

**C.T.U. geom. Bazzani Cristiano**  
con studio in viale Venezia, 44 - 25123 Brescia - tel. 030/3366439 – fax. 030/3361431  
e-mail: info@studiotecnicobazzani.it

**TRIBUNALE di BRESCIA**  
Esecuzione Immobiliare n. **641/2015**

CREDITORE PROCEDENTE: **Unione di Banche Italiane s.c.p.a.**

Con sede a **Bergamo** Piazza **Vittorio Veneto, 8**

Codice fiscale e P.IVA **03053920165**

Rappresentata dall'Avvocato **IOLITA Massimo**

Con studio a **BRESCIA** in via **Malta, 7/c**

CONTRO: [REDACTED]

Residente a [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Magistrato: **Ill.mo Dr. AGNESE Vincenza**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento **17 dicembre 2015**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita **22 aprile 2016**

Dati generali del bene

**Lotto 1 - APPARTAMENTO**

Valore Stimato **€. 87'000,00** (Euro Ottantasettemila/00)

Quota di proprietà 1/2 [REDACTED]

1/2 [REDACTED]

Immobile sito nel comune di **Serle (BS)**

Distinto in catasto Foglio **19** - part. **305** - sub. **6** – cat. **A/3**

Comproprietari **Si**

Divisibilità dell'immobile **NO**

**Lotto 2 - APPARTAMENTO**

Valore Stimato **€. 130'000,00** (Euro Centotrentamila/00)

Quota di proprietà 1/2 [REDACTED]

1/2 [REDACTED]

Immobile sito nel comune di **Serle (BS)**

Distinto in catasto Foglio **19** - part. **305** - sub. **7** – Cat **A/3**

Comproprietari **Si**

Divisibilità dell'immobile **NO**

**Valore Complessivo €. 217'000,00** (Euro duecentodiciasettemila/00)

**RELAZIONE PERITALE di STIMA di BENI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare: **N°. 641/2015**

Espropriato: **[REDACTED]**

Espropriante: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.c.p.a.**

Giudice Esecutore: **Dr.ssa AGNESE Vincenza**

Esperto Relatore: **geom. BAZZANI CRISTIANO**

**PERIZIA di STIMA dei BENI IMMOBILI**

## INDICE

- A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc pag.
- B. Identificazione e descrizione attuale e pregressa del bene pag.
- C. Stato di possesso del bene pag.
- D. Formalità, Vincoli e Oneri anche di natura condominiale pag.
- E. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene pag.
- F. Formazione dei Lotti pag.
- G. Valore dei Beni e Costi pag.
- Allegati pag.

**A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 cpc**

L'Ill.mo Giudice Esecutore dott.ssa VINCENZA AGNESE nominava in data 13 novembre 2015 (all.) il sottoscritto geometra Cristiano Bazzani, nato a Brescia il 15/11/1970, con studio tecnico in Brescia viale Venezia 44, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 4710, il quale accettava in data 17 dicembre 2015 l'incarico di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe. Il CTU ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc e conferma di possedere tutta la documentazione necessaria, ad eccezione del certificato estratto di matrimonio che non è stato possibile reperire presso il Comune di Serle in quanto i soggetti debitori della presente Esecuzione hanno contratto matrimonio in Romania e non ne hanno fornito copia all'ufficio competente.

**B. IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE attuale del BENE e IDENTIFICAZIONE PREGRESSA del BENE**

In data 15 gennaio 2016, il CTU provvedeva ad avvisare, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, gli esecutati e, per conoscenza, il legale del creditore precedente che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 28 gennaio 2016. Purtroppo gli esecutati non provvedevano al ritiro della suddetta comunicazione e quindi il CTU ha proceduto con la sola visione esterna degli immobili danti causa, effettuando anche relativa idonea rappresentazione fotografica .

Gli immobili sono situati a **SERLE (BRESCIA)** in via **Bornidolo, 4/6.**

Le due unità sono adiacenti e dall'esterno si presentano parzialmente ristrutturate ma non del tutto finite. Il tetto è riquattato, gli infissi risultano nuovi ad eccezione del grosso portone originario in legno che consente l'accesso al civico contrassegnato con il numero 4 ma le grate di protezione alle finestre risultano non finite. Anche la facciata esterna risulta solo parzialmente rivestita da "spaccatelli" di pietra. Il pavimento dell'area di pertinenza esterna è in cemento.

Per quanto riguarda gli impianti, quello elettrico sembra nuovo mentre gli scarichi dell'acqua dal tetto si collegano con la strada.

Si nota la presenza di due parabole e di una tettoia abusiva.

Per quanto riguarda la descrizione dell'interno, per il motivo sopra riportato, il CTU può basarsi solo su un'analisi di confronto tra le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio e le piante reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Serle (accesso agli atti n. 830 del 12/02/16) e su quanto è stato possibile visionare esclusivamente dall'esterno.

**LOTTO 1**

Entrando nello specifico, il lotto 1, è individuato con il **subalterno 6.**

Esso è costituito da un appartamento avente superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 85,88 e da una corte esclusiva di circa m<sup>2</sup> 11,50.

L'appartamento in oggetto è situato al piano terra di un immobile che si affaccia su via Bornidolo. Esso è accessibile da un portone in legno originario che si prospetta su un cortile di

pertinenza avente superficie netta di circa m<sup>2</sup> 11,50 anch'esso confinante con un'area esterna (foglio 19 particella 306) di proprietà degli esecutati ma non oggetto di alcuna esecuzione immobiliare. Su detto cortile si affaccia l'ingresso che accede direttamente al locale cucina avente superficie netta di circa m<sup>2</sup> 13,65. Dalla cucina si accede ad un locale avente superficie netta di circa m<sup>2</sup> 16,25. Passando poi per un disbrigo avente superficie netta di circa m<sup>2</sup> 3,00 si raggiungono una camera da letto avente una superficie netta di circa m<sup>2</sup> 17,69, una lavanderia avente superficie netta di circa m<sup>2</sup> 8,05 e un bagno avente superficie netta di circa m<sup>2</sup> 6,45. L'altezza di detti locali è di m 2,80.

## **LOTTO 2**

Per quanto riguarda invece il lotto 2, l'immobile è individuato con il **subalterno 7**.

Esso è costituito da un appartamento che si sviluppa su due piani con una piccola porzione al piano terra e la parte più consistente al piano primo.

La superficie lorda complessiva di abitazione è di circa m<sup>2</sup> 127,00 e quella del relativo balcone è di circa m<sup>2</sup> 10,22.

Nello specifico, entrando dalla porta che si affaccia al numero 6 di Via Bornidolo, a sinistra si trova un locale adibito a centrale termica avente superficie netta di circa m<sup>2</sup> 6,30 e un'altezza di m. 2,14 e un corridoio avente superficie netta di circa m<sup>2</sup> 5,65 al termine del quale si sviluppa la scala che permette l'accesso al primo piano. Al piano primo si trovano due locali aventi uno una superficie netta di circa m<sup>2</sup> 13,20 e l'altro di circa m<sup>2</sup> 9,30, l'altezza di entrambi i locali varia da m 1,95 in falda a m 3,87 in colmo (altezza media m. 2,91), un altro locale avente superficie netta di circa m<sup>2</sup> 15,00 e altezza di m 2,70 e collegati da un disbrigo avente superficie netta di circa m<sup>2</sup> 3,85 si trovano un bagno avente superficie netta di circa m<sup>2</sup> 7,85 e due camere aventi superficie netta rispettivamente di m<sup>2</sup> 13,25 e m<sup>2</sup> 11,80.

Inoltre, esternamente, si trova un balcone avente superficie netta di circa m<sup>2</sup> 10,20.

Per quanto riguarda la cronistoria, al ventennio, la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate riporta il numero di subalterno 1 che è quello originario prima della ristrutturazione e suddivisione degli immobili che li ha poi contrassegnati con i numeri di subalterni 6 e 7:

- TRASCRIZIONE DEL 16/10/2003 – Registro Particolare 30537 Registro Generale 50257 Pubblico Ufficiale AVEROLDI GIULIO ANTONIO Repertorio 117744 del 18/10/1997 ATTO PER CAUSA MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
- TRASCRIZIONE DEL 16/10/2003 – Registro Particolare 30538 Registro Generale 50258 Pubblico Ufficiale AVEROLDI GIULIO ANTONIO Repertorio 137010 del 06/10/2003 ATTO TRA VIVI – IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- TRASCRIZIONE DEL 21/10/2003 – Registro Particolare 31014 Registro Generale 51113 Pubblico Ufficiale AVEROLDI GIULIO ANTONIO Repertorio 137075 del 10/10/2003 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
- TRASCRIZIONE DEL 03/03/2006 – Registro Particolare 6527 Registro Generale 11368 Pubblico Ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 4312/3387 del 23/02/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE DEL 03/03/2006 – Registro Particolare 2357 Registro Generale 11369 Pubblico Ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 4313/3388 del 23/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:
  - 1) Comunicazione n. 2492 del 23/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/03/2009.  
Cancellazione totale eseguita in data 06/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 23/03/2009 – Registro Particolare 2107 Registro Generale 12095 Pubblico Ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 42088/18859 del 26/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

### **C. STATO di POSSESSO del BENE**



Attualmente i beni, individuati nel Catasto Fabbricati al Fg. 19 particella 305 subalterni 6 e 7 della sezione urbana NCT del comune di Serle, risultano di proprietà dei Sigg. [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno.

Tale situazione deriva da ATTO di COMPRAVENDITA a rogito del notaio A. Langella del 23/02/2006 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità imm.re) di Brescia ai nn. 6527/11368 del 03/03/2006 dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED]. Dalla nota di trascrizione risulta che gli acquirenti sono coniugati in regime di comunione legale dei beni. Contestualmente è stato stipulato un contratto di mutuo.

#### **D. FORMALITA', VINCOLI e ONERI anche di NATURA CONDOMINIALE**

CONSERVATORIA di BRESCIA

Attualmente i beni in oggetto risultano gravati da:

TRASCRIZIONE DEL 20/07/2015 – Registro Particolare 15855 Registro Generale 24513 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6651 del 03/06/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **E. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

URBANISTICA

Attualmente, il Comune di Serle (BS) è dotato di **Piano di Governo del Territorio** e ha adottato la Variante al vigente P.G.T.: Piano delle Regole e Piano dei Servizi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 14/03/2014, pubblicazione B.U.R.L. n. 34 del 20/08/2014.

A tal proposito si comunica che il Certificato di Destinazione Urbanistica NON verrà prodotto in quanto tale documento è **rilasciabile** a norma di legge **solo per terreni** (art. 30 – D.P.R. 380 del 06/06/2001).

**PRG - La Zona Individuata è la seguente:**

**ZONA A - NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE – Perimetro dei Nuclei di Antica**

**Formazione (da art. 23 ad art. 31 delle N.T.A. allegate)**

Per quanto riguarda le Destinazioni ammesse, le Modalità d'Intervento e gli Indici edilizi si rimanda all'Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente.

## EDILIZIA

Gli immobili in oggetto sono costituiti e inseriti in un edificio risalente, costruttivamente parlando, agli inizi del secolo scorso e ristrutturato negli anni fino alla situazione attuale.

Di seguito si riportano i provvedimenti edilizi rintracciati a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti c/o l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Serle (BS) e regolarmente autorizzati:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** n. 28/88 del 14/07/1988 prot. n. 2034/88
- **PERMESSO di COSTRUZIONE** n. 22 del 24/07/2006 Pratica n. 53 del 2006

La ricerca dei provvedimenti autorizzativi presso l'archivio del comune di Serle riguardanti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare **NON HA PRODOTTO** il Certificato di Agibilità (ex Abitabilità).

A tal proposito si rileva la non corrispondenza tra le planimetrie catastali e le tavole grafiche allegate all'ultimo Permesso di Costruire. Tale situazione comporterà, per gli assegnatari dei due lotti, una obbligata richiesta di permesso di costruire in sanatoria e un aggiornamento delle planimetrie catastali con un costo, comprensivo di spese tecniche, contributo di costruzione e di spese catastali, di circa **€. 5'000,00** (euro cinquemila/00) per ciascun immobile.

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Attualmente i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, rappresentanti il Lotto 1 Appartamento e il Lotto 2 Appartamento, risultano essere di proprietà dei Sigg. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno in regime di comunione dei beni. Il CTU ha cercato di verificare, presso l'ufficio anagrafe del comune di Serle, lo stato di famiglia dei coniugi [REDACTED] ma senza successo in quanto nel faldone rinvenuto tale documentazione NON era presente in quanto coniugati in Romania.

## **LOTTO 1 - Appartamento**

NCT FG 19 – Part. 305 – Sub. 6 – Cat. A/3 – Cl. 5 - Vani 4 - RENDITA €. 132,21

## LOTTO 2 – Appartamento

NCT FG 19 – Part. 305 – Sub. 7 – Cat. A/3 Cl. 5 - Vani 6,5 - RENDITA €. 214,85



### F. VALORE DEI BENI E COSTI

Per la stima dei beni oggetto della presente non si è potuto tener conto della situazione attuale dei due immobili in quanto il sopralluogo NON è stato possibile per la mancata presenza delle parti eseguite e, pertanto, non si è potuto accedere agli immobili. Di contro però, si è tenuto conto di diversi fattori e si sono effettuate diverse considerazioni che si espongono schematicamente di seguito.

Pertanto visti:

- I documenti agli atti e quelli reperiti per la perizia;
- I valori degli immobili a destinazione residenziale nella zona in oggetto del Comune di Serle (BS);
- Il listino dei valori immobiliari regolarmente emesso delle Camera di Commercio della Provincia di Brescia;
- I valori attribuiti da professionisti del settore operanti in zona;
- I vizi, le servitù, i vincoli, gli oneri a carico e tutto quanto riscontrato,

Considerato che

- Gli immobili sono inseriti in una zona periferica a destinazione residenziale;
- Gli immobili sono inseriti in un contesto di qualità della vita di livello medio (basso traffico automobilistico, assenza di sosta di autoveicoli – discreta lontananza dal centro storico);
- L'insieme di servizi, vie di comunicazione, parcheggi e quant'altro non sono ben strutturati.

L'esperto nominato, sulla base di tutto quanto sopra elencato, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile venga contabilizzato come segue:

### **LOTTO 1 - IMMOBILE RESIDENZIALE (Valutazione con Superficie Commerciale)**

- APPARTAMENTO	m <sup>2</sup> 85,88	x 1,00	=	m <sup>2</sup> 85,88
- CORTE ESCLUSIVA	m <sup>2</sup> 11,50	x 0,10	=	m <sup>2</sup> 1,15
		SOMMANO	=	<u>m<sup>2</sup> 87,03</u>





Valore unitario per l'Appartamento €. /m<sup>2</sup> 1'000,00

VALORE TOTALE m<sup>2</sup> 87,02 x € 1'000,00 = **€. 87'030,00**

(euro ottantasettemilatrenta/00)



**VALORE sulla BASE del COSTO di RICOSTRUZIONE**

- Superficie TOTALE Area = m<sup>2</sup> 300,00
- Superficie Lorda Immobile Appartamento = m<sup>2</sup> 85,88
- Superficie Corte Esclusiva (m<sup>2</sup> 11,50 x 10%) = m<sup>2</sup> 1,15
- Superficie Commerciale = m<sup>2</sup> 87,03
- Costo di ricostruzione = €. 1'200,00
- Tipologia catastale A/3 coeff. = 1,05
- Demografia coeff. = 0,80
- Ubicazione coeff. = 1,00
- Livello di piano coeff. = 1,00
- Vetustà (Ristrutturato da 10 anni) coeff. = 0,95
- Stato di Conservazione coeff. = 1,00

VALORE AREA al m<sup>2</sup> €. 100,00

VALORE di RICOSTRUZIONE al m<sup>2</sup> €. 1'200,00

VALORE €. /m<sup>2</sup> 1'200,00 x 1,05 x 0,80 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00 = €. /m<sup>2</sup> 957,60

VALORE TOTALE AREA €. / m<sup>2</sup> 100,00 x m<sup>2</sup> 300,00/2 = €. 15'000,00

VALORE di RICOSTRUZIONE m<sup>2</sup> 87,03 x €. /m<sup>2</sup> 957,60 = €. 83'339,93

**VALORE TOTALE AREA + RICOSTRUZIONE** = **€. 98'339,93**

**LOTTO 2 – IMMOBILE RESIDENZIALE (Valutazione con Superficie Commerciale)**

- APPARTAMENTO m<sup>2</sup> 127,00 x 1,00 = m<sup>2</sup> 127,00

- BALCONI m<sup>2</sup> 10,22 x 0,30 = m<sup>2</sup> 3,07

SOMMANO = m<sup>2</sup> 130,07

Valore unitario per l'Appartamento €. /m<sup>2</sup> 1'000,00

VALORE TOTALE m<sup>2</sup> 130,07 x € 1'000,00 = **€. 130'070,00**

(euro Centotrentamilasettanta/00)



**VALORE sulla BASE del COSTO di RICOSTRUZIONE**

- Superficie Area = m<sup>2</sup> 300,00
- Superficie Lorda Immobile Appartamento = m<sup>2</sup> 127,00
- Superficie Balcone (m<sup>2</sup> 10,22 x 30%) = m<sup>2</sup> 3,07
- Costo di ricostruzione = €. 1'200,00
- Tipologia catastale A/3 coeff. = 1,05
- Demografia coeff. = 0,80
- Ubicazione coeff. = 1,00
- Livello di piano coeff. = 1,00
- Vetustà (Ristrutturato da 10 anni) coeff. = 0,95
- Stato di Conservazione coeff. = 1,00

VALORE AREA al m<sup>2</sup> €. 100,00

VALORE di RICOSTRUZIONE al m<sup>2</sup> €. 1'200,00

VALORE €/m<sup>2</sup> 1'200,00 x 1,05 x 0,80 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00 = €/m<sup>2</sup> 957,60

VALORE TOTALE AREA €/m<sup>2</sup> 100,00 x m<sup>2</sup> 300,00/2 = €. 15'000,00

VALORE di RICOSTRUZIONE m<sup>2</sup> 130,07 x €/m<sup>2</sup> 957,60 = €. 124'555,03

**VALORE TOTALE AREA + RICOSTRUZIONE** = **€. 139'555,03**

Visto tutto quanto fino a questo punto calcolato e descritto, visto l'importo derivato anche dal valore di ricostruzione, fatte tutte le considerazioni del caso, la qualità degli immobili, il contesto e tutto quanto analizzato i valori attribuibili agli immobili sono:

**LOTTO 1** arrotondato per difetto è di **€ 87'000,00** (euro ottantasettemila/00)

**LOTTO 2**, arrotondato per difetto, è di € di **€ 130'000,00** (euro Centotrentamila/00)



Ritenendo con ciò di aver esaurientemente condotto l'incarico conferitomi, il sottoscritto C.T.U. deposita il presente elaborato presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari e contestualmente invia copia della presente alle parti.

Brescia, 21 Marzo 2016

Il Perito Esperto



**ALLEGATI:**

- 1 Decreto di Nomina dell'Esperto
- 2 Verbale di Conferimento d'Incarico
- 3 Avviso di Sopralluogo
- 4 Estratto di Mappa
- 5 Visura Catastale Appartamento – LOTTO 1
- 6 Visura Catastale Appartamento – LOTTO 2
- 7 Planimetria Catastale Appartamento – LOTTO 1
- 8 Planimetria Catastale Appartamento – LOTTO 2
- 9 Domanda di Accesso agli Atti al Comune di Serle
- 10 Concessione Edilizia n. 28/88 del 14/07/1988
- 11 Permesso di Costruire n. 22 del 24/07/2006
- 12 Piante Appartamento – LOTTO 1
- 13 Piante Appartamento – LOTTO 2
- 14 Estratto di PGT
- 15 Estratto di NTA
- 16 Elenco delle Visure di Conservatoria LOTTO 1
- 17 Elenco delle Visure di Conservatoria LOTTO 2
- 18 Visure Conservatoria LOTTO 1
- 19 Visure Conservatoria LOTTO 2
- 20 Documentazione Fotografica

