

**UDIENZA 20/11/2019**

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

**PROCEDIMENTO N. 101/2019 Es. Imm**  
**OMISSIS**  
**contro**  
**OMISSIS**

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



# PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

In data 15 maggio 2019 l'Ill.mo sig. Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. Davide FOPPA VICENZINI conferiva alla scrivente Arch. Alessandra CAMPOSTRINI, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n. 3127 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, l'incarico di redigere una valutazione dei beni immobili di proprietà di OMISSIS, oggetto di pignoramento.

## **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto del pignoramento e pertanto della valutazione da parte dello scrivente sono complessivamente due appartamenti, e un locale bar-ristorante con annesse pertinenze di cui di seguito si procede all'identificazione e ad una dettagliata descrizione.

Gli immobili oggetto di valutazione, a seguito di accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizi Catastali, sono così individuabili:

Comune di OMISSIS, – Catasto Fabbricati:

### **Immobili intestati a OMISSIS**

- A) Sez. NCT – Foglio 6 – part. 82 – sub 52 – cat. A/2 - cl. 4 – vani 6 – sup. cat. mq. 122 Rendita Cat. € 303,68 – intestato a OMISSIS ottenuto per COMPRAVENDITA.
- B) Sez. NCT – Foglio 6 – part. 82 – sub 73 – cat. C/1 – cl. 2 – consist. mq. 264 – sup. cat. mq. 329 – Rendita Cat. € 1963,36 – intestato a OMISSIS ottenuto per COMPRAVENDITA.

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti all'intestatario a seguito di Atto di Compravendita in data 15 ottobre 2014 n° 180274/21955 di Repertorio redatto dal Notaio OMISSIS che si allega in copia, in regime di “separazione dei beni”.

Si allega l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio da cui si evince che OMISSIS risulta attualmente “separato”.

Gli immobili oggetto di pignoramento e pertanto di valutazione da parte della scrivente trovansi nel centro storico del comune di OMISSIS, in via OMISSIS e sono inseriti nel condominio denominato OMISSIS con sei piani fuori terra.



Come risulta dall'allegata documentazione reperita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS il condominio di cui sopra è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del suddetto Comune di Licenza di Costruzione n°15/65 in data 19 novembre 1965 a cui ha fatto seguito il rilascio del Certificato di Agibilità in data 11/12/1968.

In merito invece ai soli immobili di proprietà di OMISSIS, questi successivamente all'acquisto, sono stati completamente ristrutturati internamente a seguito di presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di PRALBOINO (BS) di S.C.I.A. n° 271 del 15/01/2015 e successive varianti n° 7155 del 23/12/2015 e n° 770 del 10/02/2016 a cui ha fatto seguito "Dichiarazione di Fine Lavori" in data 28/12/2015 e nuova "Attestazione di Agibilità" in data 04/03/2016.

Sono state poi regolarmente reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizi Catastali, e si allegano, le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

Gli elaborati planimetrici aggiornati risultano presentati in data 15/12/2015 e pertanto contestualmente con l'ultimazione dei lavori.

### **Immobili intestati a OMISSIS**

- C) Sez. NCT – Foglio 6 – part. 82 – sub 12 – cat. A/2 - cl. 4 – vani 6,5 – sup. cat. mq. 135 – Rendita Cat. € 328,98 – intestato a OMISSIS per la quota di ½ ciascuno in regime di Comunione dei Beni ottenuto per DECRETO DI TRASFERIMENTO del Tribunale di Brescia.
- D) Sez. NCT – Foglio 6 – part. 82 – sub 44 – cat. C/6 – cl. 2 consist. mq. 18 – sup. cat. mq. 18 – Rendita Cat. € 21,38 – intestato a OMISSIS per la quota di ½ ciascuno in regime di Comunione dei Beni ottenuto per DECRETO DI TRASFERIMENTO del Tribunale di Brescia.

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti agli intestatari con DECRETO DI TRASFERIMENTO, che si allega, emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia a seguito di avvenuta vendita all'incanto in data 13 marzo 2015 Rep. n° 26340 del Notaio dott. OMISSIS , in regime di "comunione dei beni".



Si allega l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio da cui si evince che OMISSIS risultano attualmente coniugati in regime di "comunione dei beni".

Gli immobili oggetto di pignoramento e pertanto di valutazione da parte della scrivente trovansi nel centro storico del comune di OMISSIS , in via OMISSIS e sono inseriti nel condominio denominato OMISSIS con sei piani fuori terra.

Come risulta dall'allegata documentazione reperita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS il condominio di cui sopra è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del suddetto Comune di Licenza di Costruzione n°15/65 in data 19 novembre 1965 a cui ha fatto seguito il rilascio del Certificato di Agibilità in data 11/12/1968.

Sono state poi regolarmente reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizi Catastali le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento che risultano presentate in data 25/09/1968, e pertanto contestualmente con l'ultimazione dei lavori di costruzione della palazzina.

Nonostante vi siano difformità tra quanto riportato nella planimetria di progetto e la planimetria catastale, non sono stati reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS pratiche di "Varianti" al progetto presentato per il rilascio della Licenza di Costruzione originaria.

**In data 02 agosto 2019 è stata spedita ai Pignorati regolare comunicazione di espletamento di sopralluogo per visionare l'immobile** al fine di constatare l'effettiva consistenza oltre che lo stato manutentivo, che è stata regolarmente ricevuta dai medesimi.

Il previsto giorno 07 settembre 2019 la sottoscritta si recava sul posto ed è stato regolarmente consentito l'accesso agli immobili sia di OMISSIS che di OMISSIS

Come verrà illustrato nel paragrafo successivo nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha potuto constatare che la disposizione interna dei locali per quanto riguarda gli immobili di proprietà di OMISSIS sono perfettamente rispondente sia alla planimetria catastale che a quanto riportato nelle ultime planimetrie di progetto, mentre per quanto riguarda gli immobili di proprietà DI OMISSIS vi è rispondenza unicamente con la planimetria catastale.



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### A) APPARTAMENTO (Foglio 6 – part. 82 – sub 52 – cat. A/2)

L'appartamento, che ha una superficie interna complessiva di circa 120 mq., costituisce l'attuale residenza ed abitazione del pignorato.

E' ubicato al primo piano del condominio e può avere accesso solo dal bar sottostante, tramite una scala ad una rampa.

L'appartamento è un quadrilocale composto da zona giorno con soggiorno e cucina separata, e una zona notte con una camera da letto matrimoniale ed una singola, ed un'altra stanza, destinata a ripostiglio; l'appartamento presenta un bagno ed una lavanderia.

Dalla porta di ingresso, blindata, si entra direttamente nel soggiorno, il quale da accesso, da un lato, al bagno e alla cucina, dall'altro alla zona notte e alla lavanderia.

L'appartamento presenta buone finiture, con serramenti in PVC, tutti con tapparelle, e pavimenti in parquet; il bagno si presenta in ottime condizioni.

L'impianto è autonomo con caldaia installata nella cucina, sono presenti caloriferi in ogni stanza.

L'appartamento ha un unico balconcino, situato in cucina, che affaccia sul dehor del bar sottostante, sempre di proprietà del pignorato e del quale sarà data descrizione successivamente.

Nel seminterrato è presente una cantina, chiusa da una porta in legno.

**Si evidenzia che la disposizione dei locali e le misure di controllo effettuate trovano corrispondenza sia con la planimetria catastale che con la planimetria di progetto reperita al Comune di Pralboino.**

L'appartamento presenta l'affaccio a nord verso via Roma, a sud verso un'altra unità immobiliare, ad est confina per una parte con un'altra unità immobiliare del condominio e per una parte verso il cortile comune dove sono ubicati i garages; ad ovest verso l'esterno.



B) BAR (Foglio 6 – part. 82 – sub 73 – cat. C/1)

Il locale in questione era un BAR con annessa sala ristorazione e sottostante magazzino, è localizzato al piano terra del condominio e si accede ad esso dalla vetrina centrale, affacciata sul dehor pavimentato su via OMISSIS.

Il bar presenta anche un ingresso di servizio tramite una scala dal piano seminterrato.

Il locale è composto da una cucina, una sala ristorazione ed un open space con bancone centrale.

Il locale presenta un magazzino al piano interrato, al quale si accede tramite scala interna; si può accedere ad esso anche dal piano interrato tramite una basculante elettrica in alluminio, rivestita esternamente in legno.

Il magazzino ha una superficie di circa 100 mq, composto da diversi locali adibiti a deposito, oltre che un locale spogliatoio e bagno di servizio.

**Da misurazioni di controllo effettuate risulta che i locali sopra descritti dei piani ammezzato e primo corrispondono per posizione e dimensione a quanto riportato nelle planimetrie sia catastali che di progetto.**

Il bar ed il locale ristorazione presentano ottime finiture: musì intonacati, inserti in pietra e pavimenti in marmo; le vetrine in facciata sono presumibilmente in alluminio con basculanti elettriche; i servizi igienici si presentano nuovi.

Come evidenzia la documentazione fotografica allegata, tutti i locali sono del bar e del magazzino sono in stato di abbandono.

C) APPARTAMENTO (Foglio 6 – part. 82 – sub 12 – cat. A/2)

L'appartamento, che ha una superficie interna complessiva di circa 120 mq. costituisce l'attuale residenza dei Pignorati OMISSIS ed è attualmente abitato dai medesimi.

L'appartamento è situato al secondo piano del condominio e si accede ad esso tramite scala o ascensore.

L'appartamento oggetto di pignoramento è un quadrilocale, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto e un bagno.

Entrando dalla porta principale si ha accesso al corridoio di distribuzione: la prima stanza che si incontra è la cucina con balcone che affaccia a sud; adiacente alla cucina si trova il soggiorno, anch'esso con affaccio verso sud. Nella seconda parte del corridoio si trova la zona notte, costituita da una camera matrimoniale, una



camera singola con balcone verso sud, il servizio igienico, ed una terza camera adibita a ripostiglio dal quale si accede alla terrazza con affaccio verso est, con superficie di circa 50 mq.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione, con serramenti interni ed esterni in legno, questi ultimi presentano tutti tapparelle in legno, i pavimenti sono in gres, il servizio igienico si presenta in buone condizioni.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con caldaia a metano e caloriferi in ogni stanza; è presente un boiler elettrico nel bagno.

**Si evidenzia che la disposizione dei locali e le misure di controllo effettuate trovano corrispondenza con la planimetria catastale, ma non con quella reperita presso il Comune di Pralboino.**

#### D) GARAGE (Foglio 6 – part. 82 – sub 44 – cat. C/6)

Il locale in questione ha una superficie di circa 18 mq ed è ubicato al piano interrato. Si può accedere ad esso dall'interno del condominio tramite la scala interna con uscita da una porta in ferro nel cortile dei garages, oppure da via OMISSIS attraverso una rampa carrabile e cancello in ferro elettrico..

Il garage presenta un'apertura a due battenti in ferro e non la classica basculante; ha apertura manuale; la pavimentazione è in cemento. Presenta condizioni di manutenzione discrete.

Stante l'ubicazione e la struttura dell'immobile, pur essendo questo accatastato singolarmente, deve comunque intendersi esclusivamente come "pertinenza" dell'appartamento e costituire con esso unico lotto e come tale si procede alla stima.

#### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Stante l'individuazione degli immobili sopra effettuata si evidenzia che per tipologia, ubicazione e intestatari possono essere raggruppati in due lotti distinti e separati così individuabili:

- 1) Immobili intestati a OMISSIS e così individuati



- Sez. NCT – Foglio 6 – part. 82 – sub 52 – cat. A/2 - cl. 4 – vani 6 – sup. cat. mq. 122 Rendita Cat. € 303,68
- Sez. NCT – Foglio 6 – part. 82 – sub 73 – cat. C/1 – cl. 2 – consist. mq. 264 – sup. cat. mq. 329 – Rendita Cat. € 1963,36

2) Immobili intestati a OMISSIS e così individuati

- Sez. NCT Foglio 6 – part. 82 – sub 12 – cat. A/2 - cl. 4 – vani 6,5 – sup. cat. mq. 135 – Rendita Cat. € 328,98
- Sez. NCT – Foglio 6 – part. 82 – sub 44 – cat. C/6 – cl. 2 consist. mq. 18 – sup. cat. mq. 18 – Rendita Cat. € 21,38.

Come tali quindi si procede alla successiva valutazione

**FORMALITA', VINCOLI E ONERI**

In merito alle Formalità esistenti si fa presente che alla data odierna su tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano presenti le medesime formalità descritte nella RELAZIONE NOTARILE del 08 aprile 2019 a firma del Notaio Dott. OMISSIS. Per quanto riguarda servitù o altri vincoli, non risulta che sugli immobili in oggetto gravino servitù di alcun genere.

Il complesso immobiliare è gestito da AMMINISTRATORE (OMISSIS) e per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima risultano non corrisposte le spese condominiali ordinarie e straordinarie al 31/05/2019 di competenza di OMISSIS per complessivi € 13.843,68 e nei cui confronti è attualmente in corso Esecuzione riunita alla presente e di competenza di OMISSIS per un importo di € 8.668,53.

Si allega prospetto delle spese condominiali dovute dai Pignorati.





## VALUTAZIONE IMMOBILI

Come sopra riportato si procede ora alla stima degli immobili raggruppati, ai fini della vendita, in due lotti ben distinti ed identificabili.

### LOTTO N°1 (LOCALE BAR-RISTORAZIONE CON ANNESSO APPARTAMENTO)

#### **APPARTAMENTO e BAR-RISTORAZIONE**

Tenuto conto delle precedenti considerazioni, dell'anno di costruzione del fabbricato, della zona di ubicazione, della presenza di un giardino interno comune nonché 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 2/2019 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, in relazione anche della persistente crisi del mercato immobiliare, possiamo indicare **in €. 1150,00 (euro novecento/00) il valore di mercato sia per l'appartamento che per il bar**, ed € per cui risulta la seguente valutazione:

<b>Superficie lorda Appartamento</b>		<b>mq. 121,50</b>
<b>Balcone</b>	<b>mq. 2,40 x 0,35 =</b>	<b>mq. 0,84</b>
<b>Superficie lorda locale bar e ristorazione Piano Terra</b>	<b>.</b>	<b>mq. 219,45</b>
<b>Superficie lorda locale servizi bar Piano Terra</b>	<b>mq. 54,75 x 0,50 =</b>	<b>mq. 27,40</b>
<b>Superficie locali magazzini bar piano interrato</b>	<b>mq. 141,50 x 0,50=</b>	<b><u>mq. 70,75</u></b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>mq. 439,94</b>

**Per un valore complessivo di €.505,931,00.-  
(euro cinquecentocinquemilanovecentotrentuno/00)**

**Il valore sopra determinato deve intendersi quello di mercato dell'immobile.**



A detto valore va applicata una riduzione del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia di vizi è pertanto il VALORE DI REALIZZO della quota parte di proprietà del Pignorato OMISSIS è stimato in € 455.000,00 (euro quattrocentocinquantacinquemila/00)

### Valore complessivo immobili LOTTO 1

In base ai precedenti calcoli si indica pertanto in € 505,931,00 (euro cinquecentocinquemilanovecentotrentuno/00) il valore complessivo di mercato dei beni immobili pignorati siti in OMISSIS, in base alle quote di OMISSIS e identificate quale LOTTO n°1

### LOTTO N°2 (1 APPATAMENTO ED UN GARAGE)

#### **APPARTAMENTO e GARAGE**

Tenuto conto delle precedenti considerazioni, dell'anno di costruzione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione eseguiti, della zona di ubicazione, della presenza di giardino interno nonché 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 2/2019 e alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, paragonato con il reale valore anche ricercato in rete di immobili similari esistenti nella zona o in zone analoghe, in relazione anche della persistente crisi del mercato immobiliare, possiamo indicare in € 850,00 (euro ottocentocinquanta/00) il valore di mercato dell'appartamento, per cui risulta la seguente valutazione:

<b>Superficie lorda</b>		<b>mq.</b>	<b>125,00</b>
<b>Terrazza</b>	<b>mq. 50,00 x 0,25 =</b>	<b>mq.</b>	<b>12,50</b>
<b>Balconi</b>	<b>mq. 4,50 x 0,35 =</b>	<b>mq.</b>	<b>1,60</b>
<b>Garage</b>	<b>mq 20,80 x 0,50 =</b>	<b><u>mq.</u></b>	<b><u>10,40</u></b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>mq.</b>	<b>149,50</b>



**Per un valore complessivo di €.127.075,00-  
(euro centoventisettemilasettantacinque/00)**

**Il valore sopra determinato deve intendersi quello di mercato dell'immobile:  
A detto valore va applicata una riduzione di circa il 10% dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia di vizi è  
pertanto il VALORE DI REALIZZO è stimato in € 112.000,00 (euro  
centododicimila/00)**

### **Valore complessivo immobili LOTTO 2**

**In base ai precedenti calcoli si indica pertanto in €.127.075,00 (euro  
centoventisettemilasettantacinque/00) il valore complessivo di mercato dei beni  
immobili pignorati siti in Pralboino (BS), di proprietà di OMISSIS identificati quale  
LOTTO n°2**

### **CONCLUSIONI**

**La scrivente, al termine dell'incarico ricevuto, indica in €. 633.006,00- (euro  
seicentotrentatremilasei/00) il valore complessivo dei beni immobili pignorati siti in  
OMISSIS, di proprietà di OMISSIS, oggetto del presente procedimento.**

L'esperto

Dott. Arch. Alessandra CAMPOSTRINI

Brescia, li 22 ottobre 2019

