

**Perizia C.T.U.**  
**Nella causa del Tribunale di Brescia**  
**Esecuzione Immobiliare N° 776/2016**

La scrivente perito, **Ing. Marcella Dalgrosso**, nata a Gavardo (BS) il 02/07/1963 residente a Brescia, iscritta all' albo dei CTU al n. 237, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°2360 il giorno 6 novembre 2017, è stata nominata esperto per la stima di beni pignorati dall'Ill.mo Giudice Esecutore Dott. Raffaele Del Porto nella succitata Esecuzione Immobiliare N° 776/2016 in relazione agli immobili ubicati a Calcinato (BS) :

- in via Vittorio Emanuele II n. 1/B
- in via Fratelli Cairoli n. 5-11

**1) identificazione del bene**

Il fabbricato in cui si trovano le porzioni immobiliari è ubicato nella zona centrale di Calcinato (BS) con un ingresso in via Vittorio Emanuele II n. 1/B ed uno in via Fratelli Cairoli n. 5-11.

Le proprietà sono così accatastate:

NCEU – Comune di Calcinato (BS)

**lotto 1**

- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 10 NCT cat A/3
- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 15 NCT area urbana mq 40

**lotto 2**

- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 6 NCT cat A/3
- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 18 NCT cat C/2
- NCT foglio 32 mapp. 12 sub 5 NCT cat C/2
- NCT foglio 32 mapp. 12 sub 7 NCT area urbana mq 7
- NCT foglio 32 mapp. 12 sub 8 NCT area urbana mq 335

**2) sommara descrizione del bene ed eventuale suddivisione in lotti al fine della vendita**

Le porzioni immobiliari sono ubicate in un complesso residenziale ed artigianale con porzioni di fabbricati recentemente ristrutturati e porzioni che necessitano di radicali ristrutturazioni come nel caso delle unità residenziali oggetto di valutazione.

L'unità immobiliare con destinazione magazzino pur avendo uno stato di conservazione scadente potrebbe essere utilizzato con interventi minimi.

Dalla analisi delle porzioni immobiliari è emersa la possibilità di individuare due lotti di vendita.

### Lotto n. 1

Si tratta di un appartamento ubicato al piano primo , con accesso tramite una corte ed un portico esclusivo composta dai seguenti locali:

- un ingresso
- un soggiorno
- una cucina
- una camera
- un bagno
- due corridoi
- una porzione di loggia

al piano terra sono ubicati :

- 4 ripostigli
- 2 corti esclusive
- 3 portici
- 1 corridoio
- 1 cantina
- 1 lavanderia
- 1 bagno

Al secondo piano è ubicato un solaio

A questa unità immobiliare viene associato una porzione di cortile di 40 mq adiacente identificata come area urbana.

### Lotto n. 2

La seconda abitazione si sviluppa al piano primo con accesso tramite una scala dal cortile ed è composta da una cucina-soggiorno con un disimpegno ed un bagno.

Questa unità immobiliare necessita di una completa ristrutturazione.

Il magazzino che ha un'altezza di 3,3 m si trova al piano terra.

All'interno è stato ricavato con pareti mobili un piccolo ufficio.

Sempre allo stesso piano si trovano due ripostigli ed un bagno.

Al piano terra nel cortile è ubicato anche un locale caldaia.

Al magazzino vengono associate due porzioni di cortile di 7 e 335 mq identificate come area urbana.

Lo stato di conservazione del magazzino seppur scadente con interventi minimi potrebbe essere utilizzato.

Si ritiene di accorpate le proprietà in un unico lotto in considerazione della loro adiacenza e dipendenza.

### 3) lo stato di possesso del bene

#### Lotto 1

L'immobile ( Fig. 32 mapp. 506 sub 10 ) è intestato a :

- [REDACTED] nato a Calcinato il 03/10/1948 – CF [REDACTED]X – proprietà 1/1

In forza dell'atto di successione in data 26-03-2012.

Durante il sopralluogo è risultato che l'appartamento è abitato.

L'area urbana ( Fig. 32 mapp. 506 sub 15 ) è intestata a :

- [REDACTED] nato a Calcinato il 10/06/1946 – CF [REDACTED]T – proprietà 1/2
- [REDACTED]A nata a Calcinato il 03/12/1949 – CF [REDACTED]Y – proprietà 1/2

In forza dell'atto pubblico in data 04-04-2007 – notaio Marianna Rega 13777.1/2007

Nel momento dell'atto il Sig. [REDACTED] era coniugato in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED].

In relazione al più probabile valore di canone locativo dell'immobile si precisa che l'immobile considerata la necessità di ristrutturazione non può essere locato.

#### Lotto 2

L'immobile ( fg. 32 mapp. 506 sub 6 e 18 ) è intestato ai signori :

- [REDACTED] nato a Calcinato il 10/06/1946 – CF [REDACTED]T – proprietà 1/2
- [REDACTED]A nata a Calcinato il 03/12/1949 – CF [REDACTED]Y – proprietà 1/2

In forza dell'atto pubblico in data 04-04-2007 – notaio Marianna Rega 13777.1/2007

Nel momento dell'atto il Sig. [REDACTED] era coniugato in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED].

Il locale caldaia ( fg. 32 mapp. 12 sub 5 ) e le aree urbane ( fg. 32 mapp. 12 sub 7 e 8 ) è intestato ai signori :

- [REDACTED] nato a Calcinato il 10/06/1946 – CF [REDACTED]T – proprietà 1/2
- [REDACTED] nato a Calcinato il 03/10/1948 – CF [REDACTED]X – proprietà 1/2

Il locale caldaia in forza dell'atto di ricongiungimento di usufrutto in data 14-11-2002 – notaio Marianna Rega 13777.1/2007

In relazione al più probabile valore di canone locativo dell'immobile si precisa che l'immobile relativo all'abitazione considerata la necessità di ristrutturazione non può essere locato.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di canone locativo del magazzino, si assumono come parametri quelli forniti dalla banca dati della Agenzia delle entrate (periodo II semestre 2017).

Considerate le condizioni dell'immobile viene valutato come valore unitario di stima del magazzino il valore minimo di 2,90 € /mq x mese (valore min. 2,90 valore max € 4,00) riferito agli immobili produttivi della zona di Calcinato con stato conservativo normale.

Con questi parametri si stima un canone di locazione annuo per il magazzino pari a € 5.800,00.

#### **4) esistenza di formalità,vincoli o oneri gravanti sul bene gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalle verifiche effettuate presso l'agenzia delle entrate è risultata l'esistenza di un contratto di comodato della proprietà individuata al fg. 32 mapp. 506 sub 10 in data 30-08-2012 di 4 anni prorogabile annualmente.

Dalle verifiche effettuate non risulta costituito un condominio in entrambe le proprietà e quindi non risultano saldi passivi.

#### **5) esistenza di formalità,vincoli o oneri gravanti sul bene che saranno cancellati**

- Ipoteca volontaria iscrizione a Brescia in data 18-05-2005 ai n.ri 25847/6092 a favore [redacted] a carico dei mapp. 506 sub 10-6-18
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 27-05-2014 ai n.ri 16747/2778 a favore [redacted] a carico di tutti i mappali oggetto della perizia
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 09-06-2014 ai n.ri 18234/3060 a favore [redacted] a carico di tutti i mappali oggetto della perizia
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-06-2014 ai n.ri 18636/3148 a favore [redacted] a carico di tutti i mappali oggetto della perizia
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 20-06-2014 ai n.ri 9679/3328 a favore [redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-15-18 e mapp. 12 sub 5-7-8

- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 08-07-2014 ai n.ri 21953/3690 a favore [REDACTED] a carico della quota di 1/2 dei mapp. 12 sub 5-7-8 e 1/4 dei mapp. 506 sub 6-15-18 di [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscrizione a Brescia in data 12-08-2015 ai n.ri 28875/5133 a favore [REDACTED] a carico della quota di 1/2 dei mapp. 12 sub 5-7-8 e 1/2 dei mapp. 506 sub 6-15-18 di [REDACTED]
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 15-07-2016 ai n.ri 28012/17150 a favore [REDACTED] a carico di tutti i mappali oggetto della perizia

## **6) verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune è risultato:

- una concessione edilizia in sanatoria del 13-05-1986 n. prot. 12190 relativa al locale caldaia
- una DIA per una ristrutturazione dell'edificio ad uso residenziale dei mapp.506 sub 6 e 18 del 28-12-2007 ma non risultano mai iniziati i lavori.

Non sono risultati certificati di agibilità

Dalle verifiche effettuate è risultata la conformità catastale

### **Valutazione:**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della perizia, si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili tenendo in considerazione le proprietà intrinseche del bene stesso ricavati dalla banca dati della Agenzia delle entrate (periodo I semestre 2017).

Considerata la condizione degli immobili viene valutato come valore unitario di stima delle unità immobiliari il valore di € 420,00 pari al valore min. di € 1.050,00 riferito ad abitazioni civili con stato di conservazione normale decurtato del 60 % in considerazione della necessità di una completa ristrutturazione .

Per quanto riguarda il magazzino si fa riferimento al valore di € 510,00 riferito a laboratori con stato di conservazione normale ( val. min. 510,00 val. max 700,00).

Al valore di mercato dell'immobile viene applicata una decurtazione del 20% che tiene conto che verrà effettuata una vendita forzata.

### Lotto 1

Destinazione	Sup. lorda		Sup. commerciale
Residenza	221,00 mq	100 %	221,00 mq
Corte – area cortile	142,00 mq	5 % ( fino a 25 mq ) 1% per i restanti	2,60 mq
Portici - solaio	106,00 mq	35 %	37,10 mq
<b>258,10 mq – superficie commerciale residenza</b>			
<b>2,60 mq – superficie commerciale corte – area cortile</b>			

La valutazioni si può così riassumere:

Sup. commerciale residenza : 258,10 mq x 420,00 = 108.402,00 €.

Sup. corte – area cortile : 2,60 mq x 420,00 = 1.092,00 €

Complessivamente 109.494,00 €

Per arrotondamento 110.000,00 €

**Valutazione dell'immobile per vendita forzata :**

110.000,00 € x 0,80 = **88.000,00 (ottantottomila/00)**

### Lotto 2

Destinazione	Sup. lorda		Sup. commerciale
Residenza	58,00 mq	100 %	58,00 mq
Magazzino	164,50 mq	100 %	164,50 mq
Locale caldaia	5,40 mq	75%	4,05 mq
Area cortile	342,00 mq	5 % ( fino a 25 mq ) 1% per i restanti	3,17 mq
<b>58,00 mq – superficie commerciale residenza</b>			
<b>164,05 mq – superficie commerciale magazzino</b>			
<b>3,17 mq – superficie commerciale area cortile</b>			

La valutazioni si può così riassumere:

Sup. commerciale residenza :  $58,00 \text{ mq} \times 420,00 = 24.360,00 \text{ €}$

Sup. commerciale magazzino :  $164,05 \text{ mq} \times 510,00 = 83.895,00 \text{ €}$ .

Sup. area cortile :  $3,17 \text{ mq} \times 510,00 = 1.616,70 \text{ €}$

Complessivamente 109.871,70 €

Per arrotondamento 110.000,00 €

**Valutazione dell'immobile per vendita forzata :**

**$110.000,00 \text{ €} \times 0,80 = 88.000,00 \text{ (ottantottomila/00)}$**

**Sintesi rapporto di valutazione:**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

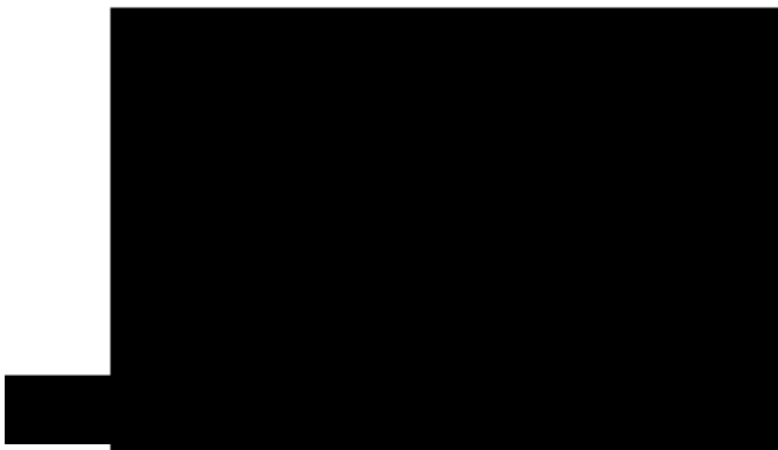
**Esecuzione Immobiliare n. 776/2015**

Giudice delegato: Dott. Raffaele Del Porto

**Anagrafica**

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:



Esecutati:



Via Cairoli n.5  
25011 Calcinato (BS)



Via Cairoli n.5  
25011 Calcinato (BS)



Via Cairoli n.7  
25011 Calcinato (BS)

Rappresentato dall'Avvocato:



Esperto incaricato

**Ing. Marcella Dalgrosso**  
Via Lucio Riccobelli n. 54  
25123 Brescia  
Cell 329 4729886  
Mail [marcella.dalgrosso@alice.it](mailto:marcella.dalgrosso@alice.it)



Pec [marcella.dalgrosso@ingpec.it](mailto:marcella.dalgrosso@ingpec.it)

iscrizione albo dei CTU n. 237

iscrizione Albo Ingegneri n. 2360

nomina dell'esperto	06-11-2017
conferimento incarico di stima e giuramento	13-12-2017
accesso all'immobile	02-03-2018
data della consegna del rapporto di valutazione	15-03-2018

### Identificazione dei lotti

#### LOTTO NR. 1

#### Descrizione sintetica

Appartamento su due piani (piano terra e primo ) di circa 220 mq da ristrutturare con solaio al secondo piano e porzione di cortile di 40 mq.

#### Ubicazione

via Vittorio Emanuele II n. 1/B  
Calcinato (BS)

#### Identificativi catastali

NCEU – Comune di Calcinato (BS) :

- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 10 NCT cat A/3
- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 15 NCT area urbana mq 40

#### Quota di proprietà

Fg. 32 mapp. 506 sub 10

**[REDACTED]** 1/1

Fg. 32 mapp. 506 sub 15

**FRIGLIANI ANGELO** 1/2

**[REDACTED]** 1/2

#### Diritto di proprietà

Fg. 32 mapp. 506 sub 10

**FRIGLIANI MATTEO** 1/1

Fg. 32 mapp. 506 sub 15

**FRIGLIANI ANGELO** 1/2

**[REDACTED]** 1/2

**Divisibilità dell'immobile**

NO

**Più probabile valore in libero mercato**

€ 110.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

€ 88.000,00

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Si ritiene vi siano alcune problematiche legate al contesto di promiscuità con altre proprietà adiacenti

**Adut documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia Si

Conformità catastale Si

Conformità titolarità Si

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato Si

Spese condominiali arretrate No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscrizione a Brescia in data 18-05-2005 ai n.ri 25847/6092 a favore [redacted]  
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 10-6-18

**Ipoteca giudiziale** iscrizione a Brescia in data 27-05-2014 ai n.ri 16747/2778 a favore [redacted]  
[redacted] a carico di tutti i mappali oggetto della perizia

**Ipoteca giudiziale** iscrizione a Brescia in data 09-06-2014 ai n.ri 18234/3060 a favore [redacted]  
[redacted] a carico di tutti i mappali oggetto della perizia

**Ipoteca giudiziale** iscrizione a Brescia in data 12-06-2014 ai n.ri 18636/3148 a favore [redacted]  
[redacted] a carico di tutti i mappali oggetto della perizia

**Ipoteca giudiziale** iscrizione a Brescia in data 20-06-2014 ai n.ri 9679/3328 a favore [redacted]  
[redacted] a carico dei mapp. 506 sub 6-15-18 e mapp. 12 sub 5-7-8

**Ipoteca giudiziale** iscrizione a Brescia in data 08-07-2014 ai n.ri 21953/3690 a favore [REDACTED]  
[REDACTED] a carico della quota di 1/2 dei mapp. 12 sub 5-7-8 e 1/4 dei mapp. 506 sub 6-15-18 di

**Ipoteca giudiziale** iscrizione a Brescia in data 12-08-2015 ai n.ri 28875/5133 a favore [REDACTED]  
[REDACTED] a carico della quota di 1/2 dei mapp. 12 sub 5-7-8 e 1/2 dei  
mapp. 506 sub 6-15-18 di [REDACTED]

**Pignoramento** trascritto a Brescia in data 15-07-2016 ai n.ri 28012/17150 a favore [REDACTED]  
[REDACTED] a carico di tutti i mappali oggetto della perizia

## LOTTO NR. 2

### Descrizione sintetica

Abitazione di ca. 58 mq composta da una cucina-soggiorno con un disimpegno ed un bagno da ristrutturare.

Magazzino di ca. 165 mq con due ripostigli ed un bagno.

Locale caldaia di ca. 5 mq.

### Ubicazione

via Vittorio Emanuele II n. 1/B

via Fratelli Cairoli n. 5-11

Calcinato (BS)

### Identificativi catastali

NCEU – Comune di Calcinato (BS) :

- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 6 NCT cat A/3
- NCT foglio 32 mapp. 506 sub 18 NCT cat C/2
- NCT foglio 32 mapp. 12 sub 5 NCT cat C/2
- NCT foglio 32 mapp. 12 sub 7 NCT area urbana mq 7
- NCT foglio 32 mapp. 12 sub 8 NCT area urbana mq 335

### Quota di proprietà

fg. 32 mapp. 506 sub 6 e 18

[REDACTED] 1/2

[REDACTED] A 1/2

fg. 32 mapp. 12 sub 5 fg. 32 mapp. 12 sub 7 e 8

[REDACTED] 1/2

[REDACTED] 1/2

### Diritto di proprietà

fg. 32 mapp. 506 sub 6 e 18

[REDACTED]

[REDACTED]

fg. 32 mapp. 12 sub 5 fg. 32 mapp. 12 sub 7 e 8

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Divisibilità dell'immobile**

NO

**Più probabile valore in libero mercato**

€ 110.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

€ 88.000,00

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Si ritiene vi siano alcune problematiche legate al contesto di promiscuità con altre proprietà adiacenti

**Adut documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia Si

Conformità catastale No

Conformità titolarità Si

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato No

Spese condominiali arretrate No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscrizione a Brescia in data 18-05-2005 ai n.ri 25847/6092 a favore [REDACTED]  
[REDACTED] a carico dei mapp. 506 sub 10-6-18

**Ipoteca giudiziale** iscrizione a Brescia in data 27-05-2014 ai n.ri 16747/2778 a favore [REDACTED]  
[REDACTED] a carico di tutti i mappali oggetto della perizia

**Ipoteca giudiziale** iscrizione a Brescia in data 09-06-2014 ai n.ri 18234/3060 a favore [REDACTED]  
[REDACTED] a carico di tutti i mappali oggetto della perizia

**Ipoteca giudiziale** iscrizione a Brescia in data 12-06-2014 ai n.ri 18636/3148 a favore [REDACTED]  
[REDACTED] a carico di tutti i mappali oggetto della perizia

**Ipoteca giudiziale** iscrizione a Brescia in data 20-06-2014 ai n.ri 9679/3328 a favore [REDACTED]  
[REDACTED] a carico dei mapp. 506 sub 6-15-18 e mapp. 12 sub 5-7-8

**Ipoteca giudiziale** iscrizione a Brescia in data 08-07-2014 ai n.ri 21953/3690 a favore [REDACTED]  
[REDACTED] a carico della quota di 1/2 dei mapp. 12 sub 5-7-8 e 1/4 dei mapp. 506 sub 6-15-18 di  
[REDACTED]

**Ipoteca giudiziale** iscrizione a Brescia in data 12-08-2015 ai n.ri 28875/5133 a favore [REDACTED]  
[REDACTED] a carico della quota di 1/2 dei mapp. 12 sub 5-7-8 e 1/2 dei  
mapp. 506 sub 6-15-18 di [REDACTED]

**Pignoramento** trascritto a Brescia in data 15-07-2016 ai n.ri 28012/17150 a favore [REDACTED]  
[REDACTED] a carico di tutti i mappali oggetto della perizia

**Il Perito**  
**Ing. Marcella Dalgrosso**

Brescia, 14 marzo 2018

**Documentazione allegata:**

- Immagini fotografiche
- Visure catastali storiche
- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Comunicazione agenzia delle entrate

Allegati fotografici:

Lotto1



ingresso



Corridoio - piano 1



soggiorno - piano 1



bagno - piano 1





locali piano terra



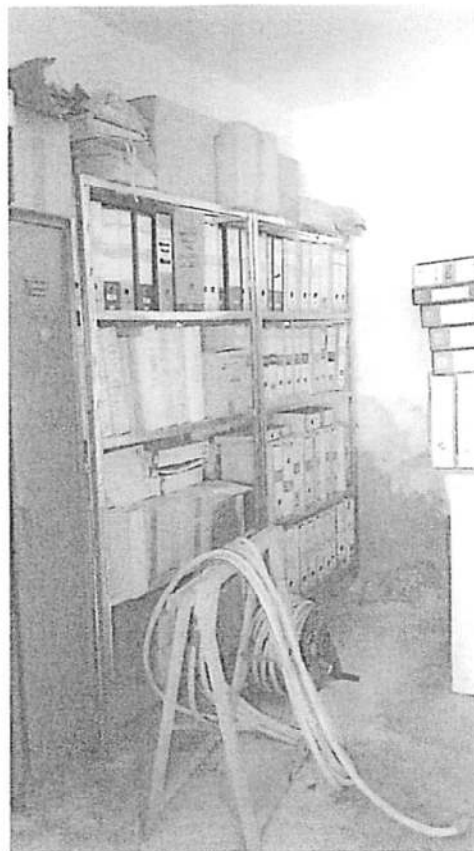
locale caldaia



esterno



magazzino



locali piano terra



stanza piano 1



bagno piano 1