

*Campanelli Geom. Andrea.*  
*Albo Collegio Geometri di Brescia n° 4114*  
*Tribunale di Brescia Cat. VII n° 197*  
*Via Cucca n°98 – 25127 Brescia – Tel. 030314198 – Fax. 030314198*  
*Mail: studioandreacampanelli@gmail.com - Pec: andrea.campanelli@geopec.it*

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 1181/2016**  
**N°**

**CREDITORE PROCEDENTE:** Banca OMISSIS  
**DIFESO DA:** avv. OMISSIS (Brescia)

**CONTRO:** XXXXXXXXXX  
**DIFESO DA:** \*\*\*\*\*

Giudice della esecuzione: Dr. Liana Zaccara

Termine massimo consegna: 20/10/2019

Richiesta di proroga:  
Accettazione proroga:

Termine massimo consegna:

Invio relazione al Tribunale: 19/07/2019

Determinazione e modalità di vendita: 22/11/2019

Abitazione in Brescia Via dell'Argine n.52

Estremi catastali FIU foglio 9 particella 5571 subalterno 2

Divisibilità: NO

Comproprietari: NO

Proprietà: 100%

L'esecutato è deceduto in data 05/08/2018 ed alla data del 19/07/2019 non è presente denuncia di successione.

Valore di mercato: Vedere allegato



**Premessa:**

L' Ill.mo Sig. G.E. ha nominato il sottoscritto geom. Andrea Campanelli con studio in Brescia via Cucca n°98, tel. 030314198 fax. 030314198 quale perito estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe durante l'udienza del giorno 14/05/2019 al quale sono stati sottoposti i sotto elencati quesiti:

- A- Verifica della completezza di documenti di cui all'articolo 567 c.p.c.
- B- Identificazione e descrizione attuale dei beni
- C- Stato di possesso
- D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
- E- Regolarità edilizia e urbanistica
- F- Formazione dei lotti
- G- Valore del bene e costi

Dopo avere svolto gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, Conservatoria, Archivio Notarile, eseguito sopralluogo, raccolto ogni elemento utile al fine della risoluzione del quesito, è stata redatta la perizia di seguito allegata.



## LOTTO UNICO - Abitazione in Brescia – Via dell'Argine n.52

### **A-Verifica della completezza di documenti di cui all'articolo 567 c.p.c.**

E' stata controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma c.p.c. la quale risulta corretta.

### **B-Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Dati catastali:

FIU foglio 9 mappale 5571 Sub. 2 – z.c. 3 – categoria A/7 – classe 2 – consistenza 7 vani – superficie catastale 188 mq. – Rendita € 578,43.

FIU foglio 9 mappale 9151 (area privata)

Confini da nord in senso orario:

Nord con mappale 9149 (area altra ditta) mappale 8810 (area altra ditta) e 3708 (area altra ditta)

Ovest con mappale 9149 (area altra ditta)

Sud con mappale 9151 (area altra ditta) e strada via dell'Argine

Est con mappale 9151 (area altra ditta)

Attestazione urbanistico-edilizia

Da P.G.T. la zona è identificata all'articolo 81 delle N.T.A. come "R - tessuto a prevalente destinazione residenziale".

*La destinazione d'uso prevalente è la residenza.*

*Sono altresì ammesse: le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita fatto salvo quanto previsto al successivo punto, relativamente alle parti di tessuto residenziale individuate come Rc), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, servizi ospedalieri (O1), , Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante).*

*Sono escluse le "Attività agricole", le "Attività manifatturiere, le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport,*



*limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Cimiteri (Z1) e i distributori di carburante.*

*Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.*

*Salvo diversa indicazione contenute nella tavola V-PR02*

*In tali tessuti, in caso di nuova costruzione o ampliamento il rapporto di copertura non può superare 0,35mq/mq. Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 40% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se).*

*Almeno il 20% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.*

#### Descrizione del bene:

L'unità fa parte di un immobile costituito da n.2 unità residenziali, non in regime di condominio, non vi sono parti comuni al di fuori di quanto previsto dall'articolo 1117 c.c. comma 2.

L'immobile è così costituito:

Piano terra:

Area privata di accesso all'unità. Atrio con scala di accesso all'interrato e al piano primo.

Piano interrato:

Cantina con sottoscala e locale attiguo.

Piano primo:

Scala di accesso al sottotetto.

Atrio con balcone, corridoio, cucina, soggiorno con balcone, n.2 camere da letto, servizio igienico e studio.

Piano secondo:

Camera con accesso al sottotetto non abitabile con finiture al rustico.

Lo stato conservazione e di manutenzione è discreto. Le ante in legno e serramenti in legno vetro semplice, sono in uno stato di conservazione e di manutenzione scadente-



Vi sono alcune parti di muratura con presenza di umidità (sia internamente che sulle murature esterne) e zone ripristinate ma eseguite non a regola d'arte.

La zona interrata necessita di una manutenzione mirata per rendere il locale utilizzabile.

Le pavimentazioni sono in parte in ceramica ed in parte in quadrotti.

I rivestimenti del servizio e cucina sono in ceramica.

Gli impianti risalgono al 1966, mentre, da quanto riferito dal figlio ██████████ ██████████, la cucina e servizio sono stati oggetto di ristrutturazione negli anni 80.

La scala di accesso al piano secondo manca del rivestimento e le pareti sono al rustico.

### **Identificazione pregressa dei beni**

#### Difformità urbanistiche e catastali.

Agli atti del Comune di Brescia non risultano licenze o permessi intestati ai vari proprietari.

Dallo stato dei luoghi e planimetrie catastali risultano delle difformità sia nella parte esterna che internamente, sanabili mediante P.C. in sanatoria.

Da quanto estratto dall'archivio notarile di Brescia, atto studio omissis sede in Brescia repertorio n. 70387 e raccolta n. 7762 del 16/02/1967, l'immobile è stato realizzato dai signori OMISSIS e | OMISSIS ante 1967.

L'area su cui è stato edificato l'immobile è stato acquistato dai signori OMISSIS OMISSIS in data 23/04/1955 notaio Omissis sede in Brescia repertorio n. 19795/4097 registrato a Brescia il 03/05/1955.

#### Estratto certificazione ventennale:

Provenienza al ventennio:

Successione in morte di OMISSIS nato il 11/03/1902 a Sermide deceduto a Brescia il 23/08/1983, denuncia registrata a Brescia al n.8 vol. 1858, trascritta a Brescia il 25/03/1986 n. 7466/5316

Brescia Fiumicello

Fg.9 mapp. 5571/2-9151 A/7 vani 7



Testamento olografo registrato a Brescia il 01/12/1983 n. 7938 notaio omissis eredi:

OMISSIS 16/07/1907 Sestri Levante (usufruttuaria)

OMISSIS 05/04/1928 Sermide (nudo proprietario)

### Pregiudizievoli e iscrizioni

Iscrizione 27/12/2013 n.43624/7486

Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo Tribunale Ordinario di Brescia in data 23/12/2013 n.10037/2013 a favore Banca di omissis Brescia società cooperativa sede di Brescia, contro [REDACTED]: capitale Euro omissis concurr. Euro omissis - Brescia Fiu fg.9 mapp. 5571/9-9151

Trascrizione 21/11/2016 n.46048/28276

Verbale di pignoramento immobili in data 18/10/2016 n.13658/2016 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia a favore Banca omissis di Brescia società cooperativa sede di Brescia, contro [REDACTED] - Brescia Fiu fg.9 mapp. 5571/9-9151

### **Proprietà e Provenienza**

Da quanto richiesto al Comune di Brescia, l'esecutato [REDACTED] nato a Sermide in data 05/04/1928 è deceduto in data 05/08/2018 in Brescia (certificato di morte atto n.1759).

Da quanto rilasciato dal Comune di Brescia (situazione individuale) è residente presso l'immobile il figlio [REDACTED] coniugato con [REDACTED].

Dal certificato di stato di famiglia storico, risulta che il primo figlio [REDACTED] è residente a Bedizzole (Brescia).

L'immobile è pervenuto alla parte eseguita mediante voltura in atti dal 16/09/1989 rogante omissis con sede in Brescia, volume 1858 n.8 del 19/01/1983 n. 2944/1984.

Da quanto estratto dall'archivio notarile di Brescia, atto studio omissis sede in Brescia repertorio n. 70387 e raccolta n. 7762 del 16/02/1967, l'immobile è stato realizzato dai signori omissis e omissis ante 1967.



L'area su cui è stato edificato l'immobile è stato acquistato dai signori IOMISSIS  
 e IOMISSIS in data 23/04/1955 notaio IOMISSIS sede in Brescia  
 repertorio n. 19795/4097 registrato a Brescia il 03/05/1955.

### Formalità pregiudizievoli

#### Formazione dei lotti

Dalla conformazione dell'unità non è possibile dividere in lotti la costruzione.  
 Viene quindi espresso il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art.  
 577 c.p.c. dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 e.e. e più in generale di quanto disposto  
 dalle norme in tema di divisione.

#### Valore del bene e costi

Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento al listino immobiliare 1/2019  
 redatto dalla Probrixia – Camera di commercio di Brescia e Agenzia delle Entrate, la  
 zona, posizione, la semplicità di collegamento con mezzi pubblici (immobile da  
 ristrutturare, il valore medio di €/mq. 678,00) è stato adottato un valore medio di Euro  
 800,00 pur non essendoci l'autorimessa, ma essendoci possibilità di parcheggio su  
 strada chiusa.

Per la pratica edilizia, variazioni catastali, sanzione da versare al Comune di Brescia,  
 si preventiva una spesa di € 2500,00. Per la pulizia e sgombero dell'immobile da materiale  
 presente nel sottotetto e cantina si preventiva una spesa di € 1000,00.

ABITAZIONE - FIU foglio 9 mappale 5571 Sub. 2						
	S.L.P. mq.	€/mq.	Coeff.		Parziale	Totale
<b>PIANO TERRA</b>						
area privata	27,47	€ 800,00	10%	€	2 197,60	
ingresso/scala	17,05	€ 800,00	100%	€	13 640,00	
<b>PIANO INTERRATO</b>						
cantina	56,66	€ 800,00	50%	€	22 664,00	
<b>PIANO PRIMO</b>						
balconi	15,13	€ 800,00	50%	€	6 052,00	
abitazione	122,00	€ 800,00	100%	€	97 600,00	
<b>PIANO SECONDO</b>						
stanza pluriuso	22,56	€ 800,00	100%	€	18 048,00	
sottotetto	99,51	€ 800,00	30%	€	23 882,40	€ 184 084,00



Da quanto sopra, detratte le spese per pratiche edilizie e sgombero, il valore di mercato attribuito è pari ad € 184'084,00 (arrotondato ad € 180'500,00).

VALORE LOCATIVO - FIU foglio 9 mappale 5571 Sub. 2								
Valore immobile		Rendimento locativo			Valore locativo		Valore locativo	
		da	a	media	annuo		mensile	
€	180 500,00	2,63%	3,42%	3,025%	€ 5 460,13	€	455,01	

Il valore locativo medio annuo calcolato sul valore dell'immobile di Euro 180'500,00 è pari ad Euro 5'460,13 (valore locativo mensile Euro 455,01).



## VALORE DA PORRE A BASE D' ASTA

### Lotto Unico: Abitazione in Brescia, via dell'Argine n. 52

FIU foglio 9 mappale 5571 Sub. 2 – z.c. 3 – categoria A/7 – classe 2 – consistenza 7 vani – superficie catastale 188 mq. – Rendita € 578,43.

FIU foglio 9 mappale 9151 (area privata)

La valutazione di mercato è pari ad € 180'500,00 mentre la valutazione di realizzo è pari ad € 144'400,00

**VALUTAZIONE BASSE ASTA € 180'500,00**

CAMPANELLI Geom. ANDREA  
Collegio Geometri di Brescia  
N° 4114

<b>Lotto Unico</b>	Brescia	foglio 9 mappale 5571 Sub. 2	A/7	Valore di mercato € 180'500,00	Valore di realizzo € 144'400,00
--------------------	---------	------------------------------------	-----	--------------------------------------	---------------------------------------

CAMPANELLI Geom. ANDREA  
Collegio Geometri di Brescia  
N° 4114

Brescia li 19/07/2019

