

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARIASTE GIUDIZIARIE® Esec. Imm. 493/2023
***** ***** *****ASTE
GIUDIZIARIE®

Il giorno 26 marzo 2024, il Giudice della Esecuzione Immobiliare nr. 493/2023 in oggetto, nominava il sottoscritto Architetto Alberto Marco SBROFATTI, con studio in Brescia, via Corfù 50, 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 OSPITALETTO

NCT foglio 6 particella 84 subalterno 87 appartamento

NCT foglio 6 particella 84 subalterno 57 autorimessa

e sono costituiti da un appartamento a piano secondo e da un'autorimessa a piano interrato, ubicati in un complesso condominiale denominato Condominio Il Conventino, in comune di OSPITALETTO

vicolo Conventino 6/a e via Domenico Ghidoni nr. 77/79

Completano gli immobili oggetto della procedura le parti in quota proporzionale di 20,95/1000 delle parti comuni condominiali.

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

ASTE GIUDIZIARIE® **SITUAZIONE CATASTALE**ASTE
GIUDIZIARIE®

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 OSPITALETTO

- quota intera:

NCT foglio 6 part. 84 sub. 87 cat. A/2 cl. 4 Vani 3 RC € 278,89

per quanto riguarda l'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

NCT foglio 6 part. 84 sub. 57 cat. C/6 cl. 4 mq. 19 RC € 58,88
per quanto riguarda l'autorimessa

***** ***** *****
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 ed in regime di separazione dei beni e sono pervenuti alla proprietà in seguito alla seguente scrittura:

- ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Aldo GARIONI di TRAVAGLIATO del 13.06.2007 rep. 48577/21170 racc., trascritto a BRESCIA il 19.06.2007 ai nr. 35137/20511.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 iscritta a Brescia in data 19 giugno 2007 ai nn. 35138/8965 a garanzia di mutuo fondiario concluso con atto in data 13 giugno 2007 n. 48578/21171 di Repertorio del Notaio Garioni Aldo di Travagliato, della durata di anni 30 al tasso di interesse annuo del 4,93%, ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 300.000,00 di cui € 100.000,00 per capitale ed € 200.000,00 per spese
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da verbale di separazione iscritta a Brescia il 3 agosto 2012 al nn. 28300/4865, a seguito di Atto Giudiziario del 5 giugno 2007 n. 11125 di Repertorio emesso dal

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tribunale di Brescia, ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 20.000,00, di cui € 15.000,00 per capitale

- PIGNORAMENTO dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia n. 8639 di repertorio in data 21 giugno 2012, di repertorio, trascritto a Brescia In data 12 settembre 2012 ai n.ri 31772/21612
- PIGNORAMENTO dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia n. 8495 di repertorio in data 9 ottobre 2023 trascritto a Brescia in data 2 novembre 2023 al n.ri 48380/33458

Il tecnico mette in evidenza che i presenti dati, rilevati all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di BRESCIA con ispezione telematica, sia per quanto riguarda i titoli di proprietà che i gravami che esistono sui beni in oggetto, sono più precisamente evidenziati e certificati nel Certificato Notarile a firma del notaio Marina GALBUSERA di BRUGHERIO, 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 un appartamento a piano secondo e da un'autorimessa a piano interrato, ubicati in un complesso condominiale denominato Condominio Il Conventino, in comune di OSPITALETTO vicolo Conventino 6/a e via Domenico Ghidoni nr. 77/79

L'immobile, di complessivi tre piani fuori terra ed un interrato, e comprendente altre unità abitative, ha struttura portante in cemento armato e muratura, con orizzontamenti in latero-cemento, tetto con struttura in legno e copertura in tegole.

Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate, completate da interessanti arcate a serramento in alluminio e vetro.

L'unità immobiliare abitativa, che si dispone su unico livello a piano secondo, è costituita da soggiorno cottura, disbrigo, camera e bagno.



La superficie dell'unità abitativa è pari a mq. 65,00.

Le finiture sono di buon livello con pavimento in parquet e ceramica, serramenti interni in legno, soffitto con travi e travetti in legno.

La proprietà comprende anche l'autorimessa a piano interrato, comodamente accessibile dal corsello comune, della superficie complessiva di mq. 19,00.

Completano la proprietà le parti comuni del fabbricato in quota di 20,95/1000, costituite dal giardino, vari percorsi pedonali e carrai interni ed esterni, vani scala, locali genericamente comuni.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è buono.

L'unità abitativa è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia autonoma a gas metano, 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.

UTILIZZO DEI BENI

I beni risultano affittati, con contratto stipulato il 01.11.2018 con scadenza 31.10.2026 e registrato a Brescia il 02.11.2018; corrispettivo annuo € 3.600,00.

REGOLARITA' URBANISTICA e CATASTALE

Il fabbricato risulta edificato con D.I.A.nr. 7375 del 2003

LA REGOLARITÀ URBANISTICA È VERIFICATA.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

LA REGOLARITÀ CATASTALE È VERIFICATA.

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

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO

Dall'indagine effettuata dal CTU risultano oneri debitori a favore del CONDOMINIO IL CONVENTINO con sede in OSPITALETTO vicolo Conventino 6/a, a carico della proprietà per la somma di € 7.254,26 per rate scadute fino al 25.07.2024.

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

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 periferica in comune di OSPITALETTO,
- 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, definiti nella media tra le tabelle dei valori unitari proposti al comune di OSPITALETTO dal Listino Immobiliare della C.C.I.A. di Brescia nr. 02/2023 classificazione "RECENTE" ed i valori OMI proposti dall'Agenzia delle Entrate:

| | |
|----------------------------|----------------|
| Abitazione | € 1.500,00/mq. |
| Autorimessa | € 750,00/mq. |
| Quota Parti Comuni a corpo | € 5.000,00 |



pertanto i valori complessivi saranno i seguenti:

| | | | | | | | |
|--------------------|-----|-------|---|------------|-------|---|--------------|
| abitazione | mq. | 65,00 | x | € 1.500,00 | \ mq. | = | € 97.500,00 |
| autorimessa | mq. | 19,00 | x | € 750,00 | \ mq. | = | € 14.250,00 |
| quota parti comuni | | | | | | | € 5.000,00 |
| | | | | sommano | | | € 116.750,00 |

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

CONCLUSIONI

DETERMINAZIONE DEL VALORE SUL LIBERO MERCATO

Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune di OSPITALETTO vicolo Conventino 6/a via Domenico Ghidoni 77/79, il tecnico definisce equo il VALORE SUL LIBERO MERCATO complessivamente pari a € 116.750,00 (centosedicimilasettecentocinquanta/oo)

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

In caso di vendita in circostanze straordinarie, come può essere un'esecuzione immobiliare, è bene descrivere la situazione nella quale ha luogo il trasferimento mediante il valore di vendita forzata.

Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".



La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita.

In un caso di procedura esecutiva, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari e confrontate con le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 15%.

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, il cui valore unitario rappresenta la condizione attuale dell'immobile sia quello di mercato deprezzato del 15%.

2. Stima finale del VALORE A BASE D'ASTA

Si detrae il 15% dal Valore Stimato sul Libero Mercato

Valore sul libero mercato € 116.750,00 - 15% = € 99.237,50

Si detraggono anche gli oneri debitori a favore del CONDOMINIO IL CONVENTINO con sede in OSPITALETTO vicolo Conventino 6/a, per la somma di € 7.254,26 per rate scadute fino al 25.07.2024.

Pertanto per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune di OSPITALETTO vicolo Conventino 6/a via Domenico Ghidoni 77/79, il tecnico definisce equo il VALORE DI STIMA IN CASO DI VENDITA FORZOSA pari ad € 91.983,24 (novantunomilanovecentoottantatre/24)

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





Brescia, li 20 agosto 2024



Architetto Alberto Marco SBROFATTI

