

C.T.U. geom. Bazzani Cristiano
con studio in viale Venezia, 44 - 25123 Brescia - tel. 030/3366439 – fax. 030/3361431
e-mail: info@studiotecnicobazzani.it

TRIBUNALE di BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n. **649/2018**

CREDITORE PROCEDENTE: Intesa San Paolo Group Services s.c.p.a.

Con sede a **Torino** Piazza **San Carlo, 156**

Codice fiscale **00799960158** e P.Iva **11991500015**

Rappresentata dall'Avvocato **Grazia Maria Sciarra**

Con studio a **BRESCIA** in via **Vittorio Emanuele II, 1**

CONTRO:

Residente a _____, Via _____

Codice fiscale _____

Magistrato: **Ill.mo Dr. Alessandro PERNIGOTTO**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento **7 novembre 2018**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita **22 marzo 2019**

Dati generali del bene

Lotto 1 - Divisibilità dell'immobile NO

APPARTAMENTO

Valore Stimato **€. 122'580,00** (Euro /00)

Quota di proprietà **1/3** (in remine di separazione dei beni)

1/3 - **3**

Immobile sito nel comune di _____

Distinto in catasto Foglio **11** - part. **153** (ex 2332) - sub. **8** – cat. **A/2**

Comproprietari **Si**

Divisibilità dell'immobile **NO**

AUTORIMESSA

Valore Stimato **€. 12'600,00** (Euro /00)

Quota di proprietà **1/3** (in remine di separazione dei beni)

1/3 - **1/3**

Immobile sito nel comune di **Coccaglio (BS)**

Distinto in catasto Foglio **11** - part. **153** (ex 2332) - sub. **20** - Cat **C/6**

Comproprietari **Si**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Valore Complessivo LOTTO 1 €. **135'180,00** (Euro /00)



RELAZIONE PERITALE di STIMA di BENI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: **N°. 649/2018**

Espropriato:

Espropriante: **INTESA SAN PAOLO GROUP SERVICES s.c.p.a.**

Giudice Esecutore: **Dr. Alessandro PERNIGOTTO**

Esperto Relatore: **geom. BAZZANI CRISTIANO**

PERIZIA di STIMA dei BENI IMMOBILI

INDICE

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pag. 2
B. Identificazione e descrizione attuale e pregressa del bene	pag. 3
C. Stato di possesso del bene	pag. 5
D. Formalità, Vincoli e Oneri anche di natura condominiale	pag. 5
E. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	pag. 5
F. Formazione dei Lotti	pag. 6
G. Valore dei Beni e Costi	pag. 7
Allegati	pag. 9

A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 cpc

L'Ill.mo Giudice Esecutore dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO nominava, in data 7 novembre 2018, il sottoscritto geometra Cristiano Bazzani, nato a Brescia il 15/11/1970, con studio tecnico in Brescia viale Venezia 44, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 4710, con l'incarico di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe. Il CTU ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc e conferma di possedere tutta la documentazione necessaria.



B. IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE attuale dei BENI e IDENTIFICAZIONE

PREGRESSA dei BENI

In data 3 dicembre 2018, il CTU provvedeva ad avvisare, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, gli esecutati e, per conoscenza, il legale del creditore precedente che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 20 dicembre 2018. Al giorno e all'ora stabiliti, il CTU, preso atto dell'assenza degli esecutati il CTU ha proceduto con la visione dell'immobile dante causa e della relativa pertinenza – solo dall'esterno - effettuando anche relativa rappresentazione fotografica .

L'immobile è situato a **COCCAGLIO (BRESCIA)** in via **Gramsci, 11**.

L'unità in oggetto è costituita da un appartamento posto al piano primo di una palazzina ubicata in una zona relativamente periferica di Coccaglio (BS) e si può datare, costruttivamente parlando, intorno alla metà degli anni '70. L'immobile, vista anche l'epoca a cui risale, si presenta dall'esterno in uno stato di conservazione discreto.

Non essendo stato possibile accedere all'immobile nonostante il tentativo effettuato e non avendo trovato traccia di eventuali ristrutturazioni apportate all'immobile, la descrizione sotto riportata si riferisce a quanto riportato sulle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio e da quanto reperito presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Rovato.

Entrando nello specifico, grazie ad un cancello in ferro con paratetto in plexiglass situato sulla Via Gramsci, si accede ad un cortile comune in cemento delimitato da un piccolo muretto in cemento con ringhiera in ferro e siepe ornamentale.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con una colorazione rosso mattone e i parapetti dei balconi sono dotati di inferriate verniciate.

Entrando nello specifico, tramite una rampa di scala o l'ascensore comune, si accede all'appartamento oggetto della presente esecuzione; dall'ingresso tramite un piccolo corridoio alla destra del quale si affaccia la cucina avente superficie netta di circa 10,95 m² si accede al soggiorno avente superficie netta di circa 29,70 m². Tramite una porta posta sul lato opposto rispetto all'ingresso si accede alla zona notte: un piccolo atrio avente superficie netta di circa m²



10,20 sul quale si affacciano le due camere da letto aventi rispettivamente superficie netta di circa m² 15,95 ciascuna e un bagno avente superficie netta di circa m² 7,85.

La cucina, la sala e una delle due camere si affacciano su un balcone avente superficie netta di circa m² 10,50.

L'appartamento ha superficie lorda di poco meno di m² 115,00 (netta di poco più di m² 90,00).

Al piano interrato si trova e l'autorimessa di proprietà avente superficie lorda di circa 18,00 m².

Le Parti comuni hanno complessivamente una superficie netta di circa m² 33,00 e sono: il locale caldaie avente superficie netta di circa m² 8,00, il vano scala avente superficie netta di circa m² 20,00 e il locale ascensore avente superficie netta di circa m² 5,00.

L'autorimessa è raggiungibile anche da uno scivolo in cemento armato posto in una piccola stradina laterale posta a sinistra rispetto all'ingresso della palazzina.

L'area di comune di pertinenza ha una superficie netta, al netto dell'edificio, di circa 1'240,00 m² (lorda di circa 1'735,00 m²), Sono stati acquisiti gli estratti di mappa, le visure catastali, le planimetrie catastali ed i provvedimenti autorizzativi.

Per quanto riguarda la cronistoria, al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei signori

- Con atto di compravendita a rogito Notaio Petroboni del 25 luglio 1996 rep. 68532 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 1 agosto 1996 al n. 24800 del registro generale e al n. 16075 del registro particolare, i signori _____, ciascuno titolare della quota ½ di piena proprietà in regime di comunione legale vendono l'immobile oggetto della presente ai signori _____, ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale.
- Con atto di compravendita del Notaio Tufano del 20 novembre 2003, rep. 105082/8545 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 5 dicembre 2003 al n. 60682 del registro generale e al n. 16075 del registro particolare, i signori _____ vendono l'immobile oggetto della presente al sig. _____ per la quota di 1/3 di



piena proprietà in separazione di beni, al sig., per la quota di 1/3 di piena proprietà e al sig. per la quota di 1/3 di piena proprietà.

C. STATO di POSSESSO del BENE

Attualmente i beni, individuati nel Catasto Fabbricati al Fg. 11 particella 153 subalterno 8 e al Fg. 11 particella 153 subalterno 20 della sezione urbana NCT del comune di Coccaglio, risultano di proprietà per 1/3 del signor, in regime di separazione dei beni, per 1/3 del signor e per 1/3 del signor

Tale situazione deriva da ATTO di COMPRAVENDITA del 20 novembre 2003 n. 105082/8545 di repertorio del notaio Tufano Gianni, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 5 dicembre 2003 al n. 60682 del registro generale e al n. 36893 del registro particolare. Contestualmente è stato stipulato un contratto di mutuo.

D. FORMALITA', VINCOLI e ONERI

CONSERVATORIA di BRESCIA

Attualmente i beni in oggetto risultano gravati da:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Trascrizione del 17/07/18 - Registro Particolare 20182 Registro Generale 31635 Repertorio 7404/2018 del 28/06/2018

E. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

URBANISTICA

Attualmente, il Comune di Coccaglio (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio grazie all'approvazione definitiva con delibera di Consiglio Comunale n° 5 del **11 febbraio 2009**, **pubblicato sul Bollettino Ufficio della Regione Lombardia - Serie Inserzioni n° 16 del 22 aprile 2009** e successive varianti del 2010, 2012, 2013, 2014 e 2017.

La quinta variante attualmente in vigore è stata definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 20/12/2017 ed è stata pubblicata sul BURL n. 8 del 21/2/2018.

Attualmente è stato avviato il procedimento per la redazione della sesta variante al vigente Piano di Governo del Territorio con deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 21/11/2018.



Il Certificato di Destinazione Urbanistica è **rilasciabile a norma di legge solo per terreni** (art. 30 – D.P.R. 380 del 06/06/2001). Pertanto NON si produce tale documento per gli immobili oggetto della presente Relazione Peritale.

PGT - La Zona Individuata è la seguente:

ZONA "B1" – EDILIZIA RESIDENZIALE di COMPLETAMENTO (art. 17 N.T.A. allegata)

Per quanto riguarda le Destinazioni ammesse, le Modalità d'Intervento e gli Indici edilizi si rimanda all'Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente.

EDILIZIA

In data 21 Dicembre 2018 il CTU effettuava telematicamente una richiesta di accesso agli atti per reperire le licenze di costruire, il certificato di agibilità e le relative pratiche edilizie.

Si sono pertanto reperiti i seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n. 29 del 10/05/73
- Autorizzazione all'abitabilità n. 21/73 del 28/11/1977
- Permesso di Costruire n. 37 del 22/04/1974
- Concessione Edilizia n. 32 del 01/05/1977
- SCIA prot. n. 15015 del 18/10/2014

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Attualmente i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, rappresentanti il Lotto 1 Appartamento e Autorimessa di pertinenza, risultano essere di proprietà per 1/3 del signor [redacted] regime di separazione dei beni, per 1/3 del signor [redacted] ; per 1/3 del signor [redacted].

LOTTO 1

Appartamento

NCT FG 11 - Part. 153 (ex 2332) Sub. 8 – Cat. A/2 – Cl. 2 - Vani 5- RENDITA €. 271,14

Autorimessa

NCT FG 11 – Part. 153 (ex 2332) Sub. 20 – Cat. C/6 Cl. 3 - Cons. 20 m² - RENDITA €. 32,02



G. VALORE DEI BENI E COSTI

Per la stima dei beni oggetto della presente si è tenuto conto di diversi fattori e si sono effettuate diverse considerazioni che si espongono schematicamente come sotto riportato.

Pertanto visti:

- I documenti di perizia;
- I valori degli immobili a destinazione residenziale nella zona in oggetto del Comune di Coccaglio (BS);
- Il listino dei valori immobiliari regolarmente emesso delle Camera di Commercio della Provincia di Brescia;
- I valori attribuiti da professionisti del settore operanti in zona;
- I vizi, le servitù, i vincoli, gli oneri a carico e tutto quanto riscontrato,

Considerato che

- Gli immobili sono inseriti in un edificio a destinazione residenziale di una zona relativamente periferica del comune di Coccaglio (BS);
- Gli immobili sono inseriti in un contesto di qualità della vita di livello medio (medio traffico automobilistico – relativa vicinanza con centro storico);
- L'insieme di servizi, vie di comunicazione, parcheggi e quant'altro sono ben strutturati,

l'esperto nominato, sulla base di tutto quanto sopra elencato, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile venga contabilizzato come segue:

LOTTO 1

IMMOBILE RESIDENZIALE APPARTAMENTO (Valutazione sulla base della Superficie Lorda)

- APPARTAMENTO	m ²	90,60	x 1,00	=	m ²	90,60
- BALCONI	m ²	10,20	x 0,25	=	m ²	2,56
- PARTI COMUNI	m ²	33,00	x 0,30 x 1/8	=	m ²	1,24
- CORTE COMUNE	m ²	1'240,00	x 0,005 x 1/8	=	m ²	7,75
			SOMMANO	=	<u>m²</u>	<u>102,15</u>

Valore unitario €./m² 1'200,00



VALORE TOTALE m²102,15x€1'200,00 = **€. 122'580,00** (€.centoventidue milacinquecentottanta/00)

IMMOBILE AUTORIMESSA (Valutazione sulla base della Superficie Lorda)

- AUTORIMESSA m² 18,00

Valore unitario €/m² 700,00

VALORE TOTALE m² 18,00 x € 700,00 = **€. 12'600,00** (euro dodicimilaseicento/00)

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 **€. 135'180,00**

Visto tutto quanto fino a questo punto calcolato e descritto, fatte tutte le considerazioni del caso, la qualità degli immobili, il contesto e tutto quanto analizzato il valore attribuibile all'immobile del **LOTTO 1** derivante dalla somma del valore dell'Appartamento (€. 122'580,00) e dell'Autorimessa (€. 12'600,00) è di **€ 135'180,00** (€.centotrentacinquemilacentottanta/00).

Ritenendo con ciò di aver esaurientemente condotto l'incarico conferitomi, il sottoscritto C.T.U. deposita il presente elaborato presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari e contestualmente invia copia della presente alle parti.

Brescia, 20 Febbraio 2018

Il Perito Esperto

