

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 524/2015**

Via Don L. Milani n° 32- 25080 Molinetto di Mazzano – (BS)
Tel. 030 2120960 Fax 030 2620574
e-mail ufficiotecnico.alberti@gmail.com



TRIBUNALE DI BRESCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 524/2015 – Giudice: Dr.essa Vincenza Agnese

*** * ***

RELAZIONE DI STIMA

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

Il sottoscritto geom. Alberti Ivano nato a Mazzano il 02/05/1960, C.F. LBRVNI60E02F063G, con studio a Molinetto di Mazzano (Bs) in via Don Milani n. 32, in qualità di C.T.U per l'esecuzione immobiliare n. 524/2015, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c e pertanto procede all'identificazione dei beni pignorati.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile trattato nella causa in oggetto risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia nel seguente modo:

Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Montichiari:

a. Sez. NCT Fgl. 59- part. 63 sub. 3- Categoria A/2- cl. 3- n. 6,5 vani- R.C. € 369,27.

Via Giovanni Antonio Poli n. 70 piano S1-T, Montichiari, Brescia.

Il fabbricato identificato al Catasto Terreni N.C.T. Foglio 59 mappale 63 sub 3 risulta confinare:

- a nord est con via Giovanni Antonio Poli;
- a nord ovest con particella n. 57;
- a sud ovest con particelle n. 56-70;
- a sud est con particella n. 72.



3. DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione del bene è stata possibile attraverso il sopralluogo del C.T.U. che ha provveduto ad effettuare in data 5/02/2016.

Dal sopralluogo e dalle fotografie scattate dall'esterno, la sagoma del fabbricato in oggetto coincide con l'estratto di mappa e con la planimetria catastale.

L'immobile oggetto della presente perizia è posto al piano terra e interrato del fabbricato a destinazione residenziale sito in via Giovanni Antonio Poli n. 70, con annessa corte esclusiva.

Risulta suddiviso nel seguente modo: cucina-pranzo, servizio, tre camere, corridoio e disimpegno al piano terreno, cantine, lavanderia e disimpegno al piano interrato.

Tale fabbricato, da come si può evincere anche dalle pratiche allegate (Licenza di Costruire n. 3922 del 07/06/1963, Certificato di Abitabilità n. 8560 del 14/12/1964) non è di recente costruzione, le finiture e i vari impianti risultano infatti datati e risalenti all'edificazione.

L'edificio da come si presenta esternamente è in stato di conservazione discreto, l'accesso avviene direttamente da via Giovanni Antonio Poli sul lato nord est e la corte esclusiva si sviluppa sui lati nord est e sud est del fabbricato.

4. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEL BENE

Antecedentemente al pignoramento, come si può notare dalla visura allegata, il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta intestato nel seguente modo:

5. TATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene immobile oggetto della presente relazione di stima, risulta di contitolarità della signora per il diritto di usufrutto generale vitalizio e della società per il diritto di nuda proprietà.

Allo stato attuale l'immobile è occupato dalla signora



6. PRESENZA DI VINCOLI

-Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 23.9.2014 ai numeri 30416/20338, a favore della banca creditrice precedente.

-Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 26.6.2015 ai numeri 21525/14123, a favore della banca creditrice precedente.

-Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il giorno 30.10.2003 ai numeri 53153/12888, a favore della banca creditrice precedente, a garanzia del mutuo stipulato in data 10.10.2003 n. 19222/4063 di rep. della dr.ssa M. Rega.

Somma erogata: Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero).

Durata 10 anni.

-Ipoteca giudiziaria iscritta a Brescia il giorno 17.4.2015 ai numeri 12641/2006, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 13.4.2015 n.2693/2015 di rep., a favore della

Capitale: Euro 90.449,87 (novantamilaquattrocentoquarantanove virgola ottantasette).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero).

-Ipoteca legale ex art. 77 d.P.R. 602/'73 iscritta a Brescia il giorno 12.6.2015 ai numeri 19582/3313, a favore della società codice fiscale:

Capitale: Euro 48.487,50 (quarantottomilaquattrocentottantasette virgola cinquanta).

7. PRESENZA DI VINCOLI PER I FUTURI ACQUIRENTI

Vedere i vincoli citati al punto 6.



8. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il sottoscritto, dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari, ha rintracciato nell'archivio comunale la seguente documentazione relativa al fabbricato ed in specifico:

- Licenza di Costruire n.3922 del 07/06/1963;
- Certificato di Abitabilità n. 8560 del 14/12/1964.

Accerta pertanto:

- difformità rispetto alla documentazione sopra reperita e la denuncia di variazione catastale del 21/03/2000;
- compatibilità della destinazione d'uso di "abitazione civile" con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

9. STIMA DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTAULE

In base a quanto sopra descritto procedo alla valutazione della superficie ragguagliata degli immobili iscritti al catasto fabbricati

* Abitazione Sez. NCT Fgl. 59 part. 63 sub. 3

PIANO	DESTINAZIONE						SUPERFICIE
Terra	Appartamento	MQ	115,23	X	1,00	115,23 MQ	
Int.	Cantine-lavanderia	MQ	112,48	X	0,50	56,24 MQ	
Terra	Corte esclusiva	MQ	98,08	X	0,10	9,80 MQ	
CONSISTENZA TOTALE						181,27 MQ	



STIMA IMMOBILI

a- Sez. NCT Fgl. 59 part. 63 sub. 3 Categoria A/2 cl. 3 n. 6,5 vani R.C. € 369,27

181,27 mq x 910,00 €

Totale valore immobile € 164.955,00

Arrotondamento € 165.000,00

diconsì in lettere Euro centosessantacinquemila /00

Visto lo stato di proprietà dell'ultima intestazione la quota di spettanza é:

- Nuda proprietà 75%: € 123.750,00
- Usufrutto 25%: € 41.250,00

La stima è stata eseguita tenendo conto dello stato in cui si trovavano gli immobili al momento della valutazione.

Ritenendo di aver espletato l'incarico assegnatomi,

Porgo Distinti Saluti.

Molinetto di Mazzano, li 01-03-2016

In Fede

Geom. Ivano Alberti

Allegati:

- Nomina Ctu;
- lettera di esecuzione sopralluogo e relative ricevute;
- Estratto di mappa;
- Visura catastale U.I.U. NCT/59 part. 63 sub. 3 ;
- Planimetria catastale U.I.U. Sez. NCT Fgl. 59 particella 63 sub. 3;
- Licenza edilizia n. 3922 e Certificato Abitabilità n. 8560;
- Fotografie immobile.

