

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA LIANA ZACCARA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 13/2019

promossa da

"OMISSIS S.P.A."

contro

"OMISSIS"

.....

RELAZIONE ESTIMATIVA

dell'APPARTAMENTO di proprietà del sig. "OMISSIS OMISSIS"

situato in Comune di Rovato – Via Santa Caterina da Siena n.48

nell'ambito del Condominio "Roverella"

[Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significanti: "a" fotografie; "b" atti Catastali (estratto mappa NCT + visura storica per immobile Catasto Fabbricati + planimetria + elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati); "c" atto di compravendita del 29 giugno 2007, notaio "OMISSIS OMISSIS" rep. n.34.743 – racc. n.13.437); "d" documentazione riguardante l'istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto + afferente risposta negativa); "e" documentazione amministrativa condominiale (millesimi di proprietà generale + bilancio consuntivo individuale esercizio ordinario "2018" + bilancio preventivo individuale esercizio ordinario "2019"); "f" computo metrico estimativo dei lavori necessari per la sistemazione / sostituzione di alcune opere onde avere uno stato normale di manutenzione; "g" documentazione Comunale (Art. 28 Tessuto in trasformazione del Piano delle Regole - Piano di Governo del Territorio + Denuncia di Inizio Attività del 01.04.2005 con stralcio della sola pianta di progetto + Certificato di Agibilità del 20.06.2005).

PREMESSA

L'III.mo Sig. Giudice Dr.ssa Liana ZACCARA, con decreto 04 marzo 2019 nominava esperto per la stima del Bene il geom. Giovanni ZILIANI, con studio in Gussagò (BS) - Via De Gasperi n.34 e stabiliva per il conferimento dell'incarico il giorno 14 marzo 2019 alle ore 9,00.

Il sottoscritto, nel giorno e nell'ora succitati, avanti il Funzionario giudiziario Dr.ssa Annalisa Ciciriello accettava l'incarico di Stima e prestava il giuramento di rito per rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis delle disposizioni d'attuazione del Codice di procedura Civile.

L'incaricato in seguito, i giorni 07 maggio e 08 luglio corrente anno inoltrava richieste giustificate per la proroga del deposito della Relazione al termine ultimo del 02 settembre 2019, entrambe concesse **dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione.**

INDAGINI – ACCERTAMENTI – CONSIDERAZIONI - CALCOLI

Lo scrivente studiava la documentazione in atti di Causa e fissava il sopralluogo per il giorno 09 aprile 2019 alle ore 9.00 presso l'Unità Abitativa in trattazione, dando avviso all'Esecutato con A.R. del 28 marzo 2019 ed all'avvocato "OMISSIS OMISSIS" con posta elettronica in pari data.

L'incaricato vuole indicare che il proprietario non si è presentato nel giorno e nell'ora stabiliti per l'ispezione, che il successivo 30 aprile ha avvisato l'avvocato della parte attrice per fare istanza di nomina del custode giudiziario, che quest'ultimo mi ha trasmesso il numero del telefono mobile dell'esecutato per prendere accordi riguardo la visita ed ancora che il seguente 03 luglio ha potuto visionare, rilevare e fotografare l'interno dell'Unità Immobiliare.

Il sottoscritto ha svolto anche le prestazioni in appresso elencate:

- o Ha esaminato la documentazione catastale richiesta per via telematica.
- o Ha analizzato la documentazione condominiale richiesta ed avuta dall'Amministratore.
- o Ha fatto istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari, per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto pertinenti l'Unità residenziale in argomento; l'Agenzia ha risposto che non esiste alcun contratto di locazione.
- o Ha richiesto, avuto ed analizzato l'Atto di compravendita del 29 giugno 2007 fra il venditore "OMISSIS OMISSIS S.R.L." e l'acquirente "OMISSIS OMISSIS", notaio "OMISSIS OMISSIS", rep. n.34.743 – racc. n.13.437.
- o Ha fatto l'Accesso agli Atti Comunali visionando il Piano di Governo del Territorio, la Convenzione Urbanistica dell'intervento edilizio ove è parte l'Appartamento in oggetto, i pertinenti Permessi edilizi ed il Certificato di Agibilità.
- o Ha conteggiato in apposito computo metrico estimativo gli interventi necessari per la sistemazione / sostituzione di alcune opere onde avere uno stato normale di manutenzione.
- o Ha assunto le dovute notizie del mercato immobiliare presso gli operatori tecnici del settore ed ha consultato la letteratura di merito, quali il Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia e Provincia rilevati nel periodo ottobre 2018 – Maggio 2019 e le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – anno 2018 semestre 2.

o Ha impostato propri calcoli tecnici ed ancora ha sviluppato le necessarie considerazioni d'estimo generali e particolari.

DATI CATASTALI

L'Unità Immobiliare da giudicare è intestata per l'intera proprietà al signor "OMISSIS OMISSIS", nato a Brescia il 12/03/1983 ed è così registrata:

Comune di Rovato - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalt.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita
NCT	12	84	13		A/2	4	3 vani	Totale: 48 m ² Totale escluse aree scoperte **: 45 m ²	Euro 193,67

Indirizzo = Via Santa Caterina da Siena, piano 1.

I confini, con inizio da nord e proseguendo in senso orario, sono: a nord vuoto sulla corte comune sub 2, verso est con il vano scala comune sub 3, in lato sud vuoto sulla corte esclusiva dell'alloggio sub 7 di altra ditta ed infine ad ovest con l'appartamento al sub 6 di altrui proprietà.

Il Bene Immobiliare è posto nell'ambito del Fabbricato condominiale distinto in mappa – foglio 12 con la particella 84 e la relativa planimetria in atti censita al sub 13 corrisponde allo stato di fatto.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il sottoscritto per meglio ordinare la descrizione della situazione generale e particolare, reputa separarla in tre distinte parti:

1^A parte – Caratteristiche Estrinseche della Zona

La zona d'ubicazione del Fabbricato condominiale comprendente il Bene in oggetto, è periferica ed a sud rispetto al centro del paese, è compiutamente urbanizzata, in prevalenza caratterizzata da edilizia residenziale di media densità, è di massima ordinata e poco rumorosa ed ancora è dotata di tutti i servizi primari e secondari, è ben collegata con i mezzi pubblici ed ancora è nelle immediate vicinanze delle più importanti direttrici viarie.

2^A parte – Caratteristiche Intrinseche del Condominio denominato "Roverella"

Il Fabbricato condominiale di tipologia in linea è parte di un Piano di lottizzazione realizzato negli anni 2003 - 2005, è stato edificato nella parte nord – ovest di detto piano lungo la direttrice est – ovest ed è accessibile in modo carroia e pedonale tramite la strada interna che delimita le aree a parcheggio pubblico a servizio della residenza.

Il Condominio di due/tre piani fuori terra e di un piano interrato, comprende un solo ingresso carroia con corsello comuni, n. 2 vani scala con ascensore di utilità comune, n.2 alloggi di testata

con ingresso e giardino esclusivi disposti su tre piani di cui n.1 interrato, altri n.15 alloggi di cui n. 2 con ingresso singolo e n.4 con proprio giardino ed ancora di n.14 autorimesse e n.2 posti auto coperti.

La composizione, i materiali ed i manufatti utilizzati per l'edificazione sono semplici e tipici del momento della realizzazione e sono di seguito sinteticamente elencati: struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato e latero-cemento; copertura a falde con gronde in c.a. lavorato a vista e manto di copertura in tegole di cemento antichizzate; pareti perimetrali in laterizio intonacato; balconi aggettanti in cemento armato tinteggiato, malamente eseguiti per la presenza di diffuse macchie di acqua meteorica all'intradosso e lungo i frontalini ed anche di fessurazioni fra la soletta e la caldana in cls di allettamento del pavimento; n.2 vani scala con ascensore comuni delimitati da serramenti in alluminio e vetro, con pavimento in marmette di ceramica e rivestimento dei gradini in granito rosa; finestre e porte-finestre in legno ed ante cieche d'oscuro perlineate, entrambe verniciate tinto noce; banchine delle finestre e refilati dei balconi in granito rosa; ringhiera dei balconi in ferro verniciato con paletti verticali tondi, borchia centrale e due semi borchie agli estremi del ritto, con corrimano in tubolare; tinteggiatura facciate con idropittura lavabile in tinta chiara previa stesura di isolante fissativo; altre componenti ed impiantistica elettrica ed idraulica di utilità comune di normale fattura.

Lo stato di conservazione è sufficiente / discreto, salvo quanto succitato riguardo l'intradosso ed i frontalini di tutti i balconi.

3^A parte – Caratteristiche proprie dell'Unità Abitativa in oggetto situata al primo - h 2.70 con metrature più significanti riprese dagli elaborati di progetto, dalla planimetria catastale ed ancora dai controlli in sito e qui da considerare indicative

L'Appartamento senza cantina e privo di pertinente box auto, comprende i vani e gli accessori di seguito indicati: ingresso / soggiorno / angolo cottura = mq 19,20; disimpegno = mq 2,20; camera da letto = mq 14,00; servizio igienico = mq 5,00; balcone rivolto a sud = mq 6,35; balcone verso nord = mq 4,80; superficie netta complessiva interna = mq 40,40; superficie lorda di pavimento = mq 46,00; superficie dei due balconi = mq 11,15.

Le principali opere di finitura e l'impiantistica sono di semplice fattura e tipiche del momento dell'edificazione e sinteticamente sono in appresso elencate: pareti e plafoni intonacati al civile e tinteggiati; pareti del servizio igienico rivestite in piastrelle di ceramica h 2.10 circa; pavimenti dei vari ambienti in gres fine stampato dim. 30x30 e 25x25 ed ancora piastrelle dei balconi in klinker trafilato salato; portoncino d'ingresso blindato con pannelli lisci impiallacciati tipo Tanganica e lucidati opachi; porte in legno a battente piano tamburato cieco, rivestite sulle due facce con pannelli in medium-density verniciate tinto noce; impianto idro - termo - sanitario sotto traccia,

riscaldamento autonomo a gas con caldaia per esterno con produzione acqua calda sanitaria installata nella muratura perimetrale del balcone nord, radiatori in alluminio verniciato ed apparecchi in ceramica del servizio igienico composto di lavabo, wc, bidet e piatto doccia; impianto elettrico sottotraccia e varie di completamento di normale fattura.

Lo stato di conduzione prevalente è alquanto scadente, in particolare per la scarsa pulizia di pareti e plafoni che presentano macchie, ragnatele ed aloni di muffa ed ancora per gli apparecchi igienico-sanitari in condizioni antigieniche da sostituire con riparazione di alcune piastrelle al necessario, compreso il controllo degli impianti afferenti l'angolo cottura.

Lo scrivente ha predisposto specifico computo metrico estimativo (allegato "P") dei lavori necessari per la sistemazione / rifacimento di dette opere rovinate, compresa la nuova tinteggiatura / rasatura dell'intradosso e del frontalino dei n.2 balconi di proprietà esclusiva per la loro malfatta esecuzione come in precedenza citato, onde avere uno stato normale di manutenzione, per il più probabile importo complessivo di spesa pari ad **Euro 5.800,00**.

STATO DI POSSESSO

Lo scrivente il 10 aprile scorso ha fatto istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari, per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto pertinente l'Unità Immobiliare in trattazione; l'Agenzia ha risposto il 15 aprile 2019 comunicando che non esiste alcun contratto d'affitto.

L'incaricato al momento del sopralluogo in data 03 luglio corrente anno, dichiara che l'Appartamento era abitato dall'Esecutato sig. "OMISSIS OMISSIS", con la presenza di altra persona che stava dormendo.

FORMALITA' AMMINISTRATIVE CONDOMINIALI

L'Amministratore condominiale ha trasmesso la documentazione più significativa in Suo possesso e la situazione dei pagamenti, cioè:

- * i millesimi di proprietà generale dell'esecutato sono pari a 53,45;
- * ha confermato che non sono state deliberate spese straordinarie;
- * l'esecutato, non considerando i debiti ante 2018 ed il loro parziale pagamento con l'azione di pignoramento dello stipendio, è sempre debitore di **€ 728,58** per il bilancio consuntivo individuale esercizio ordinario "2018";
- * si specifica che l'esecutato al momento della stesura della presente Relazione, con attinenza al bilancio preventivo individuale esercizio ordinario "2019" di complessivi **€ 445,54** diluito in n.5 rate, ha già versato **€ 243,77** invece di **€ 267,00** con un minore saldo di **€ 23,23** per le tre rate già

scadute il 10/05-10/07-10/08 di € 89,00 cad. ed ancora che dovrà corrispondere € 179,36 per le rate n.4 e n.5 rispettivamente di € 89,00 con scadenza 10.10.2019 ed € 90,36 con termine 10.12.2019.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Condominio di cui è parte l'Unità Immobiliare di proprietà dell'Esecutato è stato progettato nell'ambito del Piano di Lottizzazione "OMISSIS" con relativa Convenzione Urbanistica stipulata il 29 giugno 2003, notaio "OMISSIS OMISSIS", rep. n.20.250 e racc.n.3.881, fra i Proprietari ed il Comune di Rovato, ed all'attualità è individuato nel Piano di Governo del Territorio quale Tessuto in trasformazione C att - Aree a destinazione residenziale prevalente in piani attuativi approvati, normato all'art.28 del Piano delle Regole.

Il Fabbricato è stato oggetto del Permesso di Costruire PE-377-2003 del 12.12.2003 e della successiva Denuncia di Inizio Attività del primo aprile 2005 n.9762 U.T., con rilascio del pertinente Certificato di Agibilità datato 20 giugno 2005.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

L'incaricato, esaminate le condizioni estrinseche della zona, quelle intrinseche del Fabbricato Condominiale e quelle proprie dell'Unita Abitativa di proprietà esclusiva dell'Esecutato da considerare UNICO LOTTO, conoscendo i recenti e reali prezzi di mercato praticati in zone comparabili per beni simili con stato di NORMALE MANUTENZIONE, liberi da persone e cose, reputa di seguito impostare le seguenti operazioni valutative:

PRIMO MOMENTO ESTIMATIVO DA CONSIDERARE PROVVISORIO = ricerca del più probabile valore di mercato DELL'UNICO LOTTO comprendente la quota parte delle entità comuni condominiali, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo, IPOTIZZANDO UNO STATO DI NORMALE MANUTENZIONE, sempre tenendo conto del momento dell'edificazione con vetustà di n.14 anni circa.

Assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti gli specifici rapporti mercantili, viene primariamente determinata la superficie di calcolo virtuale, onde poi ricavare il più probabile valore di mercato; nello specifico:

A) Superficie di calcolo virtuale

✓ mq 46,00 superficie lorda di pavimento Alloggio al primo piano - h 2.70	
x (1,00 rapporto mercantile) =	mq 46,00
✓ mq 11,15 superficie lorda Balconi sud e nord x (0,40 r. m.) =	mq 4,46
<u>Somma Superficie di Calcolo Virtuale =</u>	<u>mq 50,46</u>

B) Più probabile valore di mercato del Bene residenziale, libero da persone e cose, ipotizzando per l'Unico Lotto uno stato di normale manutenzione
mq 50,46 (somma superficie di calcolo virtuale) x € 1.350,00/mq (più probabile valore unitario di mercato) = Euro 68.121,00 da arrotondare in **Euro 68.100,00**.

SECONDO MOMENTO ESTIMATIVO DA CONSIDERARE FINALE = diminuzione dal primo momento estimativo da considerare provvisorio pari ad Euro 68.100,00, di tutte le spese necessarie per la sistemazione / sostituzione di alcune opere onde ottenere uno stato di NORMALE MANUTENZIONE, compresi inoltre ogni costo da saldare per le spese condominiali non pagate e per le occorrenti prestazioni professionali.

Le determinazioni dei più probabili costi sono già state conteggiate nelle precedenti SEZIONI e sono qui elencate in modo sequenziale alla loro trattazione ed esposte sinteticamente:

Euro 68.100,00 (più probabile valore di mercato da considerare provvisorio) meno **Euro 5.800,00** (più probabile importo dei lavori da computo metrico estimativo per la sistemazione / sostituzione delle componenti rovinate onde avere uno stato di normale manutenzione) meno **Euro (728,58 + 23,23)** (spese condominiali non saldate al momento della stesura della presente Relazione) meno **Euro 4.000,00** (per imprevisti, vizi occulti e varie) = **Euro 57.548,19** che si stima arrotondare in

Euro 57.500,00 (in lettere Euro cinquantasettemilacinquecento/00)

(PIU' PROBABLE VALORE FINALE DI MERCATO)

.....

La presente Relazione Estimativa si compone di n.6 pagine e di n.19 righe sul settimo foglio ed anche dei seguenti allegati: "a" fotografie; "b" atti Catastali (estratto mappa NCT + visura storica per immobile Catasto Fabbricati + planimetria + elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati); "c" atto di compravendita del 29 giugno 2007, notaio "OMISSIS OMISSIS" rep. n.34.743 - racc. n.13.437); "d" documentazione riguardante l'istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto + afferente risposta negativa); "e" documentazione amministrativa condominiale (millesimi di proprietà generale + bilancio consuntivo individuale esercizio ordinario "2018" + bilancio preventivo individuale esercizio ordinario "2019"); "f" computo metrico estimativo dei lavori necessari per la sistemazione / sostituzione di alcune opere onde avere uno stato normale di manutenzione; "g" documentazione Comunale (Art. 28 Tessuto in trasformazione del Piano delle Regole - Piano di Governo del Territorio + Denuncia di Inizio Attività del 01.04.2005 con stralcio della sola pianta di progetto + Certificato di Agibilità del 20.06.2005).

L'esperto

Geom. Giovanni Ziliani



Gussago, 26 agosto 2019