

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'III.mo Sig. Giudice Dr. Raffaele Del Porto

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 1139/2015

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

RAPPRESENTANTI LEGALI

Avv. Mario Vanzo

ESECUTATI:

Sig.ra [REDACTED]
In qualità di PROPRIETARIA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

[REDACTED]

OGGETTO:

LOTTO n. 3



- RELAZIONE PERITALE -

* * *

Visto la nomina del 23.02.2016 e visto il Verbale di Conferimento di Incarico di Stima del Giudice Esecutore **Dr.ssa Vincenza Agnese** del 05.04.2016, nonché successive proroghe, lo scrivente perito [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Brescia [REDACTED] e con domicilio dello studio in [REDACTED] prestava giuramento di rito quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe.

Premesso quanto sopra, procedendo nell'espletamento del mandato ricevuto al fine di una migliore lettura, ho provveduto a dividere la presente Relazione Peritale, nei seguenti capitoli:

- B. - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI
 - B. - IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI
 - C. - STATO DI POSSESSO
 - G. - VALORE DEL BENE E COSTI
 - ELENCO DEGLI ALLEGATI AL LOTTO n. 3
-
- **B. - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

B. 1) a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Area Catasto Terreni e Fabbricati, nei cui archivi si è proceduto all'esecuzione delle ispezioni cartacee ed informatizzate da cui è emerso quanto segue:

CATASTO FABBRICATI FG. 11 MAPPALE 3625 SUB. 29 N.C.E.U. DI VALLIO TERME (BS)

- Mappale 3625 - Sub. 29 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 11 vani - Superficie Catastale Totale 278 m² Totale escluse aree scoperte 270 m² - Rendita €. 488,57

Intestati:

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Vedasi relativa Visura Catastale e Scheda Planimetrica **Lotto n. 3 Allegato "A"**.

B. 1) b) DESCRIZIONE UBICAZIONE DEL BENE:

Per una migliore raffigurazione dell'immobile oggetto di esecuzione, nonché dalle verifiche eseguite presso l'edificio in oggetto di esecuzione, dalle quali è emerso quanto segue:

DESCRIZIONE GENERICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE

➤ ***Vano scala***

L'immobile di cui si tratta è un fabbricato ad un piano interrato su due lati, e fuori terra per i due rimanenti, con ingresso prospiciente la corte comune.

Una volta entrati nella corte esclusiva, attraversando la stessa, si accede all'immobile attraverso un portoncino metallico con vetrata. L'unità immobiliare risulta essere dislocata su due piani e composta da più locali.

Le finiture interne sono di tipo con intonaco completo al civile con tinteggiatura per le pareti ed il soffitto, con pavimentazioni in marmo lucido. Il locale è dotato di impianto elettrico a norma.

Alla data del sopralluogo l'unità risultava essere in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

➤ ***Porzione di alloggio a piano primo***

L'immobile di cui si tratta è una porzione di alloggio disposta a piano primo, composta da alcuni locali di cui soggiorno, sala pranzo, cucina, disimpegno, due camere, locale tecnico, bagno e due balconi sul lato fronte strada. Da detta porzione di alloggio si può accedere ad un cortile comune, passando attraverso una veranda e/o gazebo metallico, attualmente utilizzato come giardino, dallo stato incolto.



Le finiture interne sono di tipo complete al civile con sovrastante tinteggiatura, come pure i soffitti, e parzialmente rivestiti con piastrellatura in ceramica per l'angolo cucina e per il servizio igienico, la pavimentazione dei locali e di tipo in ceramica, fatta eccezione del locale adibito a camere che risultano essere finiti con pavimentazione in legno. I locali sono dotati di impianto elettrico a norma, impianto per l'acqua fredda e calda, il tutto con regolare ed autorizzato allacciamento alle reti idrica, nonché impianto di adduzione del gas. L'immobile risulta essere dotato di impianto fognario.

Alla data del sopralluogo l'unità risultava essere in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

➤ **Porzione di alloggio a piano primo**

L'immobile di cui si tratta è una porzione di alloggio disposta a piano secondo, composta da alcuni locali di cui soggiorno, disimpegno grande, cucina, disimpegno piccolo, due camere, bagno, due balconi sul lato fronte strada ed uno fronte a monte.

Le finiture interne sono di tipo complete al civile con sovrastante tinteggiatura, come pure i soffitti, e parzialmente rivestiti con piastrellatura in ceramica per l'angolo cucina e per il servizio igienico, la pavimentazione dei locali e di tipo in ceramica, fatta eccezione del locale adibito a camere che risultano essere finiti con pavimentazione in legno. I locali sono dotati di impianto elettrico a norma, impianto per l'acqua fredda e calda, il tutto con regolare ed autorizzato allacciamento alle reti idrica, nonché impianto di adduzione del gas. L'immobile risulta essere dotato di impianto fognario. I locali sono dotati di impianto elettrico a norma, impianto per l'acqua fredda e calda, il tutto con regolare ed autorizzato allacciamento alle reti idrica, nonché impianto di adduzione del gas. L'immobile risulta essere dotato di impianto fognario.

Alla data del sopralluogo l'unità risultava essere in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

➤ **Balconi**

L'unità immobiliare è dotata di alcuni balconi costituiti da parapetti in Cls. a vista con pavimentazione in ceramica, fatta eccezione di un balcone a piano secondo che risulta essere parzialmente finito con uno strato isolante in guaina bituminosa a vista.

Il tutto come meglio precisato nell'elaborato fotografico Lotto n. 3 Allegato "B".

Confini immobile in senso antiorario:

- Sud/Ovest con vista su cortile comune con altre U.I.U. oggetto della presente;
- Nord/Ovest parzialmente con vista su copertura di altra U.I.U., parzialmente con vista su cortile comune con altre U.I.U. oggetto della presente;
- Nord/Est parzialmente con vista su copertura di altra U.I.U., parzialmente con vista su cortile comune con altre U.I.U. oggetto della presente;
- Sud/Est in aderenza con altre U.I.U. di altra proprietà.

In conseguenza a quanto riscontrato dalle verifiche effettuate presso il Comune di Vallio Terme (BS), nonché dalle verifiche catastali eseguite, si fa presente che l'immobile oggetto di esecuzione, non risulta essere correttamente autorizzato, ma con la possibilità di sanatoria ai fini della corretta identificazione.

➤ **B. - IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Precisando che all'interno del fascicolo di cui è causa risulta una mancanza di documentazione che lo scrivente perito, durante lo svolgimento delle attività di rito, ha potuto verificare.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Trascrizioni a favore

Non risultato trascrizioni a favore nel ventennio come verificato con ispezione ipotecaria.

Trascrizioni contro

Non risultato trascrizioni contro nel ventennio come verificato con ispezione ipotecaria.

Iscrizioni



- ISCRIZIONE del 16.06.2015 - Registro Particolare n. 484 - Registro Generale n. 3386 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio n. 4305/2015 del 12.06.2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 18.09.2015 - Registro Particolare n. 728 - Registro Generale n. 5106 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA - Repertorio n. 6254/2015 del 15.09.2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Annotazioni

Non risultato annotazioni nel ventennio come verificato con ispezione ipotecaria.

Di cui vedasi relativa Ispezione Ipotecaria **Lotto n. 3 Allegato "C"**.

➤ C. - STATO DI POSSESSO

- 1) All'attualità delle verifiche sull'immobile pignorato non risultano in essere alcun contratto di locazione come specificato al punto successivo.
- 2) Da quanto verificato durante il sopralluogo dallo scrivente perito, oltre alle verifiche eseguite presso il Comune di Vallio Terme (BS) e presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia, l'immobile risulta essere in completo possesso della signora [redacted] salvo la residenza dell'Ex coniuge e della sorella dello stesso. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non essere occupato in forma stabile e continuativa da soggetti terzi rispetto al proprietario o dal proprietario. A conferma di quanto sopra è stato verificato, presso l'Agenzia delle Entrate, non vi è sussistenza di alcun contratto di locazione.
- 3) All'attualità delle verifiche sull'immobile pignorato non risultano in essere alcun contratto di locazione come specificato al punto precedente.

➤ G. - VALORE DEL BENE E COSTI

- 1) Determinazione del valore commerciale dell'immobile, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, con indicazione delle decurtazioni sul prezzo di stima, indicate singolarmente ed analiticamente.

VALUTAZIONE IMMOBILI COME DA MERCATO IMMOBILIARE

FG. n. 11 - MAPPALE n. 3625 - SUB. n. 29 - SEZ. N.C.E.U. DI VALLIO TERME (BS) :

Vano scala a piano terra	S.L.P. circa mq.	11,50 x	€ 310,00 =	€ 3.565,00
Vano scala a piano primo	S.L.P. circa mq.	12,60 x	€ 310,00 =	€ 3.906,00
Vano scala a piano secondo	S.L.P. circa mq.	12,60 x	€ 310,00 =	€ 3.906,00
Locali alloggio a piano primo	S.L.P. circa mq.	123,00 x	€ 1.230,00 =	€ 151.290,00
Locali alloggio a piano secondo	S.L.P. circa mq.	123,00 x	€ 1.230,00 =	€ 151.290,00
Balconi a piano primo	S.L.P. circa mq.	15,30 x	€ 430,00 =	€ 6.579,00
Balconi a piano secondo	S.L.P. circa mq.	15,30 x	€ 430,00 =	€ 6.579,00
Deprezzamento per opere difformi			=	-€ 49.000,00
Detrazione quota parte opere tecniche di sanatoria			=	-€ 1.500,00
Valore Totale Unità Immobiliare				€ 276.615,00

FG. n. 11 - MAPPALE n. 3625 - SUB. n. 22 - SEZ. N.C.E.U. DI VALLIO TERME (BS) :

Cortile ed aree di manovra	S.L.P. circa mq.	428,00 x	€ 100,00 =	€ 42.800,00
----------------------------	------------------	----------	------------	-------------



Cortile e/o verde S.L.P. circa mq. 877,00 x € 60,00 = € 52.620,00

Quota di 1/4 delle parti comuni dell'edificio :

Cortile ed aree di manovra S.L.P. circa mq. 1/4 x € 42.800,00 = € 10.700,00

Cortile e/o verde S.L.P. circa mq. 1/4 x € 52.620,00 = € 13.155,00

Valore Totale Quota Parti Comuni € 23.855,00

VALORE TOTALE DI STIMA COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 300.470,00

VALUTAZIONE DELLE QUOTE DI DIRITTO

Valore quota proprietà 1 x € 300.470,00 = € 300.470,00

VALORE TOTALE DI STIMA COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 300.470,00

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

FG. n. 11 - MAPPALE n. 3625 - SUB. n. 29 - SEZ. N.C.E.U. DI VALLIO TERME (BS) :

Vano scala a piano terra S.L.P. circa mq. 11,50 x € 240,00 = € 2.760,00

Vano scala a piano primo S.L.P. circa mq. 12,60 x € 240,00 = € 3.024,00

Vano scala a piano secondo S.L.P. circa mq. 12,60 x € 240,00 = € 3.024,00

Locali alloggio a piano primo S.L.P. circa mq. 123,00 x € 980,00 = € 120.540,00

Locali alloggio a piano secondo S.L.P. circa mq. 123,00 x € 980,00 = € 120.540,00

Balconi a piano primo S.L.P. circa mq. 15,30 x € 340,00 = € 5.202,00

Balconi a piano secondo S.L.P. circa mq. 15,30 x € 340,00 = € 5.202,00

Deprezzamento per opere difformi = -€ 39.000,00

Detrazione quota parte opere tecniche di sanatoria = -€ 1.500,00

Valore Totale Unità Immobiliare € 219.792,00

FG. n. 11 - MAPPALE n. 3625 - SUB. n. 22 - SEZ. N.C.E.U. DI VALLIO TERME (BS) :

Cortile ed aree di manovra S.L.P. circa mq. 428,00 x € 80,00 = € 34.240,00

Cortile e/o verde S.L.P. circa mq. 877,00 x € 48,00 = € 42.096,00

Quota di 1/4 delle parti comuni dell'edificio :

Cortile ed aree di manovra S.L.P. circa mq. 1/4 x € 34.240,00 = € 8.560,00

Cortile e/o verde S.L.P. circa mq. 1/4 x € 42.096,00 = € 10.524,00

Valore Totale Quota Parti Comuni € 19.084,00

VALORE TOTALE DI STIMA COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 238.876,00

VALUTAZIONE DELLE QUOTE DI DIRITTO

Valore quota proprietà 1 x € 238.876,00 = € 238.876,00

VALORE TOTALE DI STIMA COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 238.876,00

- 2) Risultano essere presenti sull'immobile opere difformi, che non ne pregiudicano il valore e la vendibilità, in quanto possono essere sottoposte a pratica per la sanatoria edilizia.
- 3) L'immobile risulta essere in proprietà esclusiva di conseguenza non vanno eseguite le valutazioni per le quote di diritto e possesso, in quanto il bene è stato acquistato direttamente dalla parte esecutata in regime di separazione dei beni ed allo stato attuale risulta essere di stato civile divorziata.

➤ ELENCO DEGLI ALLEGATI AL LOTTO n. 3

LOTTO n. 3 ALLEGATO "A" - VISURA CATASTALE E SCHEDA PLANIMETRICA
LOTTO n. 3 ALLEGATO "B" - ELABORATO FOTOGRAFICO
LOTTO n. 3 ALLEGATO "C" - ISPEZIONI IPOTECARIE

* * *

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione peritale per la stima dei beni immobili, rimango comunque a disposizione per ogni e qualsiasi altro chiarimento da parte del Giudice Esecutore.

IL C.T.U.