

# TRIBUNALE DI BRESCIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°290/2024

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Dott.ssa Liana Zaccara Giudice dell'esecuzione

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### Premessa

Con ordinanza del 05/09/2024 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Ludovico Quilleri, con studio in Brescia, Via Amba D'Oro 17, ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2438, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n°290/2024, invitandomi a comparire all'udienza telematica del 18/09/2024 per il giuramento di rito e per conferirmi l'incarico di stima secondo le prescrizioni in seguito riportate:

### *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc*

Nella documentazione allegata alla domanda è presente la certificazione ipotecaria storico-ventennale rappresentata dalla relazione legale notarile del Notaio Giulia Barbagallo del collegio notarile di Palermo.

E' presente anche la visura ipo-catastale dove si certifica che gli immobili oggetto della perizia sono ancora in capo al Sig. [REDACTED] ed alla Signora [REDACTED] in regime di piena proprietà in quota a ½ ciascuno.

### *Identificazione e descrizione attuale dei beni*

Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Quinzano d'Oglio, Via Raffaello n°27, identificato con i seguenti dati catastali:

Abitazione al primo piano con cantina annessa:

Sez. NCT, Foglio 4, Particella 450, Sub. 15, Cat A/2, cl. 4, vani 4, R.C.E. 237,57, Proprietà 1/2/1/2

Autorimessa al piano interrato:

Sez. NCT, Foglio 4, Particella 450, Sub. 27, Cat C/6, cl. 3, mq 38, R.C.E. 52,99, Proprietà 1/2/1/2

Trattasi di appartamento inserito in un contesto condominiale di tipologia di casa a schiera costruita su n° 4 piani complessivi, piano interrato, piano terra, primo piano, e secondo piano mansardato, costruita all'inizio degli anni 2000. La struttura è costituita da cemento armato per il piano interrato e muratura portante per i piani fuori terra, con tetto a falde spioventi.



L'appartamento al primo piano è costituito da ingresso/soggiorno/cucina con balcone, disimpegno, un bagno, due camere da letto con un balcone ciascuna, per un totale di mq 78 e un totale di mq 6 di balconi.

Al piano interrato si trova una cantina di pertinenza da mq 3.

I pavimenti sono in piastrelle del tipo gres porcellanato. I serramenti son in legno con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas e radiatori con circolazione di acqua calda.

Sono presenti due climatizzatori a pompa di calore ad aria.

Per quanto riguarda la classificazione energetica, non è presente l'APE, ma tenendo conto che l'edificio è stato costruito secondo i dettami della Legge 10/91, è ipotizzabile che si possa trovare in classe D/C.

### Condizioni dell'immobile

L'immobile è stato edificato all'inizio degli anni 2000 e non ha subito ristrutturazioni interne. Le condizioni statiche ed estetiche dell'edificio nel suo complesso sono buone. Per quanto riguarda le condizioni interne dell'appartamento le stesse appaiono buone per quanto riguarda la tinteggiatura e la condizione generale. Sono presenti lievi deterioramenti per i serramenti interni ed esterni e qualche scrostatura di intonaco sul balcone. Le condizioni dei servizi e degli impianti sono buone e funzionanti.

### Identificazione pregressa dei beni

E' stata constatata una perfetta coincidenza fra lo stato di fatto e la scheda catastale, per quanto riguarda l'appartamento, nell'autorimessa invece è presente una tramezza che divide in due il vano. Trattasi di variazione sanabile con una pratica edilizia e una sanzione di € 1000,00. Altrimenti è possibile la demolizione e il ripristino con una spesa valutabile in € 1500,00.

### Stato di possesso

L'immobile è attualmente occupato da inquilino affittuario, secondo il contratto di locazione registrato il 28/07/2022 al n° 010583-serie 3T.

### Determini il valore locativo del bene

€/anno 4.8,00 ovvero €/mese 400,00

### -D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Allo stato attuale risultano € 356,00 di spese condominiali arretrate, come da comunicazione dell'amministratrice del condominio.

### -E Regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile è stato edificato mediante:

Concessione Edilizia n° 9/2003, del 07/04/2003, prot. N° 883-5029

Variante in corso d'opera DIA N°78/04, prot. N° 4775 del 29/06/2004

### - F Formazione dei lotti

L'appartamento con cantina e l'autorimessa costituiscono un unico lotto.

### **-G- Valore del bene e costi**

Indagini e ricerche di mercato.

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di dati aggiornati, relativi a beni immobili aventi il più possibile caratteristiche simili a quelli in esame, assumendo informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e/o attraverso la consultazione di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Tale fase di indagini ha consentito la determinazione per molti dei beni immobili in esame di una scala di valori, minimo/massimo, sulla base dei quali è stato assunto un valore medio di zona. Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il "Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio e i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare in Italia e dal Borsino Immobiliare sempre con riferimento ai Comuni di Ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o usati a seconda della vetustà dei beni, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per SEL si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili nella zona di Quinzano d'Oglio fascia periferica, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 1.000,00 il prezzo per l'appartamento, ottenendo quindi:

|                                          |                       |               |
|------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Appartamento superficie                  | mq 78 x €/mq 1.000,00 | = € 78.000,00 |
| Balconi mq 6 x €/mq 350,00               |                       | = € 2.000,00  |
| Piano interrato e autorimessa superficie | mq 36 x €/mq 500,00   | = € 18.000,00 |
| Totale valore immobile                   |                       | = € 98.000,00 |

In sede di esecuzione immobiliare è ipotizzabile una riduzione percentuale del 10 – 15% portando il valore commerciale ad € 84.000,00.

**Totale valore immobile = € 84.000,00**



Allegati:

Fotografie,  
Certificazioni urbanistiche,  
Visura Catastale,  
Scheda Catastale,  
Atto compravendita



Brescia, li 06/12/2024



Ing. Ludovico Quilleri







GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



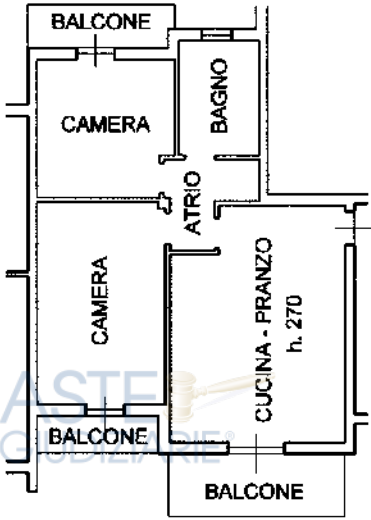
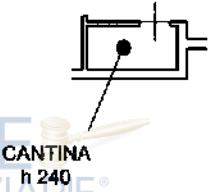
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia

|                                                      |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|
| Dichiarazione protocollo n. BS0262541 del 03/08/2004 |                       |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Quinzano D'oglio  |                       |
| Via Raffaello Sanzio civ.                            |                       |
| Identificativi Catastali:                            | Compilata da:         |
| Sezione: NCT                                         | Zappa Carlo           |
| Foglio: 4                                            | Iscritto all'albo:    |
| Particella: 450                                      | Ingegneri             |
| Subalterno: 15                                       | Prov. Brescia N. 1358 |

Scheda n. 1      Scala 1:200

PRIMO PIANO 1:200

PIANO INTERRATO 1:200



Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia

|                                                                                                                                          |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. BS0262541 del 03/08/2004<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Quinzano D'oglio<br>Via Raffaello Sanzio civ. |                                                                                          |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione: NCT<br>Foglio: 4<br>Particella: 450<br>Subalterno: 27                                              | Compilata da:<br>Zappa Carlo<br>Iscritto all'albo:<br>Ingegneri<br>Prov. Brescia N. 1358 |

Scheda n. 1      Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
PIANO INTERRATO 1:200

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®