

## FOGLIO RIEPILOGATIVO

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica  Edificio residenziale 

Ubicazione Brandico via Camillo Tarello n.26

Identificativi catastali Catasto Fabbricati Sez. NCT  
Foglio 4 Mappale 377 subb18 - 7

 Quota di proprietà 1000/1000 

Divisibilità degli immobili NON divisibili

LOTTO	BRANDICO	FABBRICATI	Valore di Mercato	Valore di Realizzo
1	FG.4	Mapp.377 sub 18 - 7	€ 38.706,00	€ 32.900,00

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. 381/2023

GIUDICE DELEGATO DOTT. Gianluigi CANALI

Creditore precedente:



Rappresentato dall'Avvocato:

**AVV. Anna GASPARINI**  
Via Nazario Sauro n.47  
23100 SONDRIO (SO)

Esecutato:

**Sujan SINGH**  
In qualità di proprietario  
C.F. SNGSJM70A10Z222T

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.ssa Simonetta BRUNO, 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 22/05/2024, 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 l'avv. Elton XHANARI incaricato dal Custode Giudiziario nominato Dott. Pierlorenzo MOLINARI. L'accesso è avvenuto  
la moglie

**IMMOBILE n.1: Catasto Fabbricati - Sez. NCT Foglio 4 mappale 377 sub 18**

**IMMOBILE n.2: Catasto Fabbricati - Sez. NCT Foglio 4 mappale 377 sub 7**

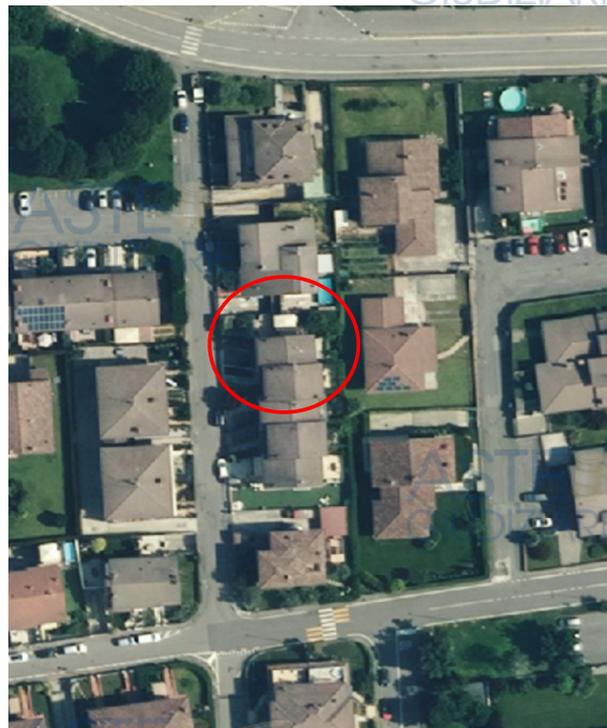
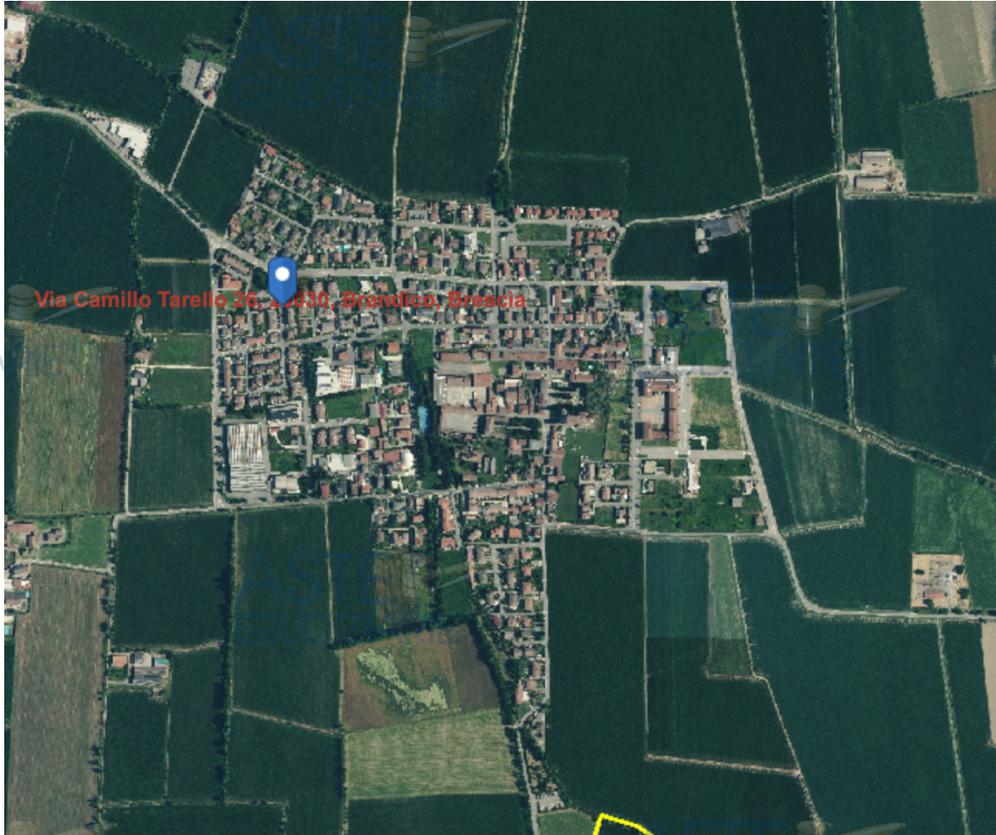
### A-Verifica della completezza dei documenti all'art.567 C.P.C.

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



**B – Identificazione e descrizione attuale dei Beni**

**1. Localizzazione**



Provincia Brescia  
Comune Brandico  
Via Camillo Tarello n.26

**Destinazione urbanistica dell'immobile** Residenziale

**Tipologia immobiliare** Abitazione di tipo civile

**Consistenza** Desunta graficamente dagli atti autorizzativi e da rilievo

**Data del sopralluogo** 05/06/2024

**Confini abitazione mapp. 377 sub 18** Nord cortile esclusivo piano terra  
Est altra proprietà

Sud altra proprietà

Ovest via Camillo Tarello

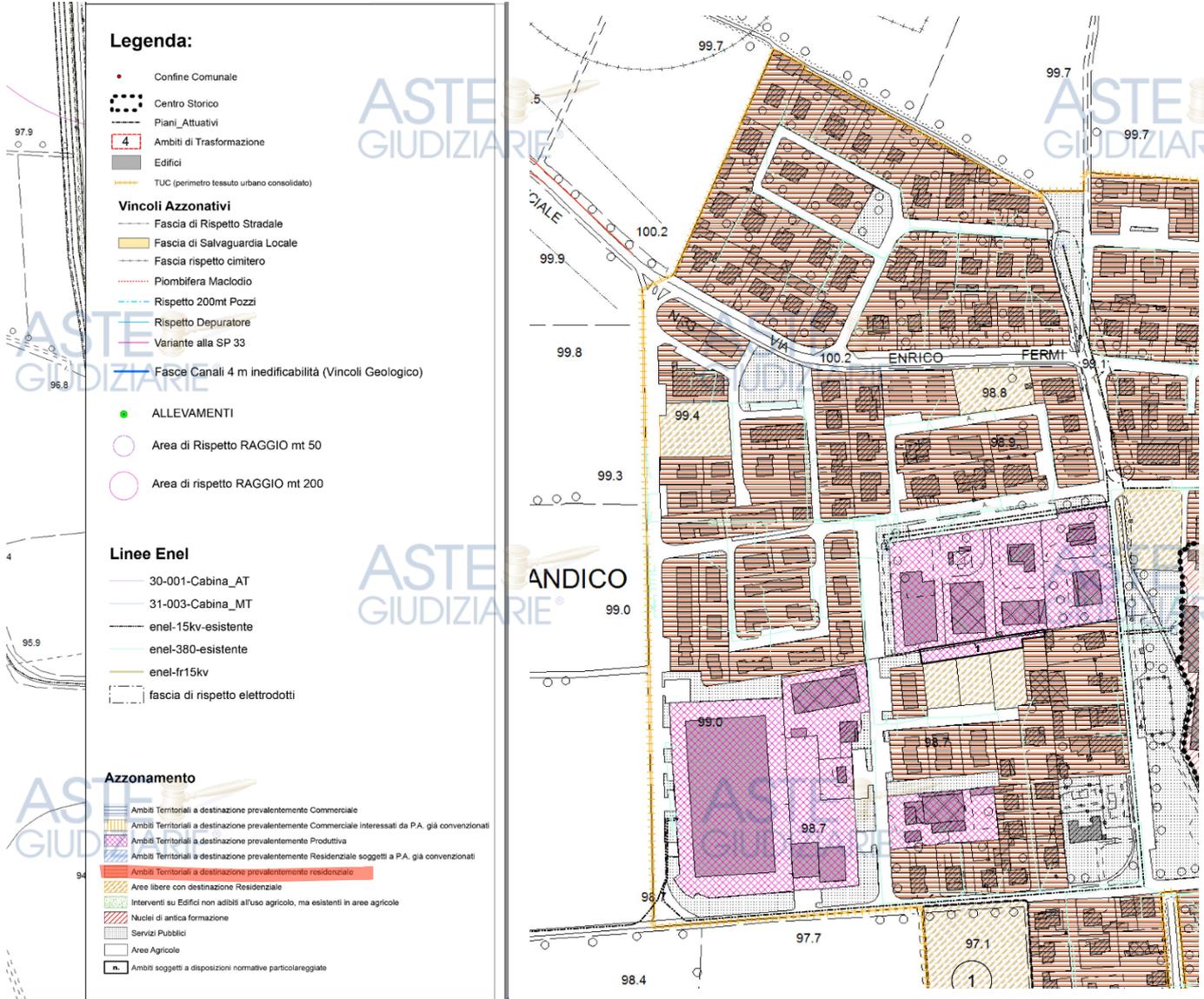
**Confini autorimessa mapp. 377 sub 7** Nord altra proprietà

Est terrapieno

Sud terrapieno

Ovest accesso da via Camillo Tarello

**Inquadramento PGT** Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale



**Art. 21 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

Sono gli ambiti prevalentemente a destinazione residenziale con tipologia edilizia unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea ed a corte caratterizzati da più piani e da spazi comuni come vano scala e giardino.

Oltre alla residenza sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività direzionali
- esercizi di vicinato
- pubblici esercizi
- artigianato di servizio

Modalità di intervento: Permesso di Costruire (P.d.C.), Denuncia inizio Attività (D.I.A), Piano Particolareggiato (P.P.), Piano di Lottizzazione (P.L.).

Per quanto riguarda i Piani Attuativi (P.P. - P.L. - P.R.) le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere al Comune sono:

- per la residenza 30,00 mq/ab di cui almeno 5,00 mq/ab destinati a parcheggio con accesso dalla strada pubblica o di uso pubblico, ed almeno 7,00 mq/ab destinati a parcheggio con spazio di manovra esclusivo
- direzionale 100% della SLP
- esercizi di vicinato 100% della SLP
- artigianato di servizio 20% della SLP

La quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico è la seguente:

- per la residenza 100%
- per il direzionale 50%
- esercizi di vicinato 50%
- artigianato di servizio 50%

**21.1 INDICI EDIFICATORI**

- Volume: Indice Fondiario (IF) mc/mq 1,5
- Incremento nei lotti saturi: volume 5%  
SLP 5%  
SC 5%
- Rapporto del verde permeabile: 30% della superficie fondiaria
- Altezza massima (H) : ml 7,00 con ultimo solaio orizzontale  
: ml 8,00 con ultimo solaio inclinato (l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo)

**21.2 DISTANZE**

- dai confini pari a H/2 e mai < 5,00 ml
- dai fabbricati pari a H, mai < 10,00 ml
- dalle strade mai inferiore a 5,00 ml



Individuazione Catastale e titolo di provenienza dell'immobile



**Individuazione catastale**

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

intestazione:

Sujan  
Nato  
propri



foglio	Mappale	sub	Classe	Categoria	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	377	18	5	A/2	3 vani	59 mq	€185,92
4	377	7	3	C/6	25 mq	29 mq	€ 34,86

**Conformità catastale:**

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

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

**Titolo di provenienza:**

L'immobile, oggetto di pignoramento, è pervenuto all'esecutato in forza di atto di COMPRAVENDITA autenticato dal Notaio Guido CIRILLI a Brescia avente n. di repertorio 14199/2736 in data 03/11/2004

costituita da due vani, bagno, disimpegno, tre balconi al piano primo, corte a piano terra ,oltre autorimessa al piano interrato sita a Brandico via Camillo Tarello 26.

**2. Descrizione dei Beni**

L'immobile , oggetto di pignoramento , fa parte di un complesso residenziale realizzato su area interessata da Convenzione Urbanistica di lottizzazione, stipulata con atto a rogito del Notaio MISTRETTA in data 24/06/1998 rep. n.63459/16250 registrato a Brescia il 13/07/1998 al n.3585 e trascritto a Brescia in data 23/07/1998 ai nn.24414/16793 e ai nn..24415/16794.L'intervento è stato realizzato in forza di concessione edilizia n.574 Prot.n.2993 rilasciata in data 26/02/1999 dal Comune di Brandico, successiva variante n.596 Prot.2279 rilasciata in data 24/11/1999 rilasciata dal Comune di Brandico, DIA prot.n.1178 in data 24/03/2000. Il complesso residenziale è ubicato nella zona Nord-Ovest del Comune di Brandico, caratterizzata da tessuto prevalentemente residenziale. La lottizzazione è costituita da 6 case a schiera , ciascuna disposta su tre livelli, seminterrato, piano terra e piano primo, con spazi esterni di pertinenza e con accesso al garage di ciascuna casa a schiera da via Tarello.



L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento , è la casa di testa del complesso, lato Nord. L'accesso pedonale è da via Camillo Tarello al n. civico 26. E' stato eliminato l'accesso carraio che , come da concessione edilizia , dovrebbe essere adiacente all'ingresso pedonale. **Il corsello di accesso al garage è stato eliminato e attualmente c'è un terrapieno ( NON autorizzato).** Al piano terra c'è l'ingresso con scala che conduce all'appartamento situato al piano primo. **E' stata realizzata una bussola con serramenti in alluminio ( NON autorizzata )** che copre area antistante l'ingresso al piano primo . Inoltre sempre dalla zona esterna interessata dalla bussola si accede tramite scala al piano seminterrato destinato a garage. **Anche questa scala è stata chiusa con serramenti in legno e copertura in coppi ( NON autorizzata).**

Il piano primo è composto da soggiorno con angolo cottura e balcone con affaccio su via Tarello, disimpegno, camera con due balconi , uno con affaccio lato Nord e uno lato Est e bagno . 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 alluminio. 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 in soggiorno e bagno mentre in camera e nel disimpegno è posato il parquet in listoncini. I serramenti interni ed esterni sono in legno. La scala ha i gradini in marmo Botticino. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

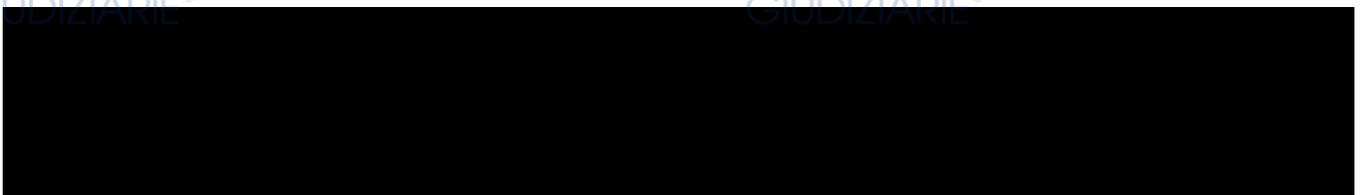
**Durante il primo sopralluogo, avvenuto in data 05/05/2024, si è constatato che il garage è stato adibito ad uso abitativo. L'accesso dall'esterno è stato chiuso in muratura e finestrato, sono state create delle tramezze per formazione di wc , sono presenti dei letti e mobili per uso cucina. Inoltre è presente una stufa . Le condizioni igieniche sono altamente precarie ed inoltre la stufa collegata in modo provvisorio con canna fumaria è pericolosa . Nel secondo sopralluogo, avvenuto in data 20/09/2024 , per verifiche misure, si è constatato che non c'era permanenza di persone.**

**Gli impianti idraulico ed elettrico sono stati realizzati in maniera precaria.**

**L'appartamento al piano primo è in condizioni mediocri. L'esterno , cortile e terrazza , sono in condizioni mediocri. Il garage è in condizioni assolutamente precarie , pericoloso per permanenza di persone.**

**Il garage è stato sottoposto ad interventi edilizi NON autorizzati , NON ci sono né condizioni igienico - sanitarie minime né requisiti di sicurezza.**

### 3. Identificazione pregressa dei beni



atto di compravendita in autentica Notaio Fabio BARCA di Brescia in data 22/05/2000 rep.nn.2119/1029, registrato a Brescia il 02/06/2000 al n.3363 serie IT e trascritto a Brescia il 26/05/2000 ai nn.21715/12293



La durata della locazione in via Camillo Tarello n.26 è stabilita in **4 (quattro) anni** a partire dal **01/04/2021** e fino al **31/03/2025**.

Il canone annuo dell'affitto è stabilito nella somma annua di **€ 3.600,00 (tremilaseicento,00)** con rate da **€ 300,00 (trecento,00)** ciascuna scadente entro il 15 di ogni mese.

#### **VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE :**

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi ( superfici dei locali e relative pertinenze ) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Vari metodi possono essere adottati per ricercare il giusto valore, tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

Secondo tabelle OMI per un fabbricato ad uso residenziale nella stessa zona viene indicato un prezzo di locazione compreso tra i 2,7€/mq e i 3,8€/mq.

Applicando un valore medio di 3,25€/mq si ottiene:

Superficie Commerciale mq 77,54 x 3,25€/mq = € 252,00 canone mensile



Pertanto, dato lo stato di conservazione del fabbricato e delle diverse difformità riscontrate, come specificato nella perizia, la scrivente C.T.U. ritiene **CONGRUO** il canone mensile di € 220,00 (duecentoventi,00) per un canone annuale di € 2.640,00 (duemilaseicentoquaranta,00)

**D - Esistenza di formalità, vincoli, oneri**

Formalità trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia:

- ISCRIZIONE nn.58633/13760 del 11/11/2004:

IPOTECA iscritta in forza del contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Guido CIRILLI di Brescia in data 03/11/2004 rep. nn.14200/2737 a favore della Banca SAN Paolo IMI S.P.A. con sede a Torino contro Sujan SINGH

- TRASCRIZIONE NN.15164/10621 del 08/04/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. con sede a Parma (PR) c.f.102113530345 contro SINGH Sujan nato il 10/01/1970 a Shakhapura (India) c.f. SNGSJN70A10Z222T

**NON ESISTONO ONERI CONDOMINIALI**



Da accesso agli atti presso Comune di BRANDICO risulta:

- CONCESSIONE EDILIZIA n.574 Prot. n.2993 rilasciata dal Comune di Brandico (BS) in data 26/02/1999 alla IMMOBILIARE DELO s.r.l. per realizzazione 5 CASE A SCHIERA per uso RESIDENZIALE
- CONCESSIONE EDILIZIA n.596 Prot. n.2279 rilasciata dal Comune di Brandico (BS) in data 24/11/1999 per VARIANTE IN CORSO D'OPERA C.E. 574/99 alla IMMOBILIARE DELO s.r.l. per NUOVA COSTRUZIONE DI CASE A SCHIERA
- D.I.A. Prot.n.1178 del 24/03/2000 per variazioni tramezzatura interne seminterrati
- D.I.A. Prot. n.1626 del 23/05/2001 per formazione tettoia
- D.I.A. Prot. n. 3433 del 21/11/2001 per VARIANTE alla D.I.A. Prot.n.1626

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. 1620 in data 3 maggio 2000, senza che l'Autorità competente abbia disposto di procedere ad atti ispettivi ovvero ad atti interruttivi dei termini e che, pertanto, l'agibilità s'in-tende attestata ai sensi di legge.

**La scrivente C.T.U. dichiara la NON regolarità edilizia dell'unità immobiliare** in quanto si è rilevata una difformità rispetto agli elaborati presentati nelle pratiche edilizie come già descritto al punto 2 –

#### **Descrizione dei Beni**

Nello specifico :

**piano seminterrato** : è stato chiuso l'accesso dall'esterno al garage , sono state realizzate tramezze e impianti non a norma. E' stato realizzato un bagno, allestito una cucina e l'ambiente verrebbe riscaldato con una stufa non a norma. I locali sono alti 2,18 mt mentre sulla concessione edilizia e sulla scheda catastale sono dichiarati 2,40 mt.

Non ci sono i requisiti richiesti dalle norme igienico -edilizie.

La scala che collega il seminterrato all'area esterna a quota ingresso appartamento , cioè piano terra , è stata coperta con tettoia in coppi e chiusa con serramenti in legno. La copertura NON è autorizzata ed è un aumento di volume non concesso dal Comune di Brandico.

Piano terra : esternamente all'ingresso dell'appartamento è stata realizzata una bussola con serramenti in alluminio senza autorizzazione da parte del Comune di Brandico.

La rampa di accesso al garage è stata coperta con terreno, quindi eliminati il passo carraio e basculante per ingresso all'autorimessa.

**Le difformità edilizie NON sono sanabili.**



**Il progetto iniziale prevedeva 6 case a schiera ciascuna con autorimessa di pertinenza con accesso autonomo per ogni unità.**

**La scrivente CTU non può determinare l'epoca di realizzazione delle modifiche non autorizzate.**

**La tettoia della scala che porta al garage e la bussola d'ingresso non rispettano le distanze minime dai confini, secondo le normative vigenti e quindi non possono essere sanabili.**

**Si allega computo metrico relativo al ripristino delle funzionalità dei beni , rispettando gli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Brandico.**

**Il ripristino dell'immobile secondo le indicazioni rilasciate dagli atti autorizzativi è stato computato sulla base di un rilievo in loco per un importo di circa € 20.199,00 . Non sono stati eseguiti saggi per determinare le effettive quote del terrapieno, pertanto il computo metrico estimativo può subire delle variazioni.**

**Lo scrivente CTU consiglia, in fase preventiva, di richiedere parere all'Ufficio Tecnico del Comune di Brandico e verificare lo stato dei luoghi con indagini più approfondite.**

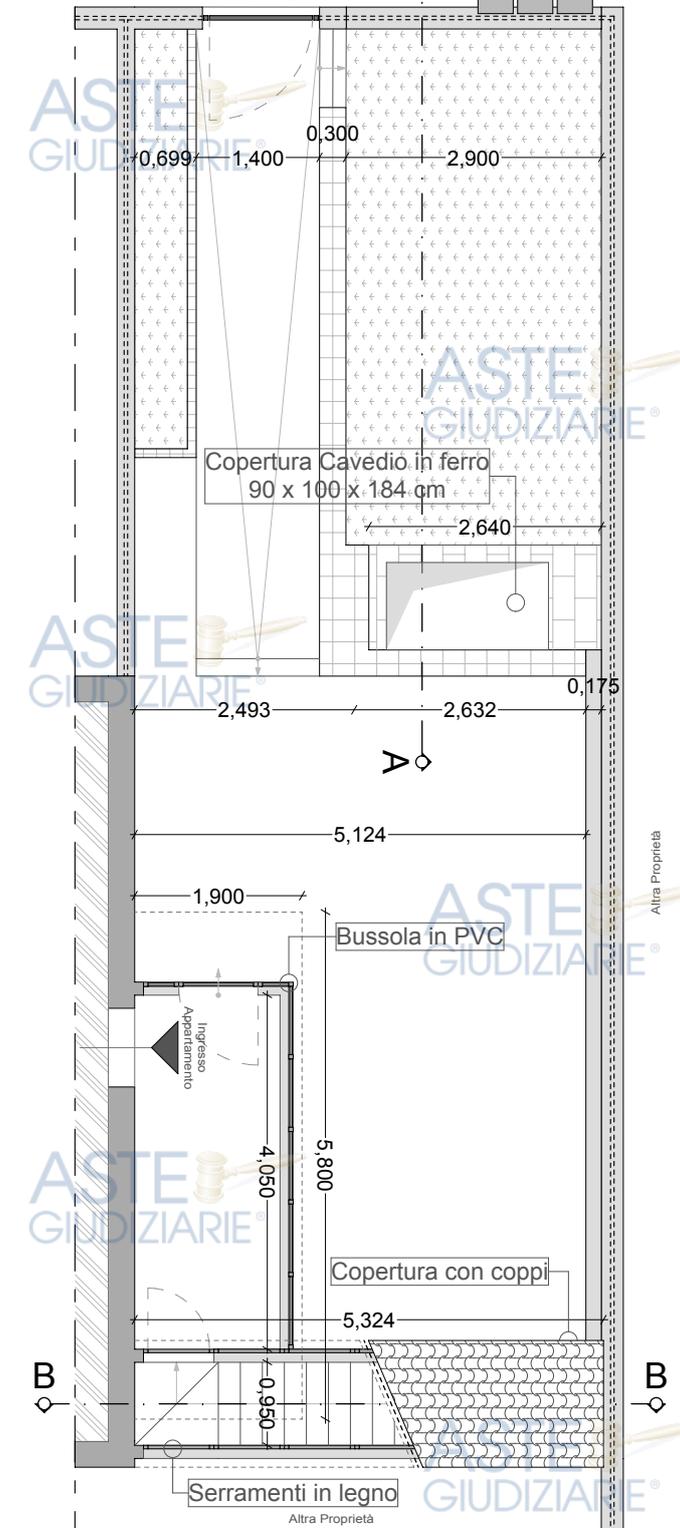


PIANO TERRA

**STATO DI FATTO REALE**

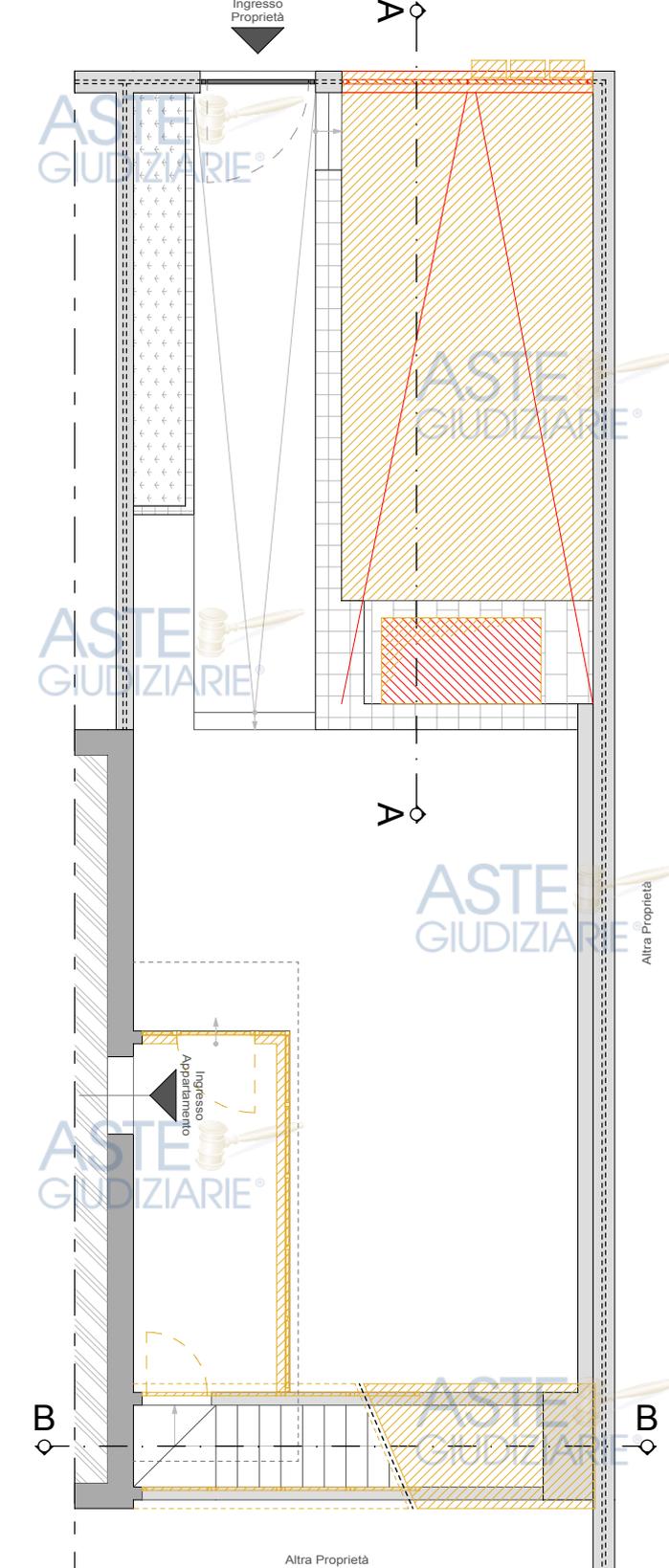
Ingresso Proprietà

1 metro



PIANO TERRA

COMPARATIVA (GIALLI - ROSSI)

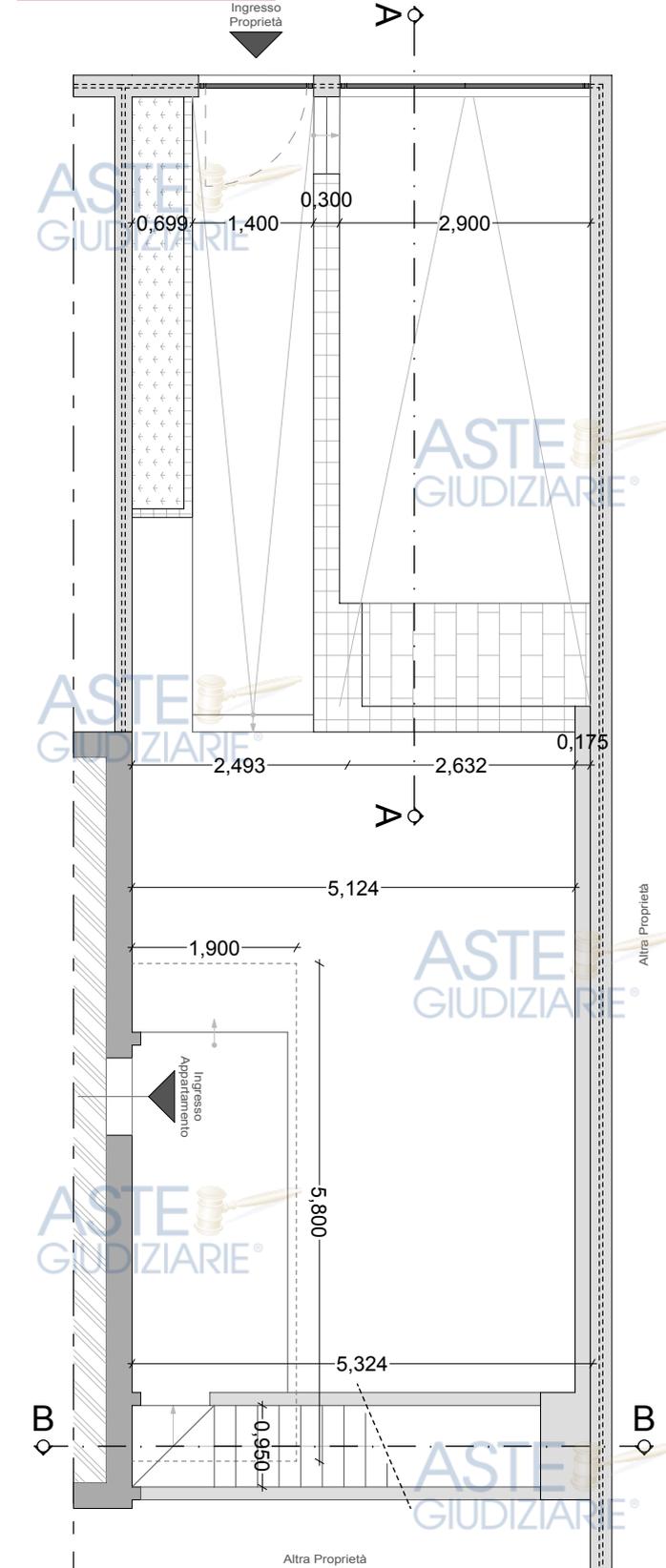


PIANO TERRA

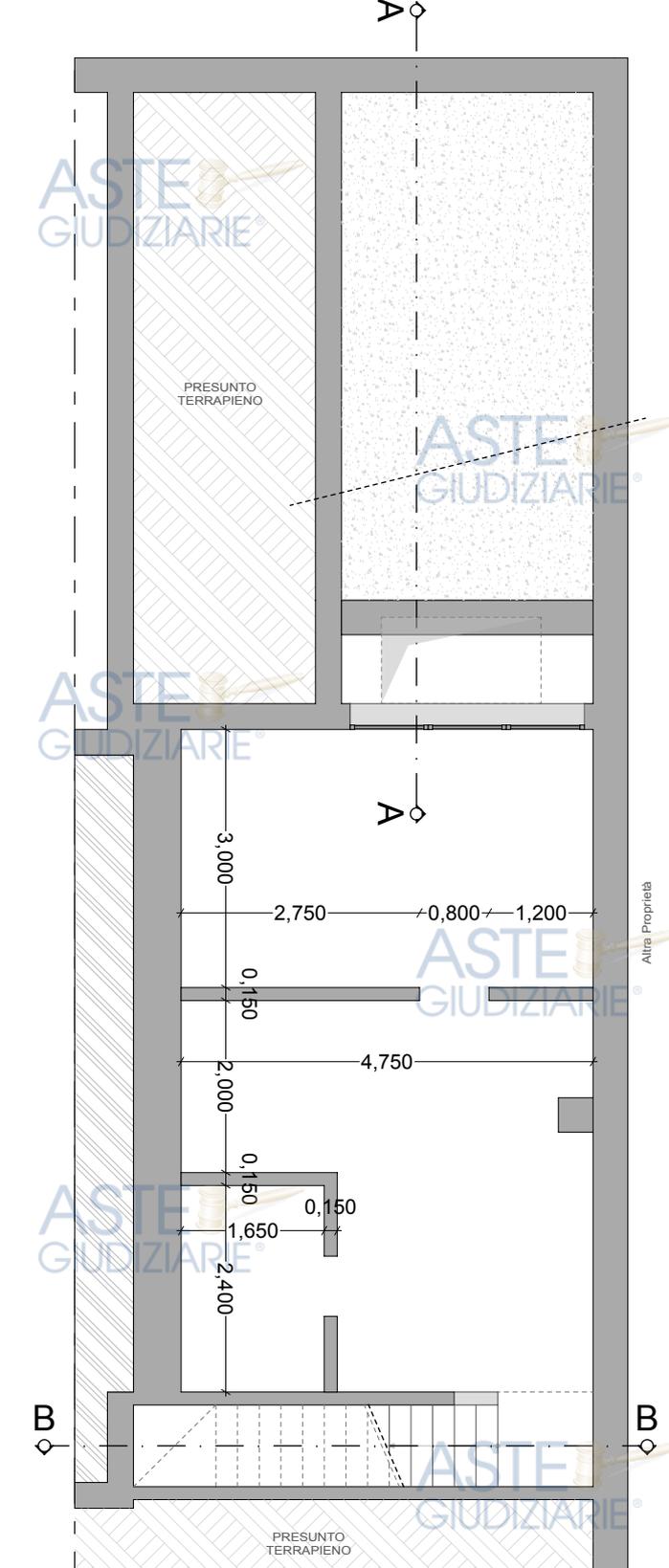
**STATO CONCESSIONATO**

Ingresso Proprietà

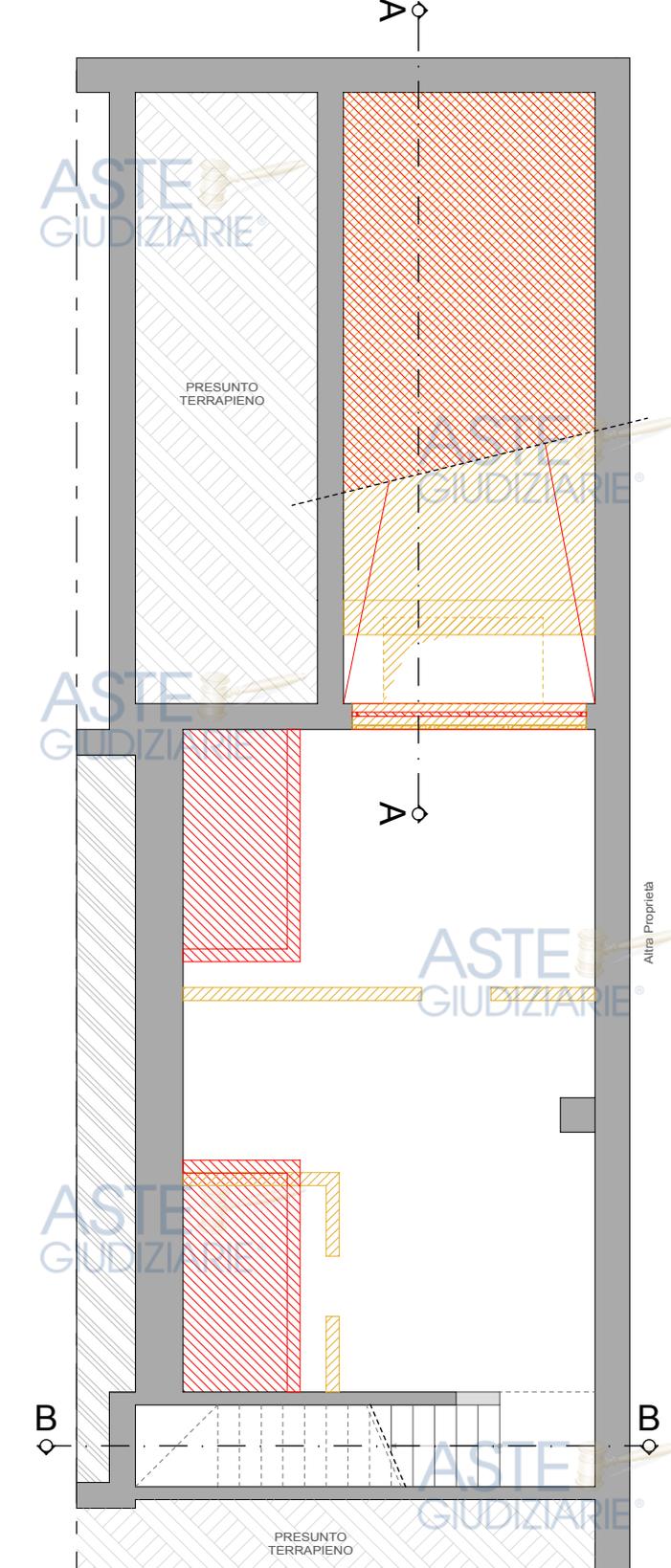
1 metro



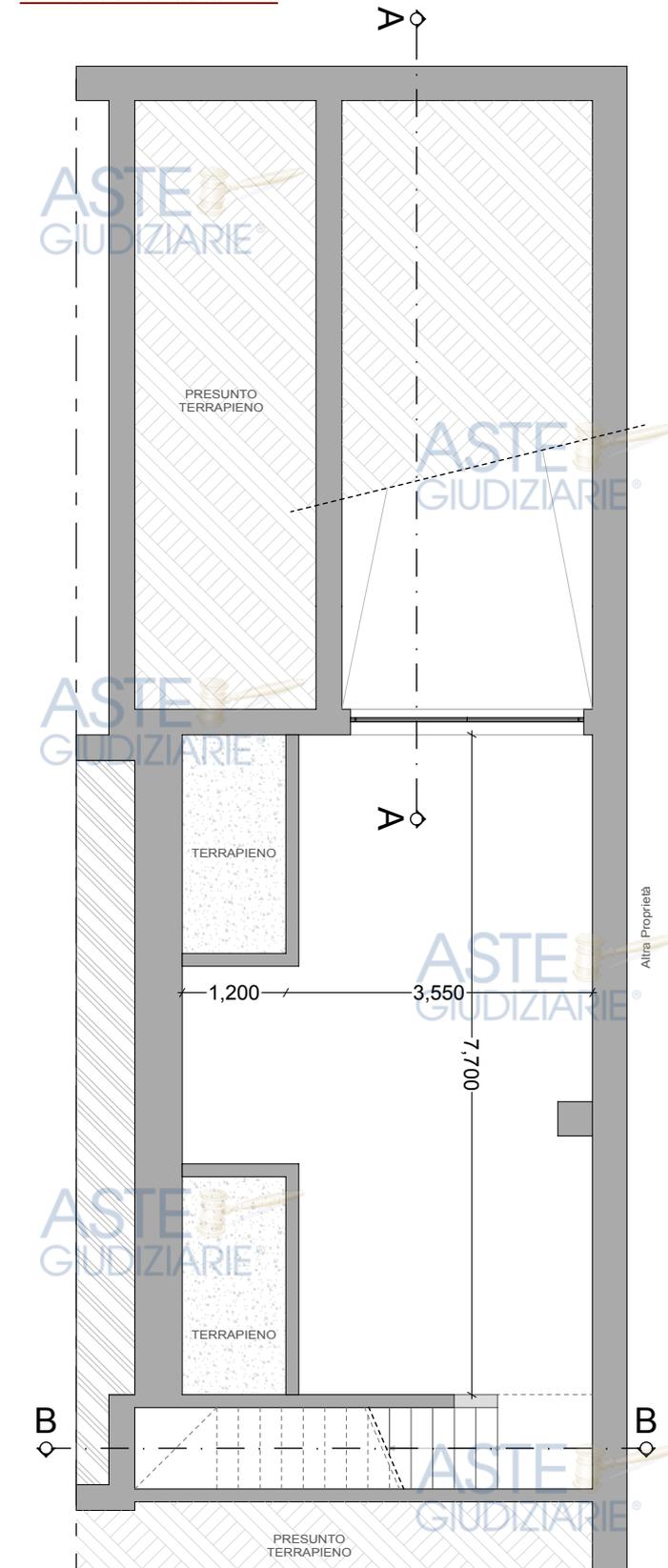
PIANO SEMINTERRATO  
**STATO DI FATTO REALE**



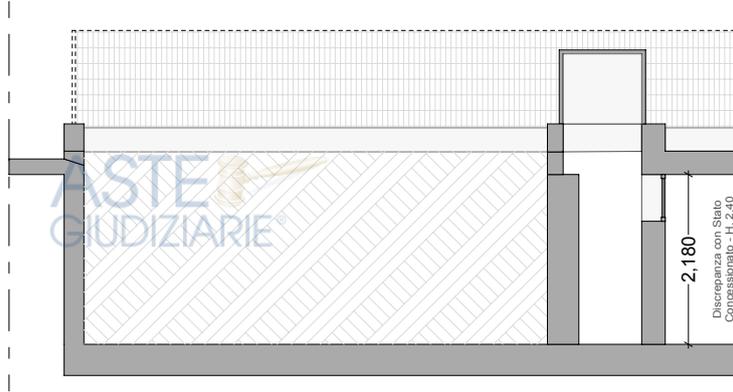
PIANO SEMINTERRATO  
**COMPARATIVA (GIALLI - ROSSI)**



PIANO SEMINTERRATO  
STATO CONCESSIONATO



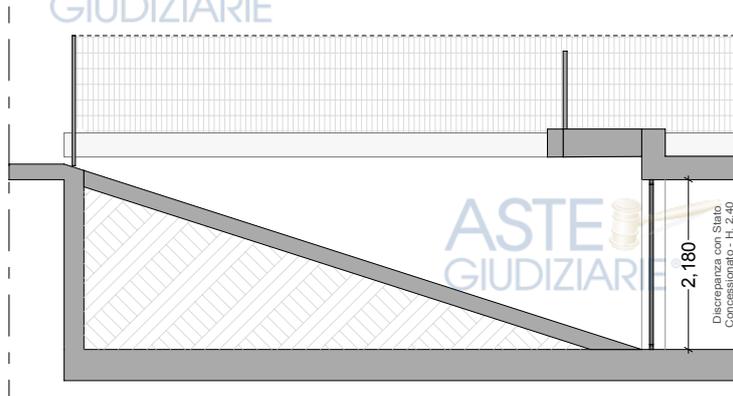
SEZIONE AA  
STATO DI FATTO REALE



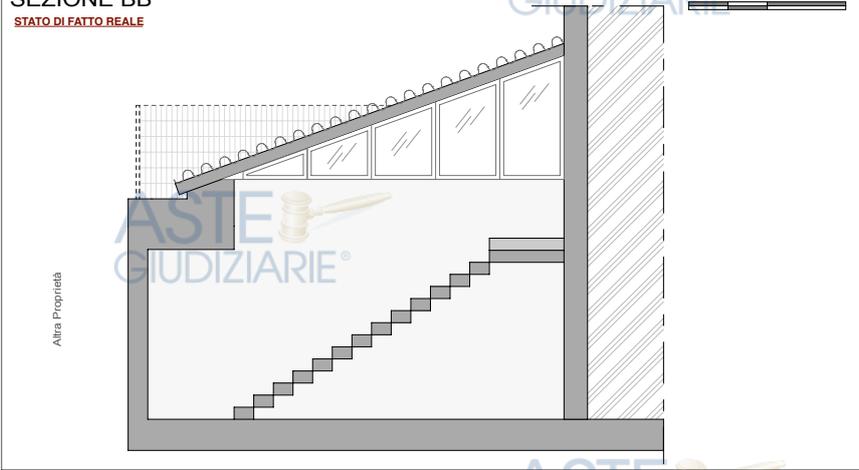
SEZIONE AA  
COMPARATIVA (GIALLI - ROSSI)



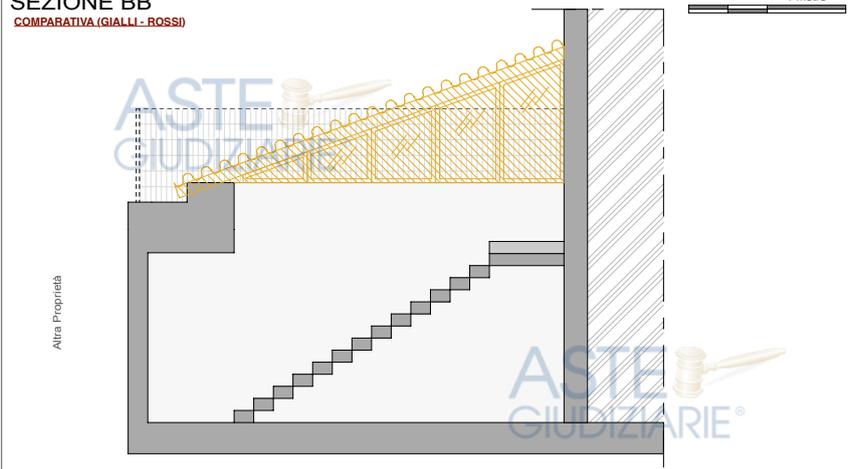
SEZIONE AA  
STATO CONCESSIONARIO



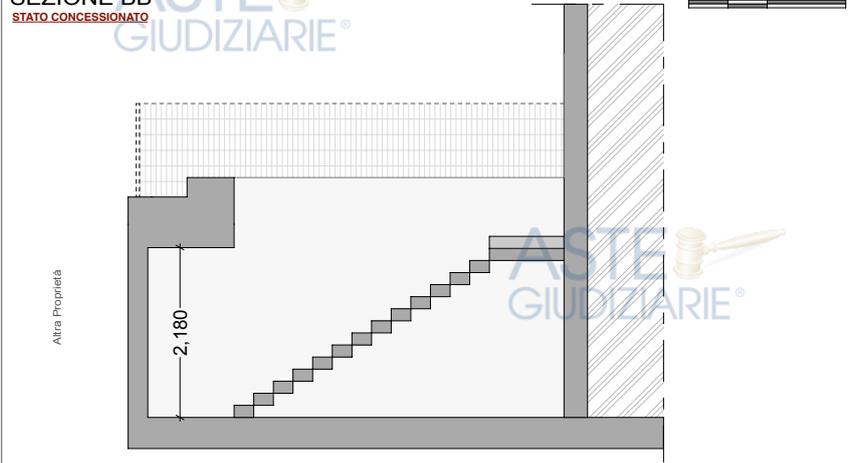
SEZIONE BB  
STATO DI FATTO REALE



SEZIONE BB  
COMPARATIVA (GIALLI - ROSSI)



SEZIONE BB  
STATO CONCESSIONATO



Il bene NON risulta divisibile

## 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 4 mappale 377 sub 18

Autorimessa Foglio 4 mappale 377 sub 7



**BRANDICO via Camillo Tarello 26®**

**ABITAZIONE**

**Tabella calcolo medie**

	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Brandico	RESIDENZIALE	Normale	790,00	1.100,00	945,00
Probrixia	Brandico	RESIDENZIALE	Agibile 1	470,00	780,00	625,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Brandico	RESIDENZIALE	Medio usato	900,00	1.100,00	1.000,00
<b>Media €/mq</b>						<b>850,00</b>

**CONSISTENZA IMMOBILE E VALUTAZIONE**

Superficie desunta da scheda catastale e concessione edilizia

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>Mapp.377 sub 18</b>	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Piano primo	55,50	1,00	55,50
Balconi piano primo	12,00	0,25	3,00
Terrazza piano terra	27,00	0,10	2,70
Area esterna	29,70	0,10	2,97
Area passo carraio	21,80	0,10	2,18
<b>Totale abitazione</b>			<b>66,29</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>Mapp.377 sub 18</b>	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Garage	25,00	0,45	11,25
<b>Totale abitazione + garage</b>			<b>77,54</b>

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 € 850 /mq (ottocentocinquanta,00 euro/mq)



**Tabella calcolo valore immobile esecutato**

<b>Sub 18 - 7</b>	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	77,00	€ 850,00	0,90	€ 38.706,00	€ 32.900,00

**Sintesi della Stima**

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

Lotto 1 : NCT - Foglio 4 mappale 377 subb 18-7

**Valore immobile**

**euro 58.905,00**

**(eurocinquantottomilanovecentocinque,00)**

**Costo Ripristino difformità**

**euro 20.199,00**

**(euroventimilacentonovantanove,00)**

**Valore a corpo**

**euro 38.706,00**

**(eurotrentottomilasettecentosei,00)**

**Valore in vendita forzata**

**euro 32.900,00**

**(eurotrentaduemilanovecento,00)**

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

Gussago , 25 settembre 2024

Il C.T.U.

Arch. Cinzia Civalleri



## ELENCO ALLEGATI ES.IMM. 119/2024

ALL.1 : Atto di COMPRAVENDITA

ALL. 2 : Estratto di mappa

ALL. 3 : Scheda catastale

ALL. 4 : Scheda catastale

ALL. 5: Visura attuale

ALL. 6: Concessione

ALL. 7: Concessione in variante

ALL. 8: DIA prot.1178

ALL. 9: DIA Prot.1626

ALL.10:DIA Prot.3433 Computo Metrico Estimativo

ALL.11: Agenzia Entrate – Locazione OMI

ALL.12 : Computo Metrico Estimativo PROBRIXIA

ALL.13: OMI

ALL.14: PROBRIXIA

