelare del 11/10/2011
verbale di pignoramento immobili
Repertorio 11219 del 28/07/2011 | Reg. part. 25802 | Reg. Gen. 41677 |

4) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Formalità, vincoli ed oneri esistenti: sono contenute nell'atto di provenienza a cui il nuovo acquirente dovrà attenersi. Le iscrizioni e trascrizioni sopra citate devono essere sanate prima della procedura di vendita. In questo modo non risulteranno a carico dell'acquirente.

Attitudine edificatoria: non vi sono attitudini edificatorie.

Carattere storico-artistico: nulla da commentare.

5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Le iscrizioni e trascrizioni sopra citate devono essere sanate prima della procedura di vendita. In questo modo non risulteranno a carico dell'acquirente.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

6) La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali del Comune di Sale Marasino (BS) non è stato pervenuto alcun certificato di agibilità (**allegato 6**).

Il Comune di Sale Marasino ha quindi rilasciato un certificato di destinazione urbanistica (**allegato 7**).

L'immobile ricade in Zona "A" Nuclei di antica formazione.

7) Stima dell'immobile

Gli immobili sono localizzati a Sale Marasino (BS) - via Conche n°31.

Il valore unitario è stato ricavato da tabelle di valori immobiliari pubblicati dalla Borsa Immobiliare, dall'Agenzia delle Entrate per le zone di Milzano (BS) e mediante metodo di comparazione con simili operazioni di compravendita.

Comune di Sale Marasino (BS)								
foglio	mappale	sub	Piano	Destinazione	Superficie Commerciale		Coefficient e di	Superficie equivalente
2	1231	5	Secondo	Abitazione	mq.	83,30	100%	mq. 83,30
		5	Secondo	Veranda	mq.	24,55	30%	mq. 7,37
		5	Terra	Orto	mq.	23,80	10%	mq. 2,38
					Totale superficie equivalente		mq.	93,05

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale	Prezzo di vendita per mq.	Valore (€)
	Residenziale	93,05	€ 950,00	€ 88.392,75
TOTALE VALORE DI MERCATO (arrotondato)				€ 88.500,00

Proprietario	diritti e oneri reali	usufrutto	nuda proprietà	piena proprietà
Parte convenuta / Omissis	1/1			€ 88.500,00
Totale proprietà				€ 88.500,00

IL VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' E' DI € 88.500,00.

Il valore della proprietà è stato calcolato valutando l'inesistenza del certificato di agibilità.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° Industriale al n° 530

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia

8) Elenco allegati

Allegato 1 - Nomina e quesito posto al C.T.U. da parte del Tribunale di Brescia

Allegato 2a - Documentazione catastale - visura

Allegato 2b - Documentazione catastale - planimetria

Allegato 3 - Note in Conservatoria - elenco sintetico delle formalità

Allegato 4 - Comunicazione del C.T.U. indicante il giorno esatto per l'esecuzione delle operazioni peritali

Allegato 5 - Richiesta documentazione inviata al Comune di Sale Marasino (BS) inerente gli immobili pignorati

Allegato 6 - Risposta ricevuta dal Comune di Sale Marasino (BS) inerente gli immobili pignorati

Allegato 7 - Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 8 - Relazione fotografica

Con la presente relazione, composta di n.7 pagine + 8 allegati (di cui n.10 fotografie), il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice di prelievo.

Brescia li, 7 maggio 2012

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Deposito nella cancelleria
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Brescia, 7 MAG. 2012
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
(Isabella Manti)



Gianluca Gallucci