

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di Es. Imm.:

Giudice dell'Esecuzione:

Promossa da:

Contro:

### LOTTO 1:

Quota di piena proprietà : **OMISSIS**

Immobile sito in comune di: *Manerbio (BS) in Via Dante, 67-69*  
Abitazione : fg. n° 10/NCT mapp. n° 138 sub ~~10~~ 5  
Autorimessa : fg. n° 10/NCT mapp. n° 138 sub 3  
Autorimessa : fg. n° 10/NCT mapp. n° 138 sub 4

Valore Immobile per Intero €. 366.420,00

Valore Immobile di Realizzo €. 330.000,00

Oggetto: **STIMA BENI IMMOBILI PIGNORATI**

#### 1) PREMESSA

Con ordinanza del 14 giugno 2019 la S.V.I. nominava il sottoscritto geometra Alberto Fortunato, con studio nel comune di Palazzolo sull'Oglio provincia di Brescia in Via XX Settembre, n°7, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Brescia al n° 4354, e Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa sopraccitata, invitandomi a comparire all'udienza del 25 giugno 2019 alle ore 9:00 per l'accettazione dell'incarico per la stima dei beni pignorati.

Per la stesura della relazione di stima, si devono rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Descrizione dei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare;*
- 2) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati Catastali;*
- 3) *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *L'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;*
- 5) *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
- 7) *Valore di Stima dell'IMMOBILE*

**1) Descrizione dei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare;**

I beni Immobili oggetto di esecuzione, sono rappresentati da una abitazione e due autorimesse, gli immobili fanno parte di un nucleo di fabbricati con accesso carrale dalla Via Dante al n 67 con un androne e corte in comune con altre unità di altra proprietà.

Dalla corte in comune con altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare, si accede alla abitazione oggetto di stima, mentre le due autorimesse hanno accesso diretto dalla corte comune adiacente all'androne di cui al n. 67.

Al numero 69 di Via Dante, è posizionato un accesso esclusivo pedonale dell'abitazione.

Corte Comune

Immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare



L'abitazione è costituita da un corpo di fabbricato facente parte di un nucleo abitato in adiacenza alle due autorimesse.

L'unità abitativa è composta da un piano terra suddiviso in cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno vano scala, una lavanderia, il tutto pari ad una SLP. Di circa mq. 122,82.

Un locale interrato adibito a cantina con scala interna, di circa mq. 24,75

Di pertinenza del piano terra il portico lato sud di mq. 9,90, il portico lato est di mq. 39,15 e una aera esterna a verde di mq. 12,61.

Il piano primo è composto da tre camere un bagno e un disimpegno, con accesso ad altre stanze che sono censite con altro mappale di altra proprietà, il tutto pari ad una S.L.P. di mq. 115,92.

Il loggiato misura mq. 9,90 e la terrazza circa mq. 50,00.

In merito al piano primo, si vuole porre l'attenzione sul fatto che il disimpegno comunica con altre stanze tramite un accesso diretto. Di fatto si tratta della stessa abitazione abitata ed occupata, ma che



catastralmente e urbanisticamente queste altre stanze non sono oggetto di esecuzione immobiliare in quanto sono censite con altro mappale di altra proprietà (moglie dell'esecutato).

Di pertinenza dell'abitazione sopra descritta, al piano terra si trovano le due autorimesse di circa mq. 14,50 ciascuna.

### ***RIPRESE FOTOGRAFICHE LOTTO 1***



foto 1 accesso carrale

foto 2 accesso pedonale



foto 3 androne

foto 4 accesso alla corte comune



foto 5 accesso autorimesse



foto 6 vista corte comune



foto 7 corte comune



foto 8 accesso piano terra abitazione





## IMMOBILI

### 2a) Ubicazione dell'immobile (centrale):

L'Immobile è situato in una zona centrale vicina al centro abitato del comune di Manerbio in particolare si trova in Via Dante Alighieri n° 69/67.

### 2b) Confini:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un nucleo abitato, il tutto meglio dimostrato nelle planimetrie catastali e vista aerea.

### 2c) Dati attuali di identificazione catastale:

#### **LOTTO 1**

<b><i>Abitazione :</i></b>	fg. n° 10/NCT mapp. n° 138 sub 10
<b><i>Autorimessa :</i></b>	fg. n° 10/NCT mapp. n° 138 sub 3
<b><i>Autorimessa :</i></b>	fg. n° 10/NCT mapp. n° 138 sub 4

Durante il sopralluogo del 16 ottobre 2019 è stato possibile accertare la conformità delle planimetrie catastali con lo stato di fatto dei locali interni.

### **3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

Alla data del sopralluogo, l'immobile di cui al LOTTO 1 risulta essere occupato ed abitato dall'esecutato.

### 3a) Provenienza degli immobili:

**La provenienza della proprietà** dell'immobile viene ben descritta nella relazione notarile agli atti

**4) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;**

Non si tratta di un condominio, pertanto non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali.

**5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Si fa riferimento alla relazione notarile agli atti.

**6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

A seguito dell'accesso agli atti in data 16 ottobre 2019 presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Manerbio, è stato possibile ispezionare la documentazione inerente l'unità oggetto di stima, in particolare sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni :

- Licenza di costruzione N. 28/973 prot. 28 del 23/03/1973;
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 56-C/04 prot. 10877 del 4/07/2006

Durante il sopralluogo, è stata accertata la conformità degli elaborati grafici di progetto, con le planimetrie catastali e lo stato di fatto, unica anomalia, che il piano primo è comunicante con il fabbricato adiacente ma di altra proprietà e non oggetto di esecuzione.

### **7) Valore di Stima dell'IMMOBILE**

In relazione a quanto descritto ed al sopralluogo di visita e Premesso che l'incontro della domanda e dell'offerta costituisce il Valore di mercato o prezzo di un determinato immobile riferito a quel tipo di mercato ed in quel preciso periodo, dopo aver consultato i valori medi di mercato nelle zone limitrofe, inerenti a fabbricati con la stessa destinazione urbanistica e simili per tipologia, si procede al calcolo del valore dell'unità immobiliare:



7a) Consistenza analitica e valutazione **IMMOBILE**:

**LOTTO 1**

Valore Commerciale Abitazione		<b>€/mq. 1.200,00</b>
Superficie piano terra	mq.	122,82
Superficie portico 9,90 x30%	mq.	2,97
Superficie portico 39,15 x30%	mq.	11,74
Superficie Area a Verde 12,60 x10%	mq.	1,26
Superficie Interrato 24,75x50%	mq.	12,37
Superficie piano primo	mq.	115,92
Superficie loggiato 9,90 x30%	mq.	2,97
Superficie terrazza 50,00 x30%	mq.	15,00
Superficie Autorimessa 14,50x70%	mq.	10,15
Superficie Autorimessa 14,50x70%	mq.	10,15
	Sommano	
<b>Superficie Commerciale Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>305,35</b>

**Valore immobile:** mq. 305,35 x €/mq. 1.200,00 = **€ 366.420,00**

Il tecnico incaricato  
Geometra Fortunato Alberto



**Allegati:**

- planimetrie catastali.
- pratiche edilizie.