

FOGLIO RIEPILOGATIVO

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica	appartamento al piano quarto
Ubicazione	Comune di Brescia - Provincia di Brescia Viale Piave n. 33
Identificativi catastali	Catasto Fabbricati Foglio 150 . mappale 217 sub 22 cat. A/2
Divisibilità dell'immobile	NON divisibile

LOTTO	BRESCIA	Categoria	Valore di Mercato	Valore di Realizzo
<i>1</i>	FG. 150 mapp. 217 sub 22	cat. A/2	€ 80.000,00	€ 64.000,00

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 – Situazione locativa
- E. Regolarità edilizia ed urbanistica
- F. Formazione dei lotti
- G. Valore dei beni e costi



TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 568/2022

GIUDUCE DELEGATO Dott. Marco Marullo

Creditore procedente

[REDACTED]

Rappresentata dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

[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



PERIZIA DI STIMA

ES. IMM. 568/2022

INTRODUZIONE

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Marco Marullo, 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.

Dopo aver esaminato gli atti depositati, reperiti i documenti relativi all'immobile oggetto di pignoramento presso i competenti uffici, è stato fissato, in sintonia con dell'Ausiliario del Custode nominato Notaio dott.ssa Rossella D'Ambrosio, un primo sopralluogo in data 27 marzo presso l'immobile oggetto di pignoramento. In tale data non è stato possibile visionare i locali per mancato consenso all'accesso. E' stato fissato quindi un successivo sopralluogo in data 18 Aprile, che ha permesso l'accesso all'unità immobiliare.

A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

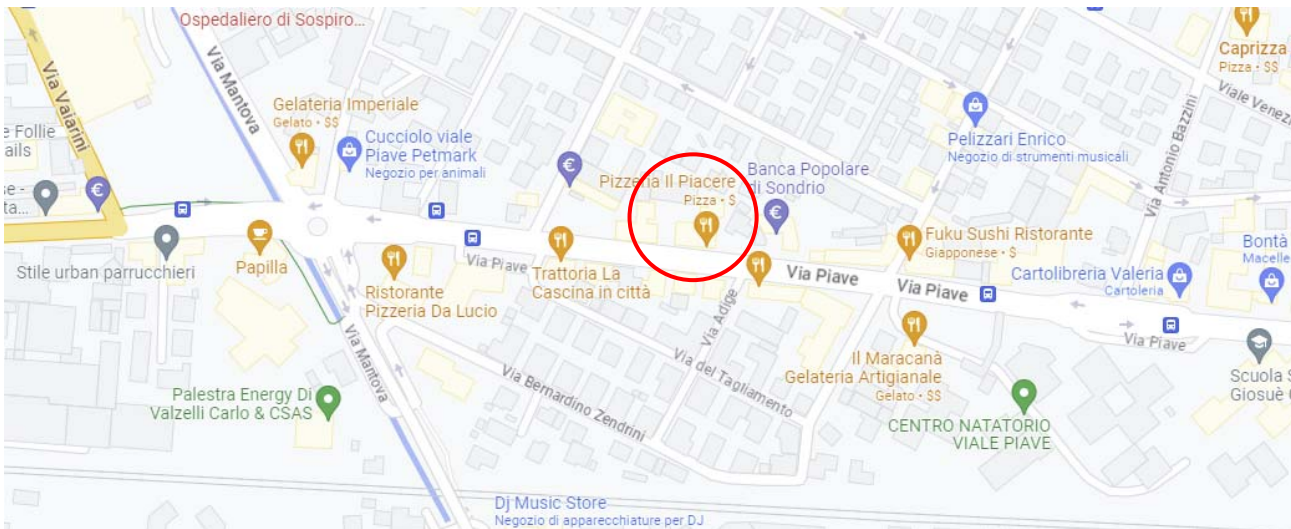
- All'interno del fascicolo agli atti sono stati prodotti l'atto di pignoramento ed il certificato notarile;
- La scrivente ha reperito presso l'Archivio Notarile copia del titolo di acquisto dell'immobile in favore di [REDACTED]:
. Atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] stipulato in data 19 luglio 2006 rep. n. 31206.1/2006.

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

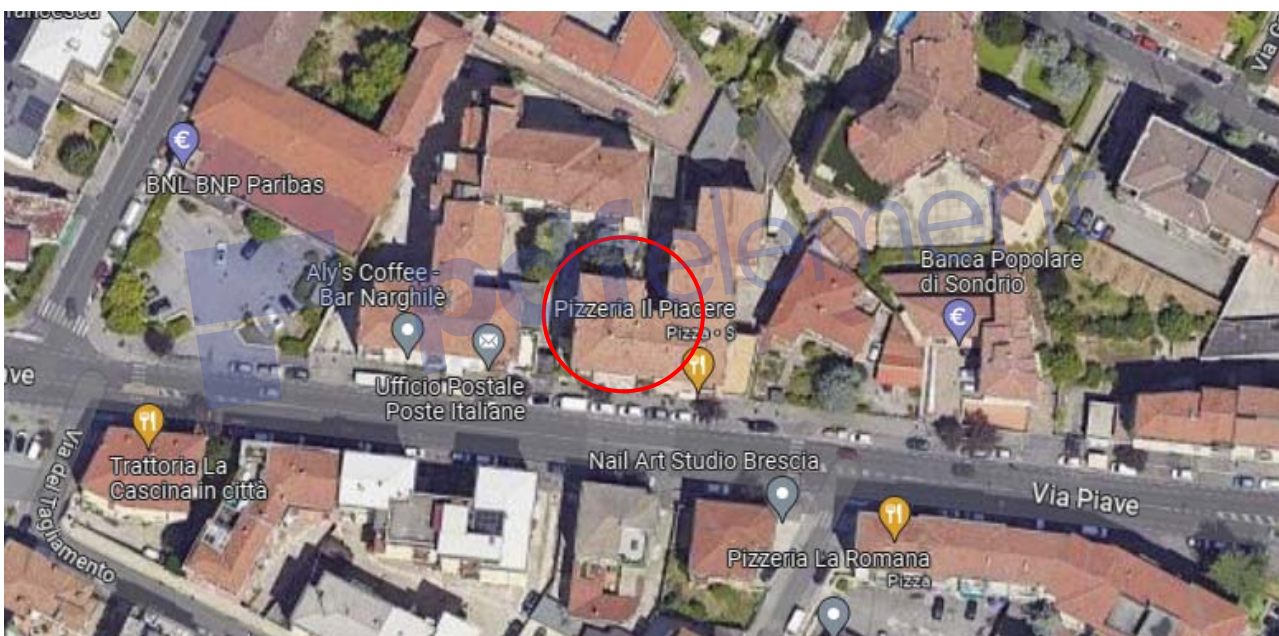
. Localizzazione

Provincia	Brescia
Comune	Brescia
Via	Viale Piave 33
Ubicazione rispetto centro abitato	zona est - semi centrale
Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
Tipologia immobiliare	Appartamento al piano quarto





mappa



. Identificazione Catastale

Comune di Brescia - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana NCT
 Intestazione:

[Redacted]

proprietà per 1/2
 proprietà per 1/2

Bene	Sez	Foglio	Mapp	Sub	Ubicazione	Cl	Cat.	Sup. Cat.	Cons.	Rendita
ABITAZIONE	NCT	150	217	22	Viale Piave n. 33	3	A/2		4,5vani	€ 499,67

Oltre alle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.



Conformità catastale: la planimetria catastale dell'immobile visionata tramite web, datata 25/11/1957, risulta conforme allo stato dei luoghi.

DESCRIZIONE DEI BENI

- caratteri generali

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso denominato "**Condominio Riviera 2**", edificato nella prima metà degli anni 1950.

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato; il piano terra è occupato da unità ad uso commerciale. Il complesso presenta un discreto grado di conservazione, rispecchiando le caratteristiche estetiche dell'epoca di costruzione, senza denotare particolari interventi di manutenzione ordinaria nel corso del tempo: facciate tinteggiate in tinta *grigio chiaro*, serramenti in legno con tapparelle avvolgibili in pvc, balconi con ringhiera in ferro.

La struttura del fabbricato è in muratura con funzione statica portante e di tamponamento, solai in latero cemento, copertura tetto in tegole, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

- caratteri unità immobiliare

L'unità abitativa in oggetto è posta al piano quarto dell'edificio; vi si giunge dal vano scala comune che si dirama dall'androne, privo di ascensore, con accesso da Viale Piave.

Dall'atrio di distribuzione del quarto piano si accede alla porta di ingresso dell'appartamento. All'interno vi è un corridoio che conduce in senso antiorario, a due camere, un soggiorno/pranzo con vano cottura e un balcone prospiciente la pubblica via. Il bagno si trova all'estremità del corridoio.

Le finiture sono classiche dell'epoca di costruzione con pavimenti in seminato, pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura lavabile a tinte vivaci.

I serramenti delle finestre e porta finestre sono in legno dotati di vetro semplice e sono completati da avvolgibili. Il portoncino d'ingresso è in legno; le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro opaco.

Il bagno è completato da apparecchiature sanitarie in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio; pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia a gas, 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.

- stato manutentivo unità immobiliare

L'appartamento, occupato da persone, al suo interno presenta un generale precario stato di conservazione, in particolare gli intonaci di pareti e soffitti di tutto l'appartamento denotano una pressochè totale mancanza di manutenzione negli anni, mostrando forti tracce di muffa e distacchi di intonaco; i sanitari del bagno sono in cattivo stato; gli impianti in generale necessitano di una messa a norma.

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	COEF.	SUP. COMMERCIALE MQ
appartamento	67,00	1,00	67,00
balcone	4,00	0,50	2,00
cantina	9,50	0,40	3,80
Totale superficie commerciale			72,80 arr. 73,00

C. STATO DI POSSESSO – SITUAZIONE LOCATIVA

L'immobile risulta essere occupato in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 14/01/2022 della durata di 4 anni con scadenza in data 31/12/2025, tra i Sig.ri [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] per un importo stabilito della somma di Euro 300,00 da pagarsi in rate mensili di Euro 25,00 entro il quindici del mese.

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE

Da indagini esperite e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di assumere il valore di locazione riferito alla superficie Lorda espresso in Euro/ mq mese pari a 5,00.

Pertanto la porzione immobiliare in parola può essere locata come segue:

mq. 73,00 x €/ mq 5,00 = €. **365,00/mese**



D. ESISTENZA DI FORMALITA'

- Formalità trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia:

. ISCRIZIONE NN. 53853/12397 del 11/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 19/07/2006 Numero di repertorio 6402 Notaio [REDACTED] Sede LUMEZZANE (BS) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 130.000,00 Totale € 260.000,00 Durata 30 anni;

. ISCRIZIONE NN. 48162/8375 del 09/12/2020 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/10/2018 Numero di repertorio 4817/2018 emesso da GIUDICE DI PACE DI BRESCIA Sede BRESCIA a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 4.115,00 Totale € 5.000,00.

Grava su Brescia Foglio 150 Particella 217 Sub. 22

. TRASCRIZIONE NN. 57255/38618 del 12/12/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/11/2022 Numero di repertorio 10155 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Grava su Brescia sezione Urbana NCT Foglio 150 Particella 217 Sub. 22

SITUAZIONE ECONOMICA CONDOMINIALE

. Da un controllo effettuato presso l'amministrazione del Condominio Riviera 2, risulta che l'ammontare medio annuale delle spese condominiali ammonta a circa € 1.200,00.

Dall'attestazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio dott. Andrea D'Amico alla data del 30 marzo 2023 risultano insolute spese dell'esercizio precedente pari ad € 9.208,08 (v. allegato).

E . REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione esaminata e da indagini eseguite, si ritiene che l'originaria edificazione del fabbricato sia avvenuta nella prima metà degli anni 1950.

Dall'esame dei documenti agli atti e dai documenti reperiti nel corso delle indagini, non sono stati reperiti dati riferiti ad eventuali autorizzazioni edilizie. Sono stati pertanto richiesti e visionati presso l'archivio Notarile tre atti di compravendita relativi all'immobile: Atto Notaio [REDACTED] Rep. N. 6401 del 19/07/2006 ; Atto Notaio [REDACTED] Rep. N. 22783 del 01/01/1997 ; Atto Notaio [REDACTED] Rep. N. 5086 del 21/08/1958.



Nell'atto del 1958 ad identificazione dell'immobile compravenduto viene allegato il frazionamento con la relativa planimetria dell'appartamento colorata in rosso. La planimetria citata rispecchia l'attuale stato dei luoghi.

Non è stato possibile per la mancanza di dati di ricerca, individuare presso l'archivio del Comune di Brescia una pratica autorizzativa riconducibile all'intero fabbricato.

F . FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene non risulta divisibile.

G . VALORE DEI BENI E COSTI

CRITERI DI VALUTAZIONE

a - La scrivente Perito 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.

Per la determinazione del valore unitario si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, alle 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 €/mq 1.100,00 il parametro unitario prudenziale per il fabbricato al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità, comprensiva del valore delle quote di parte comune, adottando dei coefficienti correttivi delle superfici reali, in funzione della destinazione, dislocazione e **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 di tutte le caratteristiche e condizioni ricorrenti e di quanto in accessorio.

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

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	€/mq	VALUTAZIONE
Appartamento/cantina	Mq 73,00	1.100,00	Arr. € 80.000,00



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 con una riduzione del valore di mercato di circa il 20%.

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

€ 80.000,00 - € 16.000,00 = € **64.000,00**.

RIEPILOGO

A conclusione delle indagini, in considerazione di quanto sopra esposto, la scrivente valuta l'immobile oggetto della presente, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia, Viale Piave 33, al foglio 150 mappale 217 sub 22 come segue:

o valore del bene in libero mercato	€	80.000,00
o valore del bene in condizioni di vendita forzata	€	64.000,00

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

Brescia, maggio 2023

Il Perito
Geom. Roberta Abbiatici



Documentazione allegata

1. Atti di provenienza
2. Estratto mappa catastale
3. Scheda catastale
4. Visura catastale
5. Documentazione fotografica
6. Attestato spese condominiali
7. Contratto di locazione

