

**ES. IMM 185/2023**

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2023**

**G.E. Dr. Gianluigi CANALI**

Perizia eseguita dal sottoscritto geom. Franco Querini con studio in Brescia C.da Cavalletto n. 1, a seguito di decreto di nomina da parte del Sig. Giudice dell'esecuzione, Dr. Marco Marullo, ed accettazione in data 24 luglio 2023.

L'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione ha posto all'esperto i seguenti quesiti:

- A) 1) Verifichi la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.
  - 2) Acquisisca copia titolo acquisto.
  - 3) Acquisisca estratti matrimonio o visura camerale.
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, compreso pertinenze e accessori, e allegare planimetrie dello stato dei luoghi e rappresentazione fotografica. Verifiche in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari.
- C) Stato di possesso, se l'immobile è libero o occupato, se esistono registrazioni di contratti di locazione in corso.
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri di ogni tipo o natura. anche di natura urbanistico-amministrativo, e anche di natura condominiale.
- E) Regolarità edilizia e urbanistica, accertando la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni, nonché accertare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e acquisirne copia presso il comune.
- F) Se possibile vendere i lotti pignorati in uno o più lotti.
- G) Determinare il valore commerciale.

Tutto ciò premesso:

- a) Il sottoscritto, in data 13/07/2023 riceveva comunicazione via PEC di decreto nomina CTU per il conferimento dell'incarico per il giorno 24/07/2023.
- b) In data 24/07/2023 alle ore 09:30 il sottoscritto inviava telematicamente l'accettazione dell'incarico.
- c) In data 13/07/2023. viene nominato quale custode giudiziario, il Rag. Ornella Archetti. Successivamente viene confermata la data dell'accesso ai luoghi di causa per le operazioni peritali, nel giorno 01/09/2023 alle ore 09:00.
- d) Alla data fissata, 01/09/2023 alla presenza del delegato del custode giudiziario, non si è potuto accedere ai luoghi di causa per l'assenza di alcun soggetto che aprisse la porta di accesso.

- e) Viene fissata una nuova data al giorno 03 ottobre ore 09:00.
- f) Alla data fissata è presente \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario, pertanto si iniziano le operazioni peritali.

#### **A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

Da una attenta analisi, la documentazione risulta essere completa per quanto richiesto all'art. 567 c.p.c.

#### **B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE**

Trattasi di n° 1 unità immobiliare in Comune di 25125 Brescia, in via Caleppe n.7/9, primo piano, costituita da un appartamento con destinazione residenziale. Le vie d'accesso, all'edificio principale, sono agevoli e funzionali e il tutto è dotato dei principali servizi urbanistici, quali, luce, acqua, gas e fognature. L'unità immobiliare si sviluppa su una porzione del primo piano fuori terra. Il comparto urbanistico in cui la palazzina è inserita, è collocato nella zona della fascia semicentrale del comune di Brescia, ed è caratterizzato da edifici pluripiani a carattere prevalentemente residenziali. L'ingresso all'unità immobiliare, dalla via Caleppe avviene da un cancello in ferro ed è delimitata da una recinzione in muratura con soprastante recinzione in ferro.

#### **CONFINI:**

- a) In lato nord con altra unità immobiliare.
- b) In lato est cortile condominiale.
- c) In lato sud con vano scala.
- d) In lato ovest corsello condominiale.

#### **C) DATI CATASTALI e STATO di POSSESSO**

##### **1) Appartamento (All. 1)**

**Dati identificativi:** Comune di Brescia (B157)  
Sez. urbana SNA- Foglio 6 - Mapp. 4356 - Sub 7

##### **Dati di Classamento:**

Rendita: euro 852,15  
Zona censuaria 2  
Cat. A/2 - Cl 5 – Consistenza 5,5 vani  
Variazione del 01/01/1992. Variazione del Quadro Tariffario  
Partita 1053748.

##### **Dati di superficie:**

Tot. 99,00 mq. – Tot. escluse aree scoperte 97 mq.  
Superficie di impianto del 09/11/2015.  
Dati relativi alla planimetria presentata il 20/08/1964, prot. n. 25553.

**Intestazione:**

**2) Autorimessa (All. 2)**

**Dati identificativi:** Comune di Brescia (B157)  
Sez. urbana SNA- Foglio 6 - Mapp. 4356 - Sub 63  
Partita 1053748

**Dati di Classamento:**

Rendita: euro 69,15  
Zona censuaria 2  
Cat. C/62 - Cl 7 – Consistenza 13 mq.  
Variazione del 01/01/1992. Variazione del Quadro Tariffario

**Dati di superficie:**

Tot. 13,00 mq.  
Superficie di impianto del 09/11/2015.  
Dati relativi alla planimetria presentata il 20/08/1964, prot. n. 25611.

**Intestazione:**

L'unità immobiliare è individuata dalle allegate visure e dalle planimetrie catastali.

La scheda catastale n. 25369356 presentata il 20/08/1961 al prot. 25553 rappresenta l'unità abitativa al piano primo e la cantina di pertinenza al piano interrato. **(All. 3)**

Alla scheda catastale di cui sopra si allega la scheda, quadro d'unione, che individua al piano seminterrato le parti comuni condominiali e la cantina di proprietà. **(All. 4)**

La scheda catastale 15109593 presentata in data 20/08/1964 al prot. 25611 individua al piano seminterrato il locale autorimessa. **(All. 5)**

Dalla visura dei disegni di licenza edilizia, delle schede catastali e dal sopralluogo, si evidenzia una sola difformità interna, e più precisamente la eliminazione della tramezza di separazione del corridoio da atrio notte.

Il tutto è evidenziato nell'allegata planimetria a campo colorato; in giallo le demolizioni. **(All. 6)**

L'unità immobiliare non è suddivisibile in più lotti.

L'unità immobiliare è attualmente in uso dal titolare del diritto di proprietà sig. Bologna Giovanni.

## **D) ANALISI E VALUTAZIONE**

L'unità immobiliare è così costituita:

### **Piano Primo**

- a) Atrio giorno
- b) Cucina
- c) Soggiorno
- d) Atrio notte
- e) Bagno
- a) Camera 1
- b) Camera 2
- c) Ripostiglio
- a) Balcone

### **Piano interrato**

- a) Cantina
- b) Autorimessa

## **E) DESCRIZIONE DEL BENE**

Vedere l'allegata relazione fotografica. **(All. 7)**

### **Finiture interne appartamento:**

Le finiture e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare si possono definire di sufficiente grado, sia per le pavimentazioni, che per i rivestimenti di bagni e cucina, così come gli intonaci, le tinteggiature e i serramenti interni ed esterni.

- Nelle stanze ingresso, cucina, soggiorno e corridoio la pavimentazione è con piastrelle in graniglia.
- Il riscaldamento è del tipo centralizzato. Gli elementi radianti sono in ghisa, in ogni locale.
- Tutti i locali sono dotati di finestre e/o portefinestre con vetri tipo semplice e le aperture assolvono i rapporti aereo illuminanti stabiliti dalle normative di legge.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, a norma, completo di salvavita.
- Il bagno è completo di ogni accessorio ed è piastrellato con pavimento e rivestimento in ceramica

- Nella camera 1 la pavimentazione è in legno con formelle tipo mosaico.
- Nella camera 2 la pavimentazione è con piastrelle in graniglia.
- Il balcone ha la ringhiera con elementi inferro, e la pavimentazione in ceramica.
- Le banchine, le soglie di finestre e portefinestre, spalle e cappelli, sono in marmo.
- Le porte interne, sono in legno laccate chiare e con unica specchiatura in vetro. La porta accesso alla cucina è del tipo a soffietto.
- I serramenti esterni sono in legno. La chiusura esterna con tapparelle in pvc; i vetri sono del tipo semplice.
- In tutti i locali gli intonaci sono eseguiti a gesso.
- Le tinteggiature sono a tempera tinta chiara in tutti i locali.

**Finiture locali interrati, cantina e autorimessa:**

- La porta d'accesso al locale cantina è in ferro, la pavimentazione in battuto di cemento, l'intonaco al rustico
- L'accesso al locale autorimessa è con serranda manuale in ferro, la pavimentazione in battuto di cemento, l'intonaco al rustico

**F) CONTEGGIO SUPERFICI NETTE PIU' MURATURE**

Planimetrie unità immobiliare. (All. 8)

**Appartamento PT**

Atrio giorno	mq.	13,25
Cucina	mq.	8,66
Soggiorno	mq.	21,56
Atrio notte	mq.	2,31
Bagno	mq.	4,86
Camera 1	mq.	17,11
Camera 2	mq.	11,78
Ripostiglio	mq.	2,37
		=====
Totale s.n.p.	mq.	81,90
		=====
Totale murature perimetrali e interne	mq.	14,01
		=====
<b>S.l.p.</b>	<b>mq.</b>	<b>95,91</b>
		=====
Balcone conteggio sup. al 50%	mq.	2,03
		=====
<b>Totale s.l.p.</b>	<b>mq.</b>	<b>97,94</b>

### **Piano interrato**

Cantina	mq. 4,62
Autorimessa	mq. 11,64

## **G) STATO DI POSSESSO**

## **H) ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI o ONERI**

Da ispezione ipotecaria si evidenzia:

- 1) Atto giudiziario in data 12/04/2023 con numero repertorio 2818 e codice fiscale 800 183 90171
- 2) Specie: Atto esecutivo o cautelare  
Descrizione: 726 Verbale pignoramento immobili.  
Nota trascrizione Registro generale n. 17657  
Registro Particolare n. 12205.  
Presentazione n. 38 in data 21/04/2023
- 3) A favore di: Condominio Aurora di Brescia e c.f. 98013650175

## **4) POSIZIONE CONDOMINIALE**

La posizione condominiale, come da certificazione dall'amministrazione Bravi Stefano s.r.l. - Amministrazione Immobili, risulta un debito di € 3.216,30 a carico del Sig. Bologna Giovanni. **(All. 9)**

## **5) VERIFICHE URBANISTICHE**

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali risulta reperita la seguente pratica:

- 1) Pratica edilizia e rilascio licenza di costruzione n° 39776/62 Prot. Generale e n° 8359/62 prot. Div. V. **(All. 10)**
- 2) Richiesta e rilascio certificato di abitabilità in data 31/12/1963. **(All. 11)**
- 3) Si evidenzia una sola difformità interna, e più precisamente l'eliminazione della tramezza di separazione del corridoio da atrio notte.

## **6) VALORE STIMA APPARTAMENTO**

Preso atto dell'attuale situazione dell'immobile, come sopra riportato e per il quale se ne sono evidenziati i vari aspetti intrinseci ed estrinseci, tenuto conto che l'unità immobiliare si presenta in buon stato di conservazione e di manutenzione; e che il contesto nel quale è inserita l'unità immobiliare è di buona commerciabilità, tutto ciò premesso e dopo aver assunto informazioni dei valori di mercato presso esperti del luogo e questi confrontati con i dati dei bollettini ufficiali della camera commercio, ed aver verificato le contrattazioni di alcune

unità immobiliari compravendute recentemente in quel contesto urbanistico, ed inoltre aver considerato l'attuale situazione di mercato, si ritiene poter individuare il seguente valore di stima:

<b>Appartamento sup. commerciale</b>	<b>mq. .97,94 x 1.700,00 €/mq.</b>	<b>€ 166.498,00</b>
<b>Cantina</b>	<b>a corpo</b>	<b>€ 300,00</b>
<b>Autorimessa</b>	<b>a corpo</b>	<b>€ 14.000,00</b>
		<b>=====</b>
<b>VALORE STIMA</b>		<b>€ 180.798,00</b>

<b>TOTALE STIMA</b>	<b>€ 180.700,00</b>
---------------------	---------------------

(Centottantamilasettecento/00)

Il CTU  
Geom. Franco Querini

Brescia, 05/10/2023