

**UDIENZA 15/10/2024**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 56/2024 Es. Imm**  
**OMISSIS**  
**contro**  
**OMISSIS**

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**  
**D'UFFICIO**



## PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

In data 08 maggio 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 dei sigg. e

### IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto del pignoramento e pertanto della valutazione da parte della scrivente sono 2, un appartamento con cantina 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 8 – part. 295 - sub 2- cat. A/2 - cl. 5 – consistenza 4 vani Rendita Cat. € 237,57 – intestato a OMISSIS (1/2) e OMISSIS. (1/2), ottenuto per COMPRAVENDITA, in regime di separazione dei beni

Sez. NCT – Foglio 8 – part. 295 - sub 11- cat. C/6 - cl. 4 – consistenza 12 mq Rendita Cat. € 19,83 – intestato a OMISSIS (1/2) e OMISSIS. (1/2), ottenuto per COMPRAVENDITA, in regime di separazione dei beni

Si allegano copia dell'atto di Compravendita dei sigg. OMISSIS del 23 dicembre 2006 n° 21779 di redatto dal Notaio Dott. OMISSIS.

Gli immobili in questione sono inseriti all'interno di un immobile residenziale costituito da 2 piani fuori terra ed un interrato nella zona NORD del Comune di OMISSIS, in via OMISSIS.

L'edificio risulta edificato alla fine degli anni '90, come risulta dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS.

L'immobile risulta conforme alla concessione edilizia n.175 protocollo n. 3829 del 03/07/1997, e successiva variante prot. n. 5716 del 06/10/1997.

E' stata, inoltre, regolarmente reperita le planimetrie catastali, che riportano la data del 27/12/2000.

Gli immobili pignorati corrispondono a quanto riportato in planimetria.



In data 12 giugno 2024 su richiesta del "CUSTODE" nominato, che a sua volta aveva provveduto ad avvisare l'esecutato, è stato programmato un sopralluogo per prendere visione degli immobili ed in tale data è stato consentito l'accesso solo all'appartamento al fine di verificarne le condizioni e constatarne la rispondenza alla documentazione catastale e di progetto.

La cantina ed il garage erano chiusi e senza possibilità di reperimento delle chiavi di accesso.

In data 24 luglio 2024, sempre su richiesta del "CUSTODE" nominato, viene effettuato un secondo sopralluogo per visionare la cantina ed il garage, che al primo accesso non si erano potuti visionare per mancanza delle chiavi di accesso.

L'immobile risulta essere un appartamento a piano rialzato, una cantina ed un garage a piano seminterrato.

Come risulta dalla documentazione allegata l'immobile è stato affittato dal 01/09/2020 alla sig.ra OMISSIS con contratto quadriennale scadente il 01/09/2024 e successivamente con tacito rinnovo decennale, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 14/09/2020.

Il canone per la locazione è stato fissato in € 4.800,00 annui, valore decisamente in linea con il Rendimento Locativo per un siffatto immobile in quella zona.

L'immobile pertanto risulta essere la residenza della sig.ra OMISSIS e dalla propria famiglia composta da marito e figlio minorenni, come evidenziato nell'allegato Certificato rilasciato dall'Ufficio servizi demografici del comune di OMISSIS.

Non risultano invece più residenti in Dello i Pignorati sigg. OMISSIS.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha potuto constatare che vi è perfetta corrispondenza nella disposizione dei locali e tra le misure reali di controllo effettuate e le misure che si possono desumere dalle planimetrie catastali

**Appartamento**

Come si può osservare nell'allegata documentazione fotografica, l'appartamento oggetto di pignoramento è inserito in una palazzina isolata composta da n° 8 unità immobiliari e è ubicato al piano rialzato.

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 e trovasi su strada interna che dà accesso solo agli immobili presenti sulla via.

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

L'appartamento oggetto del presente procedimento trovasi al piano rialzato, prima dell'inizio delle rampe di scale che danno accesso agli altri piani dell'immobile, sul lato sinistro e ad esso si accede attraverso un portoncino in legno blindato di sicurezza.

L'appartamento che ha una superficie di circa 85 mq è disposto su unico piano: entrati nell'appartamento ci si trova nella zona giorno suddivisa in soggiorno/salotto e angolo cottura.

Dalla zona giorno si accede al disimpegno che dà accesso alla cosiddetta zona notte composta da due camere matrimoniali pressoché di medesima dimensione, e dal servizio igienico centrale.

Dalla zona cucina attraverso una portafinestra si può uscire sul balcone, mentre nelle restanti camere e nel bagno vi sono unicamente finestre.

L'appartamento è dotato impianto di riscaldamento autonomo con bombole del gas; la stufa presente nella zona giorno è dismessa; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico localizzato nel servizio igienico.

Nelle camere da letto, sotto le finestre, dove erano presenti i caloriferi (oggi del tutto disinstallati) sono presenti evidenti tracce di muffa, che si estendono anche negli angoli delle pareti.

I sanitari risalgono all'epoca della realizzazione dell'immobile e si trovano in discreto stato manutentivo.

A parte le tracce di muffa sopra menzionate, l'appartamento oggetto della presente stima risulta sostanzialmente in discrete condizioni di manutenzione.



### Cantina

La cantina oggetto di pignoramento si trova al piano seminterrato del complesso residenziale in cui è collocato; ha accesso da scala interna, con porta metallica.

La cantina risulta pertinenza annessa all'appartamento in quanto accatastata col medesimo subalterno e sulla stessa planimetria catastale.

### Garage

Il garage oggetto di pignoramento si trova al piano seminterrato del complesso residenziale in cui è collocato; ha accesso sia pedonale da scala interna, sia carraio da cancello con scivolo comune.

Al piano seminterrato sono collocati sia i garage sia le cantine, ed il garage dei pignorati è il quinto da destra arrivando dal passaggio carraio.

Ha una superficie di circa 12 mq, è pavimentato in battuto di cemento e presenta una serranda 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 19 febbraio 2024 a firma del Notaio Dott. OMISSIS presente in atti.

### VALUTAZIONE IMMOBILE

Come risulta dalla descrizione precedente pertanto trattasi di **un appartamento a piano rialzato, una cantina 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 €.**  
**1.000,00/mq (euro mille/00/mq) il valore di mercato dell'appartamento con relative pertinenze** per cui risulta la seguente valutazione:

|                                      |                 |     |              |
|--------------------------------------|-----------------|-----|--------------|
| Superficie lorda appartamento        |                 | mq. | 84,00        |
| Cantina di pertinenza                | mq. 5 x 0,50 =  | mq. | 2,50         |
| Garage di pertinenza                 | mq. 12 x 0,50 = | mq. | <u>6,00</u>  |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b> |                 | mq. | <b>92,50</b> |

Per un valore complessivo di € 92.500,00.- (euro novantaduemilacinquecento/00)

Il valore sopra determinato, deve intendersi quello di mercato degli immobili.

Il valore sopra determinato deve intendersi quello di mercato dell'immobile libero da vincoli che arrotondato al migliaio, € 92.000,00:

Considerata l'immediatezza della vendita giudiziaria, e per assenza di garanzia di vizi si può indicare un VALORE DI REALIZZO in € 90.000,00 (euro novantamila/00).

### CONCLUSIONI

La scrivente, al termine dell'incarico ricevuto, indica in € 92.500,00 (euro novaduemilacinquecento/00) il valore complessivo dei beni immobili pignorati siti in DELLO (BS), di proprietà dei sigg. OMISSIS **oggetto del presente procedimento.**

L'esperto

Dott. Arch. Alessandra CAMPOSTRINI

Brescia, li 13 settembre 2024

