



TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2017

G.E. DOTT.SA SIMONETTA BRUNO

Promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DESCRITTIVA
E RAPPORTO DI VALUTAZIONE
DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Premesse:

L'Ill.mo Sig. G.E., **Dott.sa Simonetta Bruno**, ha nominato il sottoscritto geom. Sergio Fracascio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia col n. 5106 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 208, con studio a Brescia in Via Vittorio Veneto n. 1 (pec sergio.fracascio@geopec.it), esperto perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

Durante l'udienza del giorno 20.04.2022 il G.E. Ordinava al CTU il deposito dell'integrazione di perizia.

Fermo restando tutto quanto scritto in perizia depositata in data 2018, effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, il sottoscritto, rilascia la sottoestesa



RELAZIONE

Indice generale

Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura.....	3
Identificazione catastale.....	5
Descrizione dei beni.....	5
Conformità catastale.....	7
<i>Stato di possesso</i>	7
Occupazione e godimento del bene.....	7
Esistenza di contratti d'affitto registrati.....	8
Valore locativo del bene.....	8
<i>Esistenza di formalità, vincoli o oneri</i>	8
Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	9
Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati.....	9
Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....	10
<i>Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	11
Situazione urbanistico-amministrativa.....	11
Esistenza di abusi e loro sanabilità.....	12
Oneri per la regolarizzazione degli abusi.....	12
<i>Valore del bene e costi</i>	14
Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	15

Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei singoli valori di mercato e dei prezzi da porre a base d'asta degli immobili oggetto dell'esecuzione in epigrafe.



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA							
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. * (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'		
1	ABITAZIONE CON ACCESSORI, AREA URBANA ED AUTORIZZAZIONE IDENTIFICATI AL FG. 33 MAPP. 286 SUB. 5 PER L'ABITAZIONE, SUB. 3 PER L'AREA E SUB. 6 PER L'AUTORIZZAZIONE IL TUTTO IN VIA DE GASPERI A CALCINATO	ABITAZIONE CON ACCESSORI SUB. 5	192,70	€ 1.400,00	€ 269.780,00		
		AUTORIMESSA SUB. 6	42,00	€ 700,00	€ 29.400,00		
		SUB. 3 AREA URBANA	17,00	€ 0,00	€ 0,00		
		SOMMANO				€ 299.180,00	
		DECURTAZIONI					
		Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.)				A CORPO	€ 0,00
		Immobile soggetto a occupazione per locazione				A CORPO	€ 0,00
		Stato di conservazione particolare				A CORPO	€ 0,00
		Spese condominiali insolute				A CORPO	€ 0,00
		Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastale				A CORPO	€ 500,00
		VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI					€ 298.680,00
		Mananza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1)				10%	€ 29.868,00
PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE ARROTONDATO					€ 268.000,00		

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita alla sottoscritta o dalla stessa reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.).

Per i fabbricati sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

La valutazione ad oggi viene eseguita confermando tutto quanto detto e scritto nella relazione precedentemente depositata in data 2018.

Identificazione catastale

Quota di 1/1 della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in via De Gasperi a Calcinato, individuate al Catasto Fabbricati come segue:



Quota di proprietà: ██████████ 50% -- ██████████ 50% coniugi separati.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	33	286	5			A/2	6	8 vani	Totale: 203 m ² Totale escluse aree scoperte***: 195 m ²	Euro 619,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA A. DE GASPERI n. 10 piano: T-S1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	33	286	6			C/6	4	40 m ²	Totale: 44 m ²	Euro 74,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA A. DE GASPERI n. 10 piano: S1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	33	286	3			area urbana		17 m ²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2011 protocollo n. BS0048398 in atti dal 14/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5816.1/2011)
Indirizzo		VIA A. DE GASPERI piano: T;										

Per una migliore consistenza delle unità in esame si allegano alla presente:

- estratto della mappa (allegato n. 1);
- planimetrie catastali (allegati nn. 2, 3 e 4);
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegati nn. 5 e 6).

Descrizione dei beni

Trattasi di fabbricato di civile abitazione del tipo villetta a due piani oltre il piano seminterrato ove la proprietà risulta al piano rialzato e seminterrato.

L'unità immobiliare è composta da: ingresso-soggiorno, cucina, disbrigo, due bagni di cui uno personale dalla camera, tre camere e dalla scala interna si accede al piano seminterrato composto da cantina, ripostiglio, bagno, centrale termica.

Sempre a piano seminterrato troviamo l'autorimessa identificata con il sub. 6.

La porta di accesso è in legno del tipo tamburato corazzato, i serramenti sono in legno con vetri doppi, porte interne in legno di buona fattura, pavimenti in ceramica fugata per la cucina, per i bagni e per il soggiorno e zona seminterrato, il pavimento della zona notte è in parquet, la rampa scala interna è in marmo, il riscaldamento è con elementi fissi con caloriferi in alluminio, l'impianto di riscaldamento è con produzione di acqua calda ed è a gas con caldaia, nello scantinato nel locale cantina è posizionato un caminetto come pure altro caminetto è posizionato all'esterno sotto al portico, la porta dell'autorimessa è tipo sezionale con movimento automatico.

Le strutture sono in murature portanti e solette in latero-cemento, la copertura del fabbricato è in tegole; le murature esterne sono del tipo a cappotto.

Il tutto in buono stato di uso e manutenzione.



Dati stereometrici:

Dalla documentazione catastale e dalle verifiche a campione eseguite dalla scrivente le superfici lorde dell'abitazione e degli accessori risultano le seguenti:

• abitazione	mq 138,00	coeff. 1,00	mq 138,00
• locali seminterrati	mq 89,00	coeff. 0,50	mq 44,50
• portico	mq 34,00	coeff. 0,30	mq 10,20
• area urbana	mq 17,00	coeff. 0,00	<u>mq 0,00</u>
		sommano:	mq 192,70
• autorimessa	mq 42,00	coeff. 1,00	mq 42,00

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Conformità catastale

La planimetria catastale attuale risulta presentata nel 2010; si riscontra lo spostamento di una finestra nel locale cantina a piano seminterrato che risulta invece regolare negli elaborati presentati in Comune (allegato n. 7)

Stato di possesso**Occupazione e godimento del bene**

Al momento della presente stima gli immobili sono risultati occupati dagli Esecutati che li hanno resi disponibili al momento del sopralluogo fissato.

Esistenza di contratti d'affitto registrati

Dagli accertamenti effettuati non risultano contratti d'affitto registrati avente per oggetto i beni oggetto di pignoramento.

Valore locativo del bene

Non viene calcolato nessun canone locativo in quanto l'immobile risulta occupato dagli Esecutati

Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle ispezioni, visure e raccolta di informazioni, effettuate il sottoscritto non ha riscontrato formalità, vincoli o oneri che restano a carico degli acquirenti.



Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Si precisa che gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio e quindi non ci sono oneri di natura condominiale.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Situazione urbanistico-amministrativa

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione del 03/03/1988 n° 4144
- Variante del 14/12/1988
- Abitabilità del 28/12/1988 cert. n° 4144.

I beni sono inseriti dal Piano delle Regole del vigente P.G.T. come “**ZONA B Residenziale consolidato**” normati dall'art. 48 delle N.T.A.

Esistenza di abusi e loro sanabilità

Dal confronto tra quanto rilevato in loco con le pratiche edilizie succitate non sono emerse difformità.

Valore del bene e costi

Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

a) Stima del probabile valore di mercato

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Pertanto preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” edito dalla Borsa



Immobiliare di Brescia;

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima la sottoscritta ritiene che il più probabile valore di mercato del bene principale in esame possa essere di **€ 1.400,00 per metro quadrato di superficie ragguagliata**, tenuto conto della oggettiva vetustà delle finiture in un appartamento di civile abitazione come quello in esame.

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

b) Decurtazioni

Le decurtazioni da apportare sono le spese per la rielaborazione della scheda catastale del sub. 5 non corretta nel locale cantina.

Le spese si quantificano in € 500,00 onnicomprensive.

c) Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rialutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci



e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Nel caso in esame in sede di valutazione si è utilizzato il valore unitario del bene principale e sono state ragguagliate le superfici dei beni accessori.

Non sono stati riscontrati vincoli di pertinenzialità riferiti all'autorimessa; si consiglia comunque, per una questione di maggiore appetibilità, la vendita dell'abitazione e dell'autorimessa contestuale.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta** come pari al più probabile valore di mercato calcolato al paragrafo precedente ridotto del **10%**.

Pertanto il prezzo di base d'asta finale del bene è da ritenersi quello emergente dalla seguente tabella:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA							
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. * (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'		
1	ABITAZIONE CON ACCESSORI, AREA URBANA ED AUTORIZZAZIONE IDENTIFICATI AL FG. 33 MAPP. 286 SUB. 5 PER L'ABITAZIONE, SUB. 3 PER L'AREA E SUB. 6 PER L'AUTORIZZAZIONE IL TUTTO IN VIA DE GASPERI A CALCINATO	ABITAZIONE CON ACCESSORI SUB. 5	192,70	€ 1.400,00	€ 269.780,00		
		AUTORIZZAZIONE SUB. 6	42,00	€ 700,00	€ 29.400,00		
		SUB. 3 AREA URBANA	17,00	€ 0,00	€ 0,00		
		SOMMARIO				€ 299.180,00	
		DECURTAZIONI					
		Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.)				A CORPO	€ 0,00
		Immobile soggetto a occupazione per locazione				A CORPO	€ 0,00
		Stato di conservazione particolare				A CORPO	€ 0,00
		Spese condominiali insolute				A CORPO	€ 0,00
		Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastale				A CORPO	€ 500,00
		VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI					€ 298.680,00
		Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1)				10%	€ 29.868,00
PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE ARROTONDATO					€ 268.000,00		

Il prezzo da porre a base d'asta è quindi pari a:

€ 268.000,00 (euro duecentosessantottomila/00).

Il sottoscritto ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli. Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Brescia, 13.06.2022

L'ESPERTO

geom. Sergio Fracascio

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)

