

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
Esecuzione Immobiliare N° 128/2024  
Giudice delegato:  
Dott. Davide Foppa Vicenzini

**Anagrafica**

Creditore precedente

[REDACTED]  
C.F. e iscr. R.I. [REDACTED]

Rappresentato da

Avv. [REDACTED]  
[REDACTED]  
C.F. [REDACTED]  
[REDACTED]

Esecutato

[REDACTED]  
[REDACTED]  
C.F. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
C.F. [REDACTED]



**Ing. Marcella Dalgrosso**

Via Lucio Riccobelli n. 54

25123 Brescia

cell 329 4729886

mail marcella.dalgrosso@alice.it

pec marcella.dalgrosso@ingpec.it

iscrizione albo dei CTU n. 237

iscrizione Albo Ingegneri n. 2360

Custode giudiziario

**Avv. Martino Pelizzari**

Via Ferramola n. 14

25121 – BRESCIA

Tel. 030/3772170

Fax 030/3755220

[martino.pelizzari@gmail.com](mailto:martino.pelizzari@gmail.com)

[martino.pelizzari@brescia.pecavvocati.it](mailto:martino.pelizzari@brescia.pecavvocati.it)

**Date**

nomina dell'esperto 16-05-2024

conferimento incarico di stima e giuramento 10-06-2024

proroga di 30 giorni del termine 21-09-2024

accesso all'immobile e verifiche e misurazioni 08-07-2024

Accesso atti ufficio tecnico 26-09-2024 10-10-2024

data della consegna del rapporto di valutazione 22-10-2024

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO UNICO**

**Descrizione sintetica:** appartamento con autorimessa

**Ubicazione:** Comune di BRESCIA, traversa diciottesima, Villaggio Sereno, n. 23.

**Identificativi catastali:**

Catasto fabbricati del Comune di Brescia:

**Foglio 230, particella 1643 - sub. 7**, cat. A3, cons. 6,5 vani, Traversa diciottesima Villaggio

Sereno n. 23, piano T-2

Atrio e cortili piano terra abitazione civile piano secondo

**Foglio 230, particella 1643- sub. 2**, cat. C6, Traversa diciottesima Villaggio Sereno n. 23,

piano T

Autorimessa pertinenziale a piano terra

**Quota di proprietà**

██████████ a - proprietà ½ in regime di comunione dei beni

██████████ - proprietà ½ in regime di comunione dei beni

**Diritto di proprietà**

██████████ - proprietà ½ in regime di comunione dei beni

██████████ - proprietà ½ in regime di comunione dei beni

**Divisibilità dell'immobile**

NO

**Più probabile valore in libero mercato**

€ 120.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

€ 96.000,00

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Il bene oggetto della presente stima non ha particolari problemi in relazione all'appetibilità dal punto di vista commerciale.

**Adut documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia NO

Conformità catastale NO

Conformità titolarità SI

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato SI

Spese condominiali arretrate NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2019 - Registro Particolare 8801 Registro Generale 49867,  
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 26514 del 02/12/1999  
Foglio 230, particella 1643 - sub. 2-7

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

TRASCRIZIONE del 03/04/2024 - Registro Particolare 10006 Registro Generale 14325  
UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 1836 del 06/03/2024  
Foglio 230, particella 1643 - sub. 2-7



**1. Fasi – accertamenti e date delle indagini**

In data 16-05-2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Dott. Davide Foppa Vicenzini emanava ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati.

In data 10-06-2024 la sottoscritta Ing. Marcella Dalgrasso, nata a Gavardo (BS) il 02/07/1963 residente a Brescia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°2360 e all'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 237, formulava il giuramento di rito.

In data 08.07.2024 alla presenza del custode è stato effettuato il sopralluogo di rito presso l'immobile situato in comune di Brescia, traversa diciottesima, Villaggio Sereno, n. 23.

In tale data è stato possibile accedere all'appartamento in presenza della comproprietaria.

Acquisite presso l'Agenzia delle Entrate le necessarie schede e visure catastali.

Nonostante l'istanza di accesso agli atti del 29-07-2024, integrata in data 7-08-2024, all'ufficio tecnico del comune di Brescia, entro la data di scadenza di consegna della relazione peritale non è stato possibile accedere al fascicolo cartaceo inerente i titoli edilizi interessanti l'immobile.

Alla luce della necessità effettuare le verifiche sulle autorizzazioni edilizie e l'abitabilità dell'immobile, in data 16-09-2024 viene richiesta una proroga di 30 giorni per il deposito della relazione peritale che viene concessa in data 21-09-2024.

In data 26-09-2024 e 04-10-2024 è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Brescia

**2. Inquadramento dell'immobile**

L'appartamento, oggetto della presente valutazione, è ubicato in traversa diciottesima, Villaggio Sereno, n. 23 a Brescia.

L'immobile, si trova nel territorio del comune di BRESCIA nel quartiere ' Villaggio Sereno' fondato negli anni '60 su iniziativa della cooperativa "La Famiglia" a sud dell'autostrada A4.

La zona seppure periferica è dotata di una buona rete di infrastrutture pubbliche e private (impianti sportivi, biblioteca, cinema-teatro, negozi).

L'appartamento è posto al secondo piano di una palazzina di 4 unità abitative.

**3. Eventuale suddivisione in lotti**

Dalla analisi dell'immobile è emersa non convenienza alla suddivisione in più lotti di vendita.



**LOTTO UNICO**

**4 Sommara descrizione del bene**

L'edificio residenziale è realizzato un metodo tradizionale con una struttura in c.a. e laterizio, solai in c.a. con travetti prefabbricati di tipo precompresso e il manto di copertura in lastre di fibrocemento-amianto.

L'ingresso all'unità abitativa avviene dal cortile a piano terra tramite un atrio ed una scala interna esclusiva.

Dal cortile di circa 23mq si accede anche al garage di circa 35 mq. L'altezza utile interna è di sono mt. 2,00.

Dal garage si accede ad una porzione di terreno di circa 28 mq utilizzata come orto.

L'appartamento è posto al secondo piano ed è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un bagno.

L'altezza utile interna è di mt. 2,80.

Il soggiorno affaccia su un balcone, esposto a nord, che presenta una loggetta chiusa da un serramento.

Tale intervento non risulta essere stato autorizzato e nemmeno accatastato.

Essendo la presenza di tale serramento l'unica difformità edilizia e catastale riscontrata la soluzione più semplice risulta essere la sua rimozione il cui costo si stima in circa € 2.500,00.

Per il calcolo della superficie commerciale sono utilizzati i parametri indicati nel D.P.R. 138/98. Le superfici commerciali sotto riportate sono state ricavate sulla base delle misurazioni desunte dalla scheda catastale previa verifica dello stato dei luoghi e raffronto con i titoli edilizi.

Destinazione	Sup. lorda		Sup. commerciale
Residenza	71 mq	100 %	71 mq
Locali accessori	30 mq	35%	10,50 mq
balcone	11 mq	35%	3,85 mq
cortile - giardino	51 mq	5% (fino a 25 mq) 1% per i restanti	1,50 mq
Autorimessa	35 mq	100 %	35 mq
<b>85,35 mq – superficie commerciale residenza</b>			
<b>35 mq – superficie commerciale autorimessa</b>			

**5 Stato di possesso del bene**

Gli immobili ed i mappali sono intestati a:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ – C.F. ██████████

proprietà ½ in regime di comunione dei beni

██████████ nato a ██████████ il ██████████ – C.F. ██████████

proprietà ½ in regime di comunione dei beni

In forza:

SCRITTURA PRIVATA del 02/12/1999 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Sede BEDIZZOLE (BS)  
Repertorio n. 26513 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2011.1/2000 in atti dal 02/02/2000

**6 Esistenza di formalità, vincolo o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalle verifiche effettuate presso l'agenzia delle entrate non è risultata l'esistenza di contratti di affitto.

Dalle informazioni acquisite non risulta costituito un condominio e quindi non risultano saldi passivi.

**7 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

L'edificio residenziale è stato realizzato dalla Cooperativa ' LA FAMIGLIA SERENA' licenza edilizia n.17-18-19-20 del 14-01-1966 per 4 fabbricati di tipo 'Beta' pari a n. 22 appartamenti nella zona sud-ovest della lottizzazione del terzo lotto approvata con D.G. n. 1683 e 4664 del 04-09-1964 e secondo convenzione urbanistica stipulata il 07-09-1962 rep. N. 4874/2807 notaio Lechi registrata a Montichiari il 21-09-1962 al n. 176 vol. 98.

In data 28-06-1966 è stato richiesto il certificato di abitabilità, l'immobile è stato dichiarato abitabile dal 24-08-1966 ed in data 02-09-1966 è stato rilasciato il certificato.

In data 29-11-1985 PG. N. 39757/85 è stata presentata una domanda in sanatoria per le seguenti opere: ampliamento del balcone, chiusura del portico, modifiche esterne e modifiche tramezzature interne.

Il provvedimento di autorizzazione in sanatoria che costituisce anche certificato di abitabilità per le opere sanate è stato emanato in data 04-09-1989.



Dalle analisi effettuate sui disegni dei titoli autorizzativi e sulle planimetrie catastali l'unica difformità risulta la chiusura di una loggetta sul balcone.

Essendo la presenza di tale serramento l'unica difformità riscontrata la soluzione più semplice risulta essere la sua rimozione.

Effettuata tale rimozione verrà ripristinata la conformità edilizia e catastale.

## 8 Analisi estimativa

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della perizia, si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili tenendo in considerazione le proprietà intrinseche del bene stesso ricavati dalla banca dati della Agenzia delle entrate (periodo II semestre 2023 per la zona E1-9).

Considerata la condizione dell'immobile le finiture, il contesto in cui è inserito e la necessità nel breve periodo di rifacimento del manto di copertura per calcolare il valore unitario di stima dell'abitazione viene utilizzato il valore di **€ 1.150,00** (calibrato tra il valore max. pari a € 1.250 ed il valore min. pari a € 930,00 max. riferito ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale).

Per quanto riguarda l'autorimessa si fa riferimento al valore di **€ 700,00** pari al valore min. riferito box con stato di conservazione normale.

Considerando che per ripristinare la conformità edilizia e catastale basta eliminare il serramento di chiusura della loggetta al valore ricavato verrà decurtata la cifra di 2.500,00 €.

Al valore di mercato dell'immobile viene applicata una decurtazione del 20% che tiene conto che verrà effettuata una vendita forzata.

La valutazione si può così riassumere:

Sup. commerciale residenza:  $85,35 \text{ mq} \times 1.150,00 = 98.152,50 \text{ €}$ .

Sup. commerciale autorimessa:  $35,00 \text{ mq} \times 700,00 = 24.500,00 \text{ €}$

Decurtazione difformità edilizie e catastali  $2.500,00 \text{ €}$

Complessivamente **120.152,50 €**

Arrotondando **120.000,00 €**

**Valutazione dell'immobile per vendita forzata:**

$120.000,00 \text{ €} \times 0,80 = \mathbf{96.000,00 \text{ (novantaseimila/00)}}$

Ai fini della determinazione del più probabile valore di canone locativo dell'abitazione, si assumono come parametri quelli forniti dalla banca dati della Agenzia delle entrate (periodo II semestre 2023 – zona E1-9).

Considerata la condizione dell'immobile, il contesto in cui è inserito e la necessità futura di rifacimento del manto di copertura viene valutato come valore unitario di stima il valore pari a **4,10 € /mq** x mese (valore min. 3,90 valore max. € 4,40) riferito ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale.

Per l'autorimessa viene considerato il valore di **2,7 € /mq** x mese pari al valore min. riferito a box con stato di conservazione normale.

Con questi parametri si stima un canone di locazione annuo è pari a **€ 5.340,00**.

**Il Perito**  
**Ing. Marcella Dalgrosso**  
(Documento firmato digitalmente)

Brescia, 22 ottobre 2024

### Documentazione allegata

1. Immagini fotografiche
2. Visure catastali storiche
3. Estratto mappa
4. Planimetrie catastali
5. Ispezioni ipotecarie
6. certificato di agibilità
7. autorizzazione in sanatoria
8. verifica agenzia delle entrate

