

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CAUSA CIVILE N° 280/2018

Promossa da: BARBATO MASSIMO
con

Avv. Marica Pesci
Piazza Matteotti n.6/a
20063 Cernusco sul Naviglio (MI)

Contro
omissis

1.PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. BRUNELLA CAPPÀ iscritta All'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia con il n°587 il giorno 04/07/2018 compariva, in qualità di C.T.U., e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestava il giuramento di rito.

Il quesito sottoposto e formulato dal Giudice è il seguente:

A)

- Verificare la completezza della documentazione evidenziando mancanze e/o carenze
- Acquisire copia titolo acquisto
- Acquisire estratto di matrimonio

B)

- identificazione del bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali
- acquisire regolamento condominiale ove esiste
- planimetrie, foto
- estratti mappa,certificato di destinazione urbanistica
- segnalare difformità in base alla documentazione rilevata (...al fine della esatta cronistoria del ventennio dal punto di vista catastale/amministrativo e ipotecario...specificando eventuali difformità..)

C)

- accertare se l'immobile è libero o occupato
- verificare le registrazioni all'ufficio del registro dei contratti di locazione
- determinare il valore locativo del bene
- nel caso sia occupato dal coniuge separato acquisire il provvedimento di assegnazione
- nel caso sia occupato da terzi senza titolo relazionare al custode giudiziario o al giudice dell'esecuzione

D)

- accertare esistenza di vincoli- di diritti reali- servitu' attive- domande giudiziali- sequestri- canoni- vincoli condominiali
- accertare l'ammontare medio spese condominiali

E)

- accertare la conformità edilizia, le concessioni, l'agibilità, la destinazione d'uso dell'immobile ed eventuali difformità, abusi edilizi, e in questo caso se sanabili
- quantificare gli eventuali costi per una sanatoria o per una demolizione della parte abusiva
- verificare la destinazione urbanistica in caso di terreni

F)

- specificare se la vendita puo' essere effettuata a lotti

G)

- determinare il valore commerciale del bene applicando le decurtazioni del caso in base a diritti reali e personali di terzi,(usufrutto uso abitazione)da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione. l'eventuale stato di occupazione , diritti di terzi gravanti sui beni, stato



conservazione. Nel caso di costruzioni abusive determini l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione.

Il G.E. specifica che il deposito della relazione scritta deve essere effettuato 30 giorni prima dell'udienza fissata in data **05/12/2018**

2.LE OPERAZIONI PERITALI

Previa raccomandata R.R. il giorno 18 luglio 2018 io sottoscritta C.T.U. Brunella Cappa mi son recata sul luogo dell'appuntamento dove ho trovato il proprietario .

3.LA DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Ho quindi potuto visitare l'appartamento che si sviluppa su piano terra/primo e sottotetto di una porzione di edificio nel nucleo antico di Cazzago S.Martino a destinazione esclusivamente residenziale , indipendente , con accesso da una propria porzione di cortile

4.PROPRIETA' E DATI CATASTALI

L'abitazione è di proprietà dei Sigg. OMISSIS

i dati catastali sono:

fg. 10 mapp. 219 sub. 14 categoria A/3

fg. 10 mapp. 221 sub. 13

5.DATI AUTORIZZATIVI

La zona PGT è residenziale in zona R.2d Nuclei di Antica Formazione

In Comune ho richiesto i dati autorizzativi della palazzina il giorno del sopralluogo e poi sono andata successivamente a ritirare i documenti trovati

Concessione 872 del 16/01/2001 – Variante 7634 del 30/11/2002 – Abitabilità n.21/2003 del 23/04/2003

6.DESCRIZIONE IMMOBILE

L'appartamento da periziare è indipendente e fa parte di una porzione di fabbricato/cascina con loggiato nel nucleo antico. Da un cortile di proprietà esclusiva si accede ad un portico e da qui ad un grande ambiente pranzo con angolo cucina in muratura con esposizione nord-sud e soffitto voltato,antibagno, bagno con finestra a nord; una scala conduce ai piani superiori. Al piano primo una camera, un bagno entrambe con finestratura a nord, un guardaroba e una grande sala con parete vetrata a sud e soffitto inclinato con travetti in legno scuro. Il piano secondo nella scheda catastale viene specificato come sottotetto ma in realtà è utilizzato a camera, ha alcune finestre ad ovest ed una velux centrale, i lati sono bassi (circa mt.140) ma la parte centrale è alta e ben fruibile, il tetto mansardato è in travetti legno tinteggiati di bianco.

I pavimenti sono in gres porcellanato al p.terra e in parquet gli altri piani,scala interna in marmo serramenti in legno,bagni rivestiti in ceramica, riscaldamento autonomo. L'insieme dell'appartamento è ordinato, ben tenuto e ben rifinito . L'immobile si presenta in ottimo stato, Esternamente la porzione di fabbricato è intonacata e tinteggiata in color chiaro con pilastrature in mattoni,ante in legno,vetrata al primo piano in alluminio grigio,soffitto portico in travetti di legno , copertura tradizionale.

I dati dell'unità sono:

superficie dell'unità comprensiva delle murature è :	MQ. 116,00 circa
portico	MQ. 19,00 circa
cortile esclusivo	MQ. 52,00 circa
Locale sottotetto	MQ. 43,00 circa

La volumetria è di circa MC. 450,00



L'immobile è abitato dal proprietario.

7.STIMA DEI BENI

Alla luce di tutto ciò e per quanto ho potuto desumere dal mio sopralluogo, si ritiene di esprimere la seguente valutazione tenendo a riferimento il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati presso la borsa immobiliare sempre di Brescia:

abitazione	mq	116,00 x	€/mq	1550,00 = €	179.800,00=
portico	mq	19,00 x	€/mq	775,00= €	14.725,00 =
cortile esclusivo	mq. 52,00 x	2,5% percent.di valutazione	1,30 x€ /mq	1550,00 = €	2.015,00=
locale sottotetto	mq.	43,00 x	€/mq	600,00 =€	25.800,00=

VALORE DI STIMA

€ 222.340,00 arrotondato € **222.000,00 =**

8.CHIUSURA

La presente relazione composta di n° 3 pagine .

Si spera di essere riusciti a fornire un contributo utile per la giusta soluzione della vertenza di cui si tratta e si rimane a completa disposizione del Giudice per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato peritale.

Assolto l'incarico porgo distinti saluti

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Brunella Cappa

Via Tagliaferri 6 -Brescia

Tel. 03047260 – cell.3356144143

brunellacappa@virgilio.it

Brescia , 18 settembre 2018

Allegati :

- lettera R.R.convocazione
- fotografie
- visure / schede catastali – estratto mappa
- concessione/varianti/agibilità

