

UDIENZA 15/04/2025

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 468/2024 Es. Imm
OMISSIS
contro
OMISSIS

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
D'UFFICIO



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

In data 10 dicembre 2024 l'Ill.mo sig. Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. ssa Liana ZACCARA conferiva alla scrivente arch. Alessandra CAMPOSTRINI, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°3127 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, l'incarico di redigere una valutazione del bene immobile di proprietà di OMISSIS

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto del pignoramento e pertanto della valutazione da parte della scrivente sono 2, un appartamento e un garage, dei quali di seguito si procede all'identificazione e ad una dettagliata descrizione.

Gli immobili oggetto di valutazione, a seguito di accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizi Catastali, è così individuabile:

Comune di OMISSIS – Catasto Fabbricati:

Sez. NCT – Foglio 15 – part. 43 - sub 16- cat. A/2 - cl. 4 – consistenza 6,5 vani

Rendita Cat. € 503,55 – intestato a OMISSIS (1/1) ottenuto per COMPRAVENDITA

Sez. NCT – Foglio 15 – part. 43 - sub 11- cat. C/6 - cl. 3 – consistenza 17 mq Rendita

Cat. € 43,02 – intestato a OMISSIS (1/1) ottenuto per COMPRAVENDITA

Si allegano copia dell'atto di Compravendita di OMISSIS del 2 aprile 2001 n° 70796 di redatto dal Notaio Dott. OMISSIS.

Si allega inoltre il certificato di Residenza reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di OMISSIS dal quale si evince che OMISSIS risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento.

Gli immobili in questione sono inseriti all'interno di un complesso condominiale denominato "OMISSIS" di tre piani fuori terra ed un interrato, sito nella zona SUD-EST del Comune di OMISSIS nella Frazione OMISSIS, in via OMISSIS al civico n° 93.

L'edificio risulta edificato alla fine degli anni '80, come risulta dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS.

In data 21 dicembre 2024 su richiesta del "CUSTODE" nominato, che a sua volta aveva provveduto ad avvisare l'esecutata, è stato programmato un sopralluogo per prendere visione degli immobili ed in tale data non è stato possibile l'accesso.



Sia l'appartamento che il garage erano chiusi e senza possibilità di reperimento delle chiavi di accesso.

In data 15 gennaio 2025, sempre su richiesta del "CUSTODE" nominato, viene effettuato un secondo sopralluogo con presenza di fabbro, per consentire l'accesso agli immobili con cambio delle serrature ed apposizione di SIGILLO di divieto di ingresso.

In tale occasione è stato possibile visionare l'appartamento ed il garage, per verificarne le condizioni e constatarne la rispondenza alla documentazione catastale e di progetto.

L'immobile non risulta conforme alla concessione edilizia protocollo n. 17/98 del 19/03/1998, e successiva variante prot. n. 25/00 del 07/03/2000 ed il rilascio del Certificato di Agibilità in data 24/11/2010 protocollo n. 24001/P per la presenza, nelle tavole di progetto, di un ripostiglio lungo il corridoio di accesso e adiacente alla zona giorno.

Sono state, inoltre, regolarmente reperite presso il portale dell'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizi Catastali, le planimetrie catastali, che riportano la data del 31/05/2000.

Anche in questo caso non vi corrispondenza con quanto riportato in planimetria poiché, come già detto, il ripostiglio localizzato lungo il corridoio di accesso adiacente al soggiorno non è presente.

Per sanare tale minima difformità, e dotare l'immobile della conformità urbanistico-catastale è necessaria la presentazione di una sanatoria per difformità interne al Comune di OMISSIS, con relativo pagamento di mora di € 516,00 ed una variazione catastale con la presentazione di una nuova planimetria catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni".

Il tutto quanto sopra esposto si potrebbe quantificare in € 3.000,00 oltre oneri fiscali, oneri di registrazione e more previste.

Appartamento

Come si può osservare nell'allegata documentazione fotografica, l'appartamento oggetto di pignoramento è inserito in una palazzina isolata composta da n° 10 unità immobiliari e è ubicato al piano terra.

Per accedere alla palazzina si entra da un cancello pedonale in ferro battuto adiacente ad uno carraio di medesima fattura inserito in una recinzione metallica delimitante l'intera proprietà. L'ingresso avviene dal piazzale antistante lungo la strada provinciale.

Da qui, dopo aver attraversato il camminamento comune pavimentato, attraverso un portoncino in metallo e vetro si accede all'ingresso comune del condominio.

L'appartamento presenta gli affacci a sud ed est sul giardino di proprietà verso via Valtenesi, ad ovest confina con un'altra unità immobiliare, a nord col l'atrio comune del condominio.

L'appartamento, che ha una superficie interna complessiva di circa 116 mq. costituisce l'attuale residenza della Pignorata OMISSIS ed è attualmente disabitato e completamente abbandonato.

L'appartamento oggetto di pignoramento è un quadrilocale disposto su un unico piano, composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni ed un locale lavanderia.

Entrando dalla porta principale, di sicurezza blindata in ferro e legno, si ha accesso al corridoio di ingresso: la prima stanza che si incontra è il soggiorno, adibito anche a sala pranzo, che presenta, sul lato opposto all'ingresso, una porta finestra che dà accesso al giardino di proprietà esclusiva (circa 190 mq).

Adiacente il soggiorno è presente la cucina, locale non abitabile ed attualmente in pessime condizioni di manutenzione.

Dalla zona giorno si accede al disimpegno che dà accesso alla cosiddetta zona notte composta da una camera matrimoniale con servizio igienico adiacente, una camera doppia, un secondo servizio igienico con vasca ed un locale lavanderia.

Anche nella camera matrimoniale è presente una porta finestra con accesso diretto al giardino.

L'appartamento è dotato impianto di riscaldamento autonomo, la caldaia è localizzata all'interno dell'appartamento nel locale lavanderia ed è utilizzata sia per il



riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria : il riscaldamento nelle diverse stanze avviene con radiatori in ghisa .

Come finiture, l'immobile presenta pavimenti in gres, serramenti e sistemi oscuranti (persiane) in legno.

L'appartamento si presenta generalmente in pessime condizioni di manutenzione, in chiaro stato di abbandono, con oggetti accatastati per tutte le stanze; anche i servizi igienici, seppur senza evidenti segni di malfunzionamenti, si presentano in non buone condizioni di manutenzione.

Garage

Il garage oggetto di pignoramento è ubicato al piano interrato. Si può accedere ad esso dall'interno del condominio tramite la scala interna e ascensore con uscita da una porta in ferro nel cortile dei garages, oppure dal piazzale antistante il condominio su via Valtenesi attraverso una rampa carrabile e cancello in ferro elettrico.

Al piano seminterrato sono collocati tutti i garage del complesso residenziale, ed il garage della pignorata è il secondo dallo scivolo carraio.

Ha una superficie di circa 17 mq, è pavimentato in battuto di cemento e presenta una basculante metallica ad apertura manuale.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

In merito alle Formalità esistenti sull'immobile alla data odierna sull'immobile oggetto di pignoramento risultano presenti solo quelle indicate nella RELAZIONE NOTARILE del 27 novembre 2024 a firma del Notaio Dott.ssa OMISSIS presente in atti.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Come risulta dalla descrizione precedente pertanto trattasi di **un appartamento a piano terra e un garage a piano seminterrato.**

Il garage è accatastato autonomamente tuttavia per opportunità di vendita non si ritiene di considerarlo lotto a parte con vendita separata ma unificarlo all'appartamento e procedere con lotto unico.

Tenuto conto delle precedenti considerazioni, dell'anno di costruzione del fabbricato, della zona di ubicazione nonché delle condizioni manutentive complessive sia degli immobili sia del complesso immobiliare nel quale sono ubicati, facendo riferimento al listino del valore degli immobili della C.C.I.A.A. di Brescia edizione 2024 e alla banca

dati dell'Agenzia delle Entrate, paragonato con il reale valore ricercato anche in rete di immobili comparabili esistenti in zona e in zone analoghe, possiamo indicare in €. **1.100,00/mq (euro millecento/00) il valore di mercato dell'appartamento con relative pertinenze** per cui risulta la seguente valutazione:

Superficie lorda appartamento		mq. 116,00
Giardino di proprietà	mq. 190 x 0,10 =	mq. 19,00
Garage di pertinenza	mq. 17 x 0,50 =	<u>mq. 8,50</u>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq. 143,50

Per un valore complessivo di € 157.850,00.- (euro centocinquantasetteottocentocinquanta/00)

Il valore sopra determinato deve intendersi quello di mercato dell'immobile libero da vincoli.

Considerata l'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia di vizi si può indicare un VALORE DI REALIZZO in € 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00).

CONCLUSIONI

La scrivente, al termine dell'incarico ricevuto, indica in €157.850,00.- (euro centocinquantasetteottocentocinquanta/00)

il valore complessivo dei beni immobili pignorati siti in OMISSIS di proprietà di OMISSIS oggetto del presente procedimento.

L'esperto

Dott. Arch. Alessandra CAMPOSTRINI

Brescia, li 13 marzo 2025