

# **TRIBUNALE DI BRESCIA**

## **Procedura Esecutiva Immobiliare N. 703/2017**

Promossa da :

**OMISSIS**

Contro

**OMISSIS**

Arch. CINZIA CIVALLERI

Via Benacense 11 – 25123 Brescia

Cell. 335/5704290

Mail : [cinzia.civalleri@archiworldpec.it](mailto:cinzia.civalleri@archiworldpec.it)

## PREMESSA

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Raffaele Del Porto ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta arch. Cinzia Civalleri, residente a Gussago, via S. Stefano n.2A, con studio a Brescia via Benacense n.11, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n.1021 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n. 527/04.

Effettuato il giuramento di rito relativo alla procedura esecutiva in epigrafe in data 07/ 12 / 2017 la sottoscritta prendeva atto dell'incarico affidatole e contestualmente di provvedere alla redazione della relazione di stima dei beni pignorati.

Tutto ciò premesso la sottoscritta rassegna la seguente relazione con relativi allegati.

**ESAME DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO**

a) Da esame della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento Reg. gen. 28048 Reg. part. 16847 del 23/06/2017 Agenzia Entrate – Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRESCIA si evince che sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

in Comune di Brescia (BS) Via Valcamonica n. 45:

- Comune B157 – Brescia (BS) – Catasto Fabbricati – Sez. Urb. FIU – Foglio 1 mapp. 918 sub 19 graffato mapp. 1263 sub 6 -- cat.A/2 classe 2 - abitazione di tipo civile – consistenza 7 vani - piano 2 - 3

**a favore di:**

- **OMISSIS** – con sede a Roma (RM) c.f. omissis , per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità neg.1

**a carico di :**

- **OMISSIS** – nato a Brescia (BS) il 13/04/1940 c.f. omissis quale proprietario pro quota per 10/12 relativamente all'unità neg.1

- **OMISSIS** – nato a Brescia (BS) il 23/02/1966 c.f. omissis quale proprietario pro quota per 1/12 relativamente all'unità neg.1

- **OMISSIS** – nato a Brescia (BS) il 07/03/1972 c.f. omissis quale proprietario pro quota per 1/12 relativamente all'unità neg.1

**PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**UNITA' NEGOZIALE 1**

**OMISSIS** – nato a Brescia (BS) il 13/04/1940 c.f. omissis quale proprietario pro quota di **10/12** :

Immobile n.1

In Comune di Brescia (BS) via Valcamonica n.45 :

- Comune B157 – Brescia (BS) – Catasto Fabbricati –Sez.Urbana FIU Foglio 1 mappale 918 sub19 graffato mappale 1263 sub 6 - cat.A/2 – Classe 2 – abitazione di tipo civile – vani 7 –piani 2-3

**OMISSIS** – nato a Brescia (BS) il 23/02/1966 c.f omissis quale proprietario pro quota di **1/12** :

Immobile n.1

In Comune di Brescia (BS) via Valcamonica n.45 :

- Comune B157 – Brescia (BS) – Catasto Fabbricati –Sez.Urbana FIU Foglio 1 mappale 918 sub19 graffato mappale 1263 sub 6 - cat.A/2 – Classe 2 – abitazione di tipo civile – vani 7 –piani 2-3

**OMISSIS** – nato a Brescia (BS) il 07/03/1972 c.f. omissis quale proprietario pro quota di **1/12** :

Immobile n.1

In Comune di Brescia (BS) via Valcamonica n.45 :

- Comune B157 – Brescia (BS) – Catasto Fabbricati –Sez.Urbana FIU Foglio 1 mappale 918 sub19 graffato mappale 1263 sub 6 - cat.A/2 – Classe 2 – abitazione di tipo civile – vani 7 –piani 2-3

**Dalla certificazione notarile , dalla visura catastale e dall'atto di compravendita e dagli estratti di matrimonio risulta che OMISSIS e OMISSIS sono in regime di separazione dei beni .**

**OMISSIS risulta vedovo dal 20/09/1996.**

<b>DATI CATASTALI</b>
-----------------------

UNITA' NEGOZIALE 1 di proprietà Sigg.OMISSIS –OMISSIS - OMISSIS

Immobile n.1

In Comune di Brescia (BS) via Valcamonica n.45 :

- Comune B157 – Brescia (BS) – Catasto Fabbricati –Sez.Urbana FIU Foglio 1 mappale 918 sub19 graffato mappale 1263 sub 6 - cat.A/2 – Classe 2 – abitazione di tipo civile – vani 7 –piani 2-3
- Per allineamento mappe del 26/11/2009 protocollo n.BS0443265 in atti dal 26/11/2009 Registrazione n.57287.1/2009 detto immobile ha subito VARIAZIONE DATI IDENTIFICATIVI :
- Comune B157 - Brescia (BS) – Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT **Foglio 104 mappale 44 sub 6 graffato mappale 58 sub 19** – cat.A/2 – cl.2 – consistenza vani 7 – Superficie catastale 215 mq –Rendita Catastale Euro 354,29

**ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI**

Come da certificazione notarile del Notaio Antonio Trotta in Pavia in data 12/07/2017 si evince che :

UNITA' NEGOZIALE 1 DI PROPRIETA' SIG. OMISSIS

- Immobile n.1 – Comune di Brescia (BS) :

Comune B157 - Brescia (BS) – Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT Foglio 104 mappale 44 sub 6 graffato mappale 58 sub 19 – cat.A/2 – cl.2 – consistenza vani 7 – Superficie catastale 215mq –Rendita Catastale Euro 354,29

Pervenuto a OMISSIS per la quota di 9/12 in forza di :

- atto notarile del 04/12/1985 Rep. N.4204/1073 Notaio Graziella Gregorini, **verbale di pubblicazione testamento**, trascritto a Brescia in data 24/12/1985 ai nn.24978/17682 a favore di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 13/04/1940 c.f. omissis e OMISSIS nata a Brescia (BS) il 18/10/1942 c.f.omissis , contro [REDACTED] [REDACTED] deceduta in data 03/11/1985
- atto notarile del 28/04/1986 Rep. N.5807/1390 Notaio Graziella Gregorini , **accettazione di eredità con beneficio di inventario** , trascritto a Brescia in data 06/06/1986 ai nn. 12864/8892 a favore di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 13/04/1940 c.f. omissis e OMISSIS nata a Brescia (BS) il 18/10/1942 c.f. omissis contro [REDACTED] [REDACTED] deceduta in data 03/11/1985
- atto amministrativo del 18/12/1987 Rep. N. 31/1943 Ufficio Registro di Brescia , **certificato di denunciata successione** trascritto a Brescia in data 14/03/1989 ai nn.35319/240818892 a favore di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 13/04/1940 c.f. omissis e OMISSIS nata a Brescia (BS) il 18/10/1942 c.f.

omissis contro [REDACTED]

[REDACTED] deceduta in data 03/11/1985

- **atto di compravendita autenticato** dal Notaio Graziella Gregorini in data **14/02/1989**, avente numero di repertorio n.16521 /3271, trascritto in data 14/03/1989 ai nn. 7488/5155 , la signora OMISSIS nata a Brescia (BS) il 18/10/1942, vendeva al sig. OMISSIS nato a Brescia (BS) il 13/04/1940 con domicilio in Brescia (BS) via Valcamonica n.45 ,c.f. omissis e [REDACTED]

[REDACTED] la quota di  $\frac{1}{2}$  ( un mezzo ) indiviso di sua spettanza della porzione immobiliare per la quale è stata presentata all'U.T.E. di Brescia una planimetria catastale di variazione reg. all'U.T.E. di Brescia in data 02/05/1984 al n.3624 di protocollo : trattasi di porzione immobiliare composta da appartamento di civile abitazione al piano secondo di quattro locali utili , cucina, bagno, terrazzo e balcone ,oltre al sottotetto inabitabile

UNITA' NEGOZIALE 1 DI PROPRIETA' SIGG. OMISSIS – OMISSIS –  
OMISSIS

- Immobile n.1 – Comune di Brescia (BS) :

Comune B157 - Brescia (BS) – Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT Foglio 104 mappale 44 sub 6 graffato mappale 58 sub 19 – cat.A/2 – cl.2 – consistenza vani 7 – Superficie catastale 215mq –Rendita Catastale Euro 354,29

Pervenuto a OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS per la quota di 1/12 cadauno in forza di :

- atto amministrativo del 30/06/1997, Rep.n.23/2408 Ufficio del Registro di Brescia, **certificato di denunciata successione** , trascritto a Brescia in data 18/07/2003 ai nn. 34644/21094 a favore di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 13/04/1940 c.f. omissis – OMISSIS nato a Brescia (BS) il 23/02/1966 c.f omissis – OMISSIS nato a Brescia (BS) il 07/03/1972 c.f. omissis contro [REDACTED]

[REDACTED] deceduta in data 20/09/1996

In capo a [REDACTED]  
[REDACTED]

- **atto di compravendita autenticato** dal Notaio Graziella Gregorini **in data 14/02/1989**, avente numero di repertorio n.16521 /3271, trascritto in data 14/03/1989 ai nn. 7488/5155 , a favore di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 13/04/1940 c.f. omissis e [REDACTED] contro OMISSIS nata a Brescia (BS) il 18/10/1942 c.f.omissis, avente per oggetto la quota di ½ di proprietà dell'immobile in Brescia via Valcamonica n.45, denunciato al Catasto Urbano con prot.3624/84

**FORMALITA' – VINCOLI**

Come da certificazione notarile Notaio Antonio Trotta in Pavia in data 12/07/2017 si evince che :

**nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli :**

- **Iscrizione nn.52790/12821 del 28/10/2003 , ipoteca legale ex art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - Annotata di cancellazione totale presentata in data 13/02/2004 nn.7648/1152**
- **Iscrizione nn.3943/692 del 24/01/2006 , ipoteca volontaria – concessione garanzia di mutuo** (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 18/01/2006 Rep. 101296/26042 Notaio Graziella Gregorini) a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] a carico di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 13/04/1940 c.f. omissis, (per la quota di 10/12 di proprietà) , OMISSIS nato a Brescia (BS) il 23/02/1966 c.f omissis ( per la quota di 1/12 di proprietà) , OMISSIS nato a Brescia (BS) il 07/03/1972 c.f. omissis ( per la quota di 1/12 di proprietà), quest'ultimo in qualità di terzo datore di ipoteca ,iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 150.000,00 e per la somma complessiva pari a 225.000,00, durata 18 anni e gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile in Brescia (BS) ,via Valcamonica n.45 distinto nel Catasto Fabbricati sezione urbana FIU Foglio 1 mappale 918 sub 19 e mappale 1263 sub 6 graffati.
- **Iscrizione nn.57084/13145 del 25/10/2006 , ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo** ( atto giudiziario del 24/10/2006 Rep . n.5418 Giudice Unico Tribunale di Brescia – **annotata di cancellazione totale presentata il 27/03/2008 ai nn. 14050/2234**

- **Iscrizione nn.3183/762 del 19/01/2007 , ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo** ( atto giudiziario del 17/10/2006 Rep. N.5247 Tribunale di Brescia) a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
a carico di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 07/03/1972 c.f. omissis iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 3.144,63 e per la somma complessiva pari ad Euro 11.000,00 gravante sulla quota di 1/12 per il diritto di proprietà degli immobili in Brescia(BS) via Valcamonica , distinti nel Catasto Fabbricati Foglio 1 mappale 918 sub 19 e mappale 1263 sub 6 graffati
- **Iscrizione nn.4562/954 del 26/01/2007 , ipoteca giudiziale – derivante da decreto ingiuntivo** ( atto giudiziario del 15/01/2007 Rep. N.47/2007 Tribunale di Udine) a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] a carico di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 07/03/1972 c.f. omissis e [REDACTED]  
[REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 19.058,87 e per la somma complessiva pari ad Euro 38.000,00, gravante sulla quota di 1/12 per il diritto di proprietà degli immobili in Brescia (BS) via Valcamonica , distinti nel Catasto Fabbricati Foglio 1 mappale 918 sub 19 e mappale 1263 sub 6 graffati ,nonché beni omissis.
- **Trascrizione nn.15704/9212 del 15/03/2007, verbale di pignoramento immobili** ( atto giudiziario del 10/03/2007 Rep. N.2633 Tribunale di Brescia) a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] a carico di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 07/03/1972 c.f. omissis gravante sulla quota di 1/12 per il diritto di proprietà degli immobili in Brescia (BS) via Valcamonica , distinti nel Catasto Fabbricati Foglio 1 mappale 918 sub 19 e mappale 1263 sub 6 graffati .
- **Trascrizione nn.38182/25486 del 28/11/2014 , atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art.2645 Ter.C.C.** (atto notarile pubblico del 27/11/2014 Rep.n.3048 /1862 Notaio Ariasi Nicola) contro OMISSIS

nato a Brescia (BS) il 13/04/1940 c.f. omissis per la quota di 833/1000 di proprietà dell'immobile in Brescia (BS) , distinto nel Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT Foglio 104 mappale 44 sub 6 e mappale 58 sub 19 graffati, nonché beni omissis.

La beneficiaria del trascrivendo atto di vincolo è la sorella del costituente signora OMISSIS nata a Brescia (BS) il 18/10/1942, c.f. omissis. Con la costituzione del vincolo di cui al trascrivendo atto ,OMISSIS intende realizzare l'interesse di consentire alla propria sorella OMISSIS, per ogni evenienza della vita, il necessario sostentamento, onde consentire la piena attuazione della sua personalità in campo relazionale e lavorativo, interesse meritevole di tutela da parte dell'ordinamento in quanto rinviene la sua ragione nel dovere del congiunto di curare, assistere e tutelare moralmente o materialmente i propri parenti dando attuazione al principio di solidarietà dei rapporti affettivi che costituisce un obbligo morale posto alla base dell'azione positiva e responsabile degli individui.

- **Trascrizione nn.28048/16847 del 23/06/2017 ,verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario del 23/05/2017 Rep. N.6915 Ufficiali Giudiziari di Brescia) a favore di [REDACTED], a carico di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 13/04/1940 c.f. omissis , (per la quota di 10/12 di proprietà) , OMISSIS nato a Brescia (BS) il 23/02/1966 c.f omissis ( per la quota di 1/12 di proprietà) , OMISSIS nato a Brescia (BS) il 07/03/1972 c.f. omissis ( per la quota di 1/12 di proprietà), gravante l'intera piena proprietà dell' immobile in Brescia (BS) via Valcamonica , distinti nel Catasto Fabbricati sezione urbana FIU Foglio 1 mappale 918 sub 19 e mappale 1263 sub 6 graffati, sino alla concorrenza di Euro 130.361,65.

### CREDITORI ISCRITTI

- **Iscrizione nn.3943/692 del 24/01/2006 , ipoteca volontaria – concessione garanzia di mutuo** (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 18/01/2006 Rep. 101296/26042 Notaio Graziella Gregorini) a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] a carico di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 13/04/1940 c.f. omissis, (per la quota di 10/12 di proprietà) , OMISSIS nato a Brescia (BS) il 23/02/1966 c.f omissis ( per la quota di 1/12 di proprietà) , OMISSIS nato a Brescia (BS) il 07/03/1972 c.f. omissis ( per la quota di 1/12 di proprietà), quest'ultimo in qualità di terzo datore di ipoteca ,iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 150.000,00 e per la somma complessiva pari a 225.000,00, durata 18 anni e gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile in Brescia (BS) ,via Valcamonica n.45 distinto nel Catasto Fabbricati sezione urbana FIU Foglio 1 mappale 918 sub 19 e mappale 1263 sub 6 graffati.
  
- **Iscrizione nn.3183/762 del 19/01/2007 , ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo** ( atto giudiziario del 17/10/2006 Rep. N.5247 Tribunale di Brescia) a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
a carico di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 07/03/1972 c.f. omissis iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 3.144,63 e per la somma complessiva pari ad Euro 11.000,00 gravante sulla quota di 1/12 per il diritto di proprietà degli immobili in Brescia(BS) via Valcamonica , distinti nel Catasto Fabbricati Foglio 1 mappale 918 sub 19 e mappale 1263 sub 6 graffati
  
- **Iscrizione nn.4562/954 del 26/01/2007 , ipoteca giudiziale – derivante da decreto ingiuntivo** ( atto giudiziario del 15/01/2007 Rep. N.47/2007

Tribunale di Udine) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di OMISSIS nato a Brescia (BS) il

07/03/1972 c.f. omissis e [REDACTED]

[REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 19.058,87 e per la somma complessiva pari ad Euro 38.000,00, gravante sulla quota di 1/12 per il diritto di proprietà degli immobili in Brescia (BS) via Valcamonica , distinti nel Catasto Fabbricati Foglio 1 mappale 918 sub 19 e mappale 1263 sub 6 graffati ,nonché beni omissis.

- **Trascrizione nn.15704/9212 del 15/03/2007, verbale di pignoramento immobili** ( atto giudiziario del 10/03/2007 Rep. N.2633 Tribunale di Brescia) a favore di [REDACTED] f. [REDACTED], a carico di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 07/03/1972 c.f. omissis gravante sulla quota di 1/12 per il diritto di proprietà degli immobili in Brescia (BS) via Valcamonica , distinti nel Catasto Fabbricati Foglio 1 mappale 918 sub 19 e mappale 1263 sub 6 graffati .
  
- **Trascrizione nn.28048/16847 del 23/06/2017 ,verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario del 23/05/2017 Rep. N.6915 Ufficiali Giudiziari di Brescia) a favore di [REDACTED] a carico di OMISSIS nato a Brescia (BS) il 13/04/1940 c.f. omissis, (per la quota di 10/12 di proprietà) , OMISSIS nato a Brescia (BS) il 23/02/1966 c.f omissis ( per la quota di 1/12 di proprietà) , OMISSIS nato a Brescia (BS) il 07/03/1972 c.f. omissis ( per la quota di 1/12 di proprietà), gravante l'intera piena proprietà dell' immobile in Brescia(BS) via Valcamonica , distinti nel Catasto Fabbricati sezione urbana FIU Foglio 1 mappale 918 sub 19 e mappale 1263 sub 6 graffati, sino alla concorrenza di Euro 130.361,65

<b>REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA</b>
--

Il fabbricato soggetto a pignoramento è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 .

**In base a quanto rilevato in loco la sottoscritta dichiara la NON REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, e la NON REGOLARITA' catastale in quanto lo stato attuale è difforme dalla scheda catastale.**

**L'esecutato ha apportato modifiche all'unità abitativa realizzando un bagno nel vano scala con demolizione della stessa . La scala collegava internamente l'appartamento al sottotetto. E' stata realizzata una scala esterna zona terrazza per collegare l'appartamento al sottotetto. Inoltre è stata realizzata una finestra in una camera. Le difformità edilizie sono sanabili , i costi per la pratica edilizia in sanatoria e spese tecniche sono quantificabili in circa € 8.000,00 (euroottomila,00 )**

**I costi per variazione catastale sono quantificati in € 300,00 (euro trecento,00 ) circa.**

**DESCRIZIONE DEL BENE, STATO OCCUPATIVO E VALORE****PREMESSA :**

Il sopralluogo per le operazioni peritali inerenti l'immobile oggetto di pignoramento è avvenuto in data 19/01/2018, previo avviso spedito con A/R . Erano presenti il sig. OMISSIS e la signora OMISSIS.

**Ubicazione del bene**

L' immobile oggetto della presente è ubicato nel Comune di Brescia, zona Ovest .

La zona è completamente urbanizzata, a destinazione residenziale e artigianale ,dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

L'immobile ha accesso carraio e pedonale da via Valcamonica , strada ad alto traffico che collega Brescia a Roncadelle.

**Descrizione generale del fabbricato**

L'unità soggetta a pignoramento è stata costruita in data antecedente al 1 settembre 1967 . Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra . Si accede all'interno della corte da via Valcamonica. Il piano terra dell'edificio è a destinazione commerciale mentre i piani superiori sono a destinazione residenziale.

**Descrizione dell'unità immobiliare soggetta a pignoramento**

L'appartamento, oggetto del pignoramento, è ubicato al piano secondo e terzo del fabbricato. Si accede all'unità abitativa da via Valcamonica 45 con accessi carroia e pedonale. Dal cortile interno si accede all'unità abitativa oggetto di pignoramento da una loggia con scala comune ad altri appartamenti per il solo diritto di transito.

**CONFINI dell'appartamento :** a Nord affaccio prospetto via Valcamonica, a Est a Sud con proprietà di terzi e affaccio corte interna, a Ovest con proprietà terzi.

L'unità abitativa è composta da soggiorno, cucina, tinello, corridoio, due camere, atrio ingresso, due servizi igienici, due balconi con affaccio via Valcamonica, terrazza con scala esterna che collega l'appartamento al sottotetto composto da tre vani.

L'altezza dei locali al piano secondo è 2,85 mt. I serramenti esterni sono in alluminio, provvisti di tapparelle per oscuramento.

I pavimenti dell'appartamento sono in alcuni locali in graniglia, in altri in piastrelle di ceramica. I bagni sono rivestiti fino ad altezza 2,00 mt con piastrelle.

L'appartamento è termoautonomo, con caldaia posizionata nel sottotetto e i termosifoni sono in alluminio. Le pareti dell'appartamento sono intonacate al civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tanganica.

Il sottotetto ha pareti e pavimento in cemento.

In un locale sono presenti due caldaie per riscaldamento, una di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento, l'altra di pertinenza dell'appartamento situato al piano primo dove è residente il sig. XXXXXXXXXX

Al piano terra, nell'androne, è ubicato posto auto.

Lo stabile è in cattivo stato di manutenzione. In particolare i balconi prospetto Nord sono inagibili.

Porzioni di intonaco si sono staccati dai solai dei balconi , inoltre sono evidenti fessurazioni nel solaio .

### **Stato occupativo del bene**

Al momento del sopralluogo il bene in questione è risultato essere occupato .

Esiste contratto di locazione stipulato in data 03/05/2017 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 06/06/2017 al n. 003273-serie 3T e codice identificativo TMJ17T003273000MD. I soggetti locatari sono OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Il contratto ha durata di anni 4 (quattro) a decorrere dal giorno 03 maggio 2017 e sino al 02 maggio 2021. Il prezzo della locazione in ragione d'anno ammonta a 3.000,00 euro con periodicità di 250,00 euro mensili.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Non esistono oneri condominiali. Il sig. OMISSIS ha dichiarato che riguardo le spese di acqua , dal momento che esiste un contatore in comune , vengono divise con l'affittuario.

**CONSISTENZA DELL'IMMOBILE ESECUTATO**

Superficie desunta da planimetria catastale e da concessione :

Appartamento :

Piano Secondo:                   mq 156,00

Balconi :                         mq    9,00

Terrazza :                       mq  20,00

Piano Terzo Sottotetto :       mq 156,00

**Valore di mercato**

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita sulla base della superficie commerciale lorda, in tale superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore, i muri confinanti con altra proprietà considerati alla metà.

Comprende ,inoltre, i connessi diritti , accessori e pertinenze, quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio.

Per l'indicazione del valore si terrà conto di analoghe situazioni di mercato e di consultazione Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI PROBRIXIA e Tecnoborsa

<b>BRESCIA Via Valcamonica 45</b>						
<b><u>ABITAZIONE</u></b>						
<b>Tabella calcolo medie</b>						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Brescia	RESIDENZIALE	Normale	1.050,00	1.300,00	1.175,00
Probrixia	Brescia	RESIDENZIALE	Agibile 2	485,00	545,00	515,00
Tecnoborsa	Brescia	RESIDENZIALE	Usato	800,00	1.000,00	900,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Brescia	RESIDENZIALE	Normale	900,00	1.100,00	1.000,00
					<b>Media €/mq</b>	<b>897,50</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub.6			
Abitazione p.2	156,00	1,00	156,00
Balconi	9,00	0,25	2,25
Terrazza	20,00	0,50	10,00
Cortile	0,00	0,10	0,00
Sottotetto	156,00	0,50	78,00
<b>TOTALE in mq</b>			<b>246,25</b>

La sottoscritta, in considerazione dell'ubicazione dei beni, in zona residenziale e artigianale, della presenza di infrastrutture principali e secondarie, in considerazione della tipologia dell'immobile, il grado di commerciabilità, i prezzi di mercato di beni simili in zona alla data odierna, il probabile reddito che l'immobile è suscettibile di produrre, ritiene congruo applicare il coefficiente di merito pari a 0,68.

<b>Tabella calcolo valore immobile esecutato</b>					
	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	246,25	897.50	0,68	€ 142.286,37	€113.830,00

### Conclusioni

A conclusione delle indagini, la sottoscritta dichiara che il **valore in libero mercato** dei beni oggetto di stima, identificati nel Comune di Brescia (BS) al Catasto Fabbricati Sez.Urbana NCT Foglio 104 particella 44 sub 6 – particella 58 sub 19 graffati è così riassunto :

**Valore immobile** EURO 150.286,37

**(eurocentocinquantamiladuecentottantasei,37)**

**Costo sanatoria circa € 8.000,00**

**(euroottomila,00)**

**VALORE A CORPO** EURO 142.286,37

**(eurocentoquarantaduemiladuecentottantasei,37)**

La sottoscritta dichiara che il **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene quantificato in

EURO 113.830,00

**(eurocentotredicimilaottocentotrenta,00)**

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'ill.mo Giudice Delegato, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami.

Brescia 29/01/2018

Il nominato C.T.U.

Arch. Cinzia Civalleri

