

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
dr. DAVIDE FOPPA VICENZINI esec. imm. 189/2022

Il giorno 07 luglio 2022, il Giudice della Esecuzione Immobiliare nr. 189/2022 in oggetto, nominava la sottoscritta Architetto Simona SETARO, con studio in Brescia, via Trieste 52, quale esperto nella determinazione e stima degli immobili sottoposti alla Procedura Esecutiva de quo.

Il tecnico, accettato l'incarico, stendeva la seguente

RELAZIONE DI STIMA

Gli immobili sottoposti a Procedura Esecutiva sono i seguenti:

in Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO

sez. NCT foglio 2 particella 555 subalterno 27 appartamento

sez. NCT foglio 2 particella 555 subalterno 28 autorimessa

e sono costituiti da una unità abitativa a piano terra, primo ed interrato e da un'autorimessa a piano interrato, ubicati in un complesso abitativo, in comune di SAN GERVASIO BRESCIANO, viale Europa nr. 61 (l'appartamento particella 555 sub. 27) e via Papa Giovanni XXIII (l'autorimessa particella 555 sub. 28) oltre che da un'area a giardino esclusivo (particella 555 sub. 29).

SITUAZIONE CATASTALE

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di BRESCIA, il tecnico incaricato ha verificato che gli immobili sottoposti a Procedura Esecutiva risultano accatastati al Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO

Sez. NCT foglio 2 part. 555 sub. 27 cat. A/2 cl. 5 Vani 9,5 RC € 564,22
per quanto riguarda l'appartamento

Sez. NCT foglio 2 part. 555 sub. 28 cat. C/6 cl. 3 mq. 29 RC € 47,93
per quanto riguarda l'autorimessa

Sez. NCT foglio 2 part. 555 sub. 29 BCNC (corte) comune ai sub. 27 e 28

TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che gli immobili risultano in proprietà in quota intera e sono pervenuti alla proprietà in seguito alla seguente scrittura:

- ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Angelica LUPOLI in QUINZANO D'OGGIO del 05.05.2007 rep. 474/247 racc., trascritto a BRESCIA il 16.05.2007 ai nr. 27705/16317.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che i fabbricati oggetto della presente relazione di stima risultano gravati dai seguenti vincoli ipotecari

- IPOTECA VOLONTARIA da atto di mutuo, iscritta a Brescia il 05/08/2009 ai n.ri 35258/7740 per € 260.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 130.000,00; interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca (omissis)
- Atto di assegnazione in godimento della casa familiare, trascritto presso a Brescia in data 26/10/2018 ai numeri 46871/29742 a favore di (omissis).
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia il 15/04/2022 ai n.ri 17278/11644 a favore (omissis).

Il tecnico mette in evidenza che i presenti dati, rilevati all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di BRESCIA, sia per quanto riguarda i titoli di proprietà che i gravami che esistono sui beni in oggetto, sono più precisamente evidenziati e certificati nel Certifi-

cato Notarile a firma del notaio dr. Carmelo CANDORE notaio in ARCISATE (VA), depositato agli atti nella presente procedura esecutiva.

***** ***** *****

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN PROPRIETA'

Come precedentemente evidenziato gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da una unità abitativa a piano terra, primo ed interrato e da un'autorimessa a piano interrato, ubicati in un complesso abitativo, in comune di SAN GERVASIO BRESCIANO, viale Europa nr. 61 (l'appartamento particella 555 sub. 27) e via Papa Giovanni XXIII (l'autorimessa particella 555 sub. 28), oltre che da un'area a giardino esclusivo (particella 555 sub. 29).

L'immobile intero, di complessivi due piani fuori terra ed uno interrato, comprende altre unità abitative, ed ha struttura portante mista, con orizzontamenti in latero-cemento, tetto con struttura in legno e copertura in coppi di cotto.

Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'unità immobiliare abitativa, che si dispone su tre livelli a piano terra e soppalco oltre che piano interrato, è costituita da soggiorno cucina, corridoio, due camere e guardaroba, antibagno e bagno a piano terra; sottotetto abitabile con bagno, a piano primo soppalco; taverna, ripostiglio e lavanderia ed autorimessa, a piano interrato; all'esterno sono presenti un ampio porticato e giardino esclusivo a piano terra, oltre che ampia terrazza a piano primo.

Tutti i piani sono tra loro collegati da comoda scala interna.

La superficie dell'unità abitativa è pari a mq. 162,00 per i locali a piano terra e primo; la superficie dei locali accessori all'abitazione a piano interrato è pari a mq. 84,00; la superficie del portico antistante è pari a mq. 23,30; la superficie della terrazza a piano primo è pari a mq. 32,50; la superficie dell'autorimessa è pari a mq. 33,90; la superficie dell'area esterna a giardino, marciapiede e corsello garage è pari a complessivi mq. 311,50.

Si evidenzia che l'altezza interna dei locali accessori e della autorimessa al piano interrato ed pari a mt. 2,20.

Le finiture sono di buon livello: pavimenti rivestiti in parquet per i locali abitazione e in piastrelle di ceramica per i locali accessori; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; tetto in legno a vista; serramenti in legno e vetro, con persiane ad anta in legno.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è normale.

Si evidenzia una ampia macchia di umidità e muffa sul lato esterno della parete verso nord sopra il corsello dello scivolo.

L'unità abitativa è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento, impianto del gas da cucina, impianto fognante ed impianto telefonico.

Tutti gli impianti hanno condutture incassate nelle murature o a pavimento e sono collegati alle rispettive reti comunali.

I beni risultano abitazione dalla assegnataria di godimento della casa familiare e dai figli.

***** ***** *****

REGOLARITA' URBANISTICA e CATASTALE

Il fabbricato risulta edificato in seguito a DIA del 28.02.2003 prot. 648 e successiva DIA nr. 028/2004 del 12.03.2004 prot. 885.

Si rileva una differenza di altezza dei locali accessori ed autorimessa al piano interrato, che nell'Autorizzazione Edilizia è indicata pari a mt. 2,40 ma nella realtà è pari a mt. 2,20.

Pertanto LA REGOLARITÀ URBANISTICA NON È VERIFICATA.

Le opere realizzate in difformità sono sanabili con pratica edilizia di Permesso di Costruire in Sanatoria, che prevede l'incarico a tecnico abilitato con onorario stimato pari ad € 1.500,00 ed il pagamento di Oneri Urbanistici stimati in € 500,00 e sanzione amministrativa di € 516,00, oltre a Diritti di Segreteria per la cifra indicativa di € 200,00.

Si rileva la stessa difformità anche tra le schede catastali e la composizione dei locali, quindi anche LA REGOLARITÀ CATASTALE NON È VERIFICATA. La situazione catastale potrà essere regolarizzata con pratica DOCFA per due unità immobiliari e due schede catastali, successivamente all'ottenimento della Sanatoria Edilizia, con incarico a tecnico abilitato con onorario stimato pari ad € 700,00 e diritti catastali di € 100,00.

ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO

Dall'indagine effettuata dal CTU non risultano oneri condominiali o altri. I beni risultano abitazione dalla assegnataria di godimento della casa familiare e dai figli.

VALUTAZIONE

Il tecnico, al fine di stabilire il più probabile valore dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, ha ritenuto utile svolgere una discreta indagine per conoscere il prezzo di contrattazione di immobili simili recentemente stati oggetto di compravendita nella zona e

- tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in zona residenziale in comune di SAN GERVASIO BRESCIANO,
 - tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui l'immobile si trova,
 - tenuto conto del grado di appetibilità che simili immobili hanno alla data odierna sul mercato immobiliare della zona
 - e di ogni altra variante che possa influire sul valore finale dell'immobile,
- il CTU definisce equi i seguenti valori unitari con utilizzo delle tabelle dei valori unitari proposti al comune di SAN GERVASIO BRESCIANO dal Listino Immobiliare della C.C.I.A. di Brescia nr. 01/2022 applicando il valore degli immobili classificati "RECENTE" nella zona omogenea di SAN GERVASIO BRESCIANO

Abitazione PT e P1 € 1.400,00/mq.

Abitazione accessori P Int. € 750,00/mq.

Portico	€	650,00/mq.
Terrazza	€	550,00/mq.
Autorimessa	€	700,00/mq.
Area esterna e giardino	€	120,00/mq.



pertanto i valori complessivi saranno i seguenti:

abitazione PT P1	mq.	162,00	x	€ 1.400,00	\ mq.	=	€ 226.800,00
abitazione Pint.	mq.	84,00	x	€ 750,00	\ mq.	=	€ 63.000,00
Portico	mq.	23,30	x	€ 650,00	\ mq.	=	€ 15.145,00
Terrazza	mq.	32,50	x	€ 550,00	\ mq.	=	€ 17.875,00
Autorimessa	mq.	33,90	x	€ 700,00	\ mq.	=	€ 23.730,00
Area Esterna Giardino	mq.	311,50	x	€ 120,00	\ mq.	=	€ 37.380,00
				sommano			€ 383.930,00

CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune di SAN GERVASIO BRESCIANO viale Europa nr. 61 e via Giovanni XXIII, il tecnico definisce equo il valore complessivo di € 383.930,00 (euro trecentoottantatremilanovecentotrenta/oo)

Brescia, lì 19 ottobre 2022 Architetto Simona SETARO



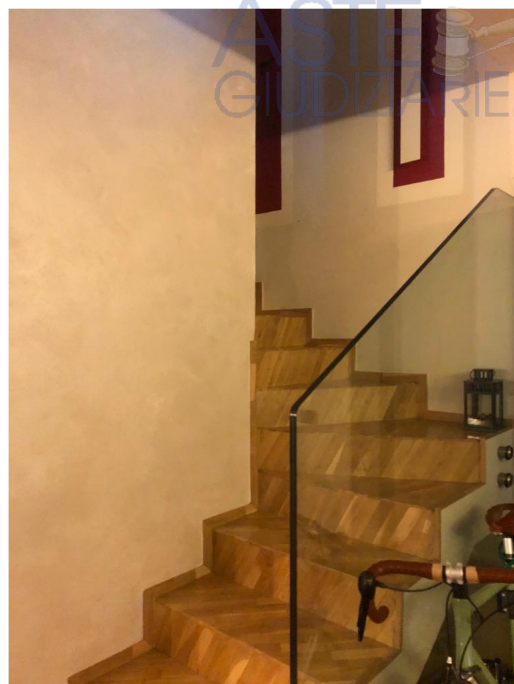
Simona SETARO - architetto - BRESCIA - archsimonasetaro@gmail.com

pag. 6

ALLEGATO 1

FOTOGRAFIE





ALLEGATO 2

ORTOFOTO



ALLEGATO 3

CATASTO



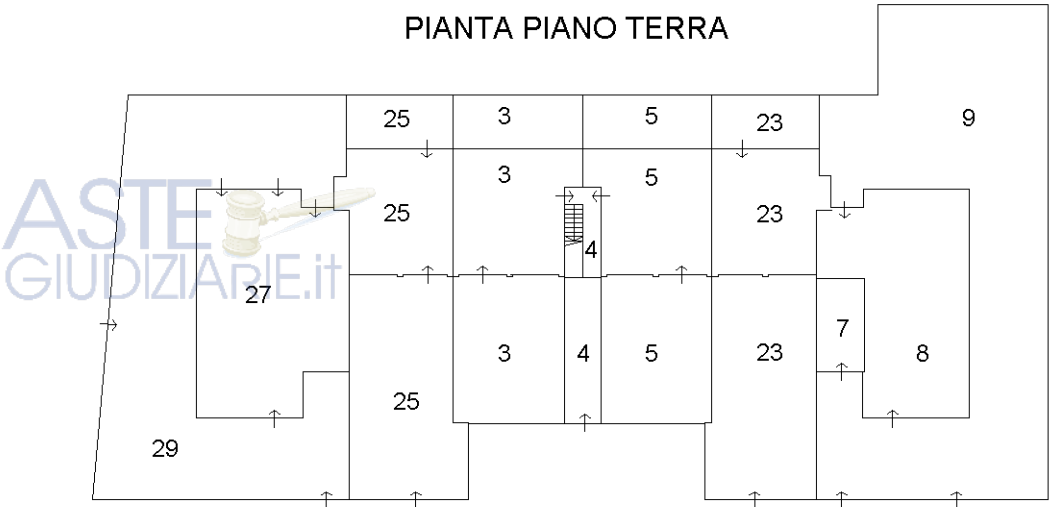
Provinciale di Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Tomasoni Silvio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 2158

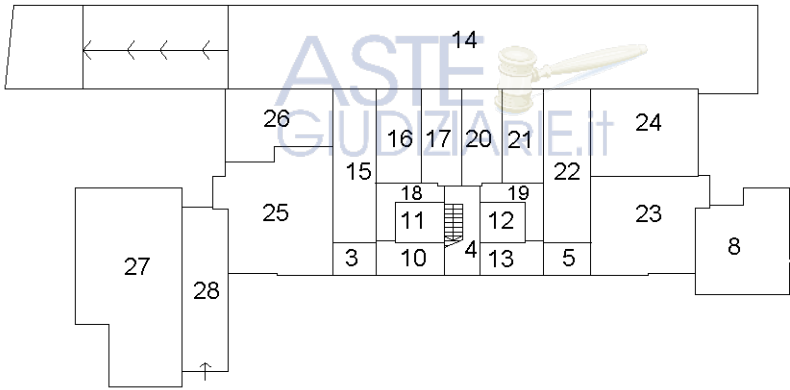
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Brescia

Comune di San Gervasio Bresciano	Protocollo n. BS0272988 del 17/07/2009
Sezione: NCT Foglio: 2 Particella: 555	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

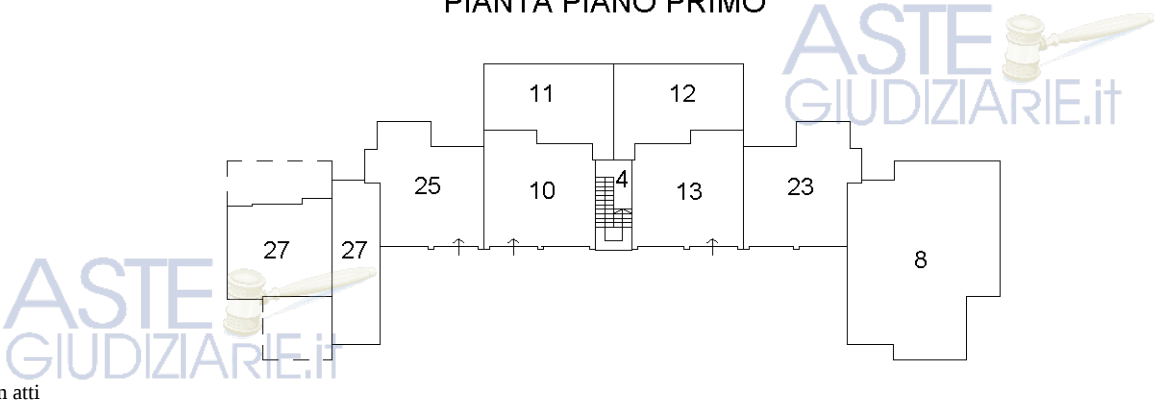
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SAN GERVASIO BRESCIANO		Sezione NCT	Foglio 2	Particella 555	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T-1 - S1			BCNC (INGRESSO-ATRIO-VANO SCALA) AI SUBB. 3-5-10-11-12-13-15-16-17-20-21-22
5	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6						SOPPRESSO
7	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T			AUTORIMESSA
8	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T			BCNC (CORTE) AI SUB. 7-8
10	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			BCNC (SCIVOLO) AI SUBB. 3-5-10-11-12-13-15-16-17-20-21-22-23-24-25-26
15	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
16	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
17	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
18	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			BCNC (ATRIO) AI SUBB. 3-10-11-15-16-17
19	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			BCNC (ATRIO) AI SUBB. 5-12-13-20-21-22
20	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
21	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
22	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
23	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
24	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
25	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	15	T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
26	VIA EUROPA		S1			AUTORIMESSA
27	VIA EUROPA	61	T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
28	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
29	VIA EUROPA	61	T			BCNC (CORTE) AI SUBB. 27-28

Visura telematica

 **ASTE
GIUDIZIARIE.it**

 **ASTE
GIUDIZIARIE.it**

 **ASTE
GIUDIZIARIE.it**

 **ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Ultima planimetria in atti

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------

Scala 1:200

Viale Europa

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 2

Particella: 555

Subalterno: 27

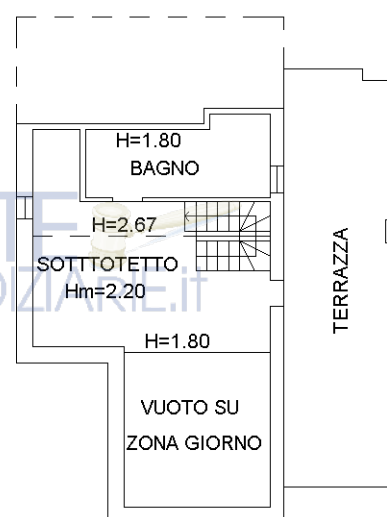
Compilata da:
Tomasoni Silvio

Iscritto all'albo:
Geometri

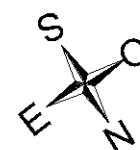
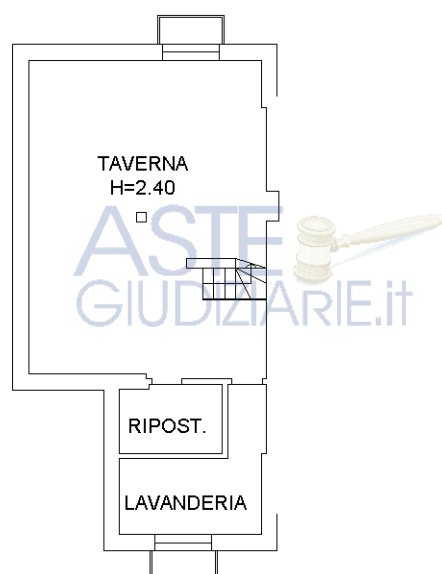
Prov. Brescia

N. 2158

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0272988 del 17/07/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gervasio Bresciano
Via Papa Giovanni Xxiii civ.

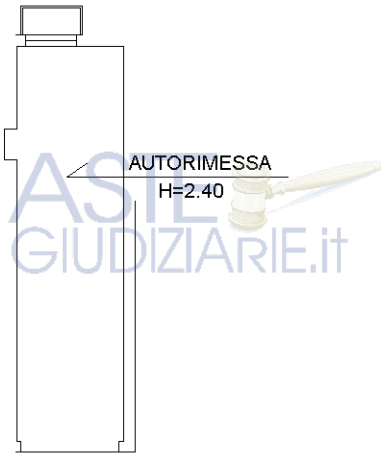
Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 2
Particella: 555
Subalterno: 28

Compilata da:
Tomasoni Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 2158

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 27/07/2022 - n. T86644 - Richiedente: SBRLRT59T20B157R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Pdf - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009