

FOGLIO RIEPILOGATIVO

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica appartamento al piano primo
autorimessa e cantina a piano seminterrato

Ubicazione Comune di - Provincia di Brescia
Viale

Identificativi catastali Catasto Fabbricati Foglio
. mappale 364 sub 3 cat. A/2
. mappale 364 sub 11 cat. C/6

Divisibilità dell'immobile divisibile

LOTTO	BRESCIA	Categoria	Valutazione	Valore di Reclizzo
1	FG. mapp. 364 sub 3	cat. A/2	€ 96.000,00	€ 81.600,00
2	FG. mapp. 364 sub 11	cat. C/6	€ 7.500,00	€ 6.375,00
			TOT. € 103.500,00	TOT. € 87.975,00

Indice

- A. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C.
- B. Identificazione e descrizione attuale dei Beni.....
- C. Stato di possesso – Situazione locativa
- D. Esistenza di Formalità
- E. Situazione economica condominiale
- F. Regolarità urbanistica ed edilizia.....
- G. Formazione dei lotti.....
- H. Valore dei beni e costi

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 358/2024

GIUDICE DELEGATO Dott. Davide Foppa Vicentini

Creditore procedente

Rappresentata dall'Avvocato:

Esecutato:

Esperto incaricato

Geom. ROBERTA ABBIATICI

studio in Via Del Sebino n. 13 - Brescia

CF BBTRRT60C50B157E

Tel 03040166 - 3356906704

Mail abbiaticiroberta@virgilio.it

Pec roberta.abbiatici@geopec.it

Iscritto all'Ordine dei Geometri Provincia di Brescia n. 3562

Albo dei Consulenti Tecnici Del Tribunale di Brescia n. 115



PERIZIA DI STIMA**ES. IMM. 358/2024****INTRODUZIONE**

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Davide Foppa Vicentini, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Geometra Roberta Abbiatici, libero Professionista in Brescia, iscritta al n. 3562 dell'Albo Professionale dei Geometri di Brescia, con studio in Via del Sebino n. 13, Brescia.

Effettuato il giuramento di rito relativo alla procedura esecutiva in epigrafe, la sottoscritta prendeva atto dell'incarico affidatole di provvedere alla redazione della relazione di stima dell'immobile.

Dopo aver esaminato gli atti depositati, è stato fissato, in sintonia con il Custode giudiziario nominato Avvocato Antonella Trevisi, il sopralluogo per l'accesso all'unità immobiliare.

Si evidenzia che, al momento del sopralluogo la documentazione necessaria per la verifica della conformità urbanistica (autorizzazioni edilizie e schede catastali) richiesta agli Enti preposti, non era stata ancora acquisita, in quanto il Comune di Rudiano non aveva ancora rintracciato la pratica amministrativa e l'UTE di Brescia aveva comunicato tramite mail (ved. documento allegato), l'assenza delle schede catastali in archivio. Successivamente la scrivente si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Rudiano dove è stato possibile visionare la pratica edilizia alla quale era allegata, relativamente alla pratica per l'agibilità, la scheda catastale dell'appartamento. Non vi è quindi disponibilità della scheda catastale relativa all'autorimessa.

A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

1. All'interno del fascicolo agli atti sono stati prodotti l'atto di pignoramento ed il certificato notarile;
2. La scrivente ha reperito copia del titolo di acquisto dell'immobile in favore di [REDACTED]

Atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Cristaldi stipulato in data 06 maggio rep. n..

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

. Localizzazione

Provincia
 Comune
 Via
 Ubicazione rispetto centro abitato
 Destinazione urbanistica dell'immobile
 Tipologia immobiliare

Brescia
 Viale
 semi centrale
 Residenziale
 Appartamento al piano primo – autorimessa piano sem.

ORTOFOTO



. Identificazione Catastale

Comune di Brescia - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana NCT
 Intestazione:
 nato a Orzinuovi (BS) proprietà 1/1

BENE	SEZ	FG	MAPPALE	SUB	CL	CAT.	SUP. CATASTALE	CONS.	RENDITA
ABITAZIONE	NCT		364	3	5	A/2	VIA BORGONUOVO	5,0 VANI	€ 296,96
AUTORIMESSA	NCT		364	11	4	C/6	VIA BORGONUOVO	14 mq	€ 23,14

Conformità catastale: la planimetria catastale dell'appartamento datata 02/04/1987, non risulta conforme allo stato dei luoghi.



DESCRIZIONE DEI BENI

- caratteri generali

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso residenziale edificato nella metà degli anni '80 (1984/87).

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato con giardino in parte comune e parte esclusivo. Il complesso presenta un discreto grado di conservazione, rispecchiando le caratteristiche estetiche dell'epoca di costruzione, senza denotare particolari interventi di manutenzione ordinaria nel corso del tempo: facciate tinteggiate in tinta giallo crema chiaro, serramenti in legno con persiane ad ante, balconi con parapetto in muratura.

La struttura del fabbricato è in muratura con funzione statica portante e di tamponamento, solai in latero cemento, copertura tetto in tegole, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

- caratteri unità immobiliare

L'unità abitativa in oggetto è posta al piano primo dell'edificio; vi si giunge dall'atrio con vano scala, privo di ascensore, accessibile dal giardino comune.

Dall'atrio di distribuzione del primo piano si accede, in lato sinistro, alla porta di ingresso dell'appartamento. Entrando nell'appartamento ci si trova nel soggiorno e da qui alla cucina abitabile con balcone. Dal soggiorno si apre il disimpegno che introduce a due camere da letto, di cui una matrimoniale con balcone, separate da un bagno posto in posizione centrale. Le finiture sono classiche dell'epoca di costruzione con pavimenti in gres porcellanato, pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura lavabile a tinte vivaci.

I serramenti delle finestre e porta finestre sono in legno e completati da persiane ad anta. Il portoncino d'ingresso è in legno; le porte interne sono in legno a battente cieco.

Il bagno è dotato da apparecchiature sanitarie in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio; pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica in tinta chiara.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio. L'impianto igienico-sanitario è incassato a parete e a pavimento, con linee di acqua calda e fredda separate; l'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce, prese, interruttori di comando e di derivazione forniti in numero adeguato alla destinazione d'uso dei locali.

L'appartamento dispone di cantina ed autorimessa raggiungibile dallo scivolo esterno.

- stato manutentivo unità immobiliare

L'appartamento, occupato da persone, al suo interno presenta un generale un buono stato di conservazione e manutenzione.

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ

Si precisa che le superfici indicate sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici e delle verifiche in loco con rilievo a campione di quote, pertanto sono da ritenersi meramente indicative, essendo la consistenza e la stima conseguente valutata a corpo e non a misura. Per il calcolo della superficie commerciale sono utilizzati coefficienti correttivi in funzione della destinazione e stato d'uso.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEF.	SUP. COMMERCIALE
Abitazione	Mq 92,00	1,00	Mq 92,00
Balconi	Mq 9,00	0,50	Mq 4,60
Cantina	Mq 6,00	0,40	Mq 2,40
TOTALE sup. commerciale appartamento			Mq 99,00
TOTALE sup. commerciale autorimessa	Mq 15,00	0,50	Mq 7,50

C. STATO DI POSSESSO

Nell'appartamento pignorato risiede la madre del debitore, , formalmente residente, ma senza contratto che ne giustifichi l'occupazione.

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ

- Formalità pregiudizievoli trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia:

ISCRIZIONE NN. IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del Numero di repertorio Notaio CRISTALDI GIUSEPPE Sede SONCINO (CR)

A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede MILANO C. F. 13263030150 (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIA TORTONA N.33),

contro [REDACTED] 49A capitale € 135.000,00

Totale € 202.500,00 Durata 30 anni

Grava su sezione Urbana NCT Foglio Particella 364 Sub. 3 Particella 364 Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. del 13/09/ nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del Numero di repertorio emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA

A favore di ALTEA SPV S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 12398590963

E. SITUAZIONE ECONOMICA CONDOMINIALE

. Condominio non formalmente costituito, senza amministratore e con gestione autonoma delle aree comuni.

F. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

L'edificio come risulta dalla documentazione esaminata è stato edificato a seguito della Concessione Edilizia n. del 10.07.1994. In data il Comune di Rudiano ha rilasciato il Certificato di Abitabilità relativo all'immobile.

Dall'esame dei documenti agli atti e dai documenti reperiti nel corso delle indagini, non sono stati reperite successivi atti autorizzativi relativi all'unità in oggetto.

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata come già precedentemente evidenziato, una difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. del 10.07.1984, in quanto la tramezza fra cucina e soggiorno è stata arretrata verso quest'ultimo, ampliando pertanto la superficie della cucina e creando una nicchia/ sporgenza che si apre sul balcone.

b - Si ritiene corretto procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo.

Per la determinazione del valore unitario si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, alle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti.

Adottando le stime sintetiche in base alla superficie, la scrivente ha individuato in €/mq 1.000,00 il parametro unitario prudenziale per il fabbricato al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità, comprensiva del valore delle quote di parte comune, adottando dei coefficienti correttivi delle superfici reali, in funzione della destinazione, dislocazione e stato d'uso. Tale criterio di giudizio, tiene conto delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da flessione dei valori e di tutte le caratteristiche e condizioni ricorrenti e di quanto in accessorio.

Alla luce di quanto su esposto, ne discende il seguente conteggio:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	€/MQ	VALORE DI MERCATO
APPARTAMENTO (con cantina)	Mq 99,00	1.000,00	€ 99.000,00
AUTORIMESSA	Mq 7,50	1.000,00	€ 7.500,00
TOTALE	Mq 106,00		€ 106.500,00

. si effettua la seguente decurtazione per spese opere di regolarizzazione dell'immobile pari ad € 3.000,00

DESTINAZIONE	VALORE DI MERCATO	€/MQ	DECURTAZIONE	VALUTAZIONE
APPARTAMENTO(con cantina)	€ 99.000,00	1.00,00	€ 3.000,00	€ 96.000,00
AUTORIMESSA	€ 7.500,00	1.00,00		€ 7.500,00
TOTALE	€ 106.500,00			€ 103.500,00

Con riferimento alla vendita forzata, si ipotizza che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) è ragionevolmente ipotizzabile con una riduzione del valore di mercato di circa il 15%.

Ciò premesso, si attesta che il valore di mercato presunto in condizioni di **vendita forzata** possa essere: € 103.500,00 - € 15.525,00 = **€ 87.975,00**

RIEPILOGO

A conclusione delle indagini, in considerazione di quanto sopra esposto, la scrivente valuta

l'immobile oggetto della presente, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di , Viale , al foglio mappale sub come segue:

o valutazione del bene	€	103.500,00
o valutazione del bene in condizioni di vendita forzata	€	87.975,00

Ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice Delegato, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami.

Brescia, maggio 2025

Il Perito

Geom. Roberta Abbiatici



Documentazione allegata

1. Atto di provenienza
2. Estratto mappa catastale
3. Scheda catastale appartamento – elaborato catastale
4. Visura catastale
5. Documentazione fotografica
6. Copia Concessione Edilizia
7. Copia Certificato di Abitabilità