



STUDIO TECNICO  
**Geom. Angelo Orizio**  
Via F.lli Vivenci n.9 25062 Concesio (BS)  
Tel./Fax. 0302753356  
Mail: angeloorizio.a@gmail.com

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
Ufficio esecuzioni immobiliari

PROC.ESEC.IMM. N.1136/2017 Promossa da:

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C.  
contro

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PER STIMA BENI PIGNORATI**

---

PREMESSA: In data 10/05/2018 alle ore 9.00,il sottoscritto ORIZIO Geom. ANGELO,con studio tecnico in Concesio (BS),via F.lli Vivenci n.9,iscritto all'Albo Professionale dei geometri della provincia di Brescia al n.2838,veniva convocato presso la cancelleria del Tribunale di Brescia,veniva nominato CTU per la stima dei beni pignorati (ALL.1);dopo il giuramento di rito il sottoscritto CTU veniva invitato a provvedere alla redazione della relazione di stima .

\*\*\*\*\*

1) Il giorno 24/05/2018,il sottoscritto CTU si recava presso l'agenzia del territorio di Brescia per effettuare tutte le visure catastali con relative richieste dei



certificati inerenti agli immobili in oggetto,così censiti:  
COMUNE DI PASSIRANO (BS) (Codice G361) –(ALL.2-3-4)

---

sez.MON. fg.4 -mapp.899 sub.1 – via Marchiani n.8/10 -piano T-S1 cat.A/2-classe 4  
cons.vani 8- sup.cat.totale mq.120- R.C.euro 743,70

---

sez.MON. fg.4 –mapp.899 sub.2- via Marchiani n.8/10 –piano 1°-S1-cat.A/2-cl.4  
cons.vani 7-sup.cat.totale mq.117- R.C. euro 650,74.

---

sez. MON. Fg.4 –mapp.899 sub.3- via Marchiani n. 8/10-piano S1-cat.C/6-cl.2  
sup.cat.mq.60-consistenza mq.55- R.C. euro 119,30.

---

sez. MON. Fg.4 –mapp.899 sub.4- via Marchiani n. 8/10-piano S1-cat.C/6-cl.2  
sup.cat.mq.81-consistenza mq.72- R.C. euro 156,18.

\*\*\*\*\*

Tramite raccomandata del 22/05/2018 (ALL.5),il sottoscritto CTU fissava per il giorno 13 Giugno 2018 alle ore 10 l'inizio delle operazioni peritali. Alla data stabilita il sottoscritto CTU si presentava in Comune di Passirano ed in presenza del figlio sig. \_\_\_\_\_, eseguiva le operazioni peritali inerenti all'immobile oggetto della presente.

---

Dalle schede catastali allegare (ALL.6)-(ALL.7)-(ALL.8)-(ALL.9),nonche' dall'estratto di mappa (ALL.10),si evince quanto segue:  
mapp. 899 sub.1 (ALL.6),trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione,facente parte di una villetta bifamiliare ,situato al piano terra, e composto da:



ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio n.2 camere, bagno e disimpegno; al piano interrato abbiamo una cantina, una taverna ed un ripostiglio; mentre al piano secondo abbiamo una porzione di soffitta che si accede dalla scala comune con il sub.2.

Mapp.899 sub.3 (ALL.7), trattasi di un garage al piano interrato, con un locale ad uso ripostiglio ed un locale ad uso doccia e pur con una sua scheda unica e' evidente la corrispondenza con l'appartamento di cui al sub.1.

Mapp.899 sub.2 (ALL.8), trattasi di appartamento ad uso civile abitazione situato al piano primo e composto da: ingresso, soggiorno n.due camere, un bagno, una cucina abitabile, un disimpegno ed un balcone, la scala di accesso e' comune con il sub.1, al piano secondo abbiamo una porzione di soffitta che si accede sempre dalla scala comune.

Mapp.899 sub.4 (ALL.9), trattasi di garage al piano interrato. Allo stesso piano abbiamo pure un locale caldaia comune alle due unita' sub.1 e sub.2.

Sia la corte al piano terra, adibita a giardino, sia lo scivolo risultano essere comuni a tutte le unita' immobiliari e cioe' sub.1, sub.2, sub.3 e sub.4.

---

Come si evince pure dalla documentazione fotografica (ALL.11), il fabbricato oggetto della presente, pur essendo stato realizzato tra il 1976 e il 1978, risulta essere in uno buono stato di manutenzione. I due appartamenti risultano avere finiture pressoché simili e cioè i pavimenti in monocottura e laminato, i serramenti interni in legno con porte cieche ed esterni con vetri doppi tipo termopan e ante in legno con griglie, i sanitari e gli impianti elettrici sono di normale dotazione. Si fa presente che tutte le finestre e porte finestre sono munite di inferriate. Il riscaldamento risulta essere autonomo a gas metano con locale caldaia comune al piano interrato.

---

I due appartamenti in questione risultano essere occupati dalle consorti dei due fratelli senza contratti di affitto registrati, ed entrambi in fase di separazione legale, ciò dichiarato dal sig.

---



Il giorno 14 Giugno alle ore 10 il sottoscritto si e' recato in Comune di Passirano per richiedere la misura delle concessioni edilizie.(ALL.12).

Il giorno 6 Settembre alle ore 11 il sottoscritto si e' recato in Comune di Passirano a prendere visione delle concessioni edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente.

- 1) Licenza di costruzione n.209 del 21/11/1976,per la realizzazione di n.2 nuove costruzioni.(ALL.13)
- 2) Concessione gratuita per opere edilizie n.92 del 22/5/1977,per la formazione di nuova soletta,scala e ripostiglio. (ALL.14).
- 3) Concessione edilizia con contributa n.99 del 27/01/1985,per cambiamento d'uso del locale interrato.(ALL.15).

In riferimento a tali concessioni,con ritiro copie e versamento dei diritti di segreteria (ALL.16),l'immobile in oggetto risulta essere conforme allo stato di fatto.

---

La certificazione energetica DGR 22/12/2008 n.8/8745 Regione Lombardia non risulta essere stata notificata presso gli uffici competenti essendo ai tempi della realizzazione dell'immobile e successive varianti oggetto della presente non ancora in vigore.

---

RELAZIONE NOTARILE (ALL.17)



STUDIO NOTARILE

**Notaio Treccani Franco**

Corso Martiri della Libertà, 25

Telef. 030 3753373 fax: 030/3755072

E-mail: ftreccani@notariato.it

25122 BRESCIA (BS)

CERTIFICATO NOTARILE AI SENSI DELL'ART.567 C.P.C.

Esecuzione immobiliare pendente

avanti il Tribunale di Brescia

c.a.g. 120968

PROMOSSA DA

"BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO -  
SOCIETA' COOPERATIVA" (attuale denominazione della "BANCA DI  
CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA -  
POMPIANO (BS), Società cooperativa"), con sede in Brescia  
(BS), codice fiscale: 00436650170;

CONTRO.

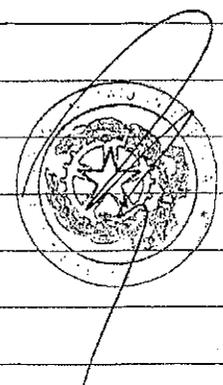
Io sottoscritto dottor Franco Treccani, Notaio in Brescia,  
esaminati i registri dell'Agenzia Entrate Direzione  
Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali,



	esperito altresì ogni altro opportuno accertamento.
	CERTIFICO
	che a tutto il giorno 23.11.2017, data di ultimo
	aggiornamento, i beni immobili di seguito descritti
	risultano di proprietà esclusiva in eguale misura, ossia per
	la quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno, dei
	signori _____ come sopra
	generalizzati.
	DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI INERENTI
	Unità immobiliari facenti parte del fabbricato da cielo a
	terra, con giardino esclusivo, sito in Comune di
	PASSIRANO
	località Monterotondo
	e più precisamente:
	a - abitazione costituita da quattro vani utili, cucina,
	servizio e disimpegno al piano terreno, soffitta al piano
	secondo, taverna, cantina e ripostiglio al piano interrato,
	censita nel Catasto Fabbricati come segue:
	Sezione MON foglio 4 mappale 899 subalterno 1 via I.
	Marchiani n.8 n.10 piano T-SI categoria A/2 classe 4 vani 8
	rendita catastale Euro 743,70 - superficie catastale totale
	metri quadrati 120, escluse aree scoperte metri quadrati 120;
	b - abitazione costituita da quattro vani utili, cucina,
	servizio, disimpegno e balcone al piano primo, soffitta al
	piano secondo, ripostiglio al piano interrato, censita nel
	2



	Catasto Fabbricati come segue:
	Sezione MON foglio 4 mappale 899 subalterno 2 via I.
	Marchiani n.8 n.10 piano 1-S1 categoria A/2 classe 4 vani 7
	rendita catastale Euro 650,74 - superficie catastale totale
	metri quadrati 117, escluse aree scoperte metri quadrati 112;
	c - autorimessa con ripostiglio, accessoria e pertinenziale
	alle abitazioni sopra descritte, sita al piano interrato,
	censita nel Catasto Fabbricati come segue:
	Sezione MON foglio 4 mappale 899 subalterno 3 via I.
	Marchiani n.10 piano S1 categoria C/6 classe 2 metri
	quadrati 55 rendita catastale Euro 119,30 - superficie
	catastale totale metri quadrati 60;
	d - autorimessa, accessoria e pertinenziale alle abitazioni
	sopra descritte, sita al piano interrato, censita nel
	Catasto Fabbricati come segue:
	Sezione MON foglio 4 mappale 899 subalterno 4 via I.
	Marchiani n.10 piano S1 categoria C/6 classe 2 metri
	quadrati 72 rendita catastale Euro 156,18 - superficie
	catastale totale metri quadrati 81.
	Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze
	catastali.
	<b>PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI</b>
	1 - Con scrittura privata di compravendita autenticata in
	data 22.6-23.6.1971 N.ri 20776-20783/12769 di repertorio del
	dr. G. Calini, registrata a Brescia il 2.7.1971 al N.8364,



	trascritta a Brescia il 9.7.1971 ai N.ri 11547/8805, i
	come sopra generalizzati, che
	hanno acquistato in eguale misura, ossia per la quota
	indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno, tra l'altro, la
	piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Comune
	di PASSIRANO, località Monterotondo, individuato nel Catasto
	Terreni con il mappale 899 (ex 373/c) di Ha 00.07.50 foglio
	9.
	2 - Sulla predetta area è stato edificato un fabbricato
	residenziale inizialmente censito nel Catasto fabbricati
	mediante schede planimetriche protocollate all'Ufficio
	Tecnico Erariale di Brescia il giorno 8.10.1982 ai N.ri 8103
	(abitazione), 8104 (abitazione), 8105 (autorimessa) e 8106
	(autorimessa).
	Si precisa che con denuncia di cambiamento (tipo mappale
	n.806/'79) protocollata all'Ufficio Tecnico Erariale di
	Brescia il 24.11.1979 protocollo n.BS0457844, in atti dal
	20.12.2004, il mappale 899 di Ha 00.07.50 foglio 9 è stato
	inserito nei registri censuari come Ente Urbano.
	2 - Con denuncia di variazione (per sostituzione di

	riferimenti di mappa) protocollata all'Ufficio Tecnico	
	Erariale di Brescia il giorno 8.10.1982 n.8103.2/1982, in	
	atti dal 6.3.2000, la scheda N.8103 è stata soppressa, dando	
	origine al mappale 899/1 foglio 4 Sezione MON.	
	3 - Con denuncia di variazione (per sostituzione di	
	riferimenti di mappa) protocollata all'Ufficio Tecnico	
	Erariale di Brescia il giorno 8.10.1982 n.8104.2/1982, in	
	atti dal 6.3.2000, la scheda N.8104 è stata soppressa, dando	
	origine al mappale 899/2 foglio 4 Sezione MON.	
	4 - Con denuncia di variazione (per sostituzione di	
	riferimenti di mappa) protocollata all'Ufficio Tecnico	
	Erariale di Brescia il giorno 8.10.1982 n.8105.2/1982, in	
	atti dal 6.3.2000, la scheda N.8105 è stata soppressa, dando	
	origine al mappale 899/3 foglio 4 Sezione MON.	
	5 - Con denuncia di variazione (per sostituzione di	
	riferimenti di mappa) protocollata all'Ufficio Tecnico	
	Erariale di Brescia il giorno 8.10.1982 n.8106.2/1982, in	
	atti dal 6.3.2000, la scheda N.8106 è stata soppressa, dando	
	origine al mappale 899/4 foglio 4 Sezione MON.	
	6 - Con denuncia di variazione (per modifica della	
	toponomastica richiesta dal Comune) protocollata all'Agenzia	
	del Territorio di Brescia il giorno 28.2.2011 n.58170.1/2011	
	(protocollo n.BS0113911), il mappale 899/1 foglio 4 Sezione	
	MON è stato nuovamente inserito nelle mappe censuarie,	
	mantenendo i medesimi dati identificativi catastali.	



	7 - Con denuncia di variazione (per modifica della	
	toponomastica richiesta dal Comune) protocollata all'Agenzia	
	del Territorio di Brescia il giorno 28.2.2011 n.58174.1/2011	
	(protocollo n.BS0113915), il mappale 899/2 foglio 4 Sezione	
	MON è stato nuovamente inserito nelle mappe censuarie,	
	mantenendo i medesimi dati identificativi catastali.	
	8 - Con denuncia di variazione (per modifica della	
	toponomastica richiesta dal Comune) protocollata all'Agenzia	
	del Territorio di Brescia il giorno 28.2.2011 n.58178.1/2011	
	(protocollo n.BS0113919), il mappale 899/3 foglio 4 Sezione	
	MON è stato nuovamente inserito nelle mappe censuarie,	
	mantenendo i medesimi dati identificativi catastali.	
	9 - Con denuncia di variazione (per modifica della	
	toponomastica richiesta dal Comune) protocollata all'Agenzia	
	del Territorio di Brescia il giorno 28.2.2011 n.58181.1/2011	
	(protocollo n.BS0113922), il mappale 899/4 foglio 4 Sezione	
	MON è stato nuovamente inserito nelle mappe censuarie,	
	mantenendo i medesimi dati identificativi catastali.	
	TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	
	Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il	
	giorno 18.10.2017 ai N.ri 45969/28010, a favore della banca	
	creditrice procedente, contro i debitori escussi, gravante i	
	beni immobili sopra descritti, per i diritti e le quote di	
	spettanza.	
	ISCRIZIONI	





mutuo fondiario stipulato in data 14.6.2012 N.83180/31675 di

repertorio del dr. \_\_\_\_\_ gravante i beni immobili sopra

descritti, per i diritti e le quote di spettanza.

Capitale: Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro

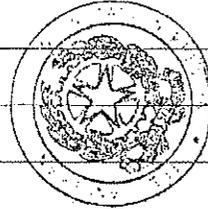
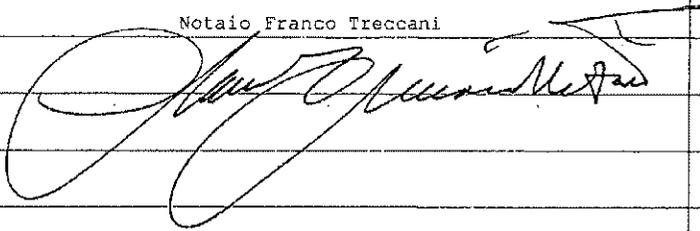
400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero).

Durata: anni 10 (dieci).

Brescia, 24 novembre 2017

In fede

Notaio Franco Treccani



## CALCOLO SUPERFICI UTILI E COMMERCIALI

(ALL.18 -19-20-21)

mapp.899 sub.1 (ALL.18) appartamento piano terra,piano interrato,piano sottotetto:

soggiorno= 5,30x3,50	mq.18,55
ripostiglio=3,50x2,20	mq. 7,70
camera 3,70x4,30	mq.15,90
camera (3,10x3,00)+(1,10x2,00)=	mq.11,50
bagno 3,10x1,70	mq. 5,27
cucina 3,10x4,30	mq.13,33
corridoio (1,80x1,00)+(1,10x1,40)=	mq. 3,34
ingresso 4,20x1,40	mq. 5,88
vano scala comune 4,50x2,00=mq.9,00x1/2=	mq. 4,50
<b>TOTALE SUP.UTILE</b>	<b>MQ.86,00</b>

Piano interrato:

cantina 4,00x3,20	mq. 12,80
ripostiglio 3,60x2,30	mq. 8,28
taverna 3,60x4,90	mq. 17,64
<b>TOTALE SUP.UTILE</b>	<b>MQ. 38,70</b>

Piano sottotetto-soffitta

11,40x3,60	<b>TOTALE SUP.UTILE MQ. 41,00</b>
------------	-----------------------------------

Giardino comune

28,50x25,00 =mq.712,50

a dedurre fabbricato piu' scivolo

mq.110,11+75,57=mq.183,57                      rimangono                      MQ.529,00

scivolo + cortile piano interrato

(6,80x5,40)+(10,50x3,70)=                      MQ. 75.60

---

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento comprensivo di 1/2 vano scala                      mq. 105,60

Piano interrato mq.42,50x1/4 =                      mq. 10,60



Piano sottotetto-soffitta mq.45,00x1/4=	mq. 11,25
Giardino mq.529x1/10 =mq.52,90x1/2=	mq. 26,45
Scivolo mq.75,60x1/10=mq.7,56x1/2=	mq. 3,55

**TOTALE SUP.COMMERCIALE MQ.157,50**

Garage di pertinenza mapp.899 sub.3 (ALL.20)	
4,50x7,00	mq. 31,50
ripostiglio 3,60x4,00	mq. 14,40
doccia 2,50x2,50	mq. 6,25
<b>TOTALE SUP.UTILE</b>	<b>MQ. 52,15</b>

**TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ.58,00**

mapp.899 sub.2 (ALL.19) appartamento piano terra,piano interrato,piano sottotetto:

soggiorno 7,60x3,50	mq. 26,60
camera 3,70x4,30	mq. 15,90
camera (3,10x3,00)+(1,00x1,40)=	mq. 11,50
bagno 3,10x1,70	mq. 5,27
cucina 3,10x4,30	mq. 13,33
corridoio (1,80x1,00)+(1,00x1,40) =	mq. 3,34
ingresso 4,20x1,40	mq. 5,88
vano scala 4,50x2,00=mq.9,00x1/2=	mq. 4,50
<b>TOTALE SUP.UTILE</b>	<b>MQ. 86,30</b>

Balcone (1,20x8,50)+(3,50x1,00)+(1,70x0,80)

**TOTALE SUP.UTILE** **MQ. 15,05**

Piano interrato –ripostiglio 6,00x2,50

**TOTALE SUP.UTILE** **MQ. 15,00**



Piano sottotetto,soffitta

4,50x9,10                      TOTALE SUP.UTILE                      MQ. 40,95

Giardino comune

28,50x25,00 =mq.712,50

a dedurre fabbricato piu'scivolo

mq.110,11+75,57=mq.183,57                      rimangono                      MQ.529,00

scivolo + cortile piano interrato

(6,80x5,40)+(10,50x3,70)=                      MQ. 75.60

---

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento comprensivo di 1/2 vano scala                      mq. 106,00

+1/4 balcone 15,05x1/4=                      mq. 3,75

Piano interrato mq.17,50x1/4 =                      mq. 4,40

Piano sottotetto-soffitta mq.45,00x1/4=                      mq. 11,25

Giardino mq.529x1/10 =mq.52,90x1/2=                      mq. 26,45

Scivolo mq.75,60x1/10=mq.7,56x1/2=                      mq. 3,55

---

**TOTALE SUP.COMMERCIALE                      MQ.155,40**

---

Mapp.899 sub.4 garage piano interrato

8,80x5,50 mq.48,40

5,20x5,30 mq.27,60

TOTALE SUP.UTILE                      MQ. 68,00

---

**TOTALE SUP.COMMERCIALE                      MQ. 76,00**



Come si evince dall'estratto di mappa (ALL.10) il fabbricato in oggetto e' situato in una zona residenziale leggermente decentrata rispetto al centro del paese,considerando il buono stato di manutenzione sia all'interno dei due appartamenti sia all'esterno,come si puo' notare dalla documentazione fotografica allegata (ALL.11), la stima dell'immobile puo' essere cosi' quantificata:

**APPARTAMENTO PIANO TERRA**

**MQ.157,50 X EURO 1.200 = EURO 189.000**

**GARAGE MQ.58,00 X EURO 650 = EURO 37.700**

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

**MQ.155,40 X EURO 1.200 = EURO 186.500**

**GARAGE MQ.76,00 X EURO 650 = EURO 49.400**

**TOTALE IMPORTO STIMATO EURO 462.600**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto C.T.U. Geom.**ORIZIO ANGELO** ritiene in tale modo di avere ottemperato ai quesiti postomi e rassegna pertanto il mandato ringraziando per la fiducia accordatami.Resta a disposizione per ogni chiarimento in merito.

**Brescia 12 SETTEMBRE 2018**

  
IL C.T.U.  
(Geom. Orizio Angelo)

**ALLA PRESENTE CONSULENZA TECNICA SI UNISCONO I SEGUENTI**

**ALLEGATI:**

**ALL.1 DOC. ACC.INCARICO**

**ALL.2 VISURA CATASTALE**

**ALL.3 VISURA CATASTALE**



- ALL.4 VISURA CATASTALE
- ALL.5 RACCOMANDATA
- ALL.6 SCHEDE CATASTALE ABITAZIONE
- ALL.7 SCHEDE CATASTALE GARAGE
- ALL.8 SCHEDE CATASTALE ABITAZIONE
- ALL.9 SCHEDE CATASTALE GARAGE
- ALL.10 ESTRATTO DI MAPPA
- ALL.11 DOC.FOTOGRAFICA
- ALL.12 RICHIESTA ACCESSO DOC.
- ALL.13 LICENZA DI COSTRUZIONE
- ALL.14 CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE
- ALL.15 CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO
- ALL.16 RICEVUTA VERSAMENTO
- ALL.17 CERTIFICATO NOTARILE
- ALL.18 GRAFICO PIANO TERRA-P.INT.-P.SOTTOTETTO
- ALL.19 GRAFICO PIANO PRIMO-P.INT.P.SOTTOTETTO
- ALL.20 GRAFICO AUTORIMESSA
- ALL.21 GRAFICO AUTORIMESSA

