

RELAZIONE DI STIMA

Immobili siti a

BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2025

Promossa da

DOVALUE S.P.A.

contro

Premessa

La Sottoscritta Dott. Arch. Fulvia Sigala nata a Iseo (Bs) il 08.06.73 C.F. SGLFLV73H48E333D P.I. 02221790989, con studio professionale a Darfo Boario Terme (Bs) in via A. De Gasperi n. 28, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2016, con decreto di nomina in data 15.04.2025, veniva incaricata dal Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere relazione di stima dei beni di cui si tratta al fine di accertarne il valore. Di conseguenza il sottoscritto Professionista, ad evasione dell'incarico affidatogli, provvedeva ad effettuare le ispezioni presso gli Uffici Pubblici preposti e successivamente si recava in visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione.

Esame della documentazione ai sensi dell'art. 567cpc

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale storico-ventennale a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio

pagina 1

in Perugia.

L'atto di provenienza degli immobili è stato reperito presso il notaio rogante dott. Simone Frediani (Bedizzole) ed è allegato alla presente alla lettera B.

- atto Notaio Simone Frediani in data 30.03.2004 n. 47.122 di rep. (compravendita) .

Si è provveduto a richiedere presso il comune di Castel Mella il certificato di stato libero dell'esecutata, che si allega.

(All. A – Certificazione notarile)

(All. B – atto Notaio Simone Frediani in data 30.03.2004 n. 47.122 di rep.)

(All. C – Certificato di stato libero)

Individuazione catastale e proprietà

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia gli immobili soggetti a pignoramento risultano così censiti:

IMMOBILE "A":

Catasto Fabbricati Comune di Brescia

Foglio 80 Particella 122, sub 53, cat. A/2 classe 5 , cons. 2.5 vani, rendita 387,34 €.

IMMOBILE "B":

Catasto Fabbricati Comune di Brescia

Foglio 80 Particella 122, sub 11, cat. C/6 classe 7 , cons. 17 mq, rendita 90,43 €.

L'intestazione catastale, risulta essere la seguente:

IMMOBILI "A-B"

_____ nata a Brescia il _____

C.F.: _____ (nuda proprietà per 1/1)

_____ nato a Brescia il _____

C.F.: _____ (usufrutto 1/1)

Si precisa che il Sig. _____ è deceduto in data 1 _____ 2011 come da certificato di morte rilasciato da Comune di Brescia e che pertanto la sig.

_____ risulta piena proprietaria dei beni per effetto del consolidamento della nuda proprietà con il diritto di usufrutto. Sembrerebbe che non sia mai stata richiesta voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto.

(All. D – elaborato planimetrico immobili "A" e "B")

(All. E – Mappa, planimetrie e visure catastali immobile "A")

(All. F – Mappa, planimetrie e visure catastali immobile "B")

(All. G – Certificato di Morte di _____)

Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni

Si rimanda alla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia riportante Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 07.04.2025 (Allegato A) in quanto da quella data fino al 04.06.25 data delle ispezioni ipotecarie da noi effettuate, non sono da registrare variazioni relative agli immobili del compendio immobiliare oggetto di perizia.

IMMOBILE "B":

Foglio 80 Particella 122, sub 11, cat. C/6 classe 7 , cons. 17 mq.

Trattasi di autorimessa a piano interrato di circa 17 mq raggiungibile per mezzo di una piattaforma elevatrice per auto collocata nella corte comune.

Il locale box è realizzato con pareti in calcestruzzo e prismi di cls, pavimentazione in cls a spolvero di quarzo. I locali sono dotati di impianto elettrico e illuminazione. La porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale separa il box dal corsello comune alle altre autorimesse. Il piano interrato è servito inoltre da scala condominiale e ascensore.

Identificazione pregressa dei beni oggetto di stima

In base alle risultanze delle indagini condotte tutti gli immobili staggiti risultano conformi alle planimetrie catastali. Si segnala che in visura risulta l'usufrutto nonostante la morte dell'usufruttuario avvenuta nel 2011.

Stato di possesso

L'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato l'esistenza di un contratto di locazione, tuttora in corso di validità per tacito rinnovo.

(All. I – Risposta del funzionario delegato dell'Ufficio Territoriale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate)

(All. L – Copia del contratto di locazione)

Esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale

Nella palazzina nella quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente trattazione è costituito un condominio denominato "LA PERLA"

Si precisa che l'appartamento particella 122 sub 53 era dotato di Attestato di Certificazione Energetica n. 17029-003130/14 con validità sino al 30 maggio 2024. Tale documento con validità decennale risulta scaduto. L'ispezione presso la banca dati CENED volta a reperire eventuale APE più recente ha dato esito negativo.

Regolarità edilizia e urbanistica

Urbanisticamente con riferimento alla vigente Variante al P.G.T. del Comune di Brescia approvato con delibera di C.C. n. 17/44571 del 09.02.2016 tutti gli immobili di cui si tratta risultano ricadenti nella seguente

zona urbanistica:

Tessuti storici (NTA Art.80)

(All. U – Estratto da P.G.T.)

Con riferimento ai fabbricati, rispetto alla più recente pratica edilizia, si attesta la regolarità edilizia e urbanistica

Formazione dei lotti

In considerazione della natura dei beni pignorati ed in particolare della condizione di pertinenzialità dell'autorimessa all'appartamento questi non si possono vendere singolarmente pur essendo ognuno identificato catastalmente e individuabile fisicamente. Lo scrivente CTU ritiene inoltre che la vendita dell'appartamento privo di autorimessa genererebbe un deprezzamento di ciascuna delle 2 unità immobiliari. In considerazione di quanto

Lotto 1 –

IMMOBILE “A” + IMMOBILE “B”

Appartamento a piano primo

circa mq 56 x € 1.500,00 x 1 = € 84.000,00

Balcone

circa mq 3 x € 1.500,00 x 0,40 = € 1.800,00

Box c.a mq. 17 a corpo € 16.000,00

Totale € 101.800,00

- Decurtazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto
(in considerazione dello stato del bene si stima pari a -5%) = €
5.090,00

$(101.800,00 - 5.090,00) = 96.710,00$

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE DE-
CURTAZIONI (ARROTONDATO) € 96.500,00 (novantaseimilacin-
quecentoeuroezerocentesimi)**

Il valore locativo del bene come da contratto è pari a € 360,00 mensili.

Darfo Boario Terme, 05.06.25

Il Perito CTU:
(Dott. Arch. Fulvia Sigala)



DEPOSITO INTEGRAZIONE



06/06/2025, in alleg

ASTE GIUDIZIARIE
di integrazione Contratti

na sotto la lettera "L".

ASTE GIUDIZIARIE®



Arch. Fulvia Sigala



Piva 0222179098
www.baisottisigala
zione ufficiale ed uso

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009