

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

 Esec. Imm. 293/2024
***** ***** *****



Il giorno 19 settembre 2024, il Giudice della Esecuzione Immobiliare nr. 293/2024 in oggetto, nominava il sottoscritto Architetto Alberto Marco SBROFATTI, con studio in Brescia, via Corfù 50, quale esperto nella determinazione e stima degli immobili sottoposti alla Procedura Esecutiva de quo.

Il tecnico, accettato l'incarico, stendeva la seguente

RELAZIONE DI STIMA

Gli immobili sottoposti a Procedura Esecutiva sono i seguenti:

in Comune di RODENGO SAIANO

NCT foglio 10 particella 7 subalterno 5 appartamento

e sono costituiti da un appartamento a piano terra, ubicato in un complesso residenziale in comune di RODENGO SAIANO in via San Dionigi nr. 22.

Completano gli immobili oggetto della procedura le parti comuni, corfile e locale caldaia, in quota proporzionale.

***** ***** *****

SITUAZIONE CATASTALE

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di BRESCIA, il tecnico incaricato ha verificato che gli immobili sottoposti a Procedura Esecutiva risultano accatastati al Comune di RODENGO SAIANO

- Proprietà quota intera in regime di separazione dei beni:

NCT foglio 10 part. 7 sub. 5 cat. A/2 cl. 3 Vani 4.0 RC € 247,90

***** ***** *****



TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l' Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che gli immobili risultano in proprietà in quota intera e sono pervenuti alla proprietà in seguito alla seguente scrittura:

- ATTO DI COMPRAVENDITA da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da notaio ZICHICHI Chiara in BRESCIA in data 28/02/2006, rep. n. 82534/10884, trascritto a BRESCIA il 28/03/2006 ai n.ri 16089/9287

**** * **** * ****

SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l' Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che i fabbricati oggetto della presente relazione di stima risultano gravati dai seguenti vincoli ipotecari

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 28.03.2006 ai nn. 16090/3474 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del Notaio ZICHICHI Chiara in BRESCIA in data 28.02.2006 repertorio n. 82535/10885, della durata di anni 25, iscritta per la somma di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per capitale
- PIGNORAMENTO dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia n. 4516 di repertorio in data 21.06.2024, trascritto a Brescia In data 08.08.2024 ai n.ri 37621/26529

***** * ***** * *****

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN PROPRIETA'

Come precedentemente evidenziato gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da un appartamento a piano



terra e dalle parti comuni in quota proporzionale corte e locale caldaia, ubicati in un complesso residenziale in comune di RODENGO SAIANO via San Dionigi r. 22.

L'immobile, di complessivi due piani fuori terra, che comprendente altre unità immobiliari, ha struttura portante in cemento armato e muratura, con orizzontamenti in latero-cemento, tetto con struttura in muratura e copertura in tegole.

Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'unità immobiliare abitativa, che si dispone su unico livello a piano terra, è costituita da soggiorno, cucina, disbrigo, camera e bagno.

La superficie dell'unità abitativa è pari a mq. 67,00.

Le finiture sono di normale livello con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento in ceramica, serramenti interni in legno e vetro, serramenti esterni in legno e vetro.

Completano la proprietà le parti comuni in quota di proporzionale del fabbricato, costituite dal vano caldaia di mq. 8,40 ed il cortile esterno di mq. 123,30.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è normale.

L'unità abitativa è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento a caloriferi alimentato da caldaia a gas metano, impianto del gas da cucina, impianto fognante ed impianto telefonico.

Tutti gli impianti hanno condutture incassate nelle murature o a pavimento e sono collegati alle rispettive reti comunali.

***** ***** *****

UTILIZZO DEI BENI

I beni risultano affittati con contratto stipulato il 24.09.2021 con scadenza 30.09.2025 e registrato a Brescia il 28.09.2021.

REGOLARITA' URBANISTICA e CATASTALE

Il fabbricato risulta edificato con Licenza Edilizia n. 153 il 14.10.1961, Concessione Edilizia n. 1212 dell'11.11.1977, Concessione Edilizia n. 1511 del 18.09.1980.

LA REGOLARITÀ URBANISTICA È VERIFICATA.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

LA REGOLARITÀ CATASTALE È VERIFICATA.

***** ***** *****

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO

Dall'indagine effettuata dal CTU non risultano altri oneri debitori.

VALUTAZIONE

Il tecnico, al fine di stabilire il più probabile valore dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, ha ritenuto utile svolgere una discreta indagine per conoscere il prezzo di contrattazione di immobili simili recentemente stati oggetto di compravendita nella zona e

- tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in zona abitata in comune di RODENGO SAIANO,
- tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui l'immobile si trova,
- tenuto conto del grado di appetibilità che simili immobili hanno alla data odierna sul mercato immobiliare della zona
- e di ogni altra variante che possa influire sul valore finale dell'immobile,

il CTU definisce equi i seguenti valori unitari, definiti nella media tra:

- le tabelle dei valori unitari proposti al comune di RODENGO SAIANO dal Listino Immobiliare della C.C.I.A. di Brescia nr. 02/2023 nella *media* tra il valore minimo proposto nella classifi-



cazione "AGIBILE 1 " ed il valore massimo proposto nella classificazione "AGIBILE 2" (€ 820,00)

- il valore minimo proposto dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni OMI (€ 960,00)

Abitazione	€	890,00/mq.
Quota Parti Comuni a corpo	€	6.000,00

pertanto i valori complessivi saranno i seguenti:

abitazione	mq.	67,00	x	€	890,00	\ mq.	=	€	59.630,00
quota parti comuni								€	6.000,00
					sommano			€	65.630,00

CONCLUSIONI

DETERMINAZIONE DEL VALORE SUL LIBERO MERCATO

Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune di RODENGO SAIANO via San Dionigi nr. 22, il tecnico definisce equo il VALORE SUL LIBERO MERCATO complessivamente pari a € 65.630,00 (sessantacinquemilaseicentotrenta/00)

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

In caso di vendita in circostanze straordinarie, come può essere un'esecuzione immobiliare, è bene descrivere la situazione nella quale ha luogo il trasferimento mediante il valore di vendita forzata.

Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseche della condizione di vendita.

In un caso di procedura esecutiva, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari e confrontate con le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 10%.

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, il cui valore unitario rappresenta la condizione attuale dell'immobile sia quello di mercato deprezzato del 15%.

2. Stima finale del VALORE A BASE D'ASTA

Si detrae il 10% dal Valore Stimato sul Libero Mercato

Valore sul libero mercato € 65.630,00 - 10% = € 59,067,00

Pertanto per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune RODENGO SAIANO via San Dionigi nr. 22, il



tecnico definisce equo il VALORE DI STIMA IN CASO DI VENDITA FORZOSA pari ad € 59.067,00 (cinquantanovemilasessantasette/00)



***** ***** *****



Brescia, lì 05 dicembre 2024

Architetto Alberto Marco SBROFATTI





ALLEGATO 1

FOTOGRAFIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®















ALLEGATO 2

ORTOFOTO





Immagini ©2024 Google, Airbus, Immagini ©2024 Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2024 20 m



ALLEGATO 3

CATASTO





N=50500000

1-Ott-2024 18:5:13
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 met
Protocollo pratica T378112/2024

Comune: (BS) RODENGO SAIANO
Foglio: 10

1 Particella: 5

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

Firmato Da: ALBERTO MARCO SBROFATTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f24b671b77a5f4be7550abe1e9c4f9



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

* (n. 713/V cat.)
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

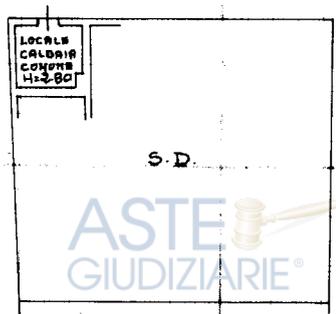
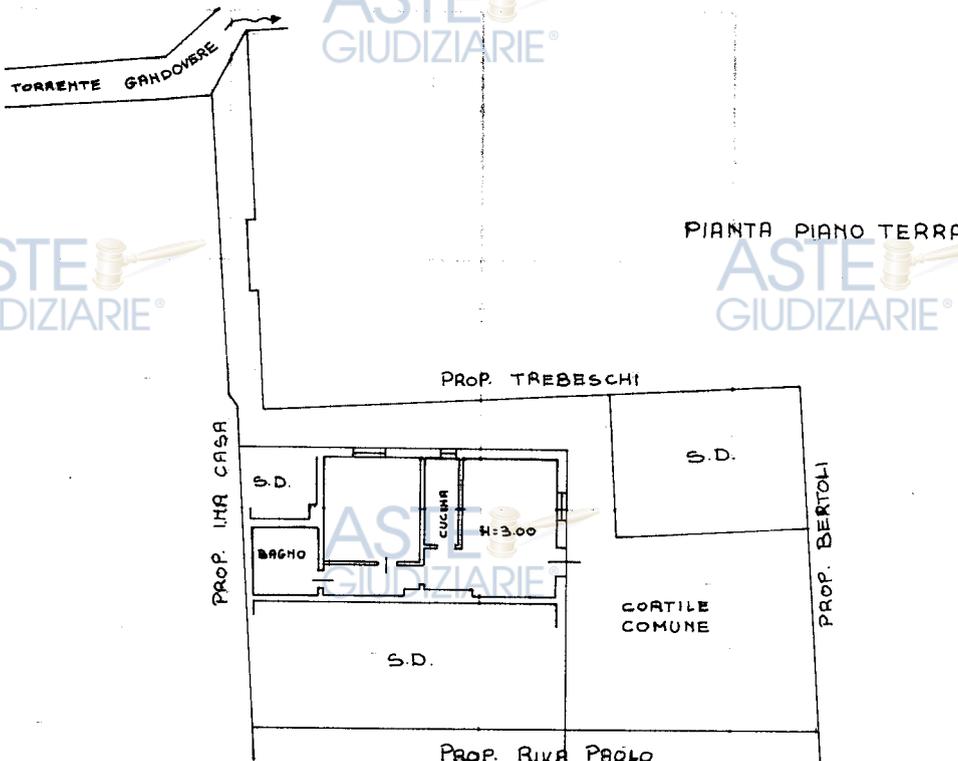
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 13 APRILE 1959, n. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RODENGO SAIANO Via S. DIONIGI N° 22

Ditta RIVA SILVIO e LUIGI NATI A RODENGO SAIANO RISPETTIVAMENTE IL 24-10-32 e IL 21-6-31

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA Scheda N. 5



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	19-6-80	Numero della partita	
PROT. N°	1906	Sezione o Comune censuario	
		Foglio	
		Numero di mappa	
		Subalterno	

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIACOMO BRAMBILLA
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI N° 1171
della Provincia di BRESCIA
DATA 7-5-80
Firma: *[Firma]*



f. apollonio e c.

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/10/2024 - Comune di RODENGO SAIANO(H477) - < Sez. urbana NCT - Foglio 10 - Particella 7 - Subalterno 5 >
Firmato DA **ALBERTO MARCO SBROFATTI** Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f24b671b77a5f4be7550abe1e9c4f9