

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
RELAZIONE DI STIMA GIUDIZIALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n° **995/2018** promossa da:

- OMISSIS

creditore procedente

Contro

- OMISSIS

-

debitori eseguiti

PREMESSA

In data 01/02/2019 il G.O.T. Delegato Dott.ssa Liana Zaccara nominava la sottoscritta **ing. Laura Poli**, con studio tecnico in Brescia via G. Chiassi n° 2, tel. 030380559, esperta per la stima dei beni pignorati, di cui alla procedura esecutiva n° 995/2018. In data 19/02/2019 la sottoscritta prestava giuramento.

Il compito dell'esperto è determinato dal nuovo art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83.

In data 20/03/2019 e 02/05/2019 la sottoscritta eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato n. 3).

In data 01/03/2019 la sottoscritta eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate in merito ad un eventuale contratto di locazione relativo al bene staggito, ricevendo risposta il 11/04/2019 (vedi allegato n. 6).



In data 01/03/2019 la sottoscritta richiedeva all'Archivio Notarile di Brescia copia dell'atto di compravendita OMISSIS

OMISSIS

La

copia dell'atto è stata ricevuta il 18/03/2019 (vedi allegato n. 4).

In data 27/03/2019 la sottoscritta effettuava accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Sarezzo (BS) per verifiche in merito alle pratiche edilizie ed al Certificato di Abitabilità dei beni staggiti (vedi allegato n. 5).

In data 27/03/2019 la sottoscritta riceveva dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sarezzo (BS) copia del certificato cumulativo stato di famiglia, residenza e stato civile della debitrice esecutata (vedi allegati n. 7).

In data 27/03/2019 la sottoscritta, con collaboratore di fiducia, eseguiva sopralluogo con rilievo fotografico e rilievo metrico con verifica a campione della planimetria del bene staggito (vedi allegato n. 1).

Compiuta ogni ulteriore necessaria indagine ed acquisiti gli elementi utili alla stima, la sottoscritta ha riassunto le specificazioni richieste con la presente relazione, completata da documentazione fotografica ed allegati.

- A -

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa (Relazione Notarile agli atti a firma Notaio Dott. Dario Ambrosini del 10/01/2019).

2) La sottoscritta in data 18/03/2019 ha acquisito copia dell'atto di compravendita in data

OMISSIS

OMISSIS

con il quale i debitori

esecutati divengono proprietari dell'immobile staggito per la quota di 1/2 ciascuno.

3) Si veda punto precedente.



Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) I beni immobili oggetto di pignoramento sono identificabili come segue:

Dati catastali

Comune di Sarezzo (BS) – Via della Repubblica n. 88

N.C.E.U. - foglio 11 mappale 461/7 Cat. A/3 cl.6 vani 4 sup. Cat. Tot. mq 113 R.C. Euro 206,58 con la quota proporzionale alla proprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Confini

I prospetti con affaccio ad ovest e a nord danno sul cortile comune interno. Il prospetto con affaccio ad est dà su un'area di altra proprietà. La parete a sud è a confine con a.u.i.

Descrizione

Il bene staggito è parte di un edificio costruito ante '67 e ristrutturato negli anni a partire dal 1972, fino all'ultima ristrutturazione del 2002. E' ubicato in via della Repubblica n. 88, Sarezzo (BS).

Trattasi di un appartamento indipendente disposto su due piani (terra e primo). Il piano terra è composto da soggiorno e cucina abitabile, al piano primo, raggiungibile mediante scala interna con struttura in ferro e pedate in legno, sono ubicati il disimpegno, il bagno, una camera matrimoniale e una stanza utilizzata come seconda camera da letto (accatasta e dichiarata nelle pratiche edilizie come guardaroba). Un balcone, con affaccio ad ovest e pavimentazione in legno, serve la camera matrimoniale ed il bagno. All'appartamento si accede da via della Repubblica attraversando il cortile interno comune a più ditte pavimentato con porfido e lastre in pietra, dove è previsto il posteggio delle auto dei residenti delle abitazioni che si affacciano sul cortile (vi è inoltre un secondo accesso praticabile da via Zanardelli). La disposizione dei posti auto e l'indicazione dei proprietari in comune del cortile è riportata in una copia di una pratica edilizia, poi non realizzata, presentata nel 1994 in Comune di Sarezzo e firmata dai diversi intestatari (vedi allegato n. 5).



Lo stabile, così come l'appartamento staggito, risultano in normale stato di conservazione.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale con muri esterni intonacati.

In particolare:

Facciate esterne: intonacate color mattone

Copertura edificio: tetto a falde in legno con finitura a coppi, compresi canali e pluviali in lamiera preverniciata (la copertura risulterebbe quella originaria)

Serramenti esterni: serramenti in legno con vetrocamera; scuretti in legno al piano primo ed inferriate al piano terra; porta blindata di ingresso al civico 90 (prospetto nord) in simil legno

Serramenti interni: porte in legno tamburate

Pavimenti e rivestimenti interni: piastrelle

Impianti tecnologici: La caldaia a gas è posta nella zona della cucina.

Sono presenti impianto elettrico e citofonico.

Titolo di Provenienza

La sottoscritta in data 01/03/2019 ha acquisito dall'archivio notarile di Brescia copia dell'atto di compravendita in data OMISSIS

OMISSIS in
virtù del quale gli immobili oggetto della presente procedura passavano agli esecutati per la piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno. E' inoltre stato possibile recuperare l'atto in data OMISSIS allegato alla richiesta di voltura del 1991 per il completamento della richiesta di Abitabilità relativa alla Licenza di Costruzione n. 2047 del 16/12/1976. Entrambi gli atti sono ripotati in allegato n. 6.

Regolamento di Condominio

1) Il bene staggito è un appartamento indipendente su due piani che occupa la zona est di una corte residenziale. Non è stato individuato un amministratore condominiale ed un regolamento condominiale.

2) Non vi sono terreni o aree non urbane pignorate.

Identificazione pregressa dei beni



La documentazione catastale relativa all'unità immobiliare staggita risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Si fa notare che l'ingresso all'appartamento avviene a nord nella zona soggiorno e non ad ovest nella zona cucina come indicato catastalmente.

Al piano primo il secondo vano è utilizzato come camera dei figli, mentre catastalmente è indicato come guardaroba.

- C -

Stato di possesso

1) Con atto di compravendita in data OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS l'immobile oggetto della presente procedura passano per la piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno agli esecutati. Alla data del sopralluogo l'immobile staggito risultava occupato dall'esecutata e dai suoi figli (vedi allegato n. 8).

2) In data 01/03/2019 la sottoscritta eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate in merito ad un eventuale contratto di locazione relativo al bene staggito, ricevendo risposta il 11/04/2019 (vedi allegato n. 6). L'Agenzia delle Entrate dichiara che "...a seguito di interrogazioni al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione con i dati catastali indicati nella richiesta".

3) Il valore di locazione stimato dalla sottoscritta pari a € 350 al mese prende in considerazione i listini di riferimento e i valori di mercato degli affitti in zona per unità immobiliari simili.

	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	SUPERFICIE NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE LOCAZIONE (€/mese)
appartamento	113	100%	113	82	4	328
balcone	10	35%	3,5	3,5	4	14
					TOTALE	342



- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Circa l'esistenza di formalità, vincoli e oneri si rimanda a quanto contenuto nei documenti allegati alla presente o agli atti, e in particolare in:
 - Certificato Notarile agli atti a firma Notaio Dott. Dario Ambrosini del 10/01/2019
 - Compravendita in data OMISSIS
 - Documenti reperiti nel corso del sopralluogo (vedi allegato 8)
 - Atti autorizzativi e pratiche edilizie
- 2) I beni immobili pignorati fanno parte di un edificio residenziale. Circa le parti comuni dell'edificio si rimanda all'atto di vendita e alle norme di legge.
- 3) Non è stato individuato un amministratore condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Il sottoscritto esperto ha disposto le occorrenti indagini il 18/03/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarezzo (BS) al fine di ricevere Certificato di Agibilità e autorizzazioni edilizie relative ai beni in oggetto. Il tecnico comunale mi ha consegnato stralci delle pratiche edilizie, secondo quanto richiesto dopo presa visione dei documenti presenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico (vedi allegato n. 5).

Le pratiche edilizie di interesse per il fabbricato di cui sono parte i beni staggiti risultano essere:

- Licenza di costruzione del 16/12/1976 N. 2047 (riammodernamento abitazione) e relativa autorizzazione all'Abitabilità del 05/03/1991 a seguito di richiesta di voltura della titolarità in data 01/02/1991.
- Concessione Edilizia gratuita del 24/03/1978 Prot. 1817/UT, R.C. 2047/A (formazione balcone)
- DIA pratica N. 6829 prot. 6813 presentata in data 04/06/2002 (varianti interne casa di civile abitazione)

La destinazione d'uso è quella residenziale ed è compatibile con quella prevista nello strumento



urbanistico comunale, con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto. La stanza in posizione sud al piano primo nelle pratiche edilizie è assentita come guardaroba perché non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti per un uso a camera. Gli eseguiti nell'aprile del 2002 avevano presentato una pratica che prevedeva nuove aperture, ma non è stata autorizzata perché comportava una variazione del prospetto.

L'altezza interna misurata nel corso del sopralluogo è risultata pari a circa 2,58 m al piano terra e 2,40 al piano primo. Le pratiche edilizie riportano le stesse altezze, quindi inferiori ai 2,70 m previsti. Richiesti chiarimenti in merito al tecnico comunale questo ha risposto che risulta confermato l'uso assentito anche se i locali hanno altezza inferiore rispetto a quanto oggi previsto dai regolamenti.

2) 3) Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle pratiche edilizie, ad eccezione di quanto già descritto precedentemente e per la conformità catastale

4) Non risultano pignorati terreni o fabbricati rurali.

5) Nei documenti della DIA del 2002 reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarezzo non è indicata la data di fine lavori, né presente la richiesta di agibilità.

- F -

Formazione dei lotti

- 1) I bene staggiti sono un appartamento e quota parte di un cortile comune a più ditte. Si tratta quindi di un unico lotto.
- 2) Gli immobili non sono stati pignorati pro quota.
- 3) Si tratta di un appartamento e quota parte di un cortile comune a più ditte.
- 4) E' stata pignorata una sola unità immobiliare.

- G -

Valore del bene e costi

1) Considerata la consistenza, i vincoli, la destinazione, viste le caratteristiche di ubicazione del bene immobile, preso in esame il grado di appetibilità nel mercato attuale per unità simili, visti i conteggi delle superfici (è stato effettuato rilievo metrico a campione con scostamenti



dell'ordine del 3% rispetto alle misure riportate nei disegni delle pratiche edilizie), con loro destinazione d'uso, avuto riguardo delle caratteristiche e qualità tecnologico – edilizie della struttura, verificato l'orientamento, la luminosità, gli accessi, applicando il criterio di valutazione MCA con riferimento all'andamento generale del mercato immobiliare per unità simili in Sarezzo (BS), tutto ciò premesso, la sottoscritta è pervenuta alla seguente valutazione del bene:

Comune di Sarezzo (BS) – Via della Repubblica n. 88

NCEU - foglio 11 mappale 461/7 Cat. A/3 cl.6 vani 4 sup. Cat. Tot. mq 113 R.C. Euro 206,58

	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)	RIDUZIONE	VALORE VENDITA FORZATA (€)
appartamento	113	100%	113	900	101700		
balcone	10	35%	3,5	900	3150		
area esterna (ex scala)	5	20%	1	900	900		
				TOTALE	105750	15%	89890
						TOTALE	89890

Valutazione

Valore in libero mercato: **105.750 €**

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (deprezzato del 15%): **89.890 €**

- 2) Vedi capitolo E
- 3) Gli immobili non sono stati pignorati pro quota



Date

Nomina dell'esperto	01.02.2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19.02.2019
Data della consegna della relazione di stima	17.05.2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19.06.2019

Identificazione dei lotti

Ubicazione: Via della Repubblica n. 88, Sarezzo (BS)

Identificativi catastali:

Comune di Sarezzo (BS)

NCEU - foglio 11 mappale 461/7 Cat. A/3 cl.6 vani 4 sup. Cat. Tot. mq 113 R.C. Euro 206,58

Descrizione sintetica

Trattasi di un appartamento indipendente disposto su due piani (terra e primo). Il piano terra è composto da soggiorno e cucina abitabile, al piano primo, raggiungibile mediante scala interna con struttura in ferro e pedate in legno, sono ubicati il disimpegno, il bagno, una camera matrimoniale e una stanza utilizzata come seconda camera da letto (accatasta e dichiarata nelle pratiche edilizie come guardaroba). Un balcone, con affaccio ad ovest e pavimentazione in legno, serve la camera matrimoniale ed il bagno. All'appartamento si accede da via della Repubblica attraversando il cortile interno comune a più ditte pavimentato con porfido e lastre in pietra, dove è previsto il posteggio delle auto dei residenti delle abitazioni che si affacciano sul cortile (vi è inoltre un secondo accesso praticabile da via Zanardelli).

Quota e diritto di proprietà: i debitori esecutati detengono la quota 1/2 di proprietà ciascuno in virtù della compravendita in data OMISSIS

OMISSIS

Divisibilità dei beni pignorati immobile: si tratta di un unico lotto

Valutazione

Valore in libero mercato:

105.750 €



Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (deprezzato del 15%): **89.890 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

appartamento indipendente su due livelli con balcone e posto auto in corte comune

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si ▪ No se No vedi pagina

Conformità catastale Si ▪ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ▪ No Si se Si vedi pagina 5

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ▪ No Si se Si vedi pagina 6

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No ▪ Si se Si vedi pagina

Brescia, lì 17 maggio 2019

L'esperto

Ing. Laura Poli



Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Quotazioni immobiliari
- Allegato 3: Documentazione dell'Agenzia del Territorio
- Allegato 4: Atti di provenienza
- Allegato 5: Abitabilità e pratiche edilizie
- Allegato 6: Risposta dell'Agenzia delle Entrate sul contratto di affitto
- Allegato 7: Anagrafe
- Allegato 8: Documenti reperiti nel corso del sopralluogo

