

# **ES. IMM 462/2022**

**OMISSIS**

**CONTRO**

**OMISSIS**



## ESECUZIONE IMMOBILIARE 462/2022

**G.E. Dr. MELANI Andrea Giovanni**

Promossa da

**OMISSIS**

Contro

**OMISSIS**

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. Melani Andrea Giovanni, ed accettazione in data 11/02/2022.

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 28/12/2022 riceveva comunicazione via PEC di decreto nomina CTU per il conferimento dell'incarico per il giorno 11/01/2023.
- b) In data 11/01/2022 alle ore 09:00 il sottoscritto inviava telematicamente l'accettazione dell'incarico.
- c) In data 28/12/2022. viene nominato quale custode giudiziario, il Rag. **OMISSIS**. Successivamente viene confermata la data dell'accesso ai luoghi di causa per le operazioni peritali, nel giorno 01/02/2023 alle ore 17:00.
- d) Alla data fissata, alla presenza del delegato del custode giudiziario, è presente la sig.ra **OMISSIS**, in qualità di conduttrice, 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 **OMISSIS** (BS), in via **OMISSIS**, costituita da un appartamento con area e portico esclusivi.

Le vie d'accesso, sono agevoli e funzionali e sono dotate dei principali servizi urbanistici, quali, luce, acqua, gas e fognature.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, più sottotetto non agibile, ed un piano interrato, il tutto collegato da una scala interna.

Il comparto urbanistico in cui la palazzina è inserita, è collocato nella zona Nord/Est della fascia semicentrale del Comune di **OMISSIS**, ed è caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale.

L'ingresso all'unità immobiliare, dalla via **OMISSIS** si realizza con accesso da un cancello carraio/pedonale, e da lì seguendo un breve tratto di area cortilizia, che acconsente il parcheggio, si accede alla porta ingresso.

L'intera proprietà è delimitata nei tre lati da muratura con soprastante recinzione in ferro.

### **CONFINI:**

- a) In lato nord con A.U.I.
- b) In lato est giardino con accesso carraio/pedonale di via **OMISSIS**.
- c) In lato sud giardino e A.U.I.
- d) In lato ovest con A.U.I.

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

### 1) Appartamento

**Dati identificativi:** Comune di **OMISSIS** (BS)

Sez. urbana NCT - Foglio 6 - Mapp. **OMISSIS**

Sez. urbana NCT - Foglio 6 - Mapp. **OMISSIS** - Sub 6

### **Classamento:**

Rendita: euro 368,75

Cat. A/2 - Cl 3 – Consistenza 8,5 vani

Variazione di classamento del 16/03/2013, pratica n. BS0058457, in atti dal 16/03/2013.

Variazione di classamento n. 10145.1/2013.

**Indirizzo:** Via **OMISSIS** Piano S1-T-1-2

**Dati di superficie:** Tot. 176 mq. – Tot. escluse aree scoperte 160 mq.

Superficie di impianto del 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria presentata il 16/03/2012, prot. n. BS0071343.



**Intestazione:**

- 1) **OMISSIS**, con cf: **OMISSIS**, nato in **OMISSIS**, il **OMISSIS**. Proprietà 1/2.
- 2) **OMISSIS**, con cf: **OMISSIS**, nata in **OMISSIS**, il **OMISSIS**. Proprietà 1/2.

Atto del 04/07/2017, Notaio **OMISSIS** di Soncino (CR), atto di repertorio n. 64442, compravendita nota modello unico n. 18261.1/2017, reparto PI di Brescia in atti dal 06/07/2017. **(All. 1)**

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

La scheda catastale con protocollo BS0071343, del 16/03/2012, rappresenta l'unità abitativa al primo interrato, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto). **(All. 2)**

Dalla visura delle schede catastali e dal sopralluogo si evidenziano alcune difformità interne, non regolarizzate ma sanabili sia in Comune che con le schede catastali, e più precisamente quanto segue:

- a) Piano terra: demolizione di una porzione di tramezza di separazione tra il soggiorno e la cucina, con spostamento del posizionamento della porta.
- b) Cambio destinazione uso al piano terra, da ripostiglio a servizio igienico
- c) Formazione di porta separazione atrio/corridoio al Piano terra

Il tutto è evidenziato nell'allegata planimetria a campo colorato; in giallo le demolizioni e in rosso le nuove opere. **(All. 3)**

L'unità immobiliare non è suddivisibile in più lotti.

L'unità immobiliare è attualmente in uso dalla Sig.ra **OMISSIS**, con contratto di locazione registrato a **OMISSIS**, in data **OMISSIS**, al n. **OMISSIS**, serie 3T; codice identificativo del contratto: TMR21T003566000NE, durata del contratto dal 01/09/2021 al 31/08/2025. **(All. 4)**

**D) ANALISI E VALUTAZIONE**

L'unità immobiliare è così costituita:

**Piano terra**

- a) Stanza/atrio
- b) Soggiorno/cucina
- c) Bagno
- d) Corridoio
- e) Scala che collega gli orizzontamenti
- f) Portico esterno coperto
- g) Corte/giardino privato

**Piano primo**

- a) Atrio notte
- b) Bagno
- c) Camera matrimoniale



- d) Camera singola n.1
- e) Camera singola n.2
- f) Terrazzo
- g) Scala che collega gli orizzontamenti

#### **Piano secondo**

- a) Sottotetto non agibile, ad uso deposito

#### **Piano interrato**

- a) Cantina

### **E) DESCRIZIONE DEL BENE**

Vedere l'allegata relazione fotografica. **(All. 5)**

#### **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.

- P.T. Nelle stanze ingresso, cucina, soggiorno e corridoio la pavimentazione è con piastrelle in ceramica.
- P.T. Il bagno è completo di ogni accessorio ed è piastrellato con pavimento e rivestimento in ceramica
- P.1° Nella camera matrimoniale e nella camera singola n.1, la pavimentazione è in graniglia tipo seminato.
- P.1° Nella camera singola 2 la pavimentazione è in laminato.
- P.1° Nell'atrio notte la pavimentazione è in ceramica.
- P.1° Il bagno è completo di ogni accessorio ed è piastrellato con pavimento e rivestimento in ceramica.
- P.1° Il terrazzo esterno della camera singola n. 2 ha il parapetto in muratura con superiore copertina in marmo e pavimentazione in ceramica.
- Le banchine, le soglie di finestre e portefinestre, spalle e cappelli, sono in granito.
- Le porte interne, nei bagni sono in legno con specchiatura cieca; mentre nelle altre stanze con specchiatura in vetro.
- I serramenti esterni sono in legno in buon stato di manutenzione e la chiusura esterna con tapparelle in pvc e cassettonatura interna; i vetri sono del tipo termophan.
- Nei locali gli intonaci sono eseguiti a gesso.
- Le tinteggiature sono a tempera in tutti i locali.
- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata al piano interrato a gas metano. Gli elementi radianti sono in ghisa, in ogni locale.
- Tutti i locali sono dotati di finestre e/o portefinestre con vetri tipo termophan 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.

## F) CONTEGGIO SUPERFICI NETTE PIU' MURATURE

Planimetrie unità immobiliare. (All. 6)

### Appartamento PT

Stanza/atrio	mq.	11,74	
Soggiorno/cucina	mq.	29,65	
Bagno	mq.	3,70	
Corridoio	mq.	4,32	
Scala	mq.	4,41	
	=====		
	Totale s.n.p.	mq.	53,82
	=====		
	<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>67,38      mq. 67,38</b>

### Piano primo

Atrio notte	mq.	3,50	
Bagno	mq.	4,19	
Camera matrimoniale	mq.	15,40	
Camera singola 1	mq.	13,69	
Camera singola 2	mq.	10,80	
	=====		
	Totale s.n.p.	mq.	47,58
	=====		
	<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>67,38      mq. 67,38</b>

### Piano secondo

Sottotetto non agibile ad uso deposito	mq. 31,60 x 0,10	mq.	3,16	
	<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>3,16      mq. 3,16</b>	

### Piano interrato

Cantina	mq. 15,40 x 0,30	mq.	4,62	
	<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>4,62      mq. 4,62</b>	

<b>Porticato</b>	<b>mq. 5,45 x 0,30</b>	<b>mq.</b>	<b>1,64      mq. 1,64</b>
<b>Terrazzo</b>	<b>mq. 6,65 x 0,30</b>	<b>mq.</b>	<b>1,99      mq. 1,99</b>
<b>Corte/giardino privato</b>	<b>mq. 129,00 x 0,05</b>	<b>mq.</b>	<b>6,45      mq. 6,45</b>



## G) STATO DI POSSESSO

- 1) **OMISSIS**, con cf: **OMISSIS**, nato in **OMISSIS**, il **OMISSIS**. Proprietà 1/2.
- 2) **OMISSIS**, con cf: **OMISSIS**, nata in **OMISSIS**, il **OMISSIS**. Proprietà 1/2.

## H) ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI o ONERI

Da ispezione ipotecaria si evidenzia:

### 1) Ipoteca volontaria:

Nota di iscrizione, registro generale n. 30258, registro particolare n. 4884, presentazione n. 184 del 05/07/2017.

Dati relativi al titolo: atto notarile pubblico del 04/07/2017 al n. di repertorio 64443/23359, da Notaio **OMISSIS** di Soncino (CR).

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

A favore di **OMISSIS**. (**All. 7**)

### 2) Verbale pignoramento immobili:

Nota di trascrizione, registro generale n. 45221, registro particolare n. 30376, presentazione n. 143 del 04/10/2022.

Dati relativi al titolo: atto giudiziario del 15/09/2022 al n. di repertorio 8327, da Ufficiale giudiziario corte di appello di Brescia.

Dati relativi alla convenzione: atto esecutivo/cautelare, verbale pignoramento immobili.

A favore di **OMISSIS**. (**All. 7/a**)

## 3) POSIZIONE CONDOMINIALE

Non sussiste posizione condominiale in quanto unica unità unifamiliare.

## 4) VERIFICHE URBANISTICHE

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

- 1) Pratica edilizia e rilascio licenza di costruzione (**All. 8**)
- 2) Richiesta e rilascio certificato di abitabilità (**All. 9-9/a**)
- 3) In data 03/05/1986 al prot. 1696 viene data autorizzazione edilizia per opere di manutenzione straordinaria. (**All. 10**)
- 4) In data 15/11/1986 prot. 3990 viene rilasciata autorizzazione alle opere di recinzione della proprietà. (**All. 11**)
- 5) In data 23/09/1999 al prot. 6074 viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria per la costruzione di una tettoia in legno (**All. 13**), e regolarizzata con assenso del confinante in data 23/09/1999 al prot. 8429 presso il comune di Rudiano. (**All. 13**)
- 6) Come risulta dagli allegati elaborati grafici vengono individuate alcune difformità interne, con rappresentazione colorata in giallo per le demolizioni, e in rosso per



le nuove opere: il tutto dovrà essere regolarizzato presso i competenti uffici, in quanto interventi sanabili con le sole comunicazioni agli enti preposti.

## 5) 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:

**NB: le superfici sotto riportate sono già ridotte in base alla loro classificazione d'uso e di conseguenza i valori.**

Appartamento PT e P1	mq. 134,76 x 1.300,00 €/mq.	€ 175.188,00
Sottotetto	mq. 3,16 x 1.000,00 €/mq.	€ 3.160,00
P. Interrato	mq. 4,62 x 1.300,00 €/mq.	€ 6.006,00
Porticato	mq. 1,64 x 1.300,00 €/mq.	€ 2.132,00
Terrazzo	mq. 1,99 x 1.300,00 €/mq.	€ 2.587,00
Area esterna	mq. 6,45 x 1.000,00 €/mq.	€ 6.450,00
		=====
	<b>Totale</b>	<b>€ 195.523,00</b>
		=====
	<b>Totale</b>	<b>€ 195.000,00</b>

6) **TOTALE VALORE STIMA** **€ 195.000,00**  
(centonovantacinquemila/00)

Geom. Franco Querini

Brescia, 27/02/2023

