

# TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 631/2018

GIUDUCE DELEGATO DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

Creditore procedente

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Con sede in Siena  
Piazza Salimbeni n. 3

P.Iva C.f. 00884060526

Rappresentato dall'Avvocato:

Studio Legale Associato  
Berardi - Casamorata - Vandini  
Via Baccarini n. 52 - Ravenna

Esecutati:

[REDACTED]  
In qualità di proprietario per 1/2  
Residente in Sarezzo (Bs)  
Via Gremone n. 56  
[REDACTED]

[REDACTED]  
In qualità di proprietaria per 1/2  
Residente in Sarezzo (Bs)  
Via Gremone n. 56  
[REDACTED]

Esperto incaricato

**Geom. Roberta Abbiatici**

studio in Via Del Sebino n. 13- Brescia

CF BBTRRT60C50B157E

Tel 03040166 - 3356906704

Mail abbiaticiroberta@virgilio.it

Pec roberta.abbiatici@geopec.it

Iscritto all'Ordine dei Geometri Provincia di Brescia n. 3562

Albo dei Consulenti Tecnici Del Tribunale di Brescia n. 115

Timbro e firma \_\_\_\_\_



## FOGLIO RIEPILOGATIVO

### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica                      appartamento al piano      secondo  
Ubicazione                                      Sarezzo (Bs) via Gremone n. 56  
Identificativi catastali                      Catasto Fabbricati Foglio 1 mappale 2027 sub 15  
  
Quota di proprietà                              1/2 [REDACTED]  
    1/2 [REDACTED]  
  
Divisibilità dell'immobile                      NON divisibile

<i>LOTTO</i>	<i>SAREZZO Via Gremone 56</i>		Valore di Mercato	Valore di Realizzo
<i>1</i>	<i>FG. 1 MAPP 2027 SUB 15</i>	cat. A/3	€ 82.000,00	€ 73.800,00

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità

Si ritiene che l'immobile, con stato manutentivo medio e abitabile nell'insieme, abbia commerciabilità in relazione al contesto immobiliare con prevalenza di residenti di etnia extracomunitaria.

### Indice

- A. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C. ....
- B. Identificazione e descrizione attuale dei Beni .....
- C. Stato di possesso.....
- D. Esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale .....
- E. Regolarità edilizia ed urbanistica .....
- F. Formazione dei lotti .....
- G. Valore dei beni e costi.....



## INTRODUZIONE

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Alessandro Pernigotto, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Geometra Roberta Abbiatici, libero Professionista in Brescia, iscritta al n. 3562 dell'Albo Professionale dei Geometri di Brescia, con studio in Via del Sebino n. 13, Brescia.

Effettuato il giuramento di rito relativo alla procedura esecutiva in epigrafe, la sottoscritta prendeva atto dell'incarico affidatole di provvedere alla redazione della relazione di stima dell'immobile.

Esaminati gli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale, reperiti i documenti relativi all'immobile oggetto di pignoramento presso i competenti uffici, previo avviso tramite raccomandata, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile in Comune di Sarezzo (Bs) alla presenza dell'esecutato [REDACTED]. Effettuate quindi tutte le indagini di rito e raccolto ogni elemento utile, la scrivente ha redatto la seguente perizia di stima.

### A - Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C.

- 1) La scrivente all'interno del fascicolo agli atti ha reperito l'atto di pignoramento ed il certificato notarile;
- 2) La scrivente ha acquisito presso lo studio del Notaio Fabrizio Santosuosso copia del titolo di acquisto: Atto di compravendita in data 26.05.2006, rep. n. 28854/9661racc.
- 3) La scrivente non ha richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati, in quanto gli stessi nell'atto di provenienza dichiarano di essere coniugi tra loro e di trovarsi in regime di separazione dei beni secondo la legge vigente presso il loro paese di origine.

### B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

#### 1. Localizzazione

Provincia	Brescia
Comune	Sarezzo
Via	Gremone
Civico n.	56

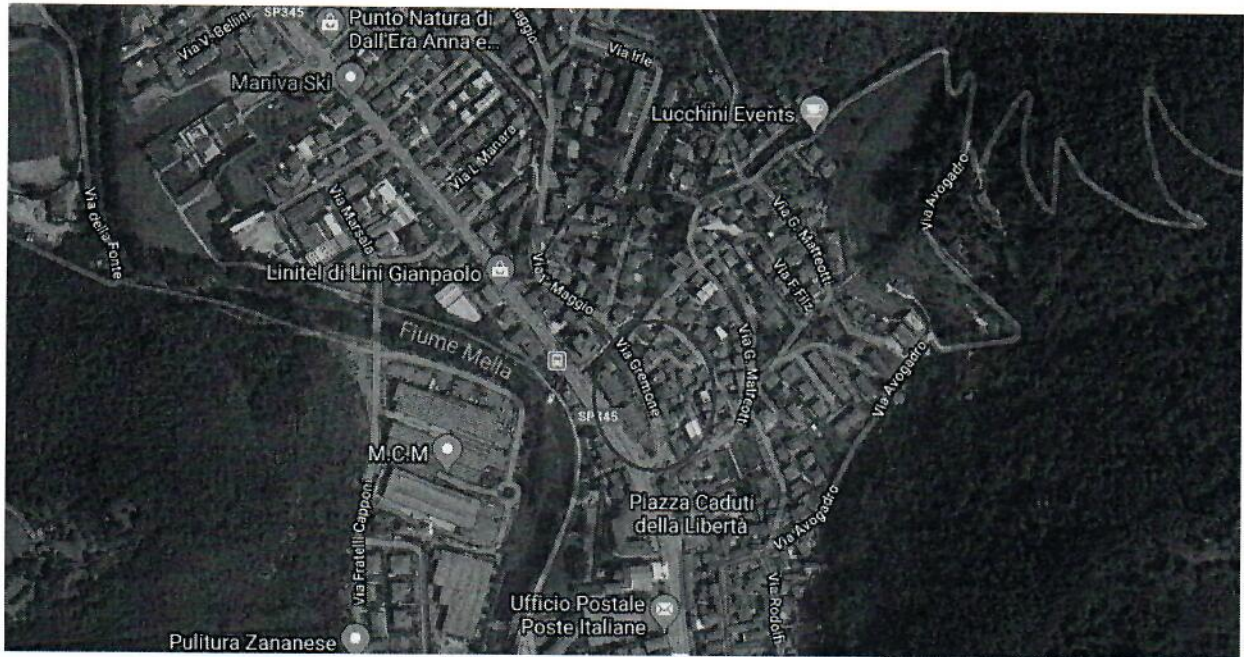
#### Zona

Zona urbana nelle vicinanze del centro del paese





## Mappa



## Mappa





<b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b>	Residenziale
<b>Tipologia immobiliare</b>	Appartamento piano secondo
<b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>	Edificio costruito in data anteriore all' anno 1967
<b>Dimensione</b>	Media
<b>Confini</b>	Nord      altra unità immobiliare Sud        altra unità immobiliare Est        libero Ovest      loggiato comune
<b>Consistenza</b>	Desunta graficamente dagli atti autorizzativi, verificata mediante rilievo Data del sopralluogo                      06.02.2019
<b>Criterio di misurazione</b>	SEL - Superficie Esterna Lorda

## 2. Identificazione Catastale

Comune di Sarezzo - Provincia di Brescia

Catasto Fabbricati  
Sezione Urbana NCT

foglio	Mappale	sub	categoria	classe	Cons.	Sup. cat.	rendita
1	2027	15	A/3	5	4 vani	Mq 80	€ 177,66

## 3. Descrizione

L'unità abitativa in oggetto fa parte di un fabbricato di due piani fuori terra edificato nella prima metà degli anni 1960. L'edificio fruisce di un cortile interno comune ed è accessibile dall'androne posto sulla Via Gremone.

L'appartamento, posto al piano secondo, è servito dalla scala esterna comune che si dirama dal portico a piano terra e giunge al loggiato, comune ai soli due appartamenti del secondo piano.

L'ingresso all' appartamento dal loggiato avviene direttamente al soggiorno con zona cottura; sul lato sinistro del locale una porta conduce ad una stanza adibita a camera da letto, mentre frontale rispetto all'ingresso, una porta introduce al disimpegno sul quale si affacciano una camera matrimoniale, bagno finestrato e ripostiglio.



L'unità presenta le finiture classiche dell'epoca di costruzione, con pavimenti in monocottura, pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura lavabile colorata, dimostrando nel complesso, un ambiente con discreto grado di conservazione e manutenzione.

I serramenti delle finestre sono in legno di abete, con vetro isolato multistrato e sono completate da persiane in legno. Il portoncino d'ingresso è in legno d'abete tinto noce; le porte interne sono in legno Tanganika con specchiatura in vetro opaco.

Il bagno è completato da apparecchiature sanitarie in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato monoforo; pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica f.to 20x20.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con elementi radianti in alluminio. L'impianto igienico-sanitario è incassato a parete e a pavimento, con linee di acqua calda e fredda separate; l'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce, prese, interruttori di comando e di derivazione forniti in numero adeguato alla destinazione d'uso dei locali.

L'alloggio è privo di autorimessa, ma gode di uno spazio all'interno del cortile ad uso posto auto, che secondo quanto comunicato dal [REDACTED] è stato assegnato in accordo fra i condomini.

#### 4. Calcolo superfici di proprietà

Si precisa che le superfici indicate sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici e delle verifiche in loco con rilievo a campione di quote, pertanto sono da ritenersi meramente indicative, essendo la consistenza e la stima conseguente, valutata a corpo e non a misura.

Per il calcolo della superficie commerciale sono utilizzati coefficienti correttivi in funzione della destinazione e stato d'uso.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
abitazione	77,00	1,00	77,00
loggiato a piano secondo - quota 1/2	14,00	0,25	3,50
Porticato a piano terra - quota 1/5	5,00	0,10	0,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq 81,00

#### 5. Identificazione pregressa dei beni

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti agli esecutati tramite Atto di compravendita autenticato dal Notaio Fabrizio Santosuosso in data 26.05.2006, rep. n. 28854/ 9661racc..

#### 6. Verifiche rispondenze

Verifica della titolarità

Regolare





---

Verifica catastale

Regolare

Documentazione visionata                      tramite web

Elenco documentazione visionata

visure catastali,estratto mappa, planimetrie catastali  
visure ipotecarie

Verifica urbanistica

Regolare

Comune di Sarezzo                                      visionati atti autorizzativi

**C - STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai due figli.

**D - ESISTENZA DI FORMALITA' - VINCOLI - ONERI**

- Formalità trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia:
  - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta a Brescia al n. 22621/4875 in data 29.04.2006, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. con sede in Siena;
  - verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 12.07.2018 ai nn. 30935/19817 a favore della SIENA NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma.

**ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE**

Il fabbricato all'interno del quale è sito l'appartamento oggetto di perizia, secondo quanto comunicato dal sig. [REDACTED] è privo di Amministratore condominiale. Le spese di pulizia delle parti comuni sono regolate direttamente dai singoli condomini.

**E - REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1967.

Sono state rilasciate successivamente dal Comune di Sarezzo i seguenti titoli autorizzativi riguardanti l'unità abitativa oggetto di stima:

- Concessione edilizia per ristrutturazione prot n. [REDACTED] del 30 maggio 1980
- Concessione edilizia per varianti prot. n. [REDACTED] del 17 dicembre 1981
- Certificato di abitabilità n. 2624-2624/A prot. del 5 marzo 1982



## F - FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene non è divisibile.

## G - VALORE DEL BENE

### 1. Criteri di valutazione

La scrivente, valuta l'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova prendendo in esame la natura, consistenza e destinazione, il grado di finitura, manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, il grado di commerciabilità, l'ubicazione, i prezzi di mercato di beni simili in zona alla data odierna, il probabile reddito che l'immobile è suscettibile di produrre, tenuti presenti i fattori corretti e negativi, e quant'altro può influire sulla valutazione.

b - Si ritiene corretto procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo.

Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie, la scrivente ha individuato in 800,00 €/mq il parametro unitario prudenziale per il fabbricato al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità, adottando dei coefficienti correttivi delle superfici reali, in funzione della destinazione, dislocazione, stato d'uso.

Tale criterio di giudizio, tiene conto delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da flessione dei valori e da scarse contrattazioni private, e di tutte le caratteristiche e condizioni ricorrenti e di quanto in accessorio.

Alla luce di quanto su esposto, ne discende il seguente conteggio:

### CALCOLO VALORE

	superficie commerciale	coefficiente	€/mq	valutazione
Appartamento piano secondo	mq 78,00	1	800,00	€ 78.000,00
loggiato piano secondo proprietà quota 1/2	mq 14,10	0,30	800,00	€ 3.384,00
porticato piano terra proprietà quota 1/5	mq 5,65	0,15	800,00	€ 678,00
				€ 82.062,00
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>€ 82.000,00</b>





Con riferimento alla **vendita forzata**, si ipotizza che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) è ragionevolmente ipotizzabile come segue:

- svalutazione del prezzo di mercato;	- 2% = - € 1.640,00
- deterioramento del bene per scarsa manutenzione;	- 1% = - € 820,00
- svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti nell'usato;	- 5% = - € 4.100,00
- svalutazione del prezzo di mercato;	- 2% = - € 1.640,00
totale costo svalutazione	- € 8.200,00

Ciò premesso, si attesta che il **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** presunto possa essere:

€ 82.000,00 - € 8.200,00 = € **73.800,00**

## RIEPILOGO

A conclusione delle indagini, in considerazione di quanto sopra esposto, la scrivente valuta l'immobile oggetto della presente, costituito da appartamento a piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo, Via Gremone 56 al foglio 1 mappale 2017 sub15 come segue:

o valore <b>del bene in libero mercato</b>	€	<b>82.000,00</b>
o valore <b>del bene in condizioni di vendita forzata</b>	€	<b>73.800,00</b>

Ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice Delegato, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami.

Brescia, febbraio 2019

Il Perito  
Geom. Roberta Abbiatici



## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Atto di provenienza
2. Estratto mappa catastale
3. Scheda catastale
4. Visura catastale
5. Atto di compravendita
6. Atti autorizzativi

