

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 689/2018

Giudice delegato: dott. Alessandro Pernigotto

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### Anagrafica

Creditore procedente:

**Condominio I PORTICI c.f. 80053680170**  
in persona dell'amministratore pro tempore dott.ssa Simona Maranza con ufficio in via Carlo Zima, 4 25121 Brescia (BS)  
email [asppibs@virgilio.it](mailto:asppibs@virgilio.it)  
tel. 030/2906259

Rappresentato dall'Avvocato:

**AVV. CRISTIAN CORIONI**  
Via Solferino 32 25122 Brescia  
Tel. 030/6395290 cell. 3920140007  
[studiolegale.corioni@gmail.com](mailto:studiolegale.corioni@gmail.com)  
[cristian.corioni@brescia.pecavvocati.it](mailto:cristian.corioni@brescia.pecavvocati.it)

Esecutato e presente al sopralluogo:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Esperto incaricato

**Arch. Roberto Feroldi**  
**Via Trieste n. 5 Erbusco (BS)**  
**C.F. FRL RRT 60S20 I703K**  
**Tel 030/7709785 Cell 338/7567922**  
**Fax 030/2070646**  
**Mail feroldiroberto@alice.it**  
**Pec: roberto.feroldi@archiworldpec.it**  
**Iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti**  
**Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353**



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

**Date**

**Nomina dell'esperto: 13/11/2018**

**Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 05/12/2018**

**Data del sopralluogo e misurazioni: 05/12/2018**

**Data della consegna del rapporto di valutazione: 16/12/2018**

**Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 09/04/2019**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Abitazione e autorimessa in via Repubblica Argentina n. 62 e via**  
**Camillo De Giuli (BS)**

**Sezione Urbana SAL, foglio n. 12, particella n. 6311, sub. 35, Zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 66,00 m2, rendita euro 555,19**

**Sezione Urbana SAL, foglio n. 12, particella n. 6311, sub. 146, Zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 m2, superficie catastale 12,00 m2, rendita euro 46,48**



### **Elenco dei quesiti posti dal giudice:**

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;  
Identificazione e descrizione attuale del bene;  
identificazione pregressa dei beni;  
Stato di possesso;  
Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;  
Regolarità edilizia ed urbanistica;  
Formazione dei lotti;  
Valore del bene e costi.

### **Identificazione**

#### **Descrizione sintetica:**

L'appartamento è collocato in via Repubblica Argentina n. 62 al quinto piano di un complesso condominiale. Il palazzo condominiale risale ai primi anni sessanta. La Licenza edilizia riporta il protocollo n. 20.683 del 05/09/1962 il Certificato di abitabilità riporta il protocollo n. 1881 del 13/04/1965 (vedi allegati).

Il pianerottolo del quinto piano serve oltre all'appartamento in questione altri tre appartamenti. L'edificio è dotato di ascensore che giunge anche al primo livello del seminterrato. L'appartamento si compone di un ampio atrio di ingresso, da una zona cottura in lato sud di mq 6,92 netti, una sala da pranzo ora usata quale camera da letto di mq 11,45 netti, un disimpegno che porta ad una piccola cameretta di mq 7,25 netti e adiacente una camera più grande di mq 12,802 netti. La camera n. 2 non ha le misure conformi previste dal vigente regolamento di igiene, cioè mq 9,00, ma probabilmente essendo il regolamento del 1981 (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n° 64) il certificato di abitabilità ammetteva una superficie inferiore. Il bagno è collocato nella zona notte. La sala da pranzo, usata attualmente come camera da letto, ha un terrazzino in lato ovest. I pavimenti in legno delle camere sono in listelli posti a quadrotti il resto delle stanze hanno i pavimenti in ceramica. L'impianto di riscaldamento è a pavimento con caldaia centralizzata. Nella zona cottura ora usata, anche se la superficie è molto ridotta, come cucina abitabile è situata una caldaia probabilmente è un scaldacqua per l'acqua calda sanitaria.

Tutte le aperture verso l'esterno, misurano cm 80x235 e sono delle porte finestre dotate di ringhiera di protezione. Nella sala da pranzo è situata una porta finestra, che permette l'accesso al terrazzino, questa misura cm 80x260. Il terrazzino misura cm 80 di profondità e lungo cm 2,14, il parapetto è in elementi in cotto forato. L'altezza netta dell'appartamento è di metri 2,86. Alcuni locali come si evidenzia nelle fotografie allegate hanno le pareti rivestite da carta da parati in cattivo stato. I serramenti esterni sono in legno laccati con vernice trasparente, con dei vetri con una piccola intercapedine isolante. Le porte finestre sono in sufficiente stato di manutenzione, la vernice esterna è rovinata.

Il complesso condominiale, con pianta a "L", ha al piano terra un lungo porticato con numerosi negozi ed attività commerciali e sulla testata est c'è un bar con giardino. Di fronte allo stabile è presente una scuola media statale.

#### **Ubicazione:**

Brescia (BS) via Repubblica Argentina n. 62 (appartamento al 5° piano) e via Camillo De Giuli (seminterrato).



**Identificativi catastali:**



Sezione Urbana SAL, foglio n. 12, particella n. 6311, sub. 35, Zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 66,00 m2, rendita euro 555,19

Sezione Urbana SAL, foglio n. 12, particella n. 6311, sub. 146, Zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 m2, superficie catastale 12,00 m2, rendita euro 46,48

**Divisibilità dell'immobile:** no



## Indice

Fasi – accertamenti e date delle indagini

Inquadramento dell'immobile

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
  - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
  - 4.2 Rispondenza catastale
  - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Rapporto di valutazione
11. Allegati:
  - fotografie
  - visura catastale
  - planimetrie catastali
  - estratto mappa catastale
  - rilievo diretto
  - visura ipotecaria
  - atto notarile
  - estratto PGT
  - pratiche edilizie
  - risposta agenzia entrate di assenza di contratti di locazione registrati
  - arretrati spese condominiali
  - computo metrico estimativo



## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

**Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:**

- richiesta, all'agenzia delle entrate di Brescia (BS) via .pec, di avere delle informazioni di eventuali contratti di locazione, in data 16/11/2018 e successivamente l'agenzia delle entrate con una .pec in data 26/11/2018 mi ha comunicato, con lettera allegata alla presente, che non vi sono contratti di locazione registrati;
- richiesta, tramite posta elettronica a [su.edilizia@comune.brescia.it](mailto:su.edilizia@comune.brescia.it) in data 23/11/2018, all' Ufficio tecnico comunale di Brescia (BS) di visionare le pratiche edilizie dell'immobile sito via Repubblica Argentina n. 62 Brescia;
- in data 06/12/2018 mi sono recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Brescia, via Guglielmo Marconi n. 12, per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile;
- in data 05/12/2018 ho effettuato il sopralluogo ed eseguito i rilievi metrici diretti presso l'immobile in via Repubblica Argentina n. 62.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### Analisi del segmento di mercato

Il Comune di Brescia conta 196.745 abitanti (01/01/2018 - Istat) , che vengono chiamati "bresciani" o anche "cidnei" (per via del colle Cidneo). Il Comune di Brescia si estende su una superficie di 90,68 chilometri quadrati e si trova ad un'altitudine di 149 metri sopra il livello del mare. **Densità** 2.177,95 ab./km<sup>2</sup>. Classificazione sismica e climatica Zona sismica 2, Zona climatica E. Gradi giorno 2.410. Poco distante del complesso condominiale in via Repubblica Argentina è presente il Parco Tarello: è il secondo parco più grande della città (100.000 m<sup>2</sup>) ed uno dei più recenti e si trova a Brescia 2, la zona moderna della città, ed è circondato dai grattacieli del centro direzionale.

**Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale

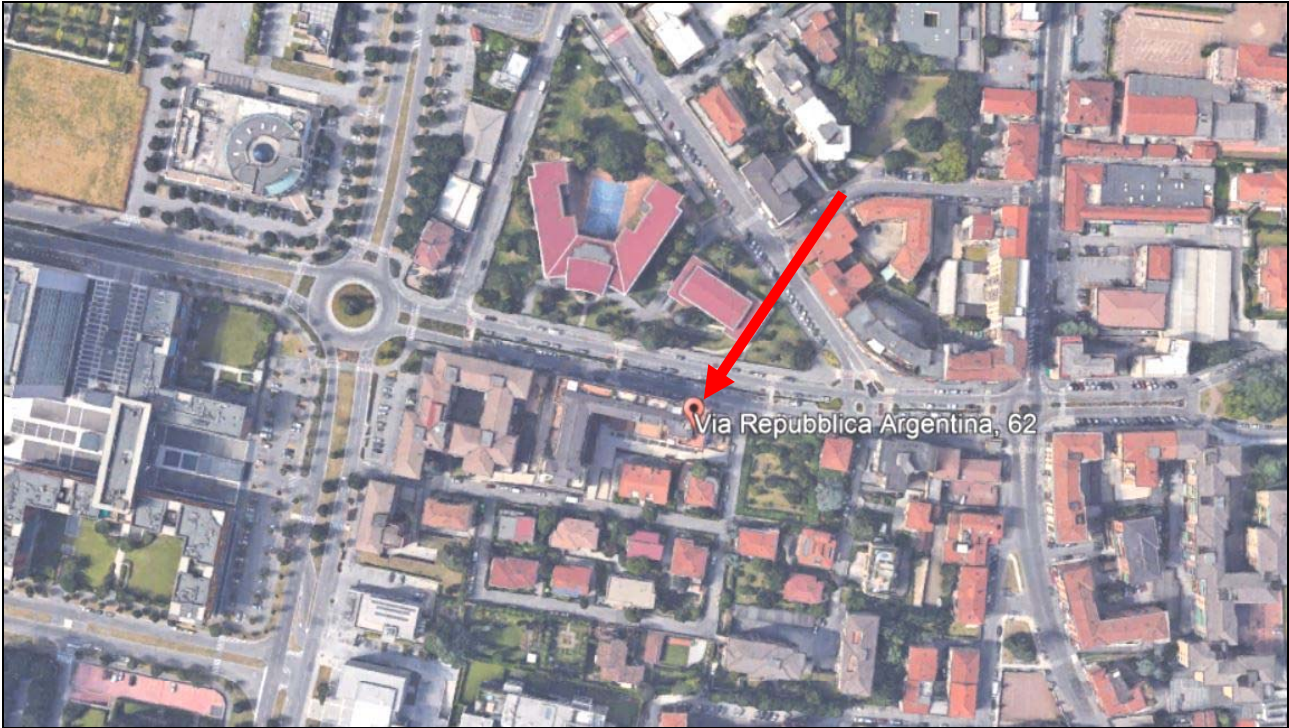
**Tipologia immobiliare:** abitazione civile

**Tipologia edilizia dei fabbricati:** appartamento in condominio

**Caratteristiche generali dell'immobile:** appartamento con stato di conservazione sufficiente







Ortofotocarta, via Repubblica Argentina n. 62 Brescia

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile

##### Confini catastali:

- Nord: altra abitazione e la scala comune
- Sud: cortile
- Est: altra abitazione
- Ovest: cortile

##### Consistenza

Rilievo in loco: diretto interno ed esterno

Data del sopralluogo: 05/12/2018

##### Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)





**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 74,08**



**Caratteristiche qualitative:**

**Ubicazione rispetto al centro abitato**

- centrale
- semi-centrale
- periferica
- isolata

**Stato attuale dell'agglomerato nella zona circostante**

- in formazione
- in sviluppo
- in completamento
- completata da tempo
- in trasformazione/recupero

**Tipologia edilizia degli immobili circostanti**

- direzionale
- terziario/commerciale
- agricolo
- residenziale

**Strade di collegamento**

Via Repubblica Argentina

**Mezzi pubblici di collegamento**

- alla distanza metri a circa 200,00
- tipo di mezzi

**Uffici e servizi nel raggio di 1 km**

- banche
- ufficio postale
- negozi vari
- supermercato

**Fruibilità dei parcheggi in zona**

- si
- no



### Dotazione accessori

- cantina
- sottotetto
- autorimessa
- posto auto
- giardino
- corte in comune

### Stato delle opere

- ultimate
- da ristrutturare
- da iniziare
- al rustico

### Solidità del fabbricato

- ottima
- buona
- normale
- esistono lesioni
- precaria

### Materiali insalubri

- presenza di amianto/eternit  si  no
- presenza di materiali tossico/nocivi  si  no

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### Conformità edilizia

A seguito di sopralluogo in data 05/12/2018 presso l'abitazione in via Repubblica Argentina n. 62 si è evidenziato che l'immobile è conforme alle pratiche edilizie depositate nell'archivio dell'Ufficio tecnico di Brescia.

Si  No

### Conformità catastale

Le schede catastali sono conformi.

Si  No

### Conformità titolarità

Si  No



## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato  No  Si dal proprietario
- Spese condominiali arretrate  No  Si vedi allegato
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si pignoramento dell'immobile
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

## Limitazioni

- Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato costruito successivamente al 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco
- Indicare la documentazione visionata: pratica edilizia, visure catastali, visure ipotecarie
- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Brescia (BS)
- Data verifica urbanistica: 06/12/2018

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Roberto Feroldi, iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la Parziale **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- le difformità si presume che fossero già presenti al momento del rilascio dell'abitabilità e furono ritenute dall'Ufficio tecnico irrilevanti per il rilascio della certificazione.



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al foglio 12, in via Repubblica Argentina n. 62 (BS)

- **Abitazione** Sezione Urbana SAL, foglio n. 12, particella n. 6311, sub. 35, Zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 66,00 m2, rendita euro 555,19
- **Autorimessa** Sezione Urbana SAL, foglio n. 12, particella n. 6311, sub. 146, Zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 m2, superficie catastale 12,00 m2, rendita euro 46,48

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Roberto Feroldi, iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia, Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

## 4.3 Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità

#### Titolo di provenienza

- Quota di proprietà pari a 1/2
- Usufrutto
- Nuda proprietà

#### Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli



- Oneri
- Pesì
- Gravami

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

Libero

- Occupato dal proprietario.
  - Tipo di contratto
  - €/anno
  - Rata
  - Durata in anni
  - Scadenza contratto
  - Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente decreto ingiuntivo
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Non risultano vincoli di questo tipo.**

#### 6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

**Atto di precetto in rinnovazione del 26/04/2018 a firma dell'avv. Cristian Corioni che riporta una richiesta di spese condominiali arretrate più interessi pari a € 13.259,20 più le spese professionali di € 3.787,57 per un totale di € 17.046,77.**





## 7. Analisi estimativa

**Utilizzo della valutazione:** per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare un sopraluogo, in data 05/12/2018, mirato alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta di tutto l'appartamento. Inoltre dall'esame della pratica edilizia comunale, in data 06/12/2018, ho letto le informazioni contenute nella relazione tecnica allegata al progetto, disegni tecnici della pratica edilizia principale.

### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non vi sono assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non vi sono condizioni limitative.**

### Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto  
 Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 12, Via Repubblica Argentina n. 62 Brescia.

### Foglio 12 Sezione SAL Particella 6311 (abitazione) subalterno 35

categoria \_\_A2\_\_ classe \_\_3\_\_ consistenza \_\_5\_\_ vani \_\_Rendita € 555,19

### Foglio 12 Sezione SAL Particella 6311 (autorimessa) subalterno 146

mappale \_\_6311\_\_ mq \_\_12,00\_\_ Rendita 46,48

All'importo stimato di € 90.534,89 (vedi la tabella allegata alla pagina successiva) deve essere sottratto il costo della messa a norma edilizia al regolamento d'igiene comunale della camera da letto n. 2 (mq 7,25 anziché mq 9,00), quindi demolendo il tavolato di confine con la zona cottura realizzando un'ampia stanza. Il costo delle opere ammonta a € 4.123,01 più IVA al 22 %= 4.535,31 (vedi computo metrico allegato pag. 83). Pertanto l'importo di stima risulta: € 90.534,89 - 4.535,31 = € 85.999,58.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€ 85.999,58 in lettere ottantacinquemilanocecentonovantanovevirgolacinquantotto**

La quota di proprietà, [REDACTED] soggetto pignorato è pari a 1/2, quindi importo stimato della relativa quota risulta € 85.999,58 : 2 = **€ 42.999,79.**



TABELLA DI VALUTAZIONE											
DESCRIZIONE LOCALI	Superficie (slp) mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq	Valori immobiliari (*)		Comparabili		Valore di perizia €			
				Listino Immobiliare (1)	OMI (2)	Listino Immobiliare	OMI	ATTO notarile	ATTO notarile		
										€/mq	€
<b>Piano quinto</b>											
Atrio	9,82	100%	9,82	1.200,00	1.593,87	872,50	1.200,00	1.593,87	11.784,00	15.651,80	12.001,25
Disimpegno	3,06	100%	3,06	1.200,00	1.593,87	872,50	1.200,00	1.593,87	3.672,00	4.877,24	3.739,70
Cottura	8,08	100%	8,08	1.200,00	1.593,87	872,50	1.200,00	1.593,87	7.049,80	9.696,00	9.874,76
Camera 1	15,04	100%	15,04	1.200,00	1.593,87	872,50	1.200,00	1.593,87	13.122,40	18.048,00	23.971,80
Camera 2	8,24	100%	8,24	1.200,00	1.593,87	872,50	1.200,00	1.593,87	7.189,40	9.888,00	13.133,49
Sala da pranzo	13,69	100%	13,69	1.200,00	1.593,87	872,50	1.200,00	1.593,87	11.944,53	16.428,00	21.820,07
Bagno	5,05	100%	5,05	1.200,00	1.593,87	872,50	1.200,00	1.593,87	4.406,13	6.060,00	8.049,04
Terrazzo	2,41	30%	0,72	1.200,00	1.593,87	872,50	1.200,00	1.593,87	628,20	864,00	1.147,59
			<b>TOT</b>			<b>TOT</b>			<b>55.578,26</b>	<b>76.440,00</b>	<b>101.529,50</b>
<b>Accessori</b>											
Cantina	6,87	50%	3,44	1.200,00	1.593,87	872,50	1.200,00	1.593,87	3.001,40	4.128,00	5.482,91
Autorimessa	13,88	50%	6,94	1.200,00	1.593,87	872,50	1.200,00	1.593,87	6.055,15	8.328,00	11.061,46
			<b>TOT</b>			<b>TOT</b>			<b>9.056,55</b>	<b>12.456,00</b>	<b>16.544,37</b>
			<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>	<b>74,08</b>					<b>64.634,81</b>	<b>88.896,00</b>	<b>118.073,87</b>
											<b>90.534,89</b>
											<b>VALORE DI PERIZIA TOTALE</b>

**NOTE**

(1) Riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia - Aprile-ottobre 2017 anno XXII numero 2.

Immobile agibile 2: tra i 50 e 60 anni

Calcolo valori immobiliari Listino:

Min (1)	855,00	Max (1)	890,00	Media	872,50
---------	--------	---------	--------	-------	--------

Immobile agibile 2: età compresa tra i 50 e 60 anni

L'età del fabbricato è stata calcolata dalla data del rilascio del certificato di abitabilità 13/04/1965 cioè 53 anni. Le note del Listino riportano che gli immobili agibili di categoria 2 sono tali se hanno dai 50 ai 60 anni di vetustà.

Considerato che l'immobile ha circa 53 anni di età si è deciso di utilizzare il valore medio cioè €/mq 872,50.

(2) Riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate

Min	1.200,00	Max	1.500,00	Media	1.350,00
-----	----------	-----	----------	-------	----------

Nella banca dati OMI, Banca delle quotazioni Immobiliari OMI Agenzia delle Entrate, Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1,C2, Microzona catastale n.: 11, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale VIA CREMONA, VIA IMAGGIO, Q.RE DON BOSCO, LEONISSA, Codice di zona: C2, Microzona catastale n.: 11, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.

Il valore in (€/mq) inserito nella perizia è quello relativo alle zone residenziali: gli importi per tali zone sono di (€/mq) minimo 1.200,00 e massimo 1.500,00.

(3) Riferimento ai dati forniti dall'Istat, rivalutazione prezzo atto notarile del 13/04/2011

Coefficiente per tradurre i valori monetari dei periodi sottostanti in valori del 2018

€ <sup>1</sup> 2011	Valore in € al 2011	mq	€/mq al 2011	€/mq al 2018
1,069	118.073,86	74,08	1.593,87	1.703,85

Dall'atto notarile del 13/04/2011 si è desunto che l'immobile è stato pagato € 59.036,962 (raddoppiato poiché atto è relativo a 1/2 della proprietà) = € 118.073,86, quindi è stata effettuata una rivalutazione del fabbricato utilizzando l'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati generale, al netto dei tabacchi: € 1.069.

Il calcolo raggiunge ad ottobre 2018 ad una quotazione: 1.703,85 €/mq rispetto a 1.593,87 €/mq calcolato sull'atto notarile del 2011. Si decide comunque di utilizzare il prezzo al metro quadrato desunto dall'atto notarile del 2011 viste le carenzi condizioni dell'appartamento.



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **di Brescia**

Iscritto all'Ordine: **di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353**

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 16/12/2018

IL PERITO  
*arch. Roberto Feroldi*



## 10. Rapporto di valutazione

### Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stimare un fabbricato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere in una libera compravendita con riferimento al momento in cui la stima viene richiesta. Di seguito si riportano le tabelle utilizzate per la definizione del valore di perizia totale. Una volta fissate le superfici lorde di pavimento (compreso i muri interni, muri esterni portanti e 50% dei muri in confine con altre proprietà) si sono ad esse applicati gli indici mercantili. Per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare un sopralluogo, in data 05/12/2018, mirato alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta di tutto l'appartamento e giardino e cortile annesso. Inoltre dall'esame della pratica edilizia comunale, in data 06/12/2018, ho letto le informazioni contenute nella relazione tecnica allegata al progetto.

Il prezzo di mercato utilizzato ha tenuto in considerazione tre variabili di prezzo:

- Banca delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle entrate, Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1, Provincia: BRESCIA, Comune: BRESCIA Fascia/zona: Semicentrale/VIA CORSICA, VIA CREMONA, VIA I MAGGIO, Q.RE DON BOSCO, LEONESSA, Codice di zona: C2, Microzona catastale n.: 11, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale;
- Listino dei valori immobiliari sulla piazza di Brescia e provincia, rilevata dalla borsa immobiliare di Brescia, aprile ottobre 2017, numero 2, anno XXII;
- Atto notarile Repertorio n° 107.010, Raccolta n° 23.816, stipulato a Brescia il aprile 2011, vedi allegato.

Nelle tabelle che seguono ho elencato le caratteristiche dell'abitazione.

COMPOSIZIONE					
PIANO	TIPOLOGIA	PAVIMENTI	INFISSI INTERNI	INFISSI ESTERNI	MURI INTERNI
<b>QUINTO</b>					
"	Atrio	Ceramica	legno	legno	Intonaco con carta da parati
"	Disimpegno	"	"	"	"
"	Cottura	"	"	"	Intonaco e piastrelle
"	Camera 1	legno	"	"	Intonaco con carta da parati
"	Camera 2	legno	"	"	Intonaco
"	Sala da pranzo	ceramica	"	"	Intonaco con carta da parati
"	Bagno	"	"	"	In parte piastrellato
"	Terrazzo	"	"	"	Intonaco
<b>INTERRATO</b>					
"	Cantina	Caldana di cemento	Porta in ferro		intonaco
"	Autorimessa	"	"		"



**ACCESSORI**

Allarme	no
Zanzariere	"
Portici	"
Piscina	"
Tende para sole	"
Camino nell'interrato	"

**IIMPIANTI**

IMPIANTO		MANUTENZIONE
Allaccio fognatura	presente	discreta
Acqua	"	"
Gas	si	"
Elettrico	"	"
Televisione	"	"
Telefono	"	"
Citofono	"	"
Riscaldamento autonomo	a pavimento	mediocre
Impianto climatizzazione	assente	

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Posizione	<b>periferica</b>
Strutture portanti	<b>muratura</b>
Conservazione strutture	<b>discreta</b>
Facciata principale	<b>mattoni a vista</b>
Altre facciate	<b>mattoni a vista</b>
Conservazione facciate	<b>discreta</b>
Portone d'accesso	<b>ferro e vetro</b>
Oscuramento esterno	<b>tapparelle in plastica in cattivo stato</b>
Porte	<b>ferro e vetro</b>
Conservazione porte	<b>discreta</b>
Recinzione	<b>non presente</b>
Tipo copertura	<b>a padiglione</b>
Materiali strutture	<b>cornicioni c.a. intonacato</b>
Copertura	<b>muratura</b>
Manto copertura	<b>probabilmente in lamiera preverniciata</b>



# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 689/2018

Giudice delegato: dott. Alessandro Pernigotto

## **RETTIFICA QUOTA DI PROPRIETA'**

### **Anagrafica**

Creditore procedente:

**Condominio I PORTICI c.f. 80053680170**  
**in persona dell'amministratore pro tempore dott.ssa Simona**  
**Maranza con ufficio in via Carlo Zima, 4 25121 Brescia (BS)**  
**email [aspibs@virgilio.it](mailto:aspibs@virgilio.it)**  
**tel. 030/2906259**

Rappresentato dall'Avvocato:

**AVV. CRISTIAN CORIONI**  
**Via Solferino 32 25122 Brescia**  
**Tel. 030/6395290 cell. 3920140007**  
**[studiolegale.corioni@gmail.com](mailto:studiolegale.corioni@gmail.com)**  
**[cristian.corioni@brescia.pecavvocati.it](mailto:cristian.corioni@brescia.pecavvocati.it)**

Esecutato e presente al sopralluogo:

[REDACTED]





A seguito di quanto si evince dall'atto notarile del 13/04/2011 Repertorio n. 107010 Rogante notaio dott. Luigi Grasso Biondi, al punto n.1) pagina n. 2 e dalla Relazione notarile catastale ed ipotecaria del notaio dott. Gianmatteo Rizzonelli del 26/10/2018 (allegata alla presente), **rettifico** la quota di 1/2 indicata nel Rapporto di valutazione, redatto dal sottoscritto e consegnato in data 16/12/2018, dell'abitazione e autorimessa in via Repubblica Argentina n. 62 e via Camillo De Giuli in Brescia, così distinti in catasto:

- Sezione Urbana SAL, foglio n. 12, particella n. 6311, sub. 35, Zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 66,00 m2, rendita euro 555,19;
- Sezione Urbana SAL, foglio n. 12, particella n. 6311, sub. 146, Zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 m2, superficie catastale 12,00 m2, rendita euro 46,48;

con la quota di 1/1, cioè gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] e quindi l'importo stimato di € 85.999,58 è da attribuire per intero agli immobili sopra descritti.

Sull'immobile sussiste un'ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 3 maggio 2011 ai numeri 18239/3995 a favore di UGF Banca Spa per la somma complessiva di € 280.685,10.

Erbusco, lì 29/12/2018

IL PERITO  
(*arch. Roberto Feroldi*)

