

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 617/2017

Integrazione 01 al Rapporto di Valutazione “Rideterminazione valore beni rimanenti E.I.”

Giudice delegato:

Ill.mo Dr. Melani Andrea Giovanni

Riferimento: Quesito del G.I. del 06/05/2022 al sottoscritto CTU ”rideterminare esattamente i beni rimasti in seno all’esecuzione al netto dei lotti già stralciati e dei due lotti per i quali è stata già disposta la vendita, aggiornandone i valori di stima e indicandone i corretti identificativi catastali”.

Oggetto: espletamento incarico assegnatomi di cui al riferimento nel termine del 30/06/2022.

Premessa

Io sottoscritto Architetto Federico Rossi in qualità di CTU nominato per la Esecuzione Immobiliare 617/2017 nella Relazione di Stima del 08/10/2018I riscontravo che i beni della procedura oggetto di pignoramento censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concesio Sez. NCT erano,

foglio 22, mapp. 69, sub. 2,

foglio 22, mapp. 69, sub. 5,

foglio 22, mapp. 69, sub. 7,

che, così come da RELAZIONE VENTENNALE a firma dott. Notaio Ambrosini Dario del 14/07/2017 generavano i seguenti mappali:

sub. 17, identificato come **lotto 1** nel Rapporto di Valutazione e già oggetto di Stralcio,

sub. 22, identificato come **lotto 2**, di cui già disposta la vendita,

sub. 24, identificato come **lotto 3**, di cui già disposta la vendita,

sub. 25 unità in corso di costruzione all’atto della redazione RELAZIONE VENTENNALE; in data 28/09/2018 il sub 25 è stato soppresso per generare i seguenti

sub. 26, identificato come **lotto 4** nel Rapporto di Valutazione e già oggetto di Stralcio,

sub. 27, identificato come **lotto 5** nel Rapporto di Valutazione, per il quale procederò nel presente rapporto alla rideterminazione del valore indicandone i corretti identificativi catastali,

sub. 28, unità in corso di costruzione identificato come **lotto 6** nel Rapporto di Valutazione, per il quale procederò nel presente rapporto alla rideterminazione del valore indicandone i corretti identificativi catastali,

sub. 12 (bene comune non censibile) corte comune ai sub. 4, 6, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 24, 26, 27 e 28.

sub. 18 (bene comune non censibile) corte comune, portico, scala e vano scambiatori riscaldamento, parti comuni ai sub. 14, 20, 22, 24, 26, 27, 28.

I beni della procedura oggetto di pignoramento censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia Sez. NCT sono

al foglio 118 mapp. 384 sub. 25, identificato come **lotto 7**, per il quale procederò nel presente rapporto alla rideterminazione del valore indicandone i corretti identificativi catastali,

al foglio 118 mapp. 384 sub. 26, identificato come **lotto 8** nel Rapporto di Valutazione e già oggetto di Stralcio.

Lotto 5 di stima – Rideterminazione del Valore e verifica corretti identificativi catastali

Il lotto 5 sito in Comune di Concesio di cui al fg. 22 part. 69 sub. 27 è stato generato dalla suddivisione del sub. 25 (Allegato A). Ho riscontrato dalla documentazione catastale che il sub. 27 ha poi successivamente concorso a generare le unità catastali come da Allegato B di seguito indicate:

- Unità in Comune di Concesio identificata al fg. 22 part. 69 sub. 33 di cui all'Allegato C che indicherò come **Lotto 5.1**,
- Unità in Comune di Concesio identificata al fg. 22 part. 69 sub. 34 di cui all'Allegato D che indicherò come **Lotto 5.2**,

specificando che i lotti 5.1 e 5.2 sono a sostituzione del precedente Lotto 5 che viene annullato per quanto variato rispetto alla Stima precedentemente redatta per quanto riscontrato dalla documentazione Catastale; si rimanda ad eventuale Relazione Notarile da redigersi per avvallare le risultanze Catastali reperite.

Lotto 5.1

Descrizione sintetica	Appartamento Trilocale al piano Primo con cantina al piano Primo e posto auto nella corte.
Ubicazione	via Guglielmo Marconi 75, 25062 Concesio (BS)
Identificativi catastali Allegato C	Catasto del Comune di Concesio Sez. Urb. NCT, foglio 22, Particella 69, Sub. 33
Quota di proprietà intestazione Catastale	1/1 Proprietà OMISSIS Cod.Fisc. OMISSIS
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato aggiornato alla data odierna	€. 98'500/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€. 80'000/00

Lotto 5.2

Descrizione sintetica	Cantina a piano Primo
Ubicazione	via Guglielmo Marconi 75, 25062 Concesio (BS)
Identificativi catastali Allegato D	Catasto del Comune di Concesio Sez. Urb. NCT, foglio 22, Particella 69, Sub. 34
Quota di proprietà intestazione Catastale	1/1 Proprietà OMISSIS Cod. Fisc. OMISSIS
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato aggiornato alla data odierna	€. 1'500/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€. 1'200/00

Lotto 6 di stima – Rideterminazione del Valore e verifica corretti identificativi catastali

Il lotto 6 sito in Comune di Concesio di cui al fg. 22 part. 69 sub. 28 è stato generato dalla suddivisione del sub. 25 (Allegato A). Ho riscontrato dalla documentazione catastale che il sub. 28 ha poi successivamente concorso a generare le unità catastali come da Allegato E di seguito indicate:

- Unità in Comune di Concesio identificata al fg. 22 part. 69 sub. 29 di cui all'Allegato F che indicherò come **Lotto 6.1**,
- Unità in Comune di Concesio identificata al fg. 22 part. 69 sub. 30 di cui all'Allegato G che indicherò come **Lotto 6.2**,
- Unità in Comune di Concesio identificata al fg. 22 part. 69 sub. 31 di cui all'Allegato H che indicherò come **Lotto 6.3**,
- Unità in Comune di Concesio identificata al fg. 22 part. 69 sub. 32 di cui all'Allegato I che indicherò come **Lotto 6.4**.

specificando che i lotti 6.1, 6.2, 6.3 e 6.4 sono a sostituzione del precedente Lotto 6 che viene annullato per quanto variato rispetto alla Stima precedentemente redatta per quanto riscontrato dalla documentazione Catastale; si rimanda ad eventuale Relazione Notarile da redigersi per avvallare le risultanze Catastali reperite.

Lotto 6.1

Descrizione sintetica	Unità residenziale Trilocale al piano Secondo-Sottotetto con tasca esterna
Ubicazione	via Guglielmo Marconi 75, 25062 Concesio (BS)
Identificativi catastali Allegato F	Catasto del Comune di Concesio Sez. Urb. NCT, foglio 22, Particella 69, Sub. 29
Quota di proprietà intestazione Catastale	1/1 Proprietà OMISSIS Cod. Fisc. OMISSIS
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato aggiornato alla data odierna	€. 125'000/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€. 100'000/00

Lotto 6.2

Descrizione sintetica	Posto auto scoperto in corte chiusa
Ubicazione	via Guglielmo Marconi 75, 25062 Concesio (BS)
Identificativi catastali Allegato G	Catasto del Comune di Concesio Sez. Urb. NCT, foglio 22, Particella 69, Sub. 30
Quota di proprietà	1/1 Proprietà Sig. GIADA BIANCA S.R.L.
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato aggiornato alla data odierna	€. 3'500/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€. 2'800/00

