

# TRIBUNALE DI BRESCIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°580/2021**

Promossa da  
B.C.C. DEL GARDA

contro

Dott. Maurizio Di Rocco Giudice dell'esecuzione

## **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

Premessa

Con ordinanza del 09/12/2021 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Ludovico Quilleri, con studio in Brescia, Via Amba D'Oro 17, ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2438, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n°580/2021, invitandomi a comparire all'udienza telematica del 16/12/2021 per il giuramento di rito e per conferirmi l'incarico di stima secondo le prescrizioni in seguito riportate:

### ***Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc***

Nella documentazione allegata alla domanda è presente la certificazione ipotecaria storico-ventennale rappresentata dalla relazione legale notarile del Notaio Franco Treccani.  
E' presente anche la visura ipo-catastale dove si certifica che l'immobile oggetto della perizia è ancora in capo al Sig

### ***Identificazione e descrizione attuale dei beni***

Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Mairano, Frazione Pievedizio, Via Giuseppe Mazzini n°4/6, identificato con i seguenti dati catastali:

Appartamento al primo piano con cantina al piano interrato:

Sez. NCT, Foglio 6, Particella 173, Sub. 45, Cat A/2, cl. 4, vani 3,5, R.C.E. 180,76, Proprietà 1/1

Confini: Nord Sub.37, Sud. Sub.44, Est Ballatoio Comune.

Autorimessa al piano interrato:

Sez. NCT, Foglio 6, Particella 173, Sub. 23, Cat C/6, cl. 3, mq 11, R.C.E. 15,34, Proprietà 1/1

Confini: Nord Sub.53, Ovest. Sub.24, Est Sub.22.

Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di appartamento al primo piano di un complesso edilizio di n° 2 piani fuori terra, costruita nel centro storico della frazione di Pievedizio, nel comune di Mairano, sulla strada statale che attraversa il paese, ed edificata all'inizio degli anni 2000, dopo la demolizione e la ricostruzione di



edifici preesistenti. Il complesso edilizio è costituito da un antico cascinale di cui una parte è stata ristrutturata, ed un'altra parte demolita e ricostruita in maniera uguale all'originale, e fa parte dell'attuale Condominio Il Cascinale.

La caratteristica costruttiva generale consiste in strutture in cemento armato, con tamponamenti in laterizio e intonaci e solai in laterocemento e tetti in legno. Il complesso consiste in n°3 piani complessivi di cui uno interrato con garage e cantine e due piani fuori terra abitabili.

L'appartamento, che è accessibile tramite scala comune e NON è dotato di ascensore, è disposto su un unico livello ed è costituito da: ingresso/camera, corridoio, cucina, un bagno, un ripostiglio ed un soppalco accessibile per un totale di mq 53. L'appartamento è situato al primo ed ultimo piano ed è mansardato con travi del tetto a vista ed è accessibile dall'esterno tramite ballatoio comune.

L'appartamento è esposto sui lati, est e ovest. I serramenti sono in legno con vetrocamera. I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato. Il riscaldamento è autonomo, ed è costituito da caldaia a gas e radiatori con circolazione di acqua calda. Dal punto di vista energetico l'immobile si colloca probabilmente in classe E/F.

Al piano interrato si trova una cantina ed un autorimessa singola.

### Condizioni dell'immobile

L'immobile è stato edificato nel 2002 e pertanto si può ritenere seminuovo. Le condizioni statiche ed estetiche dell'edificio nel suo complesso sono buone. Per quanto riguarda le condizioni interne dell'appartamento le stesse appaiono un po' trascurate per quanto riguarda la tinteggiatura e la pulizia. Le condizioni dei servizi e degli impianti sono buone in quanto di recente costruzione.

### ***Identificazione pregressa dei beni***

E' stata constatata una discrepanza fra lo stato di fatto e la scheda catastale. La distribuzione logistica dei vani è diversa, nel senso che la camera da letto è attualmente cucina e la sala/ingresso è attualmente anche camera da letto, inoltre è presente un locale soppalcato al centro dell'appartamento esattamente sotto il colmo del tetto, con scala di legno per accedere. Il soppalco si presenta come locale accessibile ma non abitabile in quanto di altezza al colmo di m 1,60, pertanto accatastabile solo come ripostiglio. La regolarizzazione e la conseguente variazione catastale richiedono una spesa di €2,500,00 fra spese tecniche e sanatoria.

### ***Stato di possesso***

L'immobile è attualmente abitato dal Sig. \_\_\_\_\_ in affitto con regolare contratto di locazione stipulato in data 06/09/2012 e registrato al n° 8230 serie 3 all'Agenzia delle Entrate di Brescia 2.

### ***Determini il valore locativo del bene***

€anno 3,600,00 ovvero €mese 300,00

### ***-D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale***

Da un colloquio con l'amministratore del condominio è emerso che al momento risultano esserci spese condominiali arretrate per un totale di €1.708,51. Si allega documento.



### ***-E Regolarità edilizia ed urbanistica***

Edificato con pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n° 21/99 del 14/10/99 Prot. 2432  
Concessione Edilizia n° 14/00 del 30/07/2000 Variante  
Concessione Edilizia n° 19/01 del 03/09/01 II Variante  
Fine Lavori e Abitabilità del 20/03/2002 Prot. 1148

Si allega copia delle suddette concessioni.

### ***- F Formazione dei lotti***

L'appartamento costituisce un unico lotto, compreso di garage e cantina.

### ***-G- Valore del bene e costi***

Indagini e ricerche di mercato.

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di dati aggiornati, relativi a beni immobili aventi il più possibile caratteristiche simili a quelli in esame, assumendo informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e/o attraverso la consultazione di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Tale fase di indagini ha consentito la determinazione per molti dei beni immobili in esame di una scala di valori, minimo/massimo, sulla base dei quali è stato assunto un valore medio di zona. Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il "Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio e i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare in Italia e dal Borsino Immobiliare sempre con riferimento ai Comuni di Ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o usati a seconda della vetustà dei beni, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per SEL si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili nella zona di Mairano, frazione Pievedizio, alla luce della profonda crisi economica generale e del settore edilizio in particolare, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 1,000,00 il prezzo per l'appartamento, ottenendo quindi:



Appartamento superficie	mq 53 x €mq 1.000,00	= €53.000,00
Cantina a corpo		= € 2.000,00
Autorimessa a corpo		= € 8.000,00

Totale valore immobile = €63.000,00

In sede di esecuzione immobiliare è ipotizzabile una riduzione percentuale del 10 – 15% portando il valore commerciale ad €53.000,00.

**Totale valore immobile = €53.000,00**

Allegati:

Fotografie,  
Certificazioni urbanistiche,  
Visura Catastale,  
Scheda Catastale,  
Elaborato Planimetrico,  
Spese condominiali.  
Contratto di affitto.

Brescia, lì 21/03/2022

Ing. Ludovico Quilleri

