

ConsulenteTecnico d'Ufficio
Salvatore Macaluso
Via Corsica 155 25125 Brescia
Tel. 389 8306448
E-mail: geom.macaluso@iol.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare N. 162/2021 Es. Imm.

###

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:



contro:



###

G.O.T: Dott. Alessandro Pernigotto

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

L'Ill.mo sig. G.E. ha nominato C.T.U. e Perito Estimatore nella procedura in oggetto lo scrivente Geometra Salvatore Macaluso, già con studio in Brescia in Via Corsica n. 155, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Brescia, ed il giuramento ed il conferimento dell'incarico avvennero innanzi all'Ill.mo sig. G.E. all'udienza del 10.06.2021 in modalità telematica.

PREMESSA

Che a richiesta del Professionista delegato alla vendita dott. Davide Falappi, in data 16.01.2023 è stata presentata un'istanza, come da comunicazione del GE in data 31.01.2023; dove viene richiesto quanto segue:



Consulente Tecnico d'Ufficio
Salvatore Macaluso
Via Corsica 155 25123 Brescia
Tel. – 389 8306448
E-mail: geom.macaluso@iol.it

- 1 - tra gli allegati non è stata depositata la copia del titolo di acquisto;
- 2 - nel corpo della perizia non si rileva la specifica descrizione e certificazione in merito alla sussistenza di difformità urbanistiche e catastali e, in caso affermativo, l'indicazione della possibilità di loro sanatoria e il relativo costo;
- 3 - viene menzionata la sussistenza di contratto di locazione; tuttavia, non è stato indicato il valore locativo del bene (anche per determinarne la congruità);
- 4 - mancano le fotografie riprodotte del lotto 5.

Considerato quanto sopra, sono a comunicare quanto segue:

- 1) Trattasi di beni derivanti da successione, apertasi in data 14.10.2010, di cui alla denuncia registrata a Brescia il 13.10.2011 al n° 2136 – vol 9990, trascritta a Brescia il 16 .02.2012 ai nn.re 5986/40220, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 17.11.2010, Notaio L. Mazzola Panciera di Zoppola Bona repertorio n° 67547/14753, registrato a Brescia 2, il 26.11.2010 al n° 6494 serie 1T; con atto di divisione in data 14.12.2016 nn.ri 72907/17389 di repertorio Notaio L. Mazzola Panciera di Zoppola Bona, trascritto a Brescia il 16.12.2016 ai nn.ri 50084/30802, gli immobili oggetto di esecuzione con assegno in proprietà esclusiva dell'esecutata; come indicato nella Certificazione Notarile già presentata agli atti, **(allegato 1)**;
- 2) L'edificio in Collio Valtrompia ora Via Bondegno n° 15, foglio 20, Mappale 162 sub 2, risulta edificato ante 1967, (Non risultano esserci altri atti riguardante il fabbricato in questione presenti negli uffici Comunali), L'unico elaborato grafico ufficiale esistente, è la



Consulente Tecnico d'Ufficio
Salvatore Macaluso
Via Corsica 155 25123 Brescia
Tel. – 389 8306448
E-mail: geom.macaluso@iol.it

planimetria Catastale, riportante come data di presentazione il 25/09/1942, non rispecchia lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo in particolare risultano le seguenti difformità: un bagno presente al piano primo, una finestra al piano rialzato invece di due e di una finestra al piano primo invece di due; Per la regolarizzazione Urbanistica e Catastale necessita pratica edilizia in sanatoria, gli oneri suddetti, comprensivi spese tecniche, diritti Erariali, Oneri Concessori, Diritti Comunali e Bolli, possono essere valutati in Complessivi € 2.500,00 (duemila cinquecento Euro). Le altre unità immobiliari non presentano difformità urbanistiche;

3) L'unità immobiliare fg. 19 particella 179 sub. 5: **Occupata**, con contratto di affitto registrato il 28 dicembre 2020 presso l'Ag delle Entrate con i seguenti riferimenti: Ufficio TM7, serie 3T, numero 1493, codice identificativo del contratto TM720T001493000SJ data di stipula 30 settembre 2020 con inizio in data 01 ottobre 2020 e termine in data 30 settembre 2024 (**allegato 2**) nel Contratto di locazione ad uso abitativo, allegato, al punto 2. Canone riporta la cifra di € 1.200,00 (milleduecento euro) annui, pari a €. 100,00 mensili; la cifra è coerente in base alla zona;

4) Trattasi di Un terreno sito nel Comune di Collio Valtrompia (BS) posto esattamente a lato nord dell'abitazione sopra descritta, NCT foglio 19 mappale 181, Ha 0.04.60 qualità bosco ceduo classe 1, l'accesso al terreno non è stata possibile a causa della fitta vegetazione presente, vedasi fotografie del lotto 5 (**allegato 3**).

* * * * *



Consulente Tecnico d'Ufficio
· Salvatore Macaluso
Via Corsica 155 25123 Brescia
Tel. – 389 8306448
E-mail: geom.macaluso@iol.it

Con quanto sopra esposto, e con allegati, lo scrivente pensa di avere esaurito l'incarico gentilmente conferitogli dall'Ill.mo sig. G.E. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 03 marzo 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Salvatore Macaluso

