

Dott. Ing. Guido Rinaldis
p. iva 03273740179
Via Palazzina n° 24/B
25124 Brescia
tel. (fax) 030-347685
cell. 3356098756
email: guidorinaldis@libero.it
pec: guido.rinaldis@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BRESCIA – IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Davide Foppa Vicenzini

E.I. Ruolo Generale n. 432/2020

Creditore procedente: **BANCA VALSABBINA S.C.P.A**

(Avv. Mario Vanzo)

Esecutato: **FINSER S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.O.P. Delegato della procedura – Sez. IV Civile Esecuzioni del Tribunale di Brescia.

◆ **PREMESSA**

Nell'udienza tenutasi in data 29/09/2021, il G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini, a seguito della richiesta da parte del legale nominato dal creditore procedente BANCA VALSABBINA S.C.P.A., disponeva integrazione di perizia CTU nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al Ruolo Generale al n. 423/2020 assegnandola al sottoscritto Dott. Ing. Guido Rinaldis, con studio in Brescia alla Via Palazzina 24/B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n° 1777, ed iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici d'Ufficio



del Tribunale di Brescia al n.738 della cat.II°, precedentemente già nominato come CTU.

Il Giudice mi sottoponeva il quesito che qui di seguito si riporta:

“Il G.E. dispone integrazione di perizia sulle richieste di parte creditrice di cui all’odierna verbalizzazione...”

Il Giudice concedeva al C.T.U. termine fino al giorno 10/01/2022, per il deposito dell’integrazione della relazione di consulenza.

◆ **RISPOSTA ALLE RICHIESTE DEL CREDITORE PROCEDENTE**

Premessa.

Il sottoscritto, preliminarmente, pone all’attenzione il quesito originario posto al consulente, nel quale, relativamente al punto F – Formazione dei Lotti, veniva a lui richiesto:

“1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione, provvedendo all’identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto (precedenti punti del quesito)”.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota (ipotesi che non ricorre)...

Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell’intero (ipotesi che non ricorre)..”.

Pertanto il CTU, in ossequio al quesito originario posto, ha provveduto in riferimento al compendio immobiliare pignorato:

- all’individuazione degli immobili siti in un unico Comune di Carpenedolo della Provincia di Brescia;

- all’identificazione dei beni all’interno del Comune di appartenenza;

- alla suddivisione, complessivamente, in **14 Lotti**, i quali, a giudizio del sottoscritto, **sono risultati tutti vendibili** , redigendo per ogni Lotto la perizia di stima.



La richiesta del Creditore precedente verbalizzata all'udienza del 29/09/2021 e di cui al quesito posto, viene qui di seguito riportata:

“ ..disporsi integrazione della CTU al fine di valutare la possibilità di accorpare gli immobili pignorati in un numero inferiore di lotti (rispetto a quanto attualmente indicato in perizia) ove funzionalmente possibile, ai fini della miglior appetibilità degli stessi e per limitare le spese di pubblicità a carico della procedura”.

Risposta.

- **il lotto n. 1** come si evince dalla perizia, è composto da alloggio quadrilocale a destinazione residenziale a pianta rettangolare, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni uno con vasca l'altro con doccia, ripostiglio, tre camere da letto, terrazza e balcone di pertinenza, ubicato al piano primo del condominio “I Meridiani” di quattro piani fuori terra; cantina e posto auto coperto ubicati nel piano autorimessa interrata: **pertanto, in riferimento alla richiesta di cui sopra, si ritiene il medesimo lotto non accorpabile con altri lotti e vendibile come già in precedenza esposto:**

LÓTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
-01	Carpenedolo (Bs) Via Paolo VI n.5 P.1 e P.interrato	NCT fg.18 map. 603 sub.26 - A/2 NCT fg.18 map. 603 sub. 111 - C/6	€ 150.000,00	<u>€ 120.000,00</u>

- **il lotto n. 2** come si evince dalla perizia, è composto da unità immobiliare a destinazione commerciale/direzionale composto da negozio/ufficio al piano terra, attualmente occupato da attività di centro estetico, per una altezza interna pari a H=3 m, con vetrine in affaccio sul lato Ovest, locale bagno con antibagno e con accesso diretto a Ovest su porticato e corte pedonale comune, facente parte di un fabbricato condominiale denominato “I MERIDIANI” di quattro piani fuori terra:



cantina e posto auto coperto annessi sono ubicati nel piano autorimessa interrata :
pertanto, in riferimento alla richiesta di cui sopra, si ritiene il medesimo lotto non accorpabile con altri lotti e vendibile come già in precedenza esposto:

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
02	Carpenedolo (Bs) Via Paolo VI n.5 P.terra e P.interrato	NCT fg.18 map. 603 sub 9 - A/10 NCT fg.18 map. 603 sub. 54 - C/2 NCT fg.18 map. 603 sub. 108 - C/6	€ 119.000,00	<u>€ 95.000,00</u>

- **i lotti n.ri 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10** come si evince dalla perizia, sono complessivamente composti le prime da 7 (sette) unità immobiliari a destinazione parcheggio (C/6), ognuna caratterizzata da un posto auto coperto, l'ottava da una unità immobiliare a destinazione cantina (C/2), tutte complessivamente site al piano interrato dell'autorimessa facente parte di un fabbricato condominiale denominato "I MERIDIANI" di quattro piani fuori terra e autorimessa interrata: **pertanto, in riferimento alla richiesta di cui sopra, si ritiene che gli otto lotti precedentemente distinti, siano accorpabili in un unico lotto che verrà denominato lotto 3bis, risultando il medesimo vendibile come qui, riassumendo, si espone (confermando per ogni lotto quanto esposto in precedenza):**

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
03bis	Carpenedolo (Bs) Via Paolo VI n.5 P.interrato	NCT fg.18 map. 603 subalterni 51 (C/2), 65-68-70-71-83-97- 100 (C/6)	€ 48.500,00	<u>€ 40.000,00</u>



- **il lotto n. 11** come si evince dalla perizia, è composto da Unità immobiliare a destinazione STRADA INTERNA DI COMPLETAMENTO, compresa nelle opere di urbanizzazione primaria del P.L. Colombaie sita a Sud del fabbricato condominiale denominato "I MERIDIANI": **pertanto, in riferimento alla richiesta di cui sopra, si ritiene il medesimo lotto non accorpabile con altri lotti e non è risultato vendibile senza creare pregiudizio al potenziale acquirente, come già in precedenza esposto:**

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
11	Carpenedolo (Bs) Via Cesare Abba angolo Via del Colombarone <u>Strada interna di Lottizzazione</u>	NCT fg.18 map. 1009 – EU <u>Consistenza = 444 mq</u>	€	€

- **il lotto n. 12** come si evince dalla perizia, è composto da Unità immobiliare a destinazione PIAZZALE PARCHEGGIO ED AREA A VERDE ANNESSA, compresa nelle opere di urbanizzazione primaria del P.L. Colombaie sita a Sud del fabbricato condominiale denominato "I MERIDIANI": **pertanto, in riferimento alla richiesta di cui sopra, si ritiene il medesimo lotto non accorpabile con altri lotti e non è risultato vendibile senza creare pregiudizio al potenziale acquirente, come già in precedenza esposto:**

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo
12	Carpenedolo (Bs) Via Cesare Abba <u>Piazzale parcheggio</u>	NCT fg.18 mapp.li 756, 759, 761, 754, 752 <u>Consistenza = 2.678 mq</u>	€	€



- **il lotto n. 13** come si evince dalla perizia, è composto da Unità immobiliare a destinazione AREA URBANA DI RISPETTO CASCINA, sita a Est del fabbricato condominiale denominato "I MERIDIANI": **pertanto, in riferimento alla richiesta di cui sopra, si ritiene il medesimo lotto non accorpabile con altri lotti e vendibile come già in precedenza esposto:**

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo
13 D a	Carpenedolo (Bs) Via Cesare Abba <u>Area rispetto</u> <u>Cascina Astori</u>	NCT fg.18 mapp.li 755, 758, 760, 762 <u>Consistenza = 590 mq</u>	€ 12.000,00	<u>€ 9.600,00</u>

- **il lotto n. 14** come si evince dalla perizia, è composto da Unità immobiliare a destinazione CABINA ENEL DI TRASFORMAZIONE, edificata in ottemperanza alla Convenzione Urbanistica annessa al PIANO ATTUATIVO Comparto "D3": **pertanto, in riferimento alla richiesta di cui sopra, si ritiene il medesimo lotto non accorpabile con altri lotti e vendibile come già in precedenza esposto:**

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo (netto costi e debiti)
14 H	Carpenedolo (Bs) Via Capomonte Cabina Enel	NCT fg.2 map. 348 – D/1 mq 20	€ 5.000,00	<u>€ 4.000,00</u>

Riassumendo, a seguito della richiesta posta dal Creditore precedente e in virtù di quanto sopra esposto, i lotti inizialmente individuati in numero di 14 (quattordici), vengono riaccorpatisi in numero di 7 (sette), mantenendo l'originaria numerazione per quanto attiene ai lotti 1, 2, 11, 12, 13 e 14, e identificando in 3bis la nuova numerazione del lotto accorpato in riferimento ai lotti originari 3,4,5,6,7,8,9,10.

Resta comunque valido e immutato quanto esposto nella originaria relazione per tutti i 14 lotti ante accorpamento.

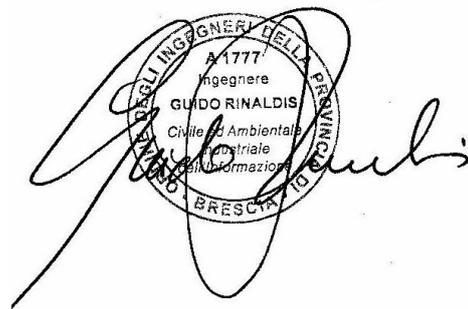


In data ho inviato alla cancelleria preposta del Tribunale di Brescia, Sez. IV Civile, Esecuzioni, copia della presente integrazione di perizia a mezzo posta elettronica certificata

Si rimane a completa disposizione per ogni eventuale delucidazione e chiarimento.

Brescia, 21 dicembre 2021

Dott. Ing. Guido Rinaldis



A circular professional stamp for Guido Rinaldis, an Engineer (Ingegnere) in Brescia. The stamp contains the following text: 'INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'A1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile ed Ambientale', 'Industriale', 'e Informazione', and 'BRESCIA'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

ELENCO ALLEGATI:

1. NUOVO FOGLIO RIEPILOGATIVO POST INTEGRAZIONE PERIZIA.

