

**UDIENZA 23/10/2024**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 96/2024 Es. Imm.**  
**OMISSIS**  
**contro**  
**OMISSIS**

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**  
**D'UFFICIO**



# PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

In data 15 maggio 2024 l'Ill.mo sig. Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. Davide FOPPA VICENZINI conferiva allo scrivente ing. Maurizio CAMPOSTRINI iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n°1234 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 77 l'incarico di redigere una valutazione dei beni immobili di proprietà del sig. OMISSIS, oggetto di pignoramento.

## **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto del pignoramento e pertanto della valutazione da parte dello scrivente sono un appartamento con una cantina di pertinenza di cui di seguito si procede all'identificazione e ad una dettagliata descrizione.

L'immobile oggetto di valutazione, a seguito di accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizi Catastali, è così individuabile:

Comune di OMISSIS, – Catasto Fabbricati:

Sez. NCT – Foglio 39 – part. 120 – sub 12 - cat. A/2 cl. 4 vani 4,5 sup. cat. mq 68 – tot escl. aree scoperte mq. 67 – Rendita Cat. € 313,75 – intestato a OMISSIS, ottenuto per COMPRAVENDITA in regime di separazione dei beni.

Si allega copia dell' Atto di Compravendita in data 28 giugno 2007 n° 569 di Repertorio redatto dal Notaio dott. OMISSIS.

È stata altresì reperita la copia, che si allega, del primo Atto di Compravendita dell'appartamento all'epoca di nuova costruzione redatto dal Notaio dott. OMISSIS in data 14/01/1966 rep. 54262 da cui risulta il pregresso acquisto del terreno su cui è stato realizzato il complesso immobiliare in cui trovasi l'appartamento e l'attestazione dell'avvenuta costruzione dello stabile.

L'immobile oggetto di valutazione trovasi nella zona residenziale periferica ovest denominata OMISSIS del comune di OMISSIS, in via OMISSIS ed è inserito nel complesso residenziale denominato "OMISSIS".

Nonostante tale documentazione, esperito dal sottoscritto il previsto Accesso agli Atti, non sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS



pratiche relative alla costruzione dell'immobile ante 1967, come da dichiarazione rilasciata che si allega.

Parimenti non risultano pratiche edilizie intestate ai successivi proprietari dell'immobile, compreso l'attuale proprietario.

È invece stata reperita presso l'Ufficio del Territorio la busta del frazionamento originario dell'immobile indicata nell'Atto del Notaio OMISSIS e da questa si è potuto constatare che la planimetria attuale reperita corrisponde a quella originaria presentata in data 13/10/1961 e pertanto contestualmente alla costruzione del complesso immobiliare..

D'accordo con il Custode nominato veniva fissata la data del 05/06/2024 per l'accesso all'immobile dandone comunicazione con congruo anticipo al Pignorato affinché si rendesse disponibile per consentire l'accesso all'immobile.

In quella data era presente il Pignorato che ha consentito al Custode ed allo scrivente di accedere all'immobile, potendo così prenderne visione ed effettuando tutte le necessarie misurazioni e verifiche del caso, oltre che acquisire la necessaria documentazione fotografica.

L'appartamento è risultato regolarmente occupato e costituisce la residenza del Pignorato.

Dalle verifiche effettuate è risultato che vi è perfetta corrispondenza tra le misure reali effettuate e le misure che si possono desumere dalla planimetria catastale che si allega suddette planimetrie.

L'immobile oggetto di Pignoramento è inserito nel complesso residenziale denominato OMISSIS costituito da tre palazzine indipendenti ciascuna di cinque piani fuori terra ed un piano interrato.

L'appartamento in questione trovasi nella palazzina contraddistinta con il civico n OMISSIS che si affaccia su via OMISSIS

## **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

L'appartamento, che ha una superficie interna complessiva di circa 65 mq, come si può osservare nell'allegata documentazione fotografica è attualmente abitato e costituisce la residenza del Pignorato e della sua famiglia.



È ubicato al secondo piano della scala contraddistinta con il civico n° 76 di via Della di un complesso immobiliare denominato OMISSIS di quattro piani fuori terra ed un piano ed un piano interrato.

Agli appartamenti si accede attraverso un portone in ferro e vetro e, percorso un breve corridoio di ingresso si accede al vano scale.

Non è presente l'ascensore. La scala è in marmo con ringhiera e corrimano.

L'appartamento del Pignorato trovasi al secondo piano ed a questo si accede dal pianerottolo su cui si affacciano due appartamenti adiacenti, attraverso una porta in legno con serratura di sicurezza.

Si entra in un piccolo atrio su cui si apre il corridoio che porta a tutti i locali dell'appartamento.

Sul lato sinistro, diviso da una parete non a tutta altezza si trova un ampio soggiorno in fondo al quale, divisa da una parete vi è una piccola cucina.

A lato della cucina trovasi una portafinestra che dà accesso ad un piccolo balcone.

In fondo al corridoio trovasi il bagno e sui due lati le porte di accesso alle due camere matrimoniali.

Dalle verifiche effettuate risulta che l'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Dal sopralluogo effettuato, come si può osservare anche nella documentazione fotografica allegata, risulta che l'appartamento è in normali condizioni di manutenzione.

Pertinenza dell'appartamento è una cantina ubicata al piano interrato di circa 5 mq.

### **FORMALITA', VINCOLI E ONERI**

In merito alle Formalità esistenti si fa presente che alla data odierna sugli immobili oggetto di pignoramento risultano presenti le medesime formalità descritte nella RELAZIONE NOTARILE a firma del Notaio Dott. OMISSIS presente in Atti.

Non risulta altresì che sugli immobili in oggetto gravino servitù di alcun genere.

Il condominio è gestito da un AMMINISTRATORE che è stato interessato per fornire allo scrivente la situazione debitoria del PIGNORATO, ma a tutt'oggi, nonostante sollecitato, non è stato fornito allo scrivente alcun documento.

Sarà mia cura trasmetterlo quale integrazione documentale, non appena venuto in possesso.



## **VALUTAZIONE IMMOBILI**

Come risulta dalla descrizione precedente, trattasi di **un appartamento con cantina, costituente una singola unità catastale e pertanto costituente lotto unico ed in tale modo viene stimato .**

Tenuto conto delle precedenti considerazioni, dell'anno di costruzione del fabbricato, della zona di ubicazione, delle condizioni manutentive complessive sia dell'appartamento che dell'intero fabbricato, sia esterno che interno, facendo riferimento al listino del valore degli immobili della C.C.I.A.A. di Brescia edizione 2024 e alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, paragonato con il reale valore anche ricercato in rete di immobili simili esistenti nella zona o in zone analoghe, possiamo indicare in **€. 1.150,00 (euro millecentocinquanta/00) il valore di mercato dell'appartamento con le relative pertinenze**, per cui risulta la seguente valutazione:

### **APPARTAMENTO**

<b>Superficie lorda appartamento</b>		<b>mq. 69,10</b>
<b>Balcone</b>	<b>mq. 2,10 x 0,35 =</b>	<b>mq. 0,75</b>
<b>Cantina</b>	<b>mq. 4,5 x 0,30 =</b>	<b><u>mq. 1,35</u></b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>mq. 71,20</b>

**Per un valore complessivo di €81.880,00.-  
(euroottantumilaottocentottanta/00)**

**Il valore sopra determinato deve intendersi quello di mercato dell'immobile libero da vincoli:**

**A detto valore va applicata una riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia di vizi e pertanto il VALORE DI REALIZZO è stimato in € 80.000,00 (euro ottantamila/00)**

**Va in ogni caso segnalata che deve necessariamente sanare le difformità catastali e urbanistiche dell'immobile con le indicazioni sopra riportate.**



## CONCLUSIONI

**Lo scrivente, al termine dell'incarico ricevuto, indica in €.81.880,00.- (euroottantumilaottocentottanta/00) il valore complessivo dei beni immobili pignorati siti in BRESCIA, di proprietà del sig. OMISSIS, oggetto del presente procedimento.**

L'esperto

Dott. Ing. Maurizio CAMPOSTRINI

Brescia, li 19 ottobre 2024

