

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare N. 468/2022 Es. Imm.

###

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

[REDACTED]

- con l'Avv. Francesco Vanzo

contro:

[REDACTED]

###

G.O.P: Dr. MARCO MARULLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Ill.mo sig. G.E. ha nominato C.T.U. e Perito Estimatore nella procedura in oggetto lo scrivente Geometra Salvatore Macaluso, già con studio in Brescia in Via Corsica n. 155, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Brescia, ed il giuramento ed il conferimento dell'incarico avvennero innanzi all'Ill.mo sig. G.E. all'udienza del 16.11.2022 in modalità telematica.

PREMESSA

Che a richiesta di [REDACTED] con sede legale in Lonato del Garda (BS), Via [REDACTED], (C.F. e P.IVA [REDACTED]), in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED], rappresentata dall'avv Francesco Vanzo in data 06/07/2022 è stato notificato alla

1/14

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

contro:

[REDACTED]

- mapp. 721, sub. 34, cat. C/6, piano S1, mq 40 sup.cat. mq. 43
- mapp. 721, sub. 36, cat. C/6, piano S1, mq 29 sup.cat. mq. 33

* * * * *

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PROPRIETÀ

SOTTOPOSTE AD ESECUZIONE

I beni sottoposto ad esecuzione si trovano in Comune di Lonato del Garda (BS), e più precisamente trattasi di n. 4 villette bifamiliari, nel Comune di Lonato del Garda (BS) in Via M. Cerutti, n.84, disposte su due piani più interrato, ad uso residenziale, più n. 4 garages al piano interrato; edificate nell'anno 2003; all'interno di un complesso denominato "I GIGLI", con accesso comune in M. Cerutti, n.84;

L'accesso ed il sopralluogo per prendere visione dell'immobile sono stati effettuati in data 14.12.2022 alle ore 9,00.

RELAZIONE E RISPOSTE AL QUESITO

– A –

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.;

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) l'identificazione e descrizione attuale dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati e terreni del Comune di Lonato del Garda (BS), per la quota 1/1 di proprietà censiti al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:

Comune di Lonato del Garda (BS), con accesso comune da Via M. Cerutti, n.84, Sez. NCT foglio 36:

1°, unità abitativa, ad uso residenziale, sita al piano Interrato – Piano Terra – Piano 1°, (Particella n° 721, sub. 2, Cat. A/2 classe 4), altezza di mt. 2,70; 2°, unità abitativa, ad uso residenziale, sita al piano Interrato – Piano Terra – Piano 1°, (Particella n° 721, sub. 6, Cat. A/2 classe 4), altezza di mt. 2,70; 3°, unità abitativa, ad uso residenziale, sita al piano Interrato – Piano Terra – Piano 1°, (Particella n° 721, sub. 16, Cat. A/2 classe 4), altezza di mt. 2,70; 4° unità abitativa, ad uso residenziale, sita al piano Interrato – Piano Terra – Piano 1°, (Particella n° 721, sub. 18, Cat. A/2 classe 4), altezza di mt. 2,70; 5° unità adibita a garage al piano interrato, sita al piano Interrato, (Particella n° 721, sub. 20, Cat. C/6 classe 2), altezza di mt. 2,10; 6° unità adibita a garage al piano interrato, sita al piano Interrato, (Particella n° 721, sub. 24, Cat. C/6 classe 2), altezza di mt. 2,10; 7° unità adibita a garage al piano interrato, sita al piano Interrato, (Particella n° 721, sub. 34, Cat. C/6 classe 2), altezza di mt. 2,10; 8° unità adibita a garage al piano interrato, sita al piano Interrato, (Particella n° 721, sub. 36, Cat. C/6 classe 2), altezza di mt. 2,10; **(vedasi allegato 2);**

L'attuale ditta catastale è la seguente:

[REDACTED], **(vedasi allegato 1).**

###

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sottoposto ad esecuzione si trovano in Comune di Lonato del Garda (BS); Trattasi di: 8 unità, all'interno di un complesso

4/14

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da: **[REDACTED]**

contro: **[REDACTED]**

denominato "I GIGLI", il complesso di villette bifamiliari costruite su due piani, in Via M. Cerutti, n.84, con ingresso comune, **(vedi foto allegato 5/1)**, trattasi di 4 villette bifamiliari, disposte su due piani, Terra e 1°, piu cantina al piano interrato, e 4 garages al piano interrato **(vedi foto 5/2-3); 1)** (foglio 36, Mappale 721, **sub. 2**), adibito ad abitazione situato al piano Terra e 1°, di altezza m. 2,70; piu cantina al piano interrato, di altezza m. 2,40, con accesso diretto dalla Via Marziale Cerutti n° 84/A **(vedi foto 5/4-5-6)**, così composto: **Piano Terra Mq. 49,15** 1) ingresso/soggiorno di mq. 27,60, 2) cucina di mq. 12,15, 3) disimpegno di mq. 0,80, 4) bagno di mq. 3,60, 5) vano scala di mq. 5,00; 6) **Portico mq. 3,50; Piano Primo Mq. 47,40** 7) disimpegno, di mq. 3,35 8) camera di mq. 9,25, 9) camera di mq. 15,05, 10) camera di mq. 10,25, 11) bagno di mq. 6,00, 12) vano scala di mq. 3,50 13) **un balcone di mq. 5,50, 13) un balcone di mq. 14,90**; pari a una superficie utile residenziale di circa mq. **96,55** e lorda di mq **112,50**; **Cortile esclusivo di mq. 124,00; Piano Interrato** 1) cantina mq. 39,10, 2) lavanderia con WC mq. 7,30, **(vedi foto 5/14)**, 3) disimpegno mq. 3,10, 4) vano scale mq. 3,00; pari a una superficie utile di circa **mq. 52,50** e lorda di **mq 61,50**;

2) (foglio 36, Mappale 721, **sub. 20**), adibito ad autorimessa, situata al piano Interrato, di altezza m. 2,10, con accesso diretto dalle cantine e dall'Ingresso ad uso comune **(vedi foto 5/2)**, Autorimessa: pari a una superficie utile di circa **Mq. 39,00** lorda di **mq 43,00**;

3) (foglio 36, Mappale 721, **sub. 6**), adibito ad abitazione situato al piano Terra e 1°, di altezza m. 2,70; piu cantina al piano interrato, di altezza m. 2,40, con accesso diretto dal vialetto interno ad uso

comune (**vedi foto 5/1**), così composto: **Piano Terra Mq. 47,60** 1) ingresso/soggiorno di mq. 16,85, 2) cucina di mq. 10,05, 3) disimpegno di mq. 1,25, 4) bagno di mq. 2,30, 5) sala da pranzo di mq. 11,70; 6) vano scala di mq. 5,45; 7) **Portico mq. 3,50; Piano Primo Mq. 48,05** 7) disimpegno, di mq. 2,05 8) camera di mq. 10,75, 9) camera di mq. 13,25, 10) camera di mq. 10,15, 11) bagno di mq. 7,85, 12) vano scala di mq. 4,00 13) **un balcone di mq. 5,30, 13) un balcone di mq. 15,00**; pari a una superficie utile residenziale di circa mq. **95,65** e lorda di mq **112,50 (vedi foto 5/7-8) Cortile esclusivo di mq. 159,50; Piano Interrato** 1) cantina mq. 31,95, 2) lavanderia con WC mq. 13,25, (**vedi foto 5/15**), 3) ripostiglio mq. 5,05, 4) disimpegno mq. 3,15, 5) vano scale mq. 2,50; pari a una superficie utile di circa **mq. 55,90** e lorda di **mq 62,90**

4) (foglio 36, Mappale 721, **sub. 24**), adibito ad autorimessa, situato al piano Interrato, di altezza m. 2,10, con accesso diretto dalle cantine e dall'Ingresso ad uso comune (**vedi foto 5/2**), Autorimessa: pari a una superficie utile di circa **Mq. 40,15** e lorda di **mq 43,00**;

5) (foglio 36, Mappale 721, **sub. 16**), adibito ad abitazione situato al piano Terra e 1°, di altezza m. 2,70; piu cantina al piano interrato, di altezza m. 2,40, con accesso diretto dal vialetto interno ad uso comune (**vedi foto 5/1**), così composto: **Piano Terra Mq. 47,85** 1) ingresso di mq. 1,45, 2) soggiorno di mq. 25,10, 2) cucina di mq. 11,80, 3) disimpegno di mq. 1,00, 4) bagno di mq. 2,50, 5) vano scala di mq. 6,00; **Piano Primo Mq. 46,35** 6) disimpegno, di mq. 1,95 7) camera di mq. 11,65, 8) camera di mq. 9,95, 9) camera di mq. 13,00, 10) bagno di mq. 5,80, 11) vano scala di mq. 4,00 12) **un**

balcone di mq. 5,55; pari a una superficie utile residenziale di circa mq. **94,20** e lorda di mq **112,50 (vedi foto 5/9-10-11) Cortile esclusivo di mq. 100,50 - Pergolato mq. 21,00; Piano Interrato** 1) lavanderia con WC mq. 15,45, (**vedi foto 5/16**), 2) cantina mq. 21,80, 3) ripostiglio mq. 2,85, 4) vano scale mq. 2,50 5) disimpegno mq. 2,20; pari a una superficie utile di circa **mq. 44,80** e lorda di **mq 48,75**

6) (foglio 36, Mappale 721, **sub. 34**), adibito ad autorimessa, situata al piano Interrato, di altezza m. 2,10, con accesso diretto dalle cantine e dall'Ingresso ad uso comune (**vedi foto 5/2**), Autorimessa: pari a una superficie utile di circa **Mq. 39,70** lorda di **mq 43,00**;

7) (foglio 36, Mappale 721, sub. **18**), adibito ad abitazione situato al piano Terra e 1°, di altezza m. 2,70; piu cantina al piano interrato, di altezza m. 2,40, con accesso diretto dal vialetto interno ad uso comune (**vedi foto 5/1**), così composto: **Piano Terra Mq. 47,85** 1) ingresso di mq. 1,45, 2) soggiorno di mq. 25,10, 2) cucina di mq. 11,80, 3) disimpegno di mq. 1,00, 4) bagno di mq. 2,50, 5) vano scala di mq. 6,00; **Piano Primo Mq. 46,35** 6) disimpegno, di mq. 1,95 7) camera di mq. 11,65, 8) camera di mq. 9,95, 9) camera di mq. 13,00, 10) bagno di mq. 5,80, 11) vano scala di mq. 4,00 12) **un balcone di mq. 5,55**; pari a una superficie utile residenziale di circa mq. **94,20** e lorda di mq **112,50 (vedi foto 5/12-13) Cortile esclusivo di mq. 234,00; Piano Interrato** 1) lavanderia con WC mq. 15,45, (**vedi foto 5/17**), 2) cantina mq. 25,15, 3) cantina mq. 35,30 3) ripostiglio mq. 2,85, 4) vano scale mq. 2,50 5) disimpegno mq. 2,20; pari a una superficie utile di circa **mq. 83,45** e lorda di **mq 93,75**.

8) (foglio 36, Mappale 721, **sub. 36**), adibito ad autorimessa, situata al piano Interrato, di altezza m. 2,10, con accesso diretto dalle cantine e dall'Ingresso ad uso comune e **(vedi foto 5/2)**, Autorimessa: pari a una superficie utile di circa **Mq. 29,05** e lorda di **mq 33,00**;

– C –

Stato di possesso

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono gravati da contratto di locazione stipulato presso lo studio del Notaio Paola Esposito in data 23.11.2016, trascritto a Brescia il 29.11.2016 al n° 47337 R.G. al n° 29041 R.P.; e registrato all'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 in data 28.11.2016 al n° 49202 serie IT con il quale la [REDACTED] concede in locazione alla società "[REDACTED] [REDACTED]", il contratto ha una durata di nove anni, il canone di locazione è stabilito in euro 14.400,00 + IVA annui; **(vedi allegato 6/1)**; Si segnala viltà del canone di locazione (Art. 2923, comma 3 del C.C), in quanto in zona si riscontra congruo un valore locativo assai superiore, quantificabile in circa €. 30.000,00, per l'intera proprietà immobiliare in esame. A sostegno di tale considerazione si rileva infatti quanto segue: In data 30.05.2019 la [REDACTED] ha chiesto alla [REDACTED] la cessione del contratto sopra indicato alla Soc. [REDACTED] a far data del 01.06.2019; [REDACTED] [REDACTED]" accetta, la cessione del contratto di locazione sopraindicato dalla [REDACTED], che accetta il subentro a far data del 01.06.2019. atto registrato

presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 04.06.2019 al n° 2177 serie 3; **(vedi allegato 6/2).**

Le otto unità immobiliari quattro residenziali e quattro ad uso autorimesse, risultano occupate, con contratto di affitto: tra la società **██████████** con sede in **██████████**, come segue:

1) gli immobili identificati catastalmente con sub. 2 e sub. 20 risultano occupati dalla famiglia del sig. **██████████** **██████████**, con contratto di durata di anni quattro, stipulato in data 01.07.2020 e termine il 30.06.2024, rinnovabile tacitamente una sola volta per altri anni quattro; registrato il 30.06.2020 al n° 004260 – serie 3T, presso l'ufficio territoriale di Brescia 2; importo del canone di affitto euro 9.600,00 annui pari a euro 800,00 mensili. **(vedi allegato 6/3).**

2) gli immobili identificati catastalmente con sub. 6 e sub. 24 e (sub 37 non oggetto di esecuzione immobiliare) risultano occupati dalla famiglia del sig. **██████████**, con contratto di durata di anni quattro, stipulato in data 01.07.2017 e termine il 30.06.2021, rinnovabile tacitamente una sola volta per altri anni quattro; registrato il 05.06.2017 al n° 004195 – serie 3T, presso l'ufficio territoriale di Brescia 2; importo del canone di affitto euro 12.000,00 annui pari a euro 1.000,00 mensili. **(vedi allegato 6/4).**

3) gli immobili identificati catastalmente con sub. 16 e sub. 34 risultano occupati dalla famiglia del sig. **██████████**, con contratto di durata di anni quattro, stipulato in data 01.06.2020 e termine il 31.05.2024, rinnovabile tacitamente una sola volta per altri anni quattro; registrato il 01.06.2020 al n° 003339 – serie 3T, presso

l'ufficio territoriale di Brescia 2; importo del canone di affitto euro 9.600,00 annui pari a euro 800,00 mensili. **(vedi allegato 6/5).**

4) gli immobili identificati catastalmente con sub. 18 e sub. 36 risultano occupati dalla famiglia della sig.ra [REDACTED], con contratto di durata di anni quattro, stipulato in data 01.07.2017 e termine il 30.06.2021, rinnovabile tacitamente una sola volta per altri anni quattro; registrato il 27.07.2017 al n° 005578 – serie 3T, presso l'ufficio territoriale di Brescia 2; importo del canone di affitto euro 10.200,00 annui pari a euro 850,00 mensili. **(vedi allegato 6/6).**

– D –

**L'esistenza di formalità, vincoli o oneri,
anche di natura condominiale**

Non risultano altri atti formali di vincoli;

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio in Lonato del Garda (BS) Via Marziale Cerutti n° 84, foglio 36, Mappale 721, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n° P-425-2003 data dell'istanza 27.10.2003 Prot. N°19245/03 **(vedasi allegato 3/1)**, Variante DIA P1-715-2003 del 24.01.2004, successiva Voltura del Permesso di Costruire n° P2-425-2003 data dell'istanza 08.07.2004 Prot. N°13919/04 **(vedasi allegato 3/2)**. successiva Variante Permesso di Costruire P3-425-2003 data dell'istanza 17.03.2006 Prot. N°5523/2006. **(vedasi allegato 3/3)**, Certificato abitabilità/agibilità: Richiesta del certificato di agibilità depositata in data 19.12.2006 al Prot.n°25350 unitamente all'autocertificazione di

10/14

conformità delle norme igienico sanitarie; Si conferma la decorrenza dei termini per silenzio assenso, presente presso gli uffici del Comune; **(vedasi allegato 4);**

– F –

I beni pignorati **risultano essere vendibili a lotti;**

– G –

Valore del bene e costi

Considerato quanto sopra; preso atto della posizione degli immobili ubicati in zona periferica del Comune di Lonato del Garda (BS), urbanisticamente ben servita; tenuta presente le vetustà degli edifici e le attuali condizioni di manutenzione e conservazione; Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato in sito, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

N.B.: le misure e le quantità riportate sono state desunte da visure e planimetrie catastali, debbono pertanto ritenersi approssimative.

Comune di Lonato del Garda (BS), Via M. Cerutti, n.84, NCEU, Sez. NCT, foglio 36:

- mapp. 721 sub. 2, cat. A/2, piano T-1-S1, vani 7 sup.cat. mq.154
- mapp. 721 sub. 6, cat. A/2, piano T-1-S1, vani 8 sup.cat. mq.155
- mapp. 721 sub.16, cat. A/2, piano T-1-S1, vani 8 sup.cat. mq.150
- mapp. 721 sub.18, cat. A/2, piano T-1-S1, vani 8,5 sup.cat.mq.161
- mapp. 721 sub.20, cat. C/6, piano S1, mq 40, sup.cat. mq. 43
- mapp. 721 sub.24, cat. C/6, piano S1, mq 40, sup.cat. mq. 43

11/14

- mapp. 721 sub.34, cat. C/6, piano S1, mq 40, sup.cat. mq. 43
- mapp. 721 sub.36, cat. C/6, piano S1, mq 29, sup.cat. mq. 33

1) Abitazione, mapp. 721 sub. 2,), piano S1-T-1. cat. A/2, classe 4 vani 7 sup.cat. mq.154 Rendita €542,28, compresa incidenza area esterna;

Abitazione Sup Lorda	mq. 112,50	x € 1.700,00/mq.	= €.	191.250,00
Balcone	mq. 5,50	x € 500,00/mq.	=	€ 2.750,00
Balcone	mq. 14,90	x € 500,00/mq.	=	€ 7.450,00
Porticato	mq. 3,50	x € 500,00/mq.	=	€ 1.750,00
Non resid.	mq. 61,50	x € 850,00/mq.	=	€ 52.275,00
Cortile escl.	mq. 124,00	x € 75,00/mq.	=	<u>€ 9.300,00</u>
Totale				€ 264.775,00

2) Autorimessa, mapp. 721 sub. 20,), piano S1. cat. C/6, classe 2 sup.cat. mq.43 Rendita € 35,12;

Autorimessa mq. 43,00 x € 1.000,00/mq. = **€. 43.000,00**

3) Abitazione, mapp. 721 sub. 6), piano S1-T-1. cat. A/2, classe 4 vani 8 sup.cat. mq.155 Rendita €619,75, compresa incidenza area esterna;

Abitazione Sup Lorda	mq. 112,50	x € 1.700,00/mq.	= €.	191.250,00
Balcone	mq. 5,30	x € 500,00/mq.	=	€ 2.650,00
Balcone	mq. 15,00	x € 500,00/mq.	=	€ 7.500,00
Porticato	mq. 3,50	x € 500,00/mq.	=	€ 1.750,00
Non resid.	mq. 62,00	x € 850,00/mq.	=	€ 52.700,00
Cortile escl.	mq. 159,50	x € 75,00/mq.	=	<u>€ 11.962,50</u>
Totale				€ 267.812,50

4) Autorimessa, mapp. 721 sub. 24,), piano S1. cat. C/6, classe 2
sup.cat. mq.43 Rendita € 35,12;

Autorimessa mq. 43,00 x € 1.000,00/mq. = €. **43.000,00**

5) Abitazione, mapp. 721 sub. 16), piano S1-T-1. cat. A/2, classe 4
vani 8 sup.cat. mq.150 Rendita € 619,75, compresa incidenza area
esterna;

Abitazione Sup Lorda mq. 112,50 x € 1.700,00/mq. = € 191.250,00

Balcone mq. 5,55 x € 500,00/mq. = € 2.775,00

Pergolato mq. 21,00 x € 100,00/mq. = € 2.100,00

Non resid. mq. 48,75 x € 850,00/mq. = € 41.437,50

Cortile escl. mq. 100,50x€ 75,00/mq. = € 7.500,00

Totale € **245.062,50**

6) Autorimessa, mapp. 721 sub. 34,), piano S1. cat. C/6, classe 2
sup.cat. mq.43 Rendita € 35,12;

Autorimessa mq. 43,00 x € 1.000,00/mq. = €. **43.000,00**

7) Abitazione, mapp. 721 sub. 18), piano S1-T-1. cat. A/2, classe 4
vani 8,5 sup.cat. mq.161 Rendita € 658,48, compresa incidenza area
esterna;

Abitazione Sup Lorda mq. 112,50 x € 1.700,00/mq. = € 191.250,00

Balcone mq. 5,55 x € 500,00/mq. = € 2.775,00

Non resid. mq. 93,75 x € 850,00/mq. = € 79.687,50

Cortile escl. mq. 234,00x€ 75,00/mq. = € 17.550,00

Totale € **291.262,50**

8) Autorimessa, mapp. 721 sub. 36,), piano S1. cat. C/6, classe 2
sup.cat. mq.33 Rendita € 25,46;

Autorimessa mq. 33,00 x € 1.000,00/mq. = €. **33.000,00**

Consulente Tecnico d'Ufficio
Salvatore Macaluso
Via Corsica 155 25123 Brescia
Tel. – 389 8306448
E-mail: geom.macaluso@iol.it

Sommano

€.1.230.912,50

(comprendendovi l'incidenza delle parti comuni).

* * * * *

Allegati:

1. Copia visura catastale;
2. Copia scheda catastale immobile;
3. Copia concessione edilizia
4. Copia Agibilità
5. Servizio fotografico
6. Copia Contratto locazione;

* * * * *

Con quanto sopra esposto, e con allegati, lo scrivente pensa di avere esaurito l'incarico gentilmente conferitogli dall'Ill.mo sig. G.E. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 05 marzo 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Salvatore Macaluso

Salvatore Macaluso