

TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE



Numero della pratica
45/2020

Valutatore
Arch. Claudia Querini
Contrada DEL CAVALLETTO, 1 - 25122 BRESCIA - BS
Tel. 030/295639

Tipo di Valutazione
Giudiziaria

Oggetto

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS





ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Casa, sito in Via OMISSIS, LOMBARDIA di seguito denominato "Casa Via OMISSIS " ovvero "Subject" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 16/09/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di OMISSIS

Catasto Fabbricati

Sez. NCT Fg. 12 Part. 1636 Sub. 1 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 2, 5,50 vani, Rendita 139,19 € 2

Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via OMISSIS, LOMBARDIA di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via OMISSIS " ovvero "Subject" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 16/09/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di OMISSIS

Catasto Fabbricati

Sez. NCT Fg. 12 Part. 1636 Sub. 2 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 3, Rendita 16,11€

PREMESSA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di una porzione autonoma di villetta singola quadrifamiliare che si sviluppa su un orizzontamento e, di un'autorimessa all'interno della stessa proprietà.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Perizia eseguita dal sottoscritto Arch Claudia Querini con studio in Brescia C.da Cavalletto n. 1, a seguito di conferimento incarico di stima da parte del Sig. Giudice Dr. Stefano Franchioni in data 05 Giugno 2020.

Il quesito formulato dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione recitava quanto segue:

L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo, dalla quale dovrà risultare:

- 1) l'identificazione e descrizione attuale dei beni, ed identificazione pregressa dei beni.
- 2) lo stato di possesso dei beni.
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- 5) Regolarità edilizia ed urbanistica.
- 6) Formazione dei lotti.
- 7) Valore dei beni e costi.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto perito riceveva una comunicazione da parte dell'ANPE Brescia che fissava il sopralluogo in data 03/07/2020 alle ore 10.00, il giorno prestabilito mi presentavo sul luogo, ma alla data fissata è stato impossibile procedere con l'accesso ai locali per assenza dell'interessato.

Successivamente il sottoscritto perito, riceveva una seconda comunicazione da parte dell'ANPE Brescia che fissava un secondo sopralluogo in data 08/09/2020 alle ore 09.30; il giorno prestabilito mi presentavo sul luogo ove era presente il tecnico delegato dell'ANPE Brescia e, il sig. OMISSIS il quale ha aperto i locali e ha permesso l'esecuzione delle operazioni peritali.





SOGGETTI

Ruolo

Valutatore

Descrizione

Arch. Claudia Querini
Contrada DEL CAVALLETTO, 1 - 25122 BRESCIA - BS
Tel. 030/295639
CF: QRNCLD74C66B157S
G.E. STEFANO FRANCHIONI
OMISSIS.
PIVA: OMISSIS
OMISSIS
Nato il OMISSIS
CF: OMISSIS

Richiedente valutazione

Creditore procedente

Esecutato (convenuto)





SCHEDA IMMOBILE
-Casa Via OMISSIS



Denominazione

Data inserimento 05/06/2020 **Data ultima modifica** 17/09/2020
Codice OMISSIS

Classificazione Casa

Denominazione

Destinazione Residenziale

Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Utilizzo In proprietà

Categoria Usato

Superficie 108,99 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...)

Ubicazione

Via OMISSIS -
OMISSIS

Unità Immobiliare

Condominio

Palazzina

Scala

Piano di accesso Piano Terra

Interno

Descrizione principale

L'immobile in oggetto, è situato in Via OMISSIS.

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1965.

L'immobile è stato regolarizzato, per lo spostamento di una finestra, mediante concessione in sanatoria OMISSIS del OMISSIS a seguito della realizzazione dell'autorimessa (Sub.2).

Nel 1985 è stata effettuata una DIA n. OMISSIS per l'ampliamento del cancello scorrevole.

Il solaio di copertura dell'immobile è piano in laterocemento con accesso diretto mediante scala interna al sottotetto che non risulta presente nella scheda catastale.

L'altezza interna netta degli ambienti al piano terra è di 3,00m. tranne nel bagno che è di 3,40 m.

L'edificio si sviluppa su un'unico piano suddiviso in: una zona ingresso, una cucina attualmente adibita a studio, un soggiorno, un ripostiglio attualmente adibito parzialmente a cucina, un atrio notte, due camere da letto ed un bagno.

L'edificio è dotato di una scala interna posizionata del ripostiglio che permette l'accesso al sottotetto, areato perchè sono state realizzate delle piccole finestre, attualmente utilizzato come locale deposito.

La superficie del sottotetto non verrà conteggiata nella presente perizia in quanto zona non autorizzata.

L'ingresso all'abitazione avviene in lato Ovest.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE APPARTAMENTO A/3

NCT - Foglio 12 - Mapp. 1636 - Sub 1 - CAT. A/3

Costituito da: Piano Terra.

Accedendo dall'ingresso carraio da Via OMISSIS, si può accedere all'abitazione tramite l'ingresso posto in lato Ovest .

L'IMMOBILE E' COSI' COSTITUITO:

APPARTAMENTO PIANO TERRA:

- Ingresso: superficie interna utile mq. 4,40
- Stanza/Studio: superficie interna utile mq. 8,50
- Soggiorno: superficie interna utile mq. 16,90

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Brescia, data pubblicazione 16/09/2020 a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 28





- Angolo Cottura: superficie interna utile mq. 4,90
- Ripostiglio: superficie interna utile mq. 2,10
- Atrio notte: superficie interna utile mq. 9,25
- Camera 1: superficie interna utile mq. 17,20
- Camera 2: superficie interna utile mq. 14,96
- Bagno: superficie interna utile mq. 5,03

Balcone: superficie mq. 5,35

La superficie lorda (slp) dell'appartamento risulta essere di 99,85 mq.
Corte esclusiva 78,05 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è sufficiente e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

Pavimenti: - Ingresso: quadrotti in seminato.

- Stanza/Studio: quadrotti in seminato.
- Angolo cottura - Ripostiglio: quadrotti in seminato.
- Atrio notte: quadrotti in seminato.
- Camera 1: quadrotti in seminato.
- Camera 2: quadrotti in seminato.
- Bagno: piastrelle in ceramica.
- Balcone: piastrelle in gres porcellanato.

- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti esterni: in legno con vetro semplice, tapparelle in legno, entrambi in scarso stato di manutenzione.
- Serramenti interni: - le porte sono in legno con specchiature in vetro, tinteggiate di bianco.
- Tinteggiature: - a tempera colore bianco in tutto l'appartamento tranne nella stanza/studio che è interamente rivestita con carta da parati.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Descrizione pertinenze

Non esistono pertinenze.

Parti comuni

Corte esterna in comune all'autorimessa (Sub. 2) della stessa proprietà.

Provenienza e titolarità

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS in data 21 OMISSIS Rep. n. OMISSIS, trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai numeri OMISSIS, OMISSIS acquistava la nuda proprietà dai signori OMISSIS coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Urbanistica e vincoli

VERIFICHE URBANISTICHE:

La destinazione d'uso degli immobili è conforme alla destinazione urbanistica ammessa per la Zona - "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia singola e/o binata".

La zona in cui è inserita l'unità immobiliare è una zona inserita nel sistema urbano consolidato.

Sia l'unità residenziale che il box fanno parte di un complesso quadrifamiliare autonomo.

Non risultano oneri comunali da pagare.

La costruzione originaria è antecedente al 1965.

L'immobile è stato regolarizzato, per lo spostamento di una finestra, mediante concessione in sanatoria n. OMISSIS del OMISSIS a seguito della realizzazione dell'autorimessa (Sub.2).

Nel 1985 è stata effettuata una DIA n. OMISSIS di cui al Prot. OMISSIS per l'ampliamento del cancello scorrevole.

ABITAZIONE - Sub. 1

Si riscontra DIFFORMITA' rispetto alla scheda catastale, allegata alla presente perizia, in quanto:

- Vi è la presenza di una scala posta nel ripostiglio che permette l'accesso diretto al sottotetto attualmente destinato a ripostiglio/magazzino, il cui ambiente risulta areato.





FORMALITA' E VINCOLI

a) IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 08 Giugno 2012 ai numeri OMISSIS, a favore del OMISSIS con sede in OMISSIS per € 270.000,00 contro OMISSIS gravanti su appartamento e box.

b) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data OMISSIS ai numeri OMISSIS, richiesta dalla OMISSIS (domicilio ipotecario c/o studio dell'Avv. OMISSIS con studio in OMISSIS) con sede in OMISSIS per € 15.000,00 contro OMISSIS e gravante su appartamento e box.

c) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data OMISSIS ai numeri OMISSIS, richiesta dalla OMISSIS (domicilio ipotecario c/o studio OMISSIS con studio in OMISSIS) con sede in Sondrio per € 100.000,00 contro OMISSIS e gravante su appartamento e box.

c) PIGNORAMENTO trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai numeri OMISSIS in forza di verbale di pignoramento in data OMISSIS repertorio n. OMISSIS a favore di OMISSIS (domicilio ipotecario c/o studio dell'Avv. OMISSIS con studio in OMISSIS) e a carico del signor OMISSIS.





GEOGRAFIA
-Casa Via OMISSIS

Ubicazione

Regione OMISSIS

Provincia BS

Comune OMISSIS

Zona

Indirizzo Via OMISSIS

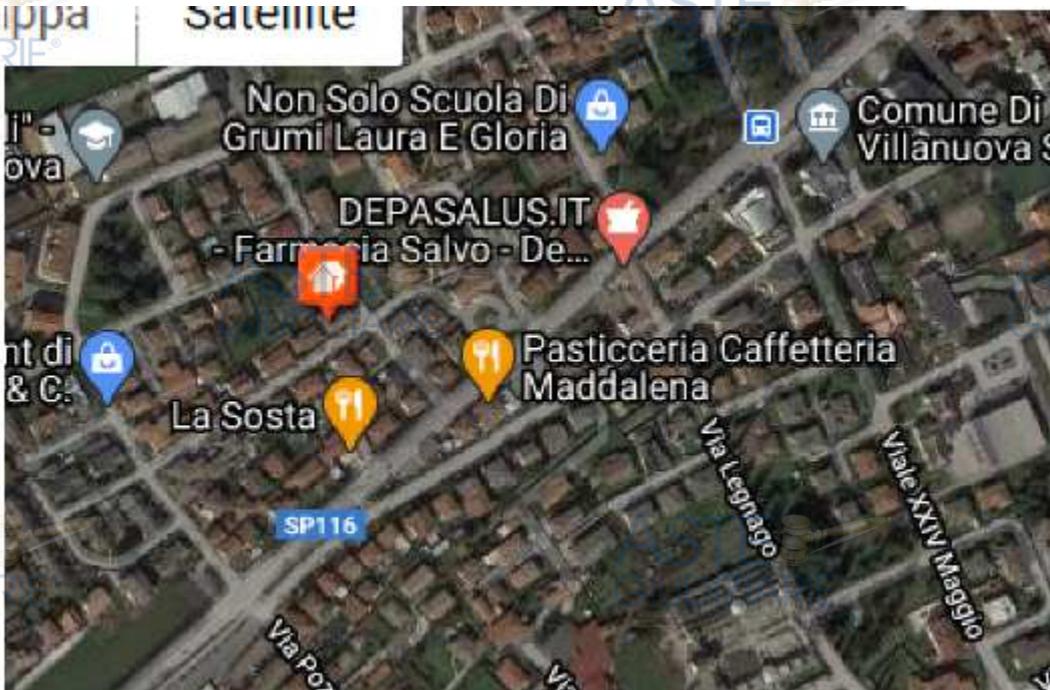
Civico 8

Cap OMISSIS

Latitudine OMISSIS

Longitudine OMISSIS

Mappa



Confini

SUB. 1 - Appartamento P.T.

L'immobile confina a:

- Nord con altra unità immobiliare;
- Est con altra unità immobiliare;
- Sud verso giardino della stessa proprietà;
- Ovest verso su corte della stessa proprietà.

MANUFATTI CON TERMINI

La zona circostante è caratterizzata da edifici a destinazione residenziale.

L'immobile ha una corte in comune con l'autorimessa (Sub.2).

MODALITA' DI ACCESSO

Appartamento - Sub. 1

L'accesso alla proprietà avviene dal cancello carraio posto lungo Via OMISSIS, entrati nella proprietà salendo i 3 gradini che si trovano di fronte, si accede all'appartamento.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE -Casa Via OMISSIS

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato e compensazione errori

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	99,85	1,00	99,85
Superficie balconi	SUB	5,35	0,25	1,34
Superficie esterna esclusiva	Se	78,05	0,10	7,81
Totale Superficie (m²)		183,25		108,99
Totale Volume Commerciale (m³)				-





Architetto Claudia Querini
 C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
 email: cquerini@gmail.com
 tel. 335/6864179



Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice
Appartamento	99,85	S1	1,00
Balcone	5,35	SUB	0,25
Corte esclusiva	78,05	Se	0,10
Totale per piano	183,25		

Sup.Comm. (m ²)
99,85
1,34
7,81
108,99





CARATTERISTICHE
-Casa Via OMISSIS

Fabbricato o Edificio
Caratteristica

Numero di piani fuori terra

Acronimo **Quantità** **Unità di Misura**

NPF 1 n.

Indice mercantile
Prezzo marginale (€)

-

Unità
Caratteristica

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare

Acronimo **Quantità** **Unità di Misura**

STM 3 1=scarso 2=mediocre
3=sufficiente 4=discreto
5=buono

Indice mercantile
Prezzo marginale (€)

da 2 a 3 = 20,00
da 2 a 4 = 30,00
da 2 a 5 = 25,00
da 4 a 5 = 15,00

Superficiarie

Caratteristica

Superficie principale

Acronimo **Quantità** **Unità di Misura**

S1 99,9 m²

Indice mercantile
Prezzo marginale (€)

1,00

Superficie balconi

SUB 5,4 m²

0,25

Superficie esterna esclusiva

Se 78,1 m²

0,10

Superficie commerciale

SUP 109,0 m²

-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica

Data

Acronimo **Quantità** **Unità di Misura**

DAT 28/12/2018 giorno/mese/anno

Indice mercantile
Prezzo marginale (€)

0,035





SEGMENTO DI MERCATO
-Casa Via OMISSIS

Denominazione
Classificazione
Destinazione

Casa
Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune

OMISSIS

Provincia OMISSIS

Località/Fraz./Zona

Posizione

Centrale - centro città

Tipologia immobiliare

Tipologia

Fabbricato o edificio urbano

Categoria Usato

Proprietà

Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Unità Immobiliare

Abitazione di tipo civile

Dimensione unità Media

Tipologia edile

Edificio

Singolo

Indice Superficiario

Rapporto

Indice tipologico (%)

Sup. commerciale (SUP)

SUP/SUP

108,99/108,99

100,00

Superficie principale

S1/SUP

99,85/108,99

91,61

Superficie balconi

SUB/SUP

5,35/108,99

4,91

Superficie esterna esclusiva

Se/SUP

78,05/108,99

71,61

Mercato

Lato domanda

Singolo privato

Motivazione

Lato offerta

Singolo privato

Motivazione

Intermediari

Agenzia immobiliare locale

Prezzo

Regime di mercato

Livello di prezzo

non determinato

Livello di reddito non determinato

Fase di mercato

Fase di contrazione

Filtering Assente (fasce sociali miste)





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di OMISSIS

Provincia di OMISSIS

Fabbricati - Comune catastale di OMISSIS

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	NCT	12	1636	1	A 3 -Abitazione economica	2	5,50 vani	139,19	104,00
Totali								139,19	104,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 12 Part. 1636 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 14/09/2020

Superficie catastale: 104,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di OMISSIS

Provincia di OMISSIS

Catasto Fabbricati

IMMOBILE Sub 1:

a) Foglio 12 - Particella 1636 - Sub 1 - Particella 1636 - Sub 1 - Cat. A/3 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Rendita Catastale € 139,19

Via OMISSIS : T - Annotazioni: di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio OMISSIS; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del OMISSIS in atti dal OMISSIS VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO OMISSIS

Proprietà per 1/1 OMISSIS in regime di separazione dei beni, nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS *.

Dati derivanti da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del OMISSIS in atti dal OMISSIS Registrazione: VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (OMISSIS)

VALUTAZIONE

Casa OMISSIS

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Casa sito in OMISSIS, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è mercoledì 16/09/2020.

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Casa Via OMISSIS

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.

Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.



Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo		1.350,00	1,00
Valore OMI minimo		1.050,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	1.200,00	2,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.200,00	-
Data = 28/12/2018	0,850	-180,00	-15,00
Superficie commerciale = 109,0 m ²	1,000	0,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare = Medio o Sufficiente	0,900	-102,00	-8,50
	Prezzo medio corretto	918,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	108,99 m ²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (918,00 €/m²) per la superficie commerciale (109,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 100.052,82 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Casa Via GIOVANNI PASCOLI, 8 - 25089 - VILLANUOVA SUL CLISI (BS)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per punti di merito]	
Variabile	Procedimento	
	Valore (€)	
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	100.052,82

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

100.052,82 €

Diconsi Euro centomilacinquantaduevirgolaottantadue



SCHEDA IMMOBILE
-Autorimessa - Garage Via OMISSIS
(OMISSIS)



Denominazione

Data inserimento 05/06/2020 **Data ultima modifica** 17/09/2020
Codice OMISSIS

Classificazione Autorimessa - Garage

Denominazione

Destinazione Residenziale

Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Utilizzo In proprietà

Categoria Usato

Superficie 7,10 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)...

Ubicazione

OMISSIS

Unità Immobiliare

Condominio

Palazzina

Scala

Piano di accesso Piano Terra

Interno

Descrizione principale

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in oggetto, è situato in Via OMISSIS.

L'autorimessa è stata regolarizzata mediante concessione in sanatoria n. OMISSIS.

Nel 1985 è stata effettuata una DIA n. OMISSIS di cui al Prot. OMISSIS per l'ampliamento del cancello scorrevole.

Il solaio di copertura dell'immobile è in predalles.

L'altezza interna netta del locale è di 1,90 m.

L'ingresso all'autorimessa avviene in lato Sud.

L'IMMOBILE E' COSI' COSTITUITO:

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE BOX PIANO TERRA C/6

NCT - Foglio 12 - Mapp. 1636 - Sub 2 - CAT. C/6

- Box: superficie interna mq. 12,03

La superficie lorda (slp) dell'autorimessa del piano terra risulta essere 15,00 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è scarso e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

Pavimento: In battuta di cemento

Soffitto: solaio in predalles.

Descrizione pertinenze

Non esistono pertinenze.

Parti comuni

Corte esterna in comune all'appartamento (Sub. 1) della stessa proprietà.

Provenienza e titolarità

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Brescia, data pubblicazione 16/09/2020 a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21707/2009 28





In forza di atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS di OMISSIS in data OMISSIS, trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai numeri OMISSIS, OMISSIS acquistava la nuda proprietà dai signori OMISSIS coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Urbanistica e vincoli

VERIFICHE URBANISTICHE:

La destinazione d'uso degli immobili è conforme alla destinazione urbanistica ammessa per la Zona - "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia singola e/o binata".

La zona in cui è inserita l'autorimessa è una zona inserita nel sistema urbano consolidato.

Non risultano oneri comunali da pagare.

La costruzione è stata regolarizzata mediante concessione in sanatoria n. OMISSIS.

Nel 1985 è stata effettuata una DIA n OMISSIS di cui al Prot. OMISSIS per l'ampliamento del cancello scorrevole.

FORMALITA' E VINCOLI

a) IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data OMISSIS ai numeri OMISSIS, a favore OMISSIS per € 270.000,00 contro OMISSIS gravanti su appartamento e box.

b) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 03 Febbraio 2016 ai numeri 562/74, richiesta dalla OMISSIS (domicilio ipotecario c/o studio dell'Avv. OMISSIS con studio in OMISSIS) con sede in Sondrio per € 15.000,00 contro OMISSIS e gravante su appartamento e box.

c) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data OMISSIS ai numeri OMISSIS, richiesta OMISSIS (domicilio ipotecario c/o studio dell'Avv. OMISSIS con studio in OMISSIS) con sede OMISSIS per € 100.000,00 contro OMISSIS e gravante su appartamento e box.

d) PIGNORAMENTO trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai numeri OMISSIS in forza di verbale di pignoramento in data OMISSIS repertorio n. OMISSIS, a favore di OMISSIS. (domicilio ipotecario c/o studio dell'Avv. OMISSIS con studio in OMISSIS) e a carico del signor OMISSIS.





GEOGRAFIA

**-Autorimessa - Garage OMISSIS
(OMISSIS)**

Ubicazione

Regione OMISSIS
Comune OMISSIS

Provincia OMISSIS

Zona

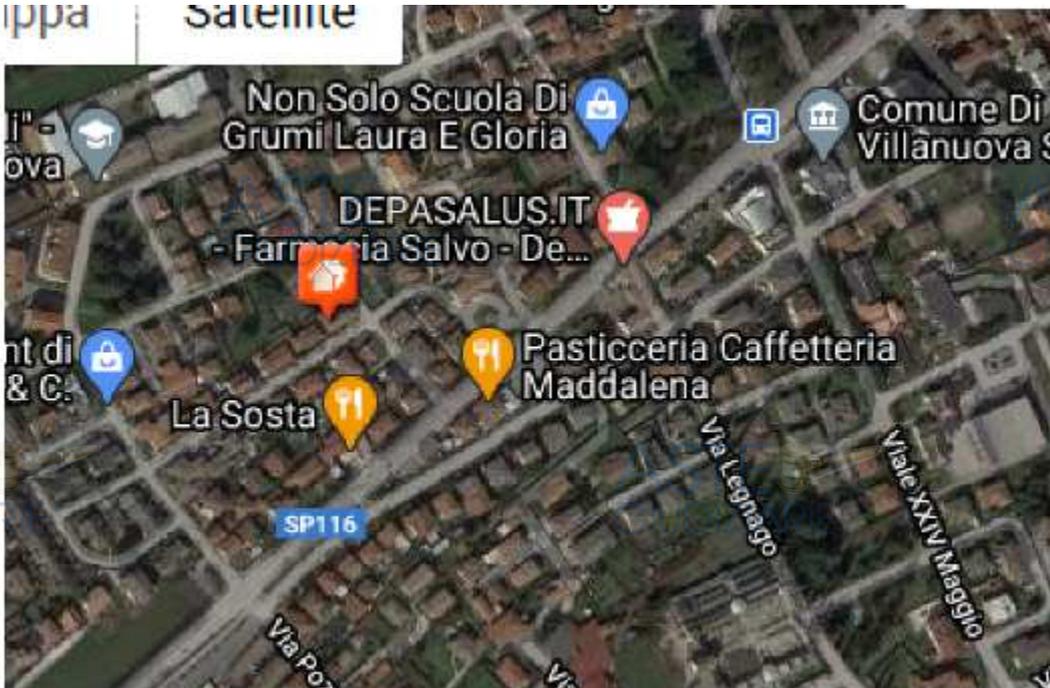
Indirizzo Via OMISSIS
Civico 8

Cap OMISSIS

Latitudine OMISSIS

Longitudine OMISSIS

Mappa



Confini

SUB. 2 - Autorimessa - P.T

L'immobile confina a:

- Nord con altra unità immobiliare;
- Est con la stessa proprietà;
- Sud verso su corte della stessa proprietà;
- Ovest con altra unità immobiliare.

MANUFATTI CON TERMINI

La zona circostante è caratterizzata da edifici a destinazione residenziale.

L'immobile ha una corte in comune con l'appartamento (Sub.1).

MODALITA' DI ACCESSO

Box - Sub. 2

L'accesso alla proprietà avviene dal cancello carraio posto lungo Via OMISSIS, entrati nella proprietà camminando di fronte si trova la porta in ferro e vetro di accesso al box.





CONSISTENZE SUPERFICIARIE
-Autorimessa - Garage Via OMISSIS
(OMISSIS)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
 - i pilastri/colonne interne;
 - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);
 - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
 - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
- mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
- le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato e compensazione errori

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie garage autorimessa	SUG	14,20	0,50	7,10
Totale Superficie (m²)		14,20		7,10
Totale Volume Commerciale (m³)				-





Architetto Claudia Querini
 C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
 email: cquerini@gmail.com
 tel. 335/6864179



Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice
Autorimessa	14,20	SUG	0,50
Totale per piano	14,20		

Sup.Comm. (m ²)
7,10
7,10





SEGMENTO DI MERCATO
-Autorimessa - Garage Via OMISSIS
(OMISSIS)

Denominazione
Classificazione
Destinazione

Autorimessa - Garage
Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune

OMISSIS

Provincia OMISSIS

Località/Fraz./Zona

Posizione

Centrale - centro città

Tipologia immobiliare

Tipologia

Fabbricato o edificio urbano

Categoria Usato

Proprietà

Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Unità Immobiliare

Stalle, scuderie, rimesse ed
autorimesse

Dimensione unità Medio piccola

Tipologia edile

Edificio

Singolo

Indice Superficiario

Rapporto

Indice tipologico (%)

Sup. commerciale (SUP)

SUP/SUP

7,10/7,10

100,00

Superficie garage
autorimessa

SUG/SUP

14,20/7,10

200,00

Mercato

Lato domanda

Singolo privato

Motivazione

Lato offerta

Singolo privato

Motivazione

Intermediari

Agenzia immobiliare locale

Prezzo

Regime di mercato

Livello di prezzo

non determinato

Livello di reddito non determinato

Fase di mercato

Fase di contrazione

Filtering Assente (fasce sociali miste)





Rapporti mercantili

Rapporti superficiali

Superficie garage autorimessa

Saggio opportunità per i miglioramenti [j] -

Acronimo
i(SUG)

Indice merc.

0,50

Saggio di rival. annuo -

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] -

Rapporto area edificata/edificabile [r] -

Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]

Rapporto compl. del terreno edificato [c]

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) 1,00





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di OMISSIS

Provincia di BS

Fabbricati - Comune catastale di OMISSIS

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	NCT	12	1636	2	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	3	-	16,11	-
Totali								16,11	0,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 12 Part. 1636 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 14/09/2020

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di OMISSIS

Provincia di OMISSIS

Catasto Fabbricati

IMMOBILE Sub 2:

a) Foglio 12 - Particella 1636 - Sub 2 - Particella 1636 - Sub 2 - Cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza 13 mq. - Superficie Catastale 15 mq. - Rendita € 16,11

Via OMISSIS piano: T - Annotazioni: di stadio; proviene per variazione territoriale dal foglio OMISSIS; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del OMISSIS in atti dal OMISSIS VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIARIO (OMISSIS)

Proprietà per 1/1 OMISSIS in regime di separazione dei beni, nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS *.

Dati derivanti da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del OMISSIS in atti dal OMISSIS Registrazione: VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIARIO (OMISSIS)





VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in OMISSIS, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 16/09/2020.





STIMA PER PUNTI DI MERITO
Autorimessa - Garage Via OMISSIS
(OMISSIS)

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.

Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo		740,00	1,00
Valore OMI minimo		630,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	685,00	2,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	685,00	-
Data = 25/09/2020	0,950	-34,25	-5,00
Superficie commerciale = 7,1 m ²	1,000	0,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare = Mediocre	0,950	-32,54	-4,75
	Prezzo medio corretto	618,21 €/m ²	
	Superficie (SUP)	7,10 m ²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (618,21 €/m²) per la superficie commerciale (7,1 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 4.389,29 €





Architetto Claudia Querini
 C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
 email: cquerini@gmail.com
 tel. 335/6864179



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Autorimessa - Garage Via OMISSIS
(OMISSIS)



Valore di mercato

Valore di mercato

[Stima per punti di merito]

Variabile

Procedimento

Valore (€)

Stima per punti di merito

Stima per punti di merito

4.389,29



In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

4.389,29 €

Diconsi Euro quattromilatrecentoottantanovevirgolaventinove





QUADRO RIASSUNTIVO

Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 01 - Lotto 1

N. Compendio immobiliare e Valutazione

1 Per l'immobile denominato Casa Via OMISSIS - OMISSIS

il Valore di mercato alla data di stima del 16/09/2020
è pari a 100.052,82 € per 109,0 m² pari a 917,92 €/m²



Valore (€)

100.052,82

2 Per l'immobile denominato Autorimessa - Garage Via OMISSIS - OMISSIS

il Valore di mercato alla data di stima del 16/09/2020
è pari a 4.389,29 € per 7,1 m² pari a 618,21 €/m²



4.389,29

Totale valore

104.442,11

Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 02 - Lotto 2

Totale valore stimato

104.442,11

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 104.000,00 €
Diconsi Euro centoquattromila

CONCLUSIONI TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

VALORE DELLA STIMA
di un appartamento e di un'autorimessa siti in OMISSIS

Appartamento: Foglio 12 - Particella 1636 - Sub.1 - Cat. A/3 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Rendita Catastale € 139,19

Autorimessa: Foglio 12 - Particella 1636 - Sub.2 - Cat. C/6 - Classe 3 - Consistenza 13 mq. - Rendita Catastale € 16,11

Appartamento (Sub. 1): € 100.000,00 (centomila/00)

Autorimessa (Sub. 2): € 4.000,00 (quattromila/00)

Tot. valore dell'intero lotto comprensivo di appartamento e autorimessa è di
€ 104.000,00 (centoquattromila/00)





Indice

TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	1
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	2
Soggetti	3

Lotto 1

Casa Via OMISSIS

Scheda immobile	4
Geografia	7
Consistenze superficiali	8
Caratteristiche	10
Segmento di mercato	11
Consistenza catastale	13
Valutazione	13
Stima per punti di merito	13
Risultati della valutazione	14

Autorimessa - Garage Via OMISSIS

Scheda immobile	15
Geografia	17
Consistenze superficiali	18
Caratteristiche	20
Segmento di mercato	21
Consistenza catastale	23
Valutazione	24
Stima per punti di merito	25
Risultati della valutazione	26

Quadro riassuntivo	27
Conclusioni TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE	27

