

FOGLIO RIEPILOGATIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 624/2021

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Localizzazione

Provincia

Comune

Via

Ubicazione rispetto centro abitato

Destinazione urbanistica dell'immobile

Tipologia immobiliare

Brescia
Orzinuovi – Frazione Ovanengo
Piazza IV Novembre n. 9
Centrale
Residenziale
Porzione di fabbricato, composto da due piani fuori terra con sottotetto area esterna e ripostiglio

Individuazione Catastale dell'immobile in oggetto

Comune di Orzinuovi Fraz. Ovanengo - Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT
intestazione:

_____ nata a _____ il _____ diritto di proprietà

Bene	n.	Foglio	Map	Sub	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
ABITAZIONE	1	40/NCT	90	3	P.zza IV Novembre n. 9		A/3	4	8 vani	€ 681,72
AREA ESCLUSVA			91							
RIPOSTIGLIO			98							

○ valore **del bene in libero mercato** € **96.400,00**

○ valore **del bene in condizioni di vendita forzata** € **81.900,00**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità

Si ritiene che l'immobile non abbia buona commerciabilità.

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
- D. Esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale
- E. Regolarità edilizia ed urbanistica.....
- F. Formazione dei lotti.....
- G. Valore dei beni e costi



TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 624/2021

GIUDUCE DELEGATO DOTT.SSA LIANA ZACCARA

Creditore precedente

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutati:

[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

INTRODUZIONE

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Liana Zaccara, 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.

Esaminati gli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale, reperiti i documenti relativi all'immobile oggetto di pignoramento presso i competenti uffici, è stato eseguito il sopralluogo alla presenza dell'incaricato ANPE.

A. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C. _____

- 1) La scrivente all'interno del fascicolo agli atti ha reperito l'atto di pignoramento ed il certificato notarile;
- 2) La scrivente ha richiesto al notaio rogante copia del titolo di acquisto dell'immobile:

. Atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] stipulato in data 30 dicembre 1995 rep. n. 22455/3490 racc.

B. Identificazione e descrizione attuale dei Beni _____

Localizzazione

Provincia

Comune

Via

Ubicazione rispetto centro abitato

Destinazione urbanistica dell'immobile

Tipologia immobiliare

Brescia

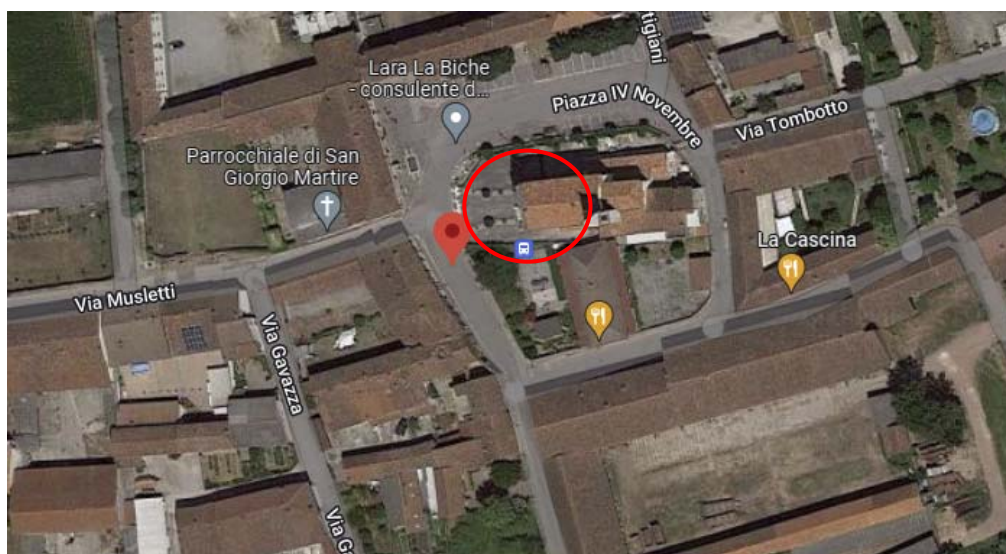
Orzinuovi – Frazione Ovanengo

Piazza IV Novembre n. 9

Centrale

Residenziale

Porzione di fabbricato, composto da due piani fuori terra con sottotetto area esterna e ripostiglio

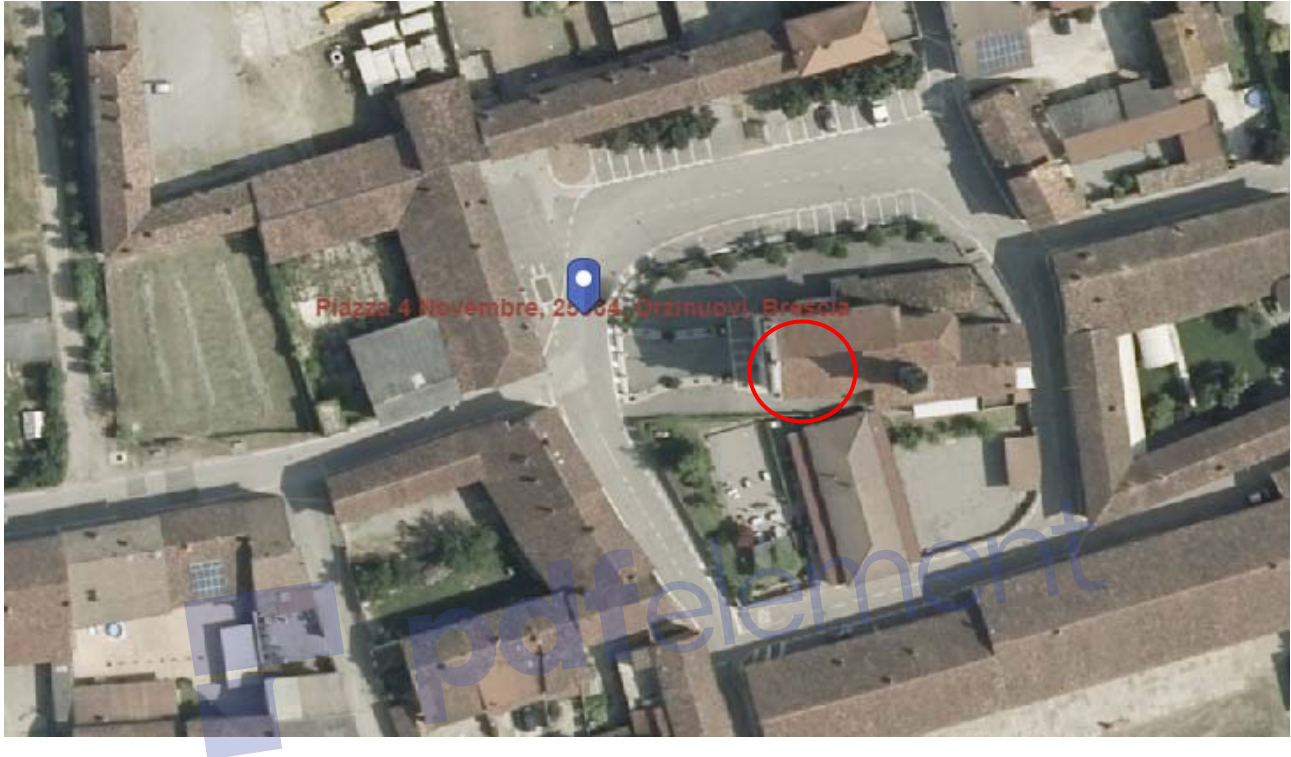


Tipologia edilizia dei fabbricati

Consistenza

Edificio costruito in data anteriore all' anno 1967
 Concessione Edilizia in Sanatoria n 814/1/B del 28/12/1993
 Concessione Edilizia per Ristrutturazione n. 199/1996
 Desunta graficamente dagli atti autorizzativi
 Verificata mediante rilievo

Mappa



1. Individuazione Catastale dell'immobile in oggetto

Comune di Orzinuovi Fraz. Ovanengo - Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT
 intestazione:

_____ nata a _____ il _____ diritto di proprietà

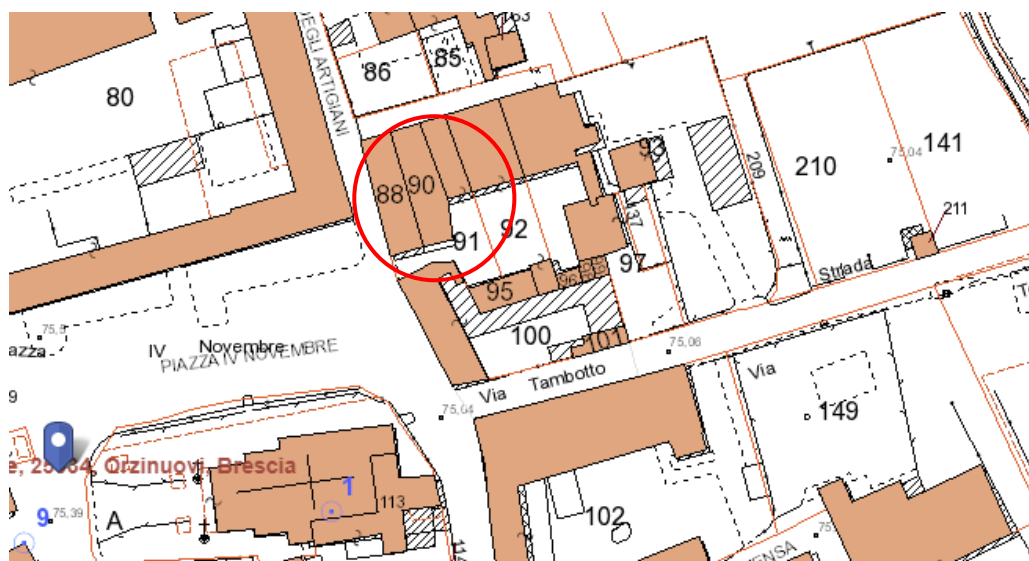
Bene	n.	Foglio	Mapp	Sub	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
ABITAZIONE	1	40/NCT	90	3	P.zza IV Novembre n. 9		A/3	4	8 vani	€ 681,72
AREA ESCLUSVA			91							
RIPOSTIGLIO			98							

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

Coerenze : unità meglio identificabili dalle planimetrie catastali allegate



Mappa catastale



2. Descrizione dei Beni

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio a corte situato nella piazza del centro storico della piccola frazione di Ovanengo, distante circa 4 km dal paese di Orzinuovi. Il borgo, piacevole nell'insieme, con la caratteristica piazza principale con chiesa e palazzo dell'ex, con intorno palazzetti e gruppi di case, risulta in avanzato stato di abbandono.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. La struttura è in muratura con funzione statica portante e di tamponamento, i solai sono in latero cemento, la copertura del tetto è in coppi, le facciate sono intonacate al civile, i canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

L'unità abitativa, posta nella porzione di sinistra del fabbricato rispetto all'accesso carraio, è composta da due piani fuori terra, più sottotetto, corte esclusiva antistante e ripostiglio, quest'ultimo sul lato destro della corte. Si accede all'unità dalla corte esclusiva e dal portico, protetto da cancello in ferro, che introduce all'ingresso sul quale si affacciano in lato destro la cucina, un disimpegno con uscita anche sul reteo del fabbricato, ripostiglio, bagno; a sinistra vi è il soggiorno dal quale una scala interna conduce alla zona notte composta da disbrigo e due camere e un guardaroba. Dal disbrigo una rampa di scala conduce al piano sottotetto non abitabile. I locali presentano le caratteristiche classiche delle abitazioni civili; i pavimenti della zona giorno e notte sono in piastrella monocottura 30 x 30 tinta chiara posate in diagonale; le pareti sono completate con intonaco civile e tinteggiate con pittura traspirante a tinte varie. I soffitti del piano primo sono in legno con travi a vista.

Il bagno, con finiture in sintonia con gli altri locali dell'abitazione, è provvisto di apparecchiature sanitarie in ceramica bianca e a disegno con rubinetteria in acciaio cromato monoforo.



I serramenti delle finestre e delle porta finestre sono in legno di abete completate da persiane ad ante battenti. Il portoncino e le porte interne sono in legno tinta noce con specchiatura opaca.

L'immobile è riscaldato al piano terra da stufa a legna e da ventilconvettori a parete al piano primo. L'impianto igienico sanitario è incassato a parete e a pavimento, con linee di acqua calda e fredda separate alimentate da scaldabagno elettrico. 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.

Si denota all'interno dei locali, una scarsa attenzione nella conservazione e manutenzione; si evidenziano tracce di umidità al piano terra.

3. 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
Appartamento P. terra - P. primo	140,00	1,00	140,00
Portico	24,00	0,50	12,00
Sottotetto non abitabile	68,00	0,40	27,20
Ripostiglio esterno	9,00	0,40	3,60
Area esterna (compresa nella valutazione)	120,00	/	/
TOTALE sup. commerciale	arrotondato		Mq 183,00

C. Stato possesso

L'unità, come si è potuto constatare nel corso del sopralluogo, è occupata a seguito proroga contratto di locazione abitativo tra [REDACTED] sottoscritto in data [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia al n. [REDACTED], con scadenza in data 19/04/2023.

Il canone di locazione è stato pattuito in € 2.160,00 + IVA annui e quindi per 12 rate mensili pari ad €. 180,00 (v. contratto allegato).

Calcolo canone di locazione

Da indagini esperite, dai conteggi effettuati, dalle caratteristiche dell'immobile, si rileva che nella zona di che trattasi il rendimento risulta compreso tra €/mq./mese 1,20 e 2,50.



Tenuto conto dell'attuale situazione economica, dell'ubicazione dei beni, dell'andamento del mercato immobiliare e del settore in cui sono compresi, si ritiene di assumere il valore unitario pari a €/mq./mese 1,20.

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

mq. 183,00 x €/ mq. 1,20 = **€. 219,00/mese + IVA**

D. Esistenza di formalità, vincoli, oneri

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

. ISCRIZIONE NN. 2621/593 del 22/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Notaio [REDACTED] rep.16814/5526 del 19/01/2010 a favore di [REDACTED]

. TRASCRIZIONE NN. 51954/34659 del 3/11/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/10/2021 Numero di repertorio 7281 emesso da [REDACTED]

E. Regolarità urbanistica ed edilizia

L'unità abitativa nella sua consistenza originaria è stata edificata anteriormente all'1settembre 1967; successivamente è stata oggetto del rilascio da parte del Sindaco del comune di Orzinuovi della Concessione Edilizia in Sanatoria in data 28 dicembre 1993 n. 814/1/B e relativo certificato di abitabilità in sanatoria in data 15 marzo n. 814/1/B e la Concessione Edilizia per Ristrutturazione di edificio residenziale n. 199/96 del 31/10/996

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnica relativa all'immobile deriva che le schede catastali giacenti presso l'UTE di Brescia rappresentano lo stato attuale dell'immobile, mentre gli elaborati grafici relativi alla concessione edilizia in sanatoria mostrano una difformità al piano primo, ove non è stato realizzato il bagno fra le due camere e la terza stanza è guardaroba. La camera a destra del disimpegno ha una finestra anziché due, come da concessione.

La difformità può essere sanata con la presentazione al Comune di Orzinuovi di una pratica edilizia in sanatoria, per il cui espletamento ed il pagamento della sanzione per l'irregolarità, si quantifica alla data odierna, un importo sommario indicativo e non probatorio di € 2.500,00.

F. Formazione dei lotti

E' possibile la vendita separata del ripostiglio dall'appartamento.

G. Valore dei beni e costi

4. 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, la valutazione del carente stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche



ed estetiche, il grado di scarsa commerciabilità in considerazione dell'ubicazione, i prezzi di mercato di beni simili in zona alla data odierna, 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.

Sulla base delle 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 500,00 il parametro unitario prudenziale per il fabbricato al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità, adottando dei coefficienti correttivi delle superfici reali, in funzione della destinazione, dislocazione, 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 da scarse contrattazioni private, 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 (mq)	COEF.	€/mq	VALUTAZIONE
abitazione	183,00	1,00	530,00	€ 96.990,00
ripostiglio esterno	9,00	0,40	530,00	€ 1.900,00
TOTALE			arrotondato	€ 98.890,00

. si effettuano le seguenti decurtazioni:

spese per opere di regolarizzazione dell'immobile - € 2.500,00

Valore di mercato dell'appartamento (€ 98.890,00 - € 2.500,00) arrotondato € 96.400,00

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 una riduzione del valore di mercato di circa il 15%.

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

unità abitativa € 96.400,00 - 14.460,00 = arrotondato € **81.900,00**

RIEPILOGO

A conclusione delle indagini, in considerazione di quanto sopra esposto, la scrivente valuta l'immobile oggetto



della presente, costituito da appartamento distribuito su due piani fuori terra e sottotetto con annessa area esterna e ripostiglio, sito in Comune di Orzinuovi, Piazza IV Novembre n. 9 identificato al Catasto Fabbricati del Comune Orzinuovi, al foglio 40 mappale 90 sub 3, 91 e 98 come segue:

○ valore del bene in libero mercato	€	96.400,00
○ valore del bene in condizioni di vendita forzata	€	81.900,00

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

Brescia, maggio 2022

Il Perito
Geom. Roberta Abbiatici



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

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

