

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

Tribunale di BRESCIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n.995/2011

aggiornamento MAGGIO 2024 (i testi aggiunti sono evidenziati in color azzurro)

Giudice Relatore

Dott. **Gianni Sabbadini**

tipo procedura: Esecuzione Immobiliare

Attore

Meliorbanca SpA

rappresentato e difeso da

Avv. **Chiara Casagrande**

Convenuto

Omissis

rappresentato e difeso da

Avv.



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

premessò 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**);

in data 6 maggio 2024 si riceve da Giudice richiesta di verifica e aggiornamento della perizia (**allegato 9**); la verifica viene richiesta a seguito di rinvenimento di atto di proprietà (**allegato 10**) non conosciuto ai tempi della redazione della perizia di una porzione di cortile erroneamente rappresentato nella planimetria catastale (ancora oggi) e riportato in perizia. A seguito delle verifiche effettuate si può procedere all'aggiornamento del valore dell'immobile.

CIÒ PREMESSO

Il C.T.U., esaminati attentamente

a - fascicolo dell'attore

b - documentazione catastale (**allegati 2a, 2b e 9**)

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

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

e - atto di compravendita registrato a Brescia il 18/03/1976 Racc. n°5765 (allegato 11)

f - documentazione catastale aggiornata al 2024 (allegati 12 e 13)

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) Sommara 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 |



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

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

confinante con

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

2) Sommara 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 È CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.

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



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

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

A differenza della perizia depositata, la presente viene aggiornata eliminando la porzione erroneamente ancora oggi presente nella planimetria catastale ma oggetto di altra proprietà come da atto notarile ricevuto in data 24/04/2024 (allegato 11).

A tal fine si segnala come gli intestatari di questo appartamento siano diversi dai soggetti della presente procedura (e negli anni sono cambiati più volte come riportato nelle trascrizioni di pagina 5 senza che nessuno di questi atti abbia modificato la planimetria catastale; medesimo ragionamento è alla base della pratica di mutuo della stessa banca non essendo stata modificata anche in quel frangente la planimetria catastale).

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
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Repertorio 22436/5083 del 02/08/2007 | Reg. part. 12327 | Reg. Gen. 46716 |

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 |

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.	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.

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.



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

7) Stima dell'immobile aggiornata a maggio 2024

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
Totale superficie equivalente							mq. 90,67

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale	Prezzo di vendita per mq.	Valore (€)
	Residenziale	90,67	€ 950,00	€ 86 131,75
TOTALE VALORE DI MERCATO (arrotondato)				€ 86 100,00

Proprietario	diritti e oneri reali	usufrutto	nuda proprietà	piena proprietà
Omissis	1/1			€ 86 100,00
Totale proprietà				€ 86 100,00

IL VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETÀ AGGIORNATA A MAGGIO 2024 È DI € 86.100,00.

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

Allegato 9 - Documentazione catastale – estratto mappa al 2012

Allegato 10 - Richiesta ricevuta dal Giudice di verifica della perizia redatta in data 07/05/2012

Allegato 11 - Atto di compravendita registrato a Brescia il 18/03/1976 Racc. n°5765

Allegato 12 - Documentazione catastale – planimetria catastale al 2024

(che si segnala non essere diversa dalla planimetria del 2012 (allegato 2b))

Allegato 13 - Documentazione catastale – estratto mappa al 2024

Con la presente relazione, composta di n.8 pagine + 13 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, 30 maggio 2024



Il C.T.U.

Gianluca Gallucci