

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 874/2018**



**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 874/2018 – Giudice: Dott. Franchioni Stefano

\*\*\* \* \*\*\*

**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 L. Milani n. 32, in qualità di C.T.U per l'esecuzione immobiliare n. 554/2018, 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**

Gli immobili trattati nella causa in oggetto risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune di Capriano del Colle

- a. Sez. NCT, foglio 7, part. 201, sub. 5, cat. A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 418,33 €.
- b. Sez. NCT, foglio 7, part. 201, sub. 9, cat. A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 €.
- c. Sez. NCT, foglio 7, part. 201, sub. 12, cat. C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 24,17 €.
- d. Sez. NCT, foglio 7, part. 201, sub. 19, cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 18,80 €.

Il fabbricato così identificato: fg. 7, part. 201, sub. 5-9-12-19 e sito in via Santa Maria Crocifissa di Rosa snc, risulta confinare:

- a nord: con le particelle 195 - 196;
- a est: con la particella 205;
- a sud: con via Santa Maria Crocefissa di Rosa.
- a ovest: con corso idrico coperto.



## Catasto fabbricati del Comune di Caino

- e. Sez. NCT, foglio 9, part. 113, sub. 3, cat. A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 247,90 €.
- f. Sez. NCT, foglio 9, part. 113, sub. 4, cat. A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 309,98 €.
- g. Sez. NCT, foglio 9, part. 113, sub. 7, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 16,48 €.
- h. Sez. NCT, foglio 9, part. 113, sub. 11, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 19,47 €.

Il fabbricato così identificato: fg. 9, part. 113, sub. 3-4-7-11 e sito in via Villa Mattina, risulta confinare:

- a nord: con particella 53;
- a est: con le particelle 119-122-123;
- a sud: con strada comunale di Villa Superiore;
- a ovest: con Strada Comunale di Villa Superiore e le particelle 173-106.

### 3. DESCRIZIONE DEI BENI

#### Capriano del Colle

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono due appartamenti di tipologia duplex siti rispettivamente al piano terra e al piano primo di un fabbricato del tipo a “corte” ristrutturato nel 2005 e localizzato in via Santa Maria Crocifissa Di Rosa in zona centro storico del paese di Capriano del Colle (Bs).

Dal sopralluogo e dalle fotografie scattate dall'esterno, la sagoma del fabbricato coincide con gli estratti di mappa e con le planimetrie catastali.

L'ingresso alla corte avviene direttamente da via Santa Maria Crocifissa di Rosa ed è sia carraio che pedonale.

Percorrendo la corte interna comune, rifinita in ciottolato, si accede alle varie unità abitative.

L'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capriano del Colle alla Sezione Urbana NCT Foglio 7, Particella 201, sub. 5, piano T-1° risulta così sviluppato:

-P.T.: ingresso, bagno, cottura e soggiorno con vano scala che consente l'accesso al piano primo;



-P.1°: disimpegno, camera, camera, locale guardaroba e bagno.

Esternamente all'unità abitativa è presente un posto auto scoperto (sub. 12) rifinito in ciottolato e una zona portico che consente l'accesso alla u.i.

L'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capriano del Colle alla Sezione Urbana NCT Foglio 7, sub. 9, piano T-1° risulta così sviluppato:

-P.T.: zona soggiorno-cottura con vano scala che consente l'accesso al piano primo;

-P.1°: camera e bagno.

Esternamente all'unità abitativa è presente un posto auto scoperto (sub. 19) rifinito con erba block.

Le altezze interne dei piani terra sono pari a 2,70 m., per il piano primo invece l'altezza media è pari a 3,30 m, soffitto con travi a vista color legno.

Le finiture comprendono serramenti esterni in legno dotati di vetro doppia camera e ante in legno.

I portoncini d'ingresso sono in legno e le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti nei locali soggiorno, cucina e bagno sono in piastrelle di ceramica e in parquet nelle camere.

La pavimentazione di atri e scale è in marmo o pietra naturale.

Le unità immobiliari sono dotate dei seguenti impianti autonomi: riscaldamento a pavimento, acqua calda e citofonico. Tali impianti sono in discreto stato di conservazione.

Le facciate esterne sono rifinite con intonaco tingeggiato in color pastello, la copertura è del tipo a due falde in legno con rivestimento in coppi.

Non sono previste spese condominiali.

Il fabbricato si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

## **Caino**

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono due appartamenti siti rispettivamente al piano terra di un fabbricato del tipo a "corte" localizzato in via Villa Mattina in zona centrale al paese di Caino (Bs).

Dal sopralluogo e dalle fotografie scattate dall'esterno, la sagoma del fabbricato coincide con gli estratti di mappa e con le planimetrie catastali.

L'ingresso carraio e pedonale alla corte avviene direttamente da via Villa Mattina.

Percorrendo la corte interna comune, rifinita in erba block e vialetti pedonali piastrellati, si accede alle varie unità abitative.



L'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caino alla Sezione Urbana NCT Foglio 9, Particella 113, sub. 3, piano T. risulta così sviluppato:

-P.T.: corte esclusiva che consente l'accesso, soggiorno-cottura, disimpegno, bagno, camera e camera dalla quale si accede a una corte esclusiva. Esternamente è presente una zona a portico accessibile dalla zona giorno.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto scoperto (sub. 7) rifinito in erba block.

L'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caino alla Sezione Urbana NCT Foglio 9, Particella 113, sub. 4, piano T. risulta così sviluppato:

-P.T.: soggiorno-cottura, disimpegno, camera con bagno privato dal quale si accede a una corte esclusiva esterna, bagno e camera dalla quale si accede a un piccolo portico con sottoscala sempre esclusivo.

L'unità immobiliare è dotata di un posto auto scoperto (sub. 11) rifinito in erba block.

Le altezze interne dei piani terra sono pari a 2,70 m., per il piano primo invece l'altezza media è pari a 3,30 m, soffitto con travi a vista color legno.

Le finiture comprendono serramenti esterni in legno dotati di vetro doppia camera e ante in legno.

I portoncini d'ingresso sono in legno con inferiate in metallo e le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti nei locali soggiorno, cucina e bagno sono in piastrelle di ceramica e in parquet nelle camere.

La pavimentazione di atri e scale è in marmo o pietra naturale.

Le unità immobiliari sono dotate dei seguenti impianti autonomi: riscaldamento a pavimento, acqua calda e citofonico. Tali impianti sono in discreto stato di conservazione.

Le facciate esterne sono rifinite con intonaco tinteggiato in color pastello, la copertura è del tipo a due falde in legno con rivestimento in coppi.

Non sono previste spese condominiali.

Il fabbricato si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.



#### 4. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEL BENE

Antecedentemente al pignoramento, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, risultano intestati nel seguente modo:

##### Capriano del Colle

[REDACTED]

##### Caino

[REDACTED]

#### 5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

##### Capriano del Colle

I beni immobili oggetto della presenta relazione di stima, risultano di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

Gli appartamenti sono affittati, si allegano contratti di affitto.

##### Caino

I beni immobili oggetto della presenta relazione di stima risultano di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

Gli appartamenti sono affittati, si allegano contratti di affitto.

#### 6. PRESENZA DI VINCOLI

Come da certificazione notarile del Dottor Elio Casalino, Notaio in Roma, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Capriano del Colle

**-Verbale di pignoramento immobili** giusta atto a ministero dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello in data primo ottobre 2018, rep. n. 11329/2018, trascritto in data 15 ottobre 2018 al n. 28454 di formalità a favore [REDACTED]

[REDACTED]



██████████ gravante, fra maggior consistenza, per la quota pari all'intero sulle porzioni immobiliari oggetto della presente certificazione,, erroneamente trascritto anche sulla porzione immobiliare costituente bene comune non censibile (sub. 4) solo ed esclusivamente ai subb. 10 e 11 non oggetto della presente certificazione, nonché per l'intera piena proprietà del sub. 3 costituente bene comune non censibile ai subb. dal 5 al 19 e pertanto a favore anche di altre porzioni non oggetto della presente certificazione.

**-Ipoteca volontaria iscritta in data 8 aprile 2005 al n. 3979** di formalità, giusta atto a rogito del Notaio Brunelli Mario di Brescia in data 30 marzo 2005 rep. n. 67710/19538 a favore della "B.C.C. DEL GARDA –BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Montichiari, codice fiscale 00285660171, domicilio ipotecario eletto Montichiari – via Trieste n. 62 ██████████

Importo capitale Euro 700.000,00

Importo ipoteca Euro 1.400.000,00

Durata mutuo anni 10 (dieci)

Gravante sulle porzioni immobiliari distinte in Catasto fabbricati al foglio 20 particella 1692 sub. 1, foglio 20 particella 1689 graffata con la particella 1692 sub. 2, foglio 20 particella 1690 graffata con la particella 1693 e 1698.

### **Caino**

**-Verbale di pignoramento immobili** giusta atto a ministero dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello in data primo ottobre 2018, rep. n. 11329/2018, trascritto in data 15 ottobre 2018 al n. 28454 di formalità a favore ██████████

██████████ gravante per la quota pari all'intero sulle porzioni immobiliari oggetto della presente certificazione, fra maggiore consistenza.

**-Ipoteca volontaria iscritta in data 21 ottobre 2005 al n. 13834** di formalità, giusta atto a rogito del Notaio Brunelli Mario di Brescia in data 21 ottobre 2005 rep.n. 69007/19867 a favore del "B.C.C. DEL GARDA –BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Montichiari, codice fiscale 002856660171,



domicilio ipotecario eletto Montichiari – Via Trieste n. 62 [REDACTED]  
[REDACTED]

Importo capitale Euro 400.000,00

Importo Ipoteca Euro 800.000,00

Durata mutuo anni 10 (dieci)

Gravante sulle porzioni immobiliari distinte in Catasto terreni al foglio 9 particella 110, 111 sub. 1, 115, 112, 116, 114 ed in catasto fabbricati foglio 22 particella 168 sub. 2 graffata con particella 231 sub. 2, e particella 231 sub. 1.

## **7. PRESENZA DI VINCOLI PER I FUTURI ACQUIRENTI**

Vedere i vincoli citati al punto 6.

## **8. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il sottoscritto accerta la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili oggetto della presente relazione di stima riportando di seguito gli estremi delle seguenti pratiche edilizie:

### **Capriano del Colle**

- Permesso per costruire oneroso Prot. n. 998 in data 03/02/2006;
- Variante in corso d'opera Prot. n. 6734 in data 02/08/2007;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità Prot. n. 6772 in data 03/08/2007.

### **Caino**

- Denuncia Inizio Attività n. 3.718 in data 22/07/2005;
- Denuncia inizio Attività n. 3.582 in data 10/07/2006;
- Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilita' Prot. n. 5538 del 30/11/2006.



## 9. STIMA DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE

In base a quanto sopra descritto, si procede alla valutazione della superficie ragguagliata degli immobili

### Capriano del Colle

a. \* Sez. NCT, foglio 7, part. 201, sub.5, cat. A/2, classe 5, cons. 6 vani, rendita 418,33 €

	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE
Sub. 5	P. T.- P.1°	Appartamento	MQ	108,75	X	1.00	108,75 MQ
	P.T.	Portico	MQ	24,50	X	0.30	7,35 MQ
<b>TOTALE</b>							<b>116,10 MQ</b>

**STIMA IMMOBILE:** 116,10 mq x 1.050,00 € = **121.905,00 €**

b. Sez. NCT, foglio 7, part. 201, sub. 12, cat. C/6, classe 1, 18 mq, rendita 24,17 €

	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE
Sub. 12	P. T.	Posto Auto	MQ	18,11	X	0.80	14,49 MQ
<b>TOTALE</b>							<b>14,49 MQ</b>

**STIMA IMMOBILE:** 14,49 mq x 350,00 € = **5.070,80 €**

c. \* Sez. NCT, foglio 7, part. 201, sub. 9, cat. A/2, classe 5, cons. 2,5 vani, rendita 174,30 €

	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE
Sub.	P. T. -P. 1°	Appartamento	MQ	56,10	X	1.00	56,10 MQ
<b>TOTALE</b>							<b>56,10 MQ</b>



**STIMA IMMOBILE:** 56,10 mq x 1.050,00 € = **58.905,00 €**

**d.** \*Sez. NCT, foglio 7, part. 201, sub. 19, cat. C/6, classe 1, 14 mq, rendita 18,80 €

	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE
Sub. 19	P.	Posto Auto	MQ	14,00	X	0.80	11,20 MQ
<b>TOTALE</b>							<b>11,20 MQ</b>

**STIMA IMMOBILE:** 11,20 mq x 350,00 € = **3.920,00 €**

### Caino

**a.** \* Sez. NCT, foglio 9, part. 113, sub.3, cat. A/2, classe 6, cons. 4 vani, rendita 247,90 €

	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE
Sub. 3	P. T.	Appartamento	MQ	58,63	X	1.00	58,63 MQ
	P.T.	Portico	MQ	3,12	X	0.30	0,94 MQ
	P.T.	Corte Esclusiva	MQ	23,29	X	0.50	11,65 MQ
<b>TOTALE</b>							<b>71,22 MQ</b>

**STIMA IMMOBILE:** 71,22 mq x 1.050,00 € = **74.781,00 €**

**b.** Sez. NCT, foglio 9, part. 113, sub. 7, cat. C/6, classe 1, 11 mq, rendita 16,48 €

	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE
Sub. 7	P. T.	Posto Auto	MQ	11,04	X	0.80	8,83 MQ
<b>TOTALE</b>							<b>8,83 MQ</b>



**STIMA IMMOBILE:** 8,83 mq x 320,00 € = **2.825,60 €**

**a.** \* Sez. NCT, foglio 9, part. 113, sub.4, cat. A/2, classe 6, cons. 5 vani, rendita 309,87 €

	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE
Sub. 4	P. T.	Appartamento	MQ	71,86	X	1.00	71,86 MQ
	P.T.	Portico	MQ	2,00	X	0.30	0.60 MQ
	P.T.	Corte Esclusiva	MQ	48,43	X	0.50	24,21 MQ
	P.T	Sottoscala Esclusivo	MQ	2,50	X	0.30	0,75 MQ
		<b>TOTALE</b>					<b>97,42 MQ</b>

**STIMA IMMOBILE:** 97,42 mq x 1.050,00 € = **102.291,00 €**

**b.** Sez. NCT, foglio 9, part. 113, sub. 11, cat. C/6, classe 1, 13 mq, rendita 19,47 €

	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE
Sub. 7	P. T.	Posto Auto	MQ	15,00	X	0.80	12,00 MQ
		<b>TOTALE</b>					<b>12,00 MQ</b>

**STIMA IMMOBILE:** 12,00 mq x 320,00 € = **3.840,00 €**

### CAPRIANO DEL COLLE

**Totale complessivo: 189.800,00 €** dicono in lettere centoottantanove mila e ottocento euro.

### CAINO

**Totale complessivo: 183.737,00 €** dicono in lettere centoottantatre mila settecentotrentasette euro.

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



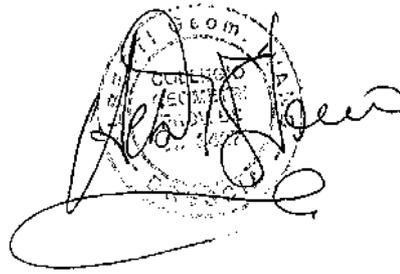
Ritenendo di aver espletato l'incarico assegnatomi, porgo

Distinti Saluti.

Molinetto di Mazzano, lì 20-05-2019

In Fede

Geom. Ivano Alberti

A circular stamp with the text "STUDIO TECNICO ALBERTI GEOM. IVANO" is visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to read "Ivano Alberti".

**Allegati:**

- Incarico Ctu;
- Lettera sopraluogo e ricevuta;
- Estratto di mappa Capriano del Colle;
- Visure Capriano del Colle;
- Planimetrie Sez. Nct foglio 7 part. 201 sub. 5-9-12-19 via Santa Maria Crocifissa di Rosa Snc;
- Estratto di mappa Caino;
- Visure Caino;
- Planimetrie Sez. Nct, foglio 9, part. 113 sub. 3- 4 -7-11 via Villa Mattina n. 55, Caino (Bs);
- Certificato di Agibilità Capriano del Colle;
- DIA Caino;
- Certificato di Agibilità Caino;
- Contratti locazione Capriano del Colle;
- Contratti locazione Caino;
- Elaborato fotografico;
- Calcolo onorario.

