

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. 385/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

Giudice dell'esecuzione: ***Dott.ssa Vincenza Agnese***

CTU: ***Dott. Ing. Alessandro Bignotti***

Iscritto all'Albo della Provincia di Brescia al n. 3961

Con studio in Via Indipendenza n. 65 – 25135 Brescia

Tel. 030-3365122 – Cell. 328 4678685

E-mail: a.bignotti@abi-stime.it

PEC: alessandrobignotti@bs.ingegneri.legalmail.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premesso che:

- ♦ con provvedimento in data 30.06.2016, il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Bignotti, nato a Brescia il 24/09/1975, con studio a Brescia in via Indipendenza n. 65, veniva nominato quale esperto per la stima degli immobili pignorati all'esecutati in epigrafe;
- ♦ all'udienza del 15.09.2016 il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito;
- ♦ il termine per il deposito della relazione è stato fissato per almeno 30 giorni prima della prossima udienza che si terrà in data 20.01.2017;
- ♦ in data 21.12.2016 il sottoscritto ha richiesto una proroga temporale per mancanza di tutta la documentazione necessaria alla stima, concessa dal G.D. in data 22.12.2016 per giorni 30;
- ♦ in data 12.12.2016 il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di Brescia e Mazzano (BS);
- ♦ in data 12.12.2016 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazzano al fine di ottenere le necessarie informazioni di carattere urbanistico ed edilizio,

CIO' PREMESSO

il sottoscritto perito, dopo aver esaminato:

- ♦ la documentazione depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia ed in particolare la Certificazione Notarile redatta dal Notaio Gabriele Bezzi (si veda l'allegato n. 5);
- ♦ gli ultimi atti di provenienza relativi agli immobili reperiti presso lo studio del notaio Franco Treccani (si vedano gli allegati n. 2 e 4);
- ♦ la documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Brescia (si vedano gli allegati n. 2 e 4);
- ♦ la documentazione autorizzativa (si vedano l'allegato n. 4);

presenta la propria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

E' bene precisare che il Valore di Mercato rappresenta *"il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. In questo caso specifico il Valore di Mercato può essere inteso come il "Valore di vendita forzata" poiché gli immobili oggetto della valutazione si trovano in una situazione di vendita che impedisce il compimento di un appropriato periodo di marketing. Inoltre, è opportuno ricordare che la valutazione è riferita al momento temporale in cui è stata redatta.

Vista la dislocazione dei beni oggetto dell'esecuzione è stato necessario suddividere gli stessi in due lotti:

- LOTTO 1: APPARTAMENTO NEL COMUNE DI BRESCIA
- LOTTO 2: APPARTAMENTO E BOX AUTO NEL COMUNE DI MAZZANO

LOTTO 1 – APPARTAMENTO NEL COMUNE DI BRESCIA

LOTTO 1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della presente stima fa parte di un fabbricato a schiera ubicato in una zona periferica del Comune di Brescia in prossimità della frazione di Caionvico, con ingresso da via S. Orsola n. 100/F. La zona è a prevalenza residenziale, caratterizzata dalla presenza di villini e piccole palazzine di vecchia costruzione. La frazione si trova a circa 5 km ad est rispetto al centro storico del Comune di Brescia.

L'immobile oggetto di stima è censito al Catasto della Provincia di Brescia con i seguenti dati:

- ♦ **Abitazione:** Catasto Fabbricati, Comune di Brescia, Sez. NCT, Fg. 194, part. 42, Sub. 1, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 4,5 vani, Rendita 227,76 Euro, via Sant'Orsola n. 100/F piano: 1/S1;

La porzione di fabbricato nel suo intero corpo confina, da nord ad ovest in senso orario, con: prospetto su corte comune, prospetto su strada comunale, prospetto su altra proprietà, altra unità, salvo altri.

Conformità catastale – rispetto alla planimetria catastale depositata in Catasto si segnalano le seguenti difformità:

- il pianerottolo al piano primo risulta inglobato all'appartamento, con arretramento dell'ingresso all'arrivo della scala;
- l'ingresso alla cucina avviene dal corridoio e non dalla sala;
- sulla facciata est del fabbricato è presente una finestra, mentre sul lato nord non esiste una delle due finestre di collegamento al balcone.

LOTTO 1 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene oggetto di stima fa parte di una vecchio fabbricato a schiera composto da 4 unità con accesso da due scale ed ha sviluppo su due piani f.t. ed uno interrato. La porzione oggetto di stima è l'appartamento di testa nella parte est del fabbricato, con accesso in comune con l'appartamento al piano terra da via S. Orsola n. 100/F (traversa chiusa di via S. Orsola). In comune con le altre unità del complesso vi è la corte comune in lato nord, utilizzata come posti auto.

L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucinino, soggiorno, due camere da letto, un balcone esposto a nord, ed una cantina di pertinenza al piano interrato.

I pavimenti e rivestimenti sono in monocottura, le finestre sono in legno con doppio vetro chiuse da tapparelle, le porte interne sono in legno con superficie vetrata; presenti impianto elettrico civile, impianto idrosanitario ed impianto di riscaldamento con caldaia a metano interna e radiatori a parete. Il fabbricato presenta struttura in muratura portante, solai e copertura in laterocemento. Sia l'appartamento che il fabbricato sono in normale stato di manutenzione.

LOTTO 1 - STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

Dalla relazione notarile del 02.05.2016 del notaio Gabriele Bezzi si evince che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà:

- per la quota di 4/6 del sig. OMISSIS, al quale è pervenuto per la quota di 3/6 in forza di atto del 22.06.1983 n. 7.806/1.367 rep. del notaio Franco Treccani, e per la quota di 1/6 in forza di successione legittima della sig.ra OMISSIS (che non risulta trascritta);
- per la quota di 1/6 del sig. OMISSIS, al quale è pervenuto in forza di successione legittima della sig.ra OMISSIS (che non risulta trascritta);
- per la quota di 1/6 OMISSIS (NON ESECUTATA), al quale è pervenuto in forza di successione legittima della sig.ra OMISSIS (che non risulta trascritta).

Per quanto attiene l'occupazione si è potuto verificare l'immobile risulta OCCUPATO dal sig. OMISSIS.

Si ritiene che il bene sia locabile nello stato in cui si trova e che il suo valore di locazione possa essere quantificato in 300 Euro/mese.

LOTTO 1 - PRESENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto della presente stima non risulta essere gravato da alcun vincolo che resterà a carico di un futuro acquirente, se non quelli previsti dallo strumento urbanistico del Comune di Brescia.

OMISSIS

LOTTO 1 - VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE

Il bene risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967, e non è stato possibile risalire ad alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione. Nessuna indicazione circa l'abitabilità.

Conformità urbanistico-edilizia – Non è stato possibile risalire ad eventuali pratiche edilizie presenti presso il Comune di Brescia per verificare la regolarità del bene.

LOTTO 1 - CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto è giunto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima adottando il Metodo del Confronto di Mercato (MCA – Market Comparison Approach) per la presenza di dati relativi a compravendite di beni simili a quelli oggetto della valutazione in un intorno geografico e temporale significativo. Si riportano di seguito i valori di comparazione reperiti:

VALORI DI COMPARAZIONE									
Fonte	Anno	Zona	Tipologia	Stato	Superficie comm. (mq)	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Coeff. di aggiust. *
OMI	1/2016	BRESCIA D5 - PERIFERICA EST	Abitazione	OTTIMO		1.900	2.500	2.200	-50%
LISTINO CAMCOM BS	1/2016	BRESCIA - CAIONVICO	Abitazione	NUOVO		2.470	2.650	2.560	-50%
OSS. TECNOCASA	2016	BRESCIA - CAIONVICO	Abitazione	OTTIMO		1.900	2.100	2.000	-50%
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	1960	BRESCIA - CAIONVICO	Appart. in fabbricato a schiera	NORMALE					0%

* il coeff. di aggiustamento, esprime in percentuale rispetto ai valori unitari dei comparabili la situazione in cui si trova l'immobile oggetto della stima, e prende in considerazione i seguenti elementi di confronto: ubicazione, qualità (conservazione e vetustà), taglio (mq), e tipologia.

VALORI DI COMPARAZIONE CORRETTI									
Fonte	Anno	Stato	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Coeff. di aggiust. *	Valore minimo CORRETTO (€/mq)	Valore massimo CORRETTO (€/mq)	Valore medio CORRETTO (€/mq)
OMI	1/2016	OTTIMO	1.900	2.500	2.200	-50%	950	1.250	1.100
LISTINO CAMCOM BS	1/2016	NUOVO	2.470	2.650	2.560	-50%	1.235	1.325	1.280
BORSINO IMMOBILIARE	2016	OTTIMO	1.900	2.100	2.000	-50%	950	1.050	1.000
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	1960	NORMALE				0%			
VALORI di MERCATO CORRETTI (€/mq)							1.045	1.208	1.127
VALORE di MERCATO UTILIZZATO NELLA STIMA (€/mq)							1.050		

I dati sopra riportati sono stati evinti dall'analisi del Mercato Immobiliare nel Comune di Brescia (Compravendite, agenzie e precedenti stime), dai valori forniti dalle banche dati di alcune fonti a livello nazionale (Agenzia del Territorio) e dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia, sulla base dello stato di conservazione del fabbricato, della vetustà, delle disposizioni contenute nel Decreto del 7 gennaio 2008 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 8 del 11/01/2008), e di quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa e dalle Linee Guida dell'ABI del dicembre 2015.

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene di attribuire ai locali principali dell'abitazione un valore unitario pari a **1.050 €/mq** (millecinquanta/00 €/mq).

Per il calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima ci si è rifatti alla superficie rilevata in sede di sopralluogo sulla base delle planimetrie catastali.

Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di pond.	Superficie Comm. (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
1	Abitazione	63,00	1,00	63,00	€ 1.050,00	€ 66.150,00
1	Balcone	3,50	0,30	1,05	€ 1.050,00	€ 1.102,50
S1	Cantina	11,50	0,25	2,88	€ 1.050,00	€ 3.024,00
VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO PIENA PROPRIETA'						€ 70.276,50

Gli esecutati sig.ri OMISSIS possiedono la quota complessiva pari a 5/6 (cinque sesti) di proprietà del bene stimato, e pertanto il valore commerciale della **PROPRIETA' di 5/6 spettante agli esecutati** può essere complessivamente arrotondato a **58.500,00 Euro (diconsi Euro cinquantottomilacinquecento/00)**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

RIEPILOGO STIMA

Sulla base di quanto sopra descritto i valori delle quote spettanti agli esecutati dei beni valutati viene riassunto in:

- | | |
|---|-----------------------|
| - LOTTO 1 <u>(quota di 5/6 spettante ai Sig. OMISSIS):</u> | 58.500,00 Euro |
| - LOTTO 2 <u>(quota di 1/1 spettante al Sig. OMISSIS):</u> | 88.000,00 Euro |

La presente relazione, composta da n. 11 (undici) pagine e n. 5 (cinque) allegati, viene depositata telematicamente in originale presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia ed inviata in copia al creditore ed ai debitori.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto al mandato conferito in data 30.06.2016.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Bignotti esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3.961, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- x Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- x Di non aver agito in conflitto di interesse.
- x Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- x Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- x Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- x La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- x Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- x Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- x Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- x E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- x Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- x Ha ispezionato di persona la proprietà.
- x Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Brescia, 21 gennaio 2017

IL TECNICO



Allegati:

1. Documentazione fotografica LOTTO 1
2. Documentazione LOTTO 1
3. Documentazione fotografica LOTTO 2
4. Documentazione LOTTO 2
5. Relazione ventennale notaio Gabriele Bezzi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it