

**STIMA DEI BENI PIGNORATI**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 327/2018**

Giudice dell'esecuzione : **Dott.ssa Simonetta Bruno**

**Anagrafica**

Creditore Procedente:

Difensori:

Debitore Esecutato: **"OMISSIS"**

Esperto incaricato: **Geom. Vincenzo Achille Formentini**

**Date**

Nomina dell'Esperto	04.06.2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19.07.2018
Data della consegna della stima	14.12.2018

**Identificazione del lotto**

**LOTTO UNICO**

**Descrizione sintetica**

I cespiti comprendono un appartamento di civile abitazione al terzo piano e un locale autorimessa al piano interrato, facente parte di un edificio in condominio denominato "Condominio T", con la quota proporzionale al valore delle proprietà esclusive delle parti dell'edificio dichiarate comuni dalla Legge e tali indicate nell'articolo 1 del regolamento di condominio predisposto dalla Cooperativa "La Famiglia di S. Polo - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata" con sede a Brescia, allora società committente ed assegnataria.

**Ubicazione:**

Via Revere, numeri civici 20 (abitazione) e 24 (autorimessa), località San Polo - 25134 Brescia

**Identificazione catastale:**

Comune di Brescia, Catasto Terreni:

foglio **238**

Particella **430** Ente Urbano ha. 0.06.10 (EDIFICIO)

Particella 136 Ente Urbano ha. 0.02.10 (CORTE COMUNE)

Particella 137 Ente Urbano ha. 0.05.60 (CORTE COMUNE)

Particella 138 Ente Urbano ha. 0.03.80 (CORTE COMUNE)

Particella 139 Ente Urbano ha. 0.02.00 (CORTE COMUNE)

Particella 140 Ente Urbano ha. 0.05.60 (CORTE COMUNE)

Comune di Brescia, Catasto Fabbricati:

Sezione Urbana **NCT** foglio **238**:

**Particella 430 Subalterno 27**, Categoria **A/2**, Classe **3**,

Consistenza **6,5** vani, Superficie Catas **114 m<sup>2</sup>**, Rendita € **386,05** via Revere

n. 20, piano S1- 3;

**Particella 430 Subalterno 44**, Categoria C/6, Classe 6,  
Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastal 13 m<sup>2</sup>, Rendita € 28,20 via Revere n.  
24, piano S1.

Quota di proprietà: Per 1/1 di proprietà  
Diritto di proprietà: Per 1/1 diritto di abitazione  
Formazione dei lotti: UNICO LOTTO  
Divisibilità dell'immobile: NO  
Più probabile valore di mercato: € 122.000,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità: I cespiti in oggetto, in considerazione della loro tipologia, finiture, uso, data di costruzione, vincoli, pesi e gravami, posizione, si ritiene che abbiano una discreta commerciabilità.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia :  si  no  
Conformità catastale :  si  no  
Conformità titolarità :  si  no

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato :  si  no  
Spese arretrate condominiali:  si  no  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:  si  no  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:  si  no

**1. Fasi – Accertamenti e date delle indagini**

A seguire le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura della stima.

- In data 04.06.2018 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simonetta Bruno emetteva il decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati, individuato nella persona del geometra Vincenzo Achille Formentini.
- In data 19.07.2018 l'esperto prestava giuramento ed accettava l'incarico di stima, otteneva copia della documentazione relativa alla presente esecuzione, recuperava per via telematica le visure catastali, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali relative ai cespiti.
- In data 26.07.2018 l'esperto presso l'Archivio Notarile di Brescia, richiedeva n. 01 copia cartacea dell'atto di proprietà, ritirata poi in data 02.08.2018.
- In data 08.08.2018 l'esperto inviava a mezzo di raccomandata A.R. all'Esecutato e per via PEC ai Difensori del Creditore Procedente, la comunicazione dell'inizio operazioni peritali fissando il sopralluogo per il giorno 31.08.2018 .
- In data 30.08.2018 l'esperto si consultava telefonicamente con l'Esecutato che richiedeva il rinvio delle operazioni peritali per la temporanea assenza degli attuali conduttori dei cespiti oggetto di perizia.
- In data 21.09.2018 l'esperto consultava l'amministratore condominiale Studio   
 per richiedere documentazione condominiale.
- In data 05.09.2018 l'esperto inviava a mezzo di raccomandata A.R. all'Esecutato e per via PEC ai Difensori del Creditore Procedente, la seconda comunicazione dell'inizio operazioni peritali fissando il sopralluogo per il giorno 18.09.2018 .
- In data 18.09.2018 l'esperto eseguiva il sopralluogo ai cespiti in perizia e si recava poi presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Brescia per la richiesta della documentazione urbanistico - edilizia.
- In data 03.12.2018 lo Studio   
 inviava per E-mail all'Esecutato e successivamente all'esperto, le informazioni di natura condominiale.
- In data 11.12.2018 l'esperto si recava all'Archivio Notarile di Brescia per visure di n. 2 atti di provenienza dei cespiti.
- In data 14.12.2018 l'esperto, consegnava la stima via PCT ed inviava copia alle Parti.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### □ Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Brescia



- Via/Piazza
  - Civico
  - Zona
  - **Mappa**
- Via Revere  
20 e 24  
Residenziale

Google Maps Via Revere, 20



Immagini ©2018 DigitalGlobe,European Space Imaging,Dati cartografici ©2018 Google 20 m

- **Destinazione Urbanistica degl'immobili**  
Residenziale
  
- **Tipologia degl'immobili**  
Unità residenziali in proprietà ad uso di civile abitazione e locale autorimessa.
  
- **Tipologia edilizia del fabbricato condominiale**  
Il "Condominio T" è sito al centro del tessuto urbano della località San Polo di Brescia.  
Il complesso condominiale comprende fino ai suoi sei piani fuori terra, circa una trentina di appartamenti di tipo economico, accessibili e visitabili mediante due atri d'ingresso, dotati ciascuno di rampe scale e doppi ascensori ad uso comune.  
Il livello interrato comprende i locali pertinenziali comuni ed esclusivi, quali vani scala, corridoi, autorimesse e ripostigli, nonché la corte comune e scivolo carraio per la movimentazione degl'autoveicoli privati.  
Dalla via Revere si entra nel lotto di proprietà e ai vari cespiti condominiali, mediante un accesso pedonale al civico n. 20, oppure mediante un accesso carraio al civico n. 24 .  
Il lotto risulta recintato su tutti i lati confinanti e dotato di essenze verdi ad alto fusto e superficie a prato, con percorsi pavimentati.
  
- **Caratteristiche generali degl'immobili**  
Trattasi di un appartamento al piano terzo con locale esclusivo ad uso ripostiglio al piano interrato e locale autorimessa esclusiva.
  
- **Dimensione**  
Dimensione media - grande
  
- **Caratteri domanda e offerta**  
La domanda è costituita da persone che necessitano di un tri/quadrilocale ad uso abitazione in zona periferica e tranquilla.
  
- **Forme di mercato**  
Asta immobiliare per esecuzione
  
- **Fase di mercato immobiliare**  
Fase di stasi del mercato, con sufficiente richiesta e notevole offerta.

### 3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima

#### Descrizione sintetica

L'appartamento è accessibile solo dal vano scala comune civico 20 e giunti al disimpegno comune del terzo piano, si presentano due porte d'ingresso dei due appartamenti presenti sul piano.

Tale cespite risulta costituito da atrio d'ingresso con ai lati opposti il cucinotto e il pranzo/soggiorno con balcone, segue il disimpegno con due camere da letto e un'altra con balcone, bagno e piccolo ripostiglio. Tutti i vani sono dotati di finestre e portefinestre salvo il piccolo ripostiglio e l'altezza netta dei vani è metri 2,90 .

In generale le finiture sono semplici e del tipo tradizionale, nonché ormai vetuste, quali:

- infissi esterni in legno con vetro semplice e avvolgibile in plastica;
- infissi interni con porte in legno tamburato e vetro;
- pavimenti in piastrelle in cemento e graniglia con fondo colorato e battiscopa in legno;
- intonaci alle pareti e soffitti al civile e tinteggiati con fondo a tempera.

Il bagno presenta una dotazione completa dei sanitari con pavimento e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, di recente fattura e manutenzione.

I due balconi presenti hanno parapetto in ferro a disegno semplice e pavimentazione in piastrelle di grès antigelivo.

L'impianto elettrico e termo idro sanitario sono realizzati sotto traccia ed autonomi , questo ultimo con caldaia murale alimentata a metano e con radiatori isolati a parete.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta sufficiente.

I locali ripostiglio ed autorimessa esclusivi, come le parti comuni condominiali del piano interrato, hanno finiture rustiche ed essenziali, quali:

- infissi di porte in metallo e lamiera;
- pavimentazioni in battuto di cemento;
- intonaci alle pareti e soffitti al semicivile/rustico;
- impianto di illuminazione a sottotraccia e/o tubi a parete;
- assenza impianto di riscaldamento;
- segnaletica di sicurezza ed emergenza carente.

L'altezza netta rilevata dei locali è:

- metri 2,80 per ripostiglio;
- metri 2,20 per autorimessa.

L'autorimessa è dotata di una apertura a due battenti di metri 1,98 x 2,07 h, di una profondità e larghezza netta di metri 4,60 x 2,47.

Lo stato di manutenzione e conservazione in generale risulta modesto e carente.

**Confini:**

- a nord particella 497
- a sud via Revere
- a est via Revere e particelle 143, 142
- a ovest particella 475

**Consistenza:**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilevo                       | <input type="checkbox"/> Interno ed Esterno                              |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Solo interno                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco              | Esperto  |
| <input checked="" type="checkbox"/> data del sopralluogo         | 18.09.2018   |
| <input checked="" type="checkbox"/> verificato graficamente con: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetrie catastali                |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico da misure eseguite |

**Criterio di misurazione:**

- |  |                |        |
|--|----------------|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL Superficie Esterna Lorda (abitazione)  | m <sup>2</sup> | 109,65 |
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL Superficie Esterna Lorda (autorimessa) | m <sup>2</sup> | 13,50  |
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL Superficie Esterna Lorda (ripostiglio) | m <sup>2</sup> | 10,10  |
| <br><input type="checkbox"/> SIL Superficie interna lorda                      |                |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIN Superficie Interna Netta (abitazione)  | m <sup>2</sup> | 92,63  |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIN Superficie Interna Netta (autorimessa) | m <sup>2</sup> | 11,36  |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIN Superficie Interna Netta (ripostiglio) | m <sup>2</sup> | 8,62   |

**Calcolo superfici di proprietà:**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Appartamento	m <sup>2</sup> 109,65	100% ( 109,65)
Balcone	m <sup>2</sup> 3,90	30% ( 1,17)
Balcone	m <sup>2</sup> 3,56	30% ( 1,07)
Autorimessa	m <sup>2</sup> 13,50	50% ( 6,75)
Ripostiglio	m <sup>2</sup> 10,10	35% ( 3,54)
<b>Totale superficie commerciale m<sup>2</sup>. 122,18</b>		



### **Caratteristiche qualitative**

L'unità immobiliari in oggetto sono state costruite ed ultimate nell'anno 1974 senza successivi interventi edilizi migliorativi e si presentano comunque, in uno stato sufficiente di manutenzione generale. Si apprezza la manutenzione e la conservazione dei viali del giardino e della superficie a prato, nonché la tranquillità regnante della microzona.

## **4. Audit documentale e Due Diligence**

### **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **Anno di costruzione / ristrutturazione**

Il complesso condominiale è stato oggetto del seguente intervento edilizio, quale:

- licenza di costruzione rilasciata dal comune di Brescia il 21/08/1972 con la quale la Cooperativa "La Famiglia di S.Polo" con sede in Brescia, ha provveduto a costruire un complesso di appartamenti per civile abitazione ed autorimesse.

#### **Data verifica edilizia - urbanistica**

11.12.2018

#### **Strumento urbanistico**

Il complesso condominiale ricade all'interno dell'ambito del territorio urbano consolidato del vigente Piano di Governo del Territorio, di cui precisamente alle Norme Tecniche di Attuazione dell'articolo 81 – *Tessuto a prevalente destinazione residenziale* -.

#### **Vincoli urbanistici**

Il complesso condominiale non è soggetto a vincoli che rivestono un carattere storico, artistico e di pregio ambientale.

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Geometra FORMENTINI VINCENZO ACHILLE, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 3002, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITA'** edilizio – urbanistica dei cespiti oggetto di stima.

**4.2 Rispondenza catastale**

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del comune di Brescia e identificate in mappa alla Sezione **NCT** Foglio **238** particella **430**

- subalterno **27** categoria **A/2**, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 114 m<sup>2</sup>, rendita €. 386,05 via Revere n. 20, piano S1 – 3;
- subalterno **44** categoria **C/6**, classe 6, consistenza 13 m<sup>2</sup> superficie catastale 13m<sup>2</sup> rendita €. 28,20 via Revere n. 24, piano S1.

A dette unità immobiliari è compresa la quota proporzionale delle Parti Comuni ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile.

**Elenco documentazione visionata**

Catasto Terreni: visura estratto di mappa e visure per immobile;

Catasto Fabbricati: visure per immobile, elenco particelle e subalterni, planimetrie catastali.

**Date verifica catastale**

30.08.2018

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Geometra FORMENTINI VINCENZO ACHILLE, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 3002, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata per via telematica sul sito per Geometri denominato "Geoweb" ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale dei cespiti oggetto di stima.

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

Per la verifica della titolarità della proprietà è stata richiesta la copia dell'atto di vendita presso l'Archivio Notarile di Brescia e inoltre sono stati visionati altri due atti di provenienza, quali: atto del 24.07.1974 n. 29081/9035 di repertorio notaio Barca, atto del 24.10.1975 n. 3976/1549 di repertorio notaio Petroboni.

#### Titolo di provenienza

Atto di vendita in data 14.04.1981 repertorio n. 24427, raccolta n. 3360 del dott. Bruno Barzellotti notaio in Brescia, registrato a Brescia il 29.04.1981 al n. 3988 e trascritto a Brescia il 11.05.1981 ai n.ri 11062/8374 .

#### Quote di proprietà

- proprietà per 1000/1000

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- OCCUPATO

Il cespite risulta ad oggi **OCCUPATO** da una sola persona, in forza di un contratto di locazione prossimo alla scadenza contrattuale.

## 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

### 5.1 Verifica vincoli e formalità'

L'immobile non è soggetto a vincoli che rivestono un carattere storico, artistico e di pregio ambientale.

L'ispezione ipotecaria del 30.08.2018, presi in esame gli immobili, ha formato elenco delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria derivata da mutuo iscritta alla Conservatoria di Brescia in data 03.08.2010 ai n.ri 33607/8703 per €. 180.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per €. 100.000,00 a favore di Banca con sede a Brescia, via Dalmazia n. 147 e contro l'Esecutato;
- ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria di Brescia in data 16.02.2016 ai n.ri 5312/801 per

€ 330.000,00 a favore di Banca e contro  
l'Esecutato;  
- verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Brescia in data 18.04.2018 ai  
n.ri 16755/10742 a favore di : . con sede a e contro  
L'Esecutato..

## 5.2 Verifica oneri di natura condominiale

Sul cespite oggetto di stima si è accertato l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale che andiamo a elencare:

- i vincoli, i divieti, le norme d'uso delle parti comuni, ecc. sono approvati nel Regolamento di Condominio, qui in allegato;
- in base alla tabella millesimale allegata all'atto del 24.07.1974 n. 29081/9035 di repertorio notaio Barca, alle unità immobiliari in stima spettano i seguenti valori millesimali:  
45,06 millesimi per l'appartamento e 33,20 millesimi per l'autorimessa. Attualmente amministratore condominiale effettua il riparto delle spese condominiali con la quota di 44,47 millesimi di proprietà;
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie per l'esercizio "2018/2019" dal periodo 01.04.2018 al 31.03.2019 sono circa € 1.100,00 ;
- alla data odierna non risultano insoluti a carico dei cespiti in stima;
- per l'anno solare precedente non risultano insoluti a carico dei cespiti in stima;
- l'attuale amministratore condominiale incaricato è lo Studio

## 6. Analisi estimativa

### 6.1 Metodologia estimativa adottata

La presente stima è finalizzata alla determinazione del " **più probabile valore di mercato** " nell'ambito delle procedure esecutive.

Il criterio del valore di mercato è applicabile tramite due metodi:

- Comparazione diretta (sintetico) che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti;
- Comparazione indiretta (analitico o capitalizzazione dei redditi) che comporta la formazione di un'analogia scala di canoni di locazione oltre che la corretta definizione del saggio di redditività congruo.

Nel caso in esame, considerati gli elementi sopra indicati, tenuti in debito conto l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare e la potenzialità degli immobili si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio di stima sintetico – comparativo.

In questo caso, per determinare il più probabile valore di mercato, in ambito di procedura esecutiva, si calcola:

- il valore di mercato;
- il valore del deprezzamento a seguito della vendita forzata.

## 6.2 Calcolo valore di mercato

Per l'acquisizione dei dati economici da assumere a riferimento nella comparazione, ci si avvale delle rilevazioni di mercato riportate nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) costantemente aggiornate dall'Agenzia del Territorio della provincia di Brescia:

- Comune: Brescia
- Fascia/zona: Periferica/ San Polo
- Codice di zona: D3
- Microzona catastale: 14
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Residenziale
- Interrogazione: Anno2017 – semestre 2

Per quanto concerne il cespite in oggetto, si attribuisce il seguente valore al m<sup>2</sup> :

Abitazione civile – stato "NORMALE" – valore di mercato (€/m<sup>2</sup>) Min/Max Lordo :

**€/ m<sup>2</sup> 1.430,00**

Per la trasformazione dallo stato "NORMALE", a cui si riferiscono le rilevazioni dell'Osservatorio Immobiliare, a quello di "SUFFICIENTE" e considerando il deprezzamento a seguito della vendita forzata, è necessario decrementare l'intervallo di rilevazione del 30 %.

Il valore unitario ottenuto rientra nell'intervallo di rilevazione dell'O.M.I. a garanzia della congruità del risultato estimale a cui si è pervenuti mediante l'applicazione del criterio sintetico-comparativo.

Pertanto, si utilizzerà come valore unitario di mercato la quotazione pari a **1.000,00 €/ m<sup>2</sup>** .

Il suindicato valore unitario di mercato comprende anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.



Si ricava il valore di mercato delle unità immobiliare oggetto di stima moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario e pertanto si otterrà:

Comune di Brescia – Sezione NCT – Foglio 238 particella 430 subalterni 27 e 44  
 $m^2 122,18 \times \text{€}/m^2 1.000,00 = \text{€} 122.180,00$

A conclusione, il più probabile **valore in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato e arrotondato in **€ 122.000,00** dicansi Euro centoventiduemilavirgolazero zero.

## 7. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Ordinario di Brescia, Geometra FORMENTINI VINCENZO ACHILLE, iscritto all'Albo dei Geometri al n. 3002 e all'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 59, 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 la presente stima può essere sottoposta a riesame
- X Non ha alcun interesse verso i cespiti 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

Calvisano li, 13 dicembre 2018

L'Esperto



ALLEGATI:

- ALLEGATO 01) - ESTRATTO DI MAPPA – Catasto Terreni - Foglio 238 comune di Brescia;
- ALLEGATO 02) - CATALOGAZIONE del Piano di Governo del Territorio (PGT);
- ALLEGATO 03) - VISURA PER IMMOBILE senza intestati - Catasto Fabbricati – foglio 238 particella 430 sub. 27
- ALLEGATO 04) - VISURA PER IMMOBILE senza intestati - Catasto Fabbricati – foglio 238 particella 430 sub. 44
- ALLEGATO 05) - ELENCO IMMOBILI – Catasto Fabbricati -
- ALLEGATO 06) - PLANIMETRIA CATASTALE – Catasto Fabbricati – foglio 238 particella 430 sub. 27
- ALLEGATO 07) - PLANIMETRIA CATASTALE – Catasto Fabbricati – foglio 238 particella 430 sub. 44
- ALLEGATO 08) - TITOLO DI PROPRIETA'
- ALLEGATO 09) - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ALLEGATO 10) - DOSSIER FOTOGRAFICO di n. 19 fotografie

---

---

---

---

---