

TRIBUNALE DI BRESCIA



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE**

N. 239/2023

- OMISSIS c/ OMISSIS -



Il CTU

Ing. Carlogiorgio Pedercini

(documento firmato digitalmente)



Brescia 17.11.2023



CTU Procedura Esecutiva Immobiliare n 239/2023
OMISSIS c/ OMISSIS



TRIBUNALE DI BRESCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDIMENTO

ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 239/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promosso da OMISSIS in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore Dr. Andrea D'Amico, sito in Via San Bartolomeo n°44, Brescia (BS), condominio elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Manuel Soldi C.F. SLDMNL67T15B157Q, con studio in Viale Della Stazione n°63; in qualità di rappresentante e difensore del Condominio [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

il Sig. OMISSIS ed a OMISSIS

Proprietari dei beni immobili siti nel Comune di Brescia (BS), identificati al catasto fabbricati del Comune di Brescia: Sez. NCT, foglio 67, mapp. 7, sub.301, Via San Bartolomeo n°44, piano S1-T, cat. A3, classe 5, vani 5.5

PREMESSO

- che il sottoscritto Dott. Ing. Carlogiorgio Pedercini è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili pignorati con provvedimento in data 04.07.2023
- che in data 20.07.2023 il sottoscritto ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti (riportati sinteticamente):

A- VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all'art.567 cpc

B- IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

C- STATO DI POSSESSO

D- ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

E- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

F- FORMAZIONE DEI LOTTI

G- VALORE DEL BENE E COSTI

L'attività peritale si è sviluppata come di seguito.

Il sottoscritto C.T.U.:

- a) Visto il ricorso, gli atti e la documentazione depositata;
- b) Visto il Piano Regolatore e le Norme di Attuazione del Comune di Brescia;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- c) Effettuate le opportune ricerche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Brescia;
 - d) Effettuate le verifiche all’Agenzia delle Entrate di Brescia;
 - e) Effettuati i sopralluoghi presso l’immobile in oggetto;
- Redige la relazione di risposta secondo i quesiti formulati:



A-VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all’art.567 cpc

Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica, relativa alla causa in oggetto si accerta la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma c.p.c., in particolare:

A.1 – RELAZIONE VENTENNALE

È stata deposita la **Certificazione Notarile Ventennale**, a firma del Notaio Dr. Giancarlo Camardella, redatta in data 20.06.2023. Ciò in ottemperanza all’ *art. 567 del c.p.c.* che prevede il deposito di un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall’attestato notarile si evince la risultanza dell’esame dei registri catastali ed immobiliari per l’intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Risulta che i suddetti immobili alla data del 20.06 2023, sono di piena ed intera proprietà dei nominativi citati.

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia in data 27 luglio 2006 ai n.ri 41882/9508 per Euro 325.000,00 (trecentoventicinquemila virgola zero zero) in favore di MELIOBANCA S.P.A. , con sede in Milano C.F. 00651540585
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia in data 29 gennaio 2021 ai n.ri 3416/537 per Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) in favore di "Condominio ██████████", con sede a Brescia, Codice Fiscale 80054830171; pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 24 maggio 2023 ai n.ri 22593/15743 in favore di "Condominio ██████████", con sede a Brescia, Codice Fiscale 80054830171;

A.2 – TITOLO DI ACQUISTO

Gli immobili in oggetto sono pervenuti a OMISSIS e OMISSIS in forza di atto di compravendita in data 17 luglio 2006, n.ro 99900/19575 di repertorio del Notaio Grasso Biondi Luigi, trascritto a Brescia



in data 27 luglio 2006 ai n.ri 41881/24936;

B – IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

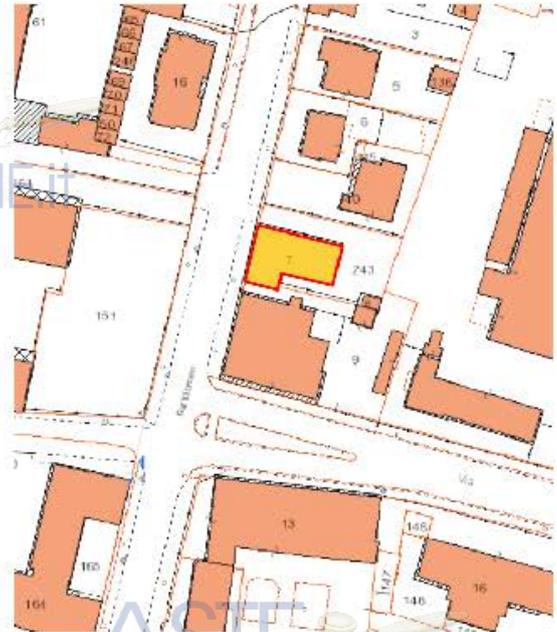
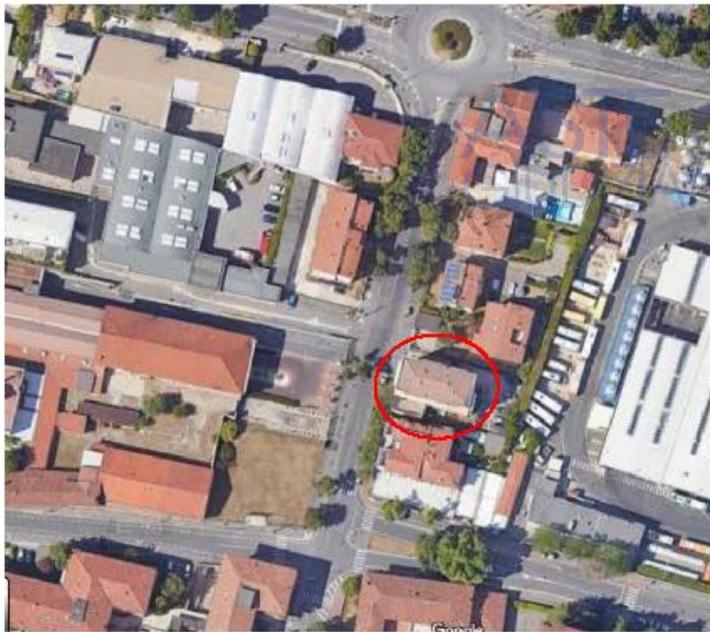
B1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia si trovano ubicati in Via San Bartolomeo, 44, Comune di Brescia, censiti nel catasto fabbricati come segue:

Sez. Urbana NCT, foglio 67, mapp. 7, sub.301, Via San Bartolomeo n° 44, piano S1-T, zona censuaria 2, cat. A3, classe 5, vani 5.5 di sup. catastale 72 mq. e R.C. euro 639,12

B2- CONFINI

Gli immobili, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, si dispongono come evidenziato nell'ortofoto e negli estratti catastali qui riportati:



Il Condominio [REDACTED] confina con:

- **NORD:** foglio 67, mapp.140
- **EST:** foglio 67, mapp.11



- SUD: foglio 67, mapp.9
- OVEST: strada – via San Bartolomeo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Facciata su via San Bartolomeo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Facciata laterale - nord

B3- SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare, allibrato nel catasto Fabbricati del Comune di Brescia – così come descritto in precedenza - ha accesso da Via San Bartolomeo,44.

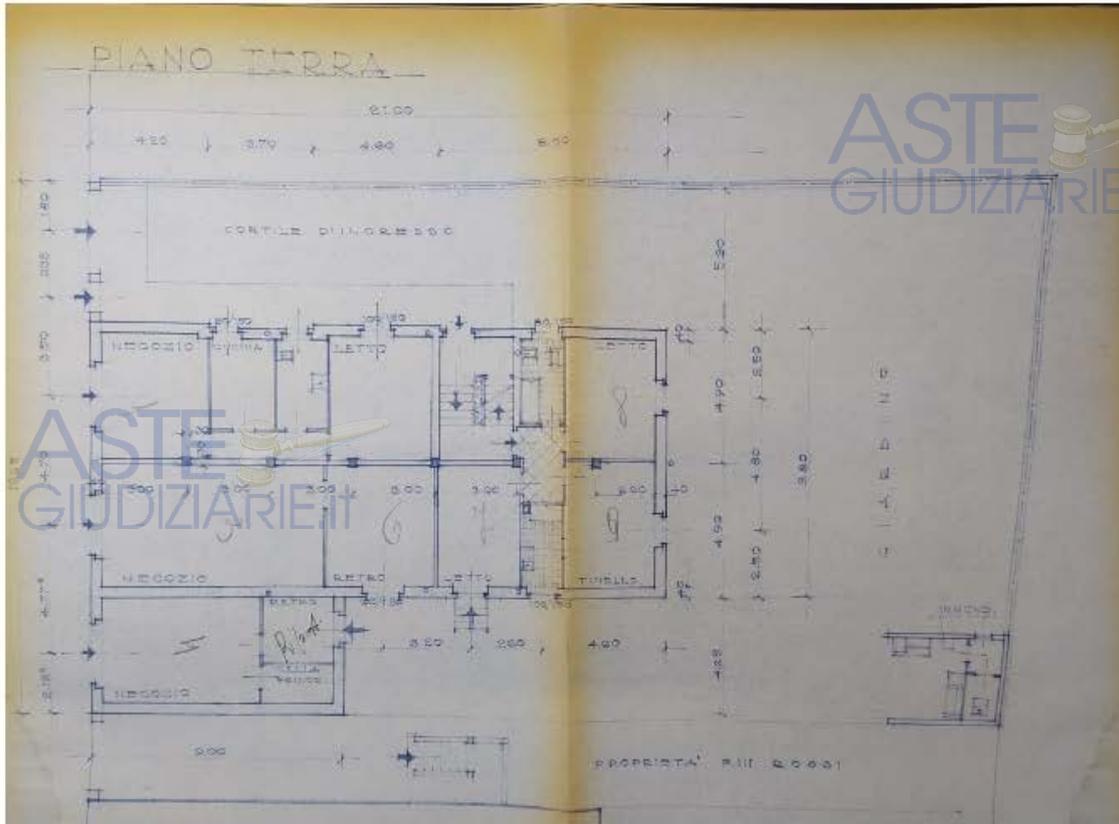
Le unità oggetto della valutazione sono state realizzate a seguito del “Permesso per opere edilizie” prot.1955 – n. 30941 del 06/12/1955 e certificato di abitabilità del 22/06/1956.

Si allegano, di seguito, le planimetrie del piano interrato e del piano terra estratte dal progetto originario visionato durante l’accesso agli atti.

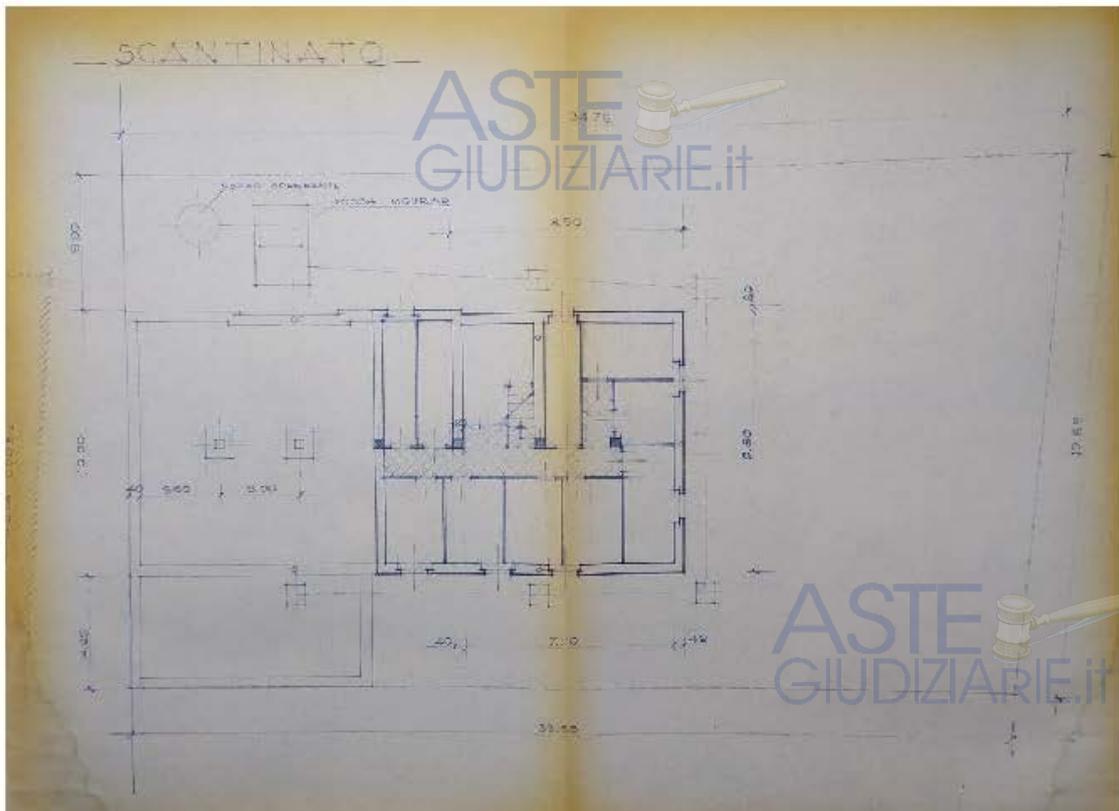
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Estratto dal progetto approvato. (piano terra)



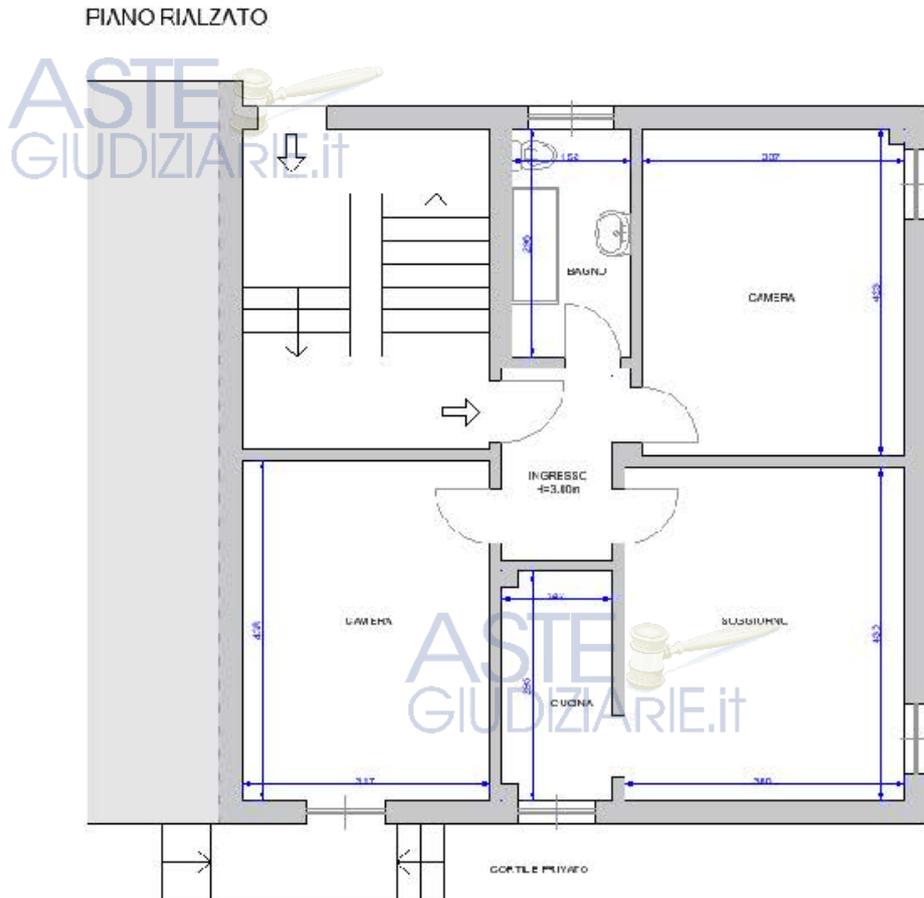
Estratto dal progetto approvato (piano scantinato)



B4- SOPRALLUOGO

In data 12.09.2023 è stato effettuato dal CTU, in presenza del delegato dell'Associazione Notarile (ANPE), geom. Begotti Giacomo, il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi. È stato possibile accedere agli immobili e verificare lo stato dei luoghi.

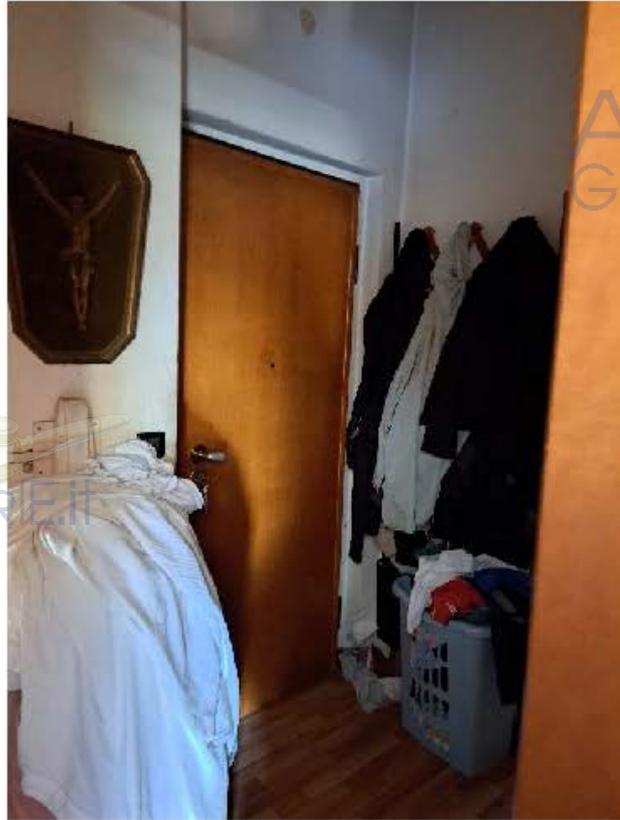
Di seguito la documentazione fotografica e la descrizione sommaria degli immobili:



Planimetria quotata di rilievo dell'unità immobiliare al piano rialzato / terra.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



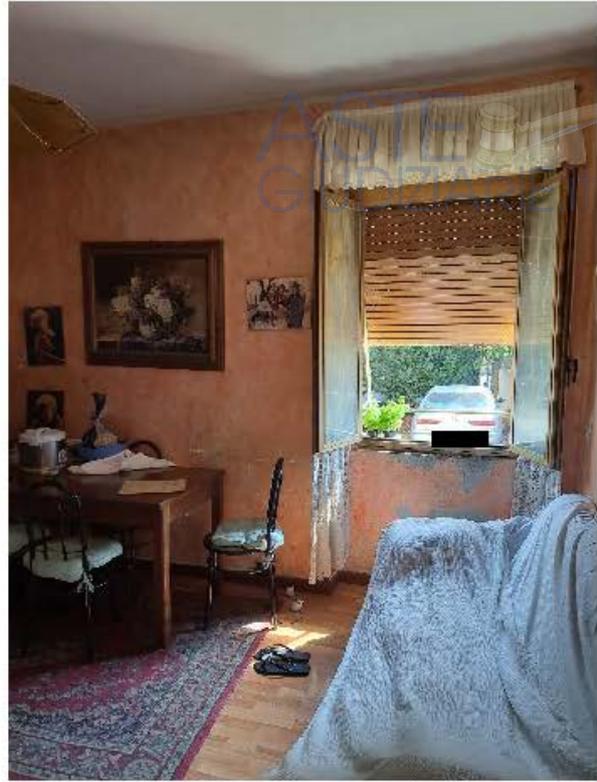


Ingresso

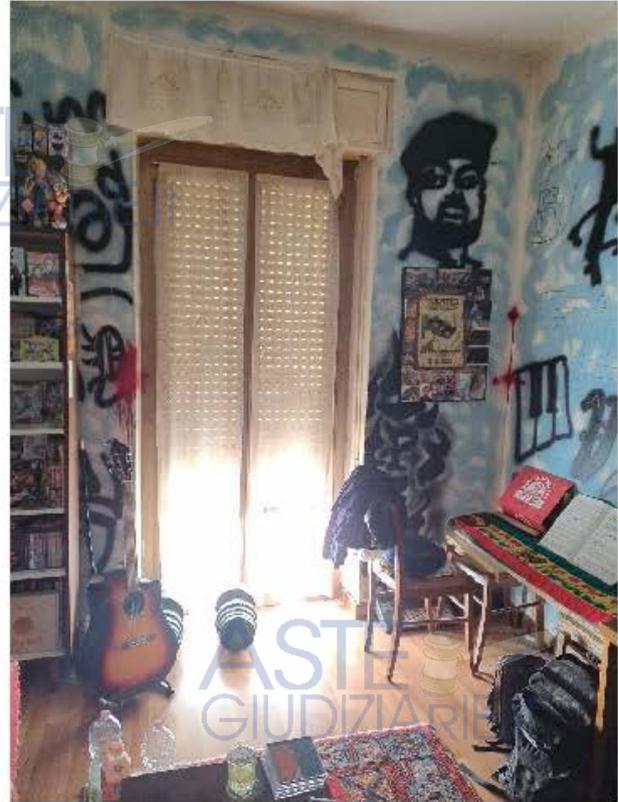


cucina





Soggiorno



Camera 1





Bagno



Camera 2



Planimetria quotata di rilievo dell'unità immobiliare al piano scantinato, seminterrato:

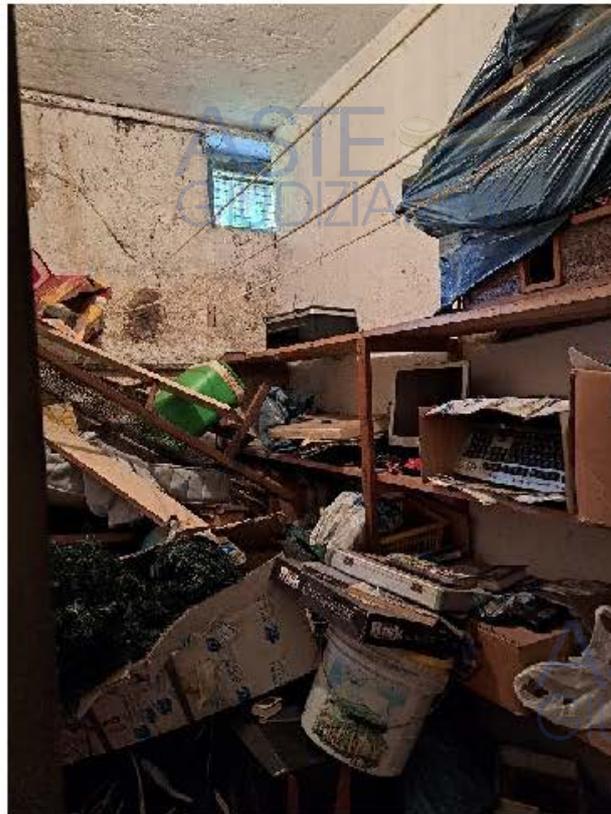
PIANO SEMINTERRATO



CORRIDOIO COMUNE



CORTILE PRIVATO



Scantinato





Vano scala comune

Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

VANO SCALA COMUNE

Dal vano scala si accede all'appartamento mediante una porta tamburata di tipo blindato. Il vano scala comune è realizzato con pedata in marmo di Botticino ed alzata in marmo Rosso Verona; i pianerottoli sono realizzati con pavimentazione in seminato di marmo disposto ad opus incertus.

Le finiture sono di modesta fattura.

ATRIO D'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO

Il pavimento è in legno, le pareti intonacate al civile e tinteggiate.

Impianto elettrico con tubazioni incassate rigide e frutti di recente realizzazione.

Stato di finitura molto scadente..

SOGGIORNO

Si accede al locale soggiorno direttamente dall'atrio d'ingresso, mediante porta in legno tamburato e laminato di tipo economico.

Il pavimento è in legno, analogo a quello dell'ingresso. Pareti intonacate al civile e tinteggiate.

Serramenti in alluminio di scarsa fattura, con vetri parzialmente isolanti, e completi di tapparelle in pvc.



Impianto elettrico con tubazioni rigide incassate e frutti di recente sostituzione:

Impianto di riscaldamento con caloriferi in acciaio.

Stato di finitura scadente.

CUCINA

Alla cucina si accede dal soggiorno con un vano delimitato dagli stipiti, senza anta e coprifili.

Pavimento in seminato di graniglia di marmo, levigato, di vecchia fattura ed in pessimo stato di conservazione. Alle pareti, fino ad un'altezza di circa 1,50 m, è stato realizzato un rivestimento di piastrelle in ceramica smaltata.

Alla parete è fissata la caldaia pensile per riscaldamento e produzione di acqua calda autonomi.

Impianto elettrico e riscaldamento come descritto nei precedenti locali.

Finiture molto scadenti.

CAMERA 1

Si accede dall'atrio d'ingresso, attraverso una porta taburata in laminato fortemente danneggiata.

Pavimento in legno. Pareti intonacate al civile, tinteggiate con graffiti e disegni (tipo murali). Porta finestra in alluminio, senza maniglia di chiusura, con evidenti segni di scasso, completa di tapparella in pvc.

Impianto elettrico e riscaldamento come descritto nei precedenti locali.

Finiture molto scadenti.

CAMERA 2

Si accede dall'atrio d'ingresso. Pavimenti in legno. Pareti intonacate al civile tinteggiate con colori "forti". Finestra in alluminio con tapparella in pvc.

Impianto elettrico e riscaldamento come descritto nei precedenti locali.

Finiture molto scadenti.

BAGNO

Si accede dall'atrio d'ingresso. Pavimenti in gres porcellanato, come il rivestimento delle pareti (fino ad un'altezza di circa 2.30m). Apparecchiature sanitarie (lavandino, vasca, wc) e rubinetteria di scarsa qualità e cattivo stato di conservazione. Finestra in alluminio con tapparella in pvc.

Impianto elettrico e riscaldamento come descritto nei precedenti locali.

Finiture molto scadenti.

CANTINA

La cantina è ubicata al piano seminterrato, ha la porta in lamiera metallica, l'impianto elettrico per illuminazione. E due mezze finestre per l'aerazione ed illuminazione naturale.

Finiture al rustico.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Autonomo con caldaia pensile in cucina e caloriferi in lamiera.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili in oggetto siti nel Comune di Brescia in Via San Rocco di cui alla presente stima risultano di proprietà del Sig. OMISSIS e della OMISSIS . Gli immobili in oggetto sono pervenuti a OMISSIS e OMISSIS in forza di atto di compravendita in data 17 luglio 2006, n.ro 99900/19575 di repertorio del Notaio Grasso Biondi Luigi, trascritto a Brescia in data 27 luglio 2006 ai n.ri 41881/24936.

STATO D'OCCUPAZIONE

Attualmente l'appartamento risulta abitato dal Sig. OMISSIS e della OMISSIS, quindi in assenza di affittuari.

***D – ESISTENZA di FORMALITA', VINCOLI o ONERI
anche di NATURA CONDOMINIALE***

Gli immobili oggetto della presente indagine peritale, individuati catastalmente nei paragrafi precedenti, risultano di proprietà esclusiva di OMISSIS e OMISSIS

Consultando il P.G.T. del Comune di Brescia è risultato che:

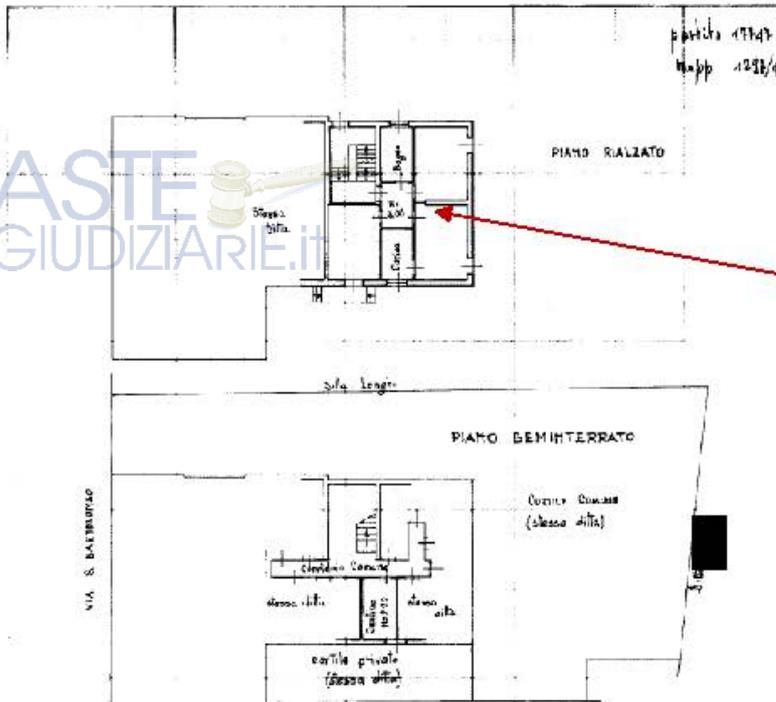
- Gli immobili ricadono in zona con classe di sensibilità paesistica bassa (livello 2) Tav. PP2/A;
- Non esistono vincoli di alcun tipo, oltre i normali vincoli di destinazione urbanistica.
- E' da segnalare la difformità rilevata nella planimetria catastale:
è stata erroneamente indicata una porta di collegamento tra il soggiorno e la camera. Il collegamento tra i due locali non esiste e non era previsto nel disegno approvato dal Comune.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Mod. B1 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(L. CATASTO CIVILE 11 GIUGNO 1969 - 40)

Plan: [redacted] **BRESCIA** Fog. **S. BARTOLOMEO 44**
Dist: [redacted]
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **BRESCIA** Scheda N. [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Porta inesistente

E – REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Previo richiesta d'accesso agli atti, dall'ufficio tecnico del Comune di Brescia, in data 29.08.2023 ed integrazione del 03.10.2023 sono stati reperiti i seguenti documenti:

ATTI ANTE 1967

- 10/06/1955 Richiesta a costruire una casa d'affitto in Via San Bartolomeo, con allegata dichiarazione di nulla osta da parte dei proprietari del fabbricato in lato sud.
- 30/06/1955 Risposta favorevole n° 23688/55 PG. 2568 , da parte della Sezione Urbanistica, esaminato il progetto n°3657 LL.PP. per la costruzione di un fabbricato di proprietà del Sig. [redacted]
- 30/07/1955 Risposta da parte della Sezione Urbanistica C.I.E.
- 04/08/1955 Bocciatura del progetto presentato il 10/06 a firma dell'Ing. Amore Gatti e del Geom. Luciano Camplani

- 12/08/1955 Richiesta al Sindaco, da parte del Geom. Camplani Luciano, di modifica al progetto per la costruzione di una casa di abitazione per conto della S. [REDACTED] in Via San Bartolomeo 44.
- 07/10/1955 Nulla osta, da parte della C.I.E. , in parziale deroga alle norme tecniche per le zone semintensive ed all'art. 19 del Reg. Edilizio
- 12/10/1955 Approvazione progetto n. 30941 P.G.
- 18/11/1955 Dichiarazione della Prefettura di Brescia dell'avvenuta presentazione del progetto sommario delle opere in conglomerato cementizio
- 06/12/1955 Rilascio, da parte del Sindaco, dell'autorizzazione per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in Via S. Bartolomeo 44 – come da progetto e varianti approvati in data 12/10/1955 n. 30941
- 14/05/1956 Richiesta decreto di abitabilità per la casa come da progetto approvato il 12/10/1955 al n. 30941 Prot. 1955
- 22/06/1956 Visita per concessione di abitabilità n. 30941 P.G. n. 3657 P.U. (16897/56)
- 22/06/1956 Rilascio abitabilità da parte del Comune per la casa di nuova costruzione da servire uso così come indicato dal 22/05/1956
- 08/03/1957 Rilascio da parte del Prefetto della Provincia di Brescia della licenza d'uso della costruzione.

ATTI POST 1967

- P.G. 4344/1987 (faldone 1364)
 - 10/02/2023 Richiesta autorizzazione per opere e modifiche necessarie per rinnovare la copertura (da copertura con lastre di eternit pendenza 17% a copertura con tavolato e tegole in cemento pendenza 30%)
 - 27/03/1981 Rilascio autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria descritte nella domanda-relazione n.4344/81 P.G. 1059/81 U.T.

F – FORMAZIONE dei LOTTI

L'intera proprietà oggetto della presente valutazione immobiliare, censita al catasto Sez. NCT, foglio 67, mapp. 7, sub.301, Via San Bartolomeo n°44, piano S1-T, cat. A3, classe 5, vani 5.5 e relativo locale cantinato. Non può essere frazionata in lotti.

G – VALORE DEL BENE E COSTI

Il concetto di “ valore “ basato sul valore corrente di mercato ha uniformato il procedimento di stima degli immobili descritti ai paragrafi precedenti.

Per valore corrente di mercato si intende il valore attribuibile ai beni immobili, considerati nello stato di fatto, secondo l'età, lo stato di manutenzione, l'usura, l'obsolescenza, la localizzazione, e le caratteristiche intrinseche in cui si trovano. In relazione alle peculiari caratteristiche del bene, il valore è stato determinato per un utilizzo diretto con riguardo alla consistenza ed alla ubicazione sul territorio. La valutazione dell'immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona di appetibilità mercantile in cui lo stesso è realizzato, l'età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca. Dopo un'attenta analisi comparativa di unità immobiliari similari compravendute, le valutazioni attuali di mercato e le quotazioni immobiliari O.M.I. si è proceduto alla stima dell'immobile con riferimento temporale alla data: ottobre 2023.

La valutazione viene fatta considerando il più opportuno coefficiente economico. Nello specifico, la valutazione viene effettuata sulla base del valore intrinseco determinato dal prezzo di mercato dell'area, di quello di costruzione dell'edificio, tenendo presente il grado di vetustà, di finitura e lo stato di conservazione del fabbricato.

La valutazione viene effettuata nella sua interezza comprensiva delle quote di proprietà delle aree comuni, sulla base delle superfici commerciali.

Sez. NCT, foglio 67, mapp. 7, sub.301, Via San Bartolomeo n°44, piano S1-T, cat. A3, classe 5, vani 5.5

Abitazione

Superficie convenzionale:

Appartamento: ~ m² 68,00

Quota vano scala: ~ m² 4.34

Balconi: ~ m²(3.60) x 0.33= ~m² 1.19

Scantinato: ~ m² 7.00 x 0.50= ~m² 3.50

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: ~ m² 77.03

la valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura e l'isolamento dei pavimenti e delle pareti esterne.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : (oltre 50 anni) - coefficiente d'applicazione: | 0,70 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : scadenti - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: pessima - coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (distribuzione, tipologia edificatoria): | |
| media - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) | |
| scadenti– coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: (terra/rialzato) - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 8. DISPONIBILITA' IMMOBILE: libero – coefficiente d'applicazione: | 1,00 |

Coefficiente di merito K= 0,464

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito.

Il probabile valore di mercato (valore medio per abitazioni di tipo economico, normali, riferite alla zona circostante ed ad altre zone similari) è di 1265,00 €/m²

Superficie convenzionale: m² 77.03

VALORE DI MERCATO : m² 77.03 x 0.464 x € 1265.00 = € 45 213,53

APPETIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è discreta.

L'edificio, pur presentandosi nel contesto come struttura condominiale di media fattura, risente della vetustà e dell'inadeguatezza, in particolare, degli impianti tecnologici, dell'uso di materiali e finiture ormai obsoleti e, soprattutto, risente della mancanza di isolamenti sia termici che acustici. La sua posizione, nel Comune di Brescia, in località San Rocchino/San Bartolomeo, è un valido elemento per valutare la sua discreta appetibilità.

Gli elementi determinanti, assunti nella perizia, per individuare il valore di realizzo sono quindi: la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale, le caratteristiche di prospetto ed affaccio, la qualità delle finiture dell'edificio condominiale e dell'appartamento, nonché i servizi della zona.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo, considerata la superficie ridotta dell'immobile, corrisponda allo stesso valore stimato.

CONCLUSIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlogiorgio Pedercini, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.648, esaminati gli atti di causa, ispezionati i luoghi, tenuto conto dello stato di manutenzione e produttività dell'immobile e di ogni altro elemento necessario ed utile al fine della valutazione;

STIMA

Che il valore degli immobili pignorati nel Comune di Brescia, Via San Bartolomeo n°44 - censiti al catasto Sez. NCT, foglio 67, mapp. 7, sub.301, Via San Bartolomeo n°44, piano S1-T, cat. A3, classe 5, vani 5.5

sia come, in precedenza indicato, di € 45 213,53; arrotondato in totali € 45 000,00 (quarantacinquemila,00)

Brescia, 17.11.2023

CTU Ing. Carlogiorgio Pedercini

documento firmato digitalmente

Allegati:

OMISSIS