



TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1003/2018
G.E. Dott.ssa Liana Zaccara

Causa promossa da:
AQUILEIA CAPITAL SERVICE SRL
rappresentata e difesa
dall' Avv. Mario Venzo del foro di Brescia

Contro:



RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Brescia, 30 Maggio 2019





PREMESSA:

L' Ill.mo Sig. G.E. ha nominato con verbale di conferimento di incarico di stima del giorno 21/02/2019 la sottoscritta Arch. Simona Setaro con studio in via Trieste n. 52 a Brescia con n° tel/fax 030.24.28.110 e cell. 347.97.03.991 quale perito estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe per la già fissata udienza del giorno 28 Giugno 2019, al quale sono stati sottoposti gli elencati quesiti:

- A. *Verifica della completezza di documenti di cui art. 567 cpc;*
- B. *L'identificazione e descrizione attuale del bene e identificazione pregressa dei bene;*
- C. *Stato di possesso;*
- D. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- E. *Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F. *Formazione dei lotti;*
- G. *Valore del bene e costi;*

Dopo avere svolto gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio del Territorio, l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Gardone Val Trompia (BS) e la visita all'edificio oggetto di stima, dove mi è stata data la possibilità di visionare l'interno e l'esterno dell'immobile, è stata redatta la seguente perizia di stima con le risposte alle indicazioni richieste dal G.E.





A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

La documentazione reperita nel fascicolo contiene:

- Copia nota di deposito
- Copia istanza di vendita immobiliare
- Copia nota iscrizione a ruolo
- Copia verbale di conferimento incarico di stima
- Copia procedura esecutiva
- Copia nota di trascrizione

Per completare la documentazione necessaria per redigere la perizia il fascicolo è privo di:

- Schede catastali
- Visura storica per immobile
- Visure semplici per immobile
- Inquadramento territoriale comunale
- Ispezione ipotecaria
- Atto di Pignoramento Immobile
- Relazione legale Notaio Roberto Santarpia
- Note di Trascrizione
- Atto di Compravendita Notaio Fabrizio Santosuosso
- Contratto di Locazione
- Certificazione energetica

E' stato necessario reperire:

- Visure sintetiche presso ufficio di pubblicità immobiliare provinciale di Brescia
- Documenti relativi all'inquadramento catastale
- Documenti relativi all'inquadramento urbanistico
- Schede catastali
- Visura storica per immobile
- Atto di Pignoramento Immobile
- Relazione legale Notaio Roberto Santarpia
- Note di Trascrizione
- Atto di Compravendita Notaio Fabrizio Santosuosso
- Contratto di Locazione
- Certificazione energetica

Non è necessario produrre Visura Camerale in quanto gli attori sono persone fisiche.





B1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è sito in Gardone Val Trompia (BS) in Via Padile n. 96.

Per l'immobile il catasto fabbricati indica la sezione Urb NCT foglio 10

- Particella 226 subalterno 26, provincia di Brescia, nella categoria A/2, di classe 3 piano S1-2, consistenza 6,5 VANI, superficie catastale totale 116 mq, con una rendita di euro 419,62 – (appartamento con cantina al piano seminterrato).
E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio:
 - Vano scala, Particella 226 sub. 28
 - Locale autoclave, Particella 226 sub. 29Beni non censibili, comuni, tra gli altri al subalterno suddetto.
- Particella 226 subalterno 16, provincia di Brescia, nella categoria C/6, di classe 4 piano S1, consistenza 15 mq., con una rendita di euro 41,83.
E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio:
 - Portico, Particella 226 sub. 15
 - Corte, Particella 226 sub.30Beni non censibili, comuni, tra l'altro alla Particella 226 sub.26 e sub.16.

(vedasi allegato B e C)

CONFINI

I confini catastali identificativi sono i seguenti:

- appartamento
nord: strada comunale di Magno;
est: altra unità e vano scale;
sud: corte comune;
ovest: altra unità.
- autorimessa e cantina in un sol corpo
nord: strada comunale di Magno;
est: altra unità;
sud: corte comune;
ovest: altra unità.

(vedasi allegato B)





Dalle schede catastali e dal sopralluogo interno effettuato si dichiara che l'immobile è posto al secondo piano di un edificio residenziale su più livelli ed è così costituito:

- Piano secondo: soggiorno-ingresso, cucina, 3 camere, bagno, lavanderia, disbrigo, 1 ripostiglio, 1 loggia e 1 balcone.
- Piano interrato: cantina e autorimessa.

(vedasi allegato F- Planimetria Appartamento)

Nelle schede catastali a piano interrato si evidenzia un Portico comune e una Corte comune scoperta prospiciente il fabbricato alla quale si accede direttamente dalla strada comunale Via Padile .

(vedasi allegato E- Schede Catastali)

La verifica dello stato di fatto è avvenuta in n.2 sopralluoghi:

- Il primo in data 10.05.2019 dove si sono verificati gli esterni e preso contatto con l'affittuario, [REDACTED]
- Il secondo in data 21.05.2019 dove si sono visionati gli interni e i locali accessori.

[REDACTED]





B2. IDENTIFICAZIONE PROGRESSIVA DEI BENI

Il bene oggetto di stima è sito in Gardone Val Trompia (Bs), Via Padile n. 96.



Fig. 1. Foto aerea con individuazione del bene oggetto di stima.

Lo stabile in esame è inserito nell'ambito territoriale di MAGNO, PADILE, VALLE DI INZINO e INZINO, quartiere residenziale consolidato, immerso nel verde e sopraelevato rispetto al centro di Gardone Val Trompia.

Si tratta di un ambito a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzato da una densità edilizia rilevante e destinato al completamento del tessuto urbano consolidato, al fine di realizzare un contesto cittadino migliore.





Gli edifici esistenti sono caratterizzati da qualità architettonica normalmente non elevata, da un'altezza considerevole e un da rilevante numero di unità immobiliari per fabbricato. Per sfruttare appieno le potenzialità edificatorie è stata privilegiata una tipologia edilizia e costruttiva a palazzina condominiale arrivando anche ad edifici in linea caratterizzati da più vani scala per servire corpi edilizi a volte di dimensioni notevoli.

Il fabbricato in esame infatti, a carattere condominiale ad uso abitativo composto da due blocchi con vani comuni di scale, si sviluppa su quattro livelli, di cui uno seminterrato verso sud e nel quale sono collocati gli ingressi condominiali oltre a vani non residenziali e le autorimesse.

La concessione edilizia dell'immobile è stata rilasciata in data 10/12/1985, così come riportato nell'atto di Compravendita datato 18 dicembre 2002 n°7681 di rep. Notaio dr. Fabrizio Santosuosso e da cui si deducono i precedenti autorizzativi.



(vedasi allegato M – Atto di Compravendita Notaio Fabrizio Santosuosso)

A conclusione del secondo sopralluogo in data 21/05/2019 si riscontra che le schede catastali dell'appartamento risultano difformi **solo** nel **piano seminterrato** dove, il locale cantina è stato unito all'autorimessa abbattendo la parete divisoria originaria.

(vedasi allegato E)



Fig. 1,2,- Autorimessa e Cantina al Piano Seminterrato







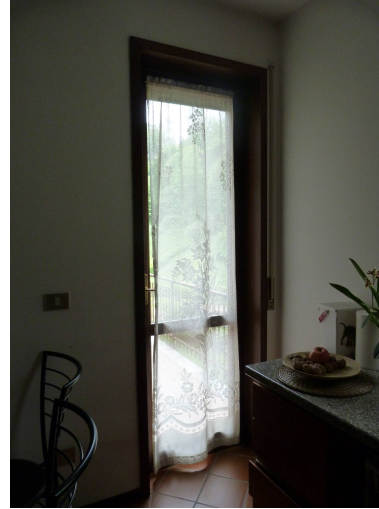




Fig. da 3 a 20 - Fotografie edificio esterno ed interni ,autorimessa e cantina.

Durante il secondo sopralluogo si è potuto visionare lo stabile anche dall'interno e dettagliando così lo stato di fatto e di conservazione.

L'immobile si raggiunge tramite ingresso carraio comune da Via Padile verso Sud, immettendosi in un'area comune agli altri proprietari.

I fronti dell'edificio sono realizzati con metodologie tradizionali degli anni 80, le tinte sono naturali nelle tonalità del beige chiaro e del marrone chiaro alternati, identificando così un corpo dello stabile da un altro, le aperture sono contornate da pietra chiara e alcuni particolari quali pilastri e parapetti nella parte sud verso la corte di ingresso lasciati al grezzo in cemento armato.

La corte comune esterna è lastricata in pietra, vi sono aiuole coltivate a verde e ben mantenute e nel complesso la vista è pregevole.

Dalla corte comune verso sud, attraverso il portico, si accede all'ingresso del civico 96 e tramite la scala condominiale si giunge all'appartamento posto al secondo piano.

Superata la porta di ingresso e un piccolo ingresso, ci troviamo nel corridoio che smista il salotto e la cucina e che conduce nella zona notte. Un ulteriore disbrigo, porta al locale wc, lavanderia, ripostiglio e alle tre camere da letto.

Adiacente il locale cucina a nord vi è un balcone, mentre a sud troviamo una loggia che serve i locali sala e camera.

Al piano interrato sono collocati la cantina e l'autorimessa originariamente separate da una tramezza ma attualmente comunicanti.





Fig. 21 Fotografia dalla strada verso NORD.

I serramenti esterni ed interni sono in legno e montano tapparelle in pvc; per l'ingresso comune il portoncino è in vetro e alluminio: il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

La pavimentazione dei corpi scala comuni è in marmo di Botticino, mentre quella dell'appartamento in ceramica di medio formato color cotto così come nei bagni ma di color grigio.

Il rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina, sempre in ceramica di medio formato, arriva ad un'altezza di mt 2.40 mentre nel resto dell'appartamento le pareti sono tinteggiate con una semplice pittura lavabile in colori chiari, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

I rapporti aero-illuminanti nell'appartamento sono garantiti dalle dimensioni delle aperture, secondo le normative vigenti.

La struttura complessiva si presenta solida. Non ci sono zone con segni di umidità evidenti nemmeno nei locali cucina, bagno, lavanderia, autorimessa e cantina.

La condizione è nel suo complesso più che buona.

Il proprietario ha acquistato l'immobile, con atto notarile seguito dal Notaio Fabrizio Santosuosso con sede a Gardone Val Trompia. Nota presentata e visionata con modello unico. Come registrato presso Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto di Brescia.

(vedasi allegato M)

La superficie commerciale presunta complessiva dell'appartamento e accessori è di circa 132.40 mq





C. STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DAL TITOLO IN BASE AL QUALE È STATO OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

(vedasi allegati N)

La piena e esclusiva proprietà dell'appartamento in [REDACTED]
[REDACTED]

Come registrato presso Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto di Brescia .

(vedasi allegati H)





D. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità in ordine cronologico in cui sono presenti i soggetti richiesti relativi alla particella 226:

(vedasi allegati H)

BELLERI GIORDANO

1. TRASCRIZIONE del 12/12/1988 – Registro Particolare 23265 Registro Generale 34199
Pubblico ufficiale BRUNO BARZELLOTTI Repertorio 33808 del 24/11/1988
ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 14/06/1996 – Registro Particolare 11742 Registro Generale 18173
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 70635 del 07/06/1996
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
3. ISCRIZIONE del 14/06/1996 – Registro Particolare 2820 Registro Generale 18174
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 70636 del 07/06/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BRESCIA (BS)
Nota disponibile in formato immagine
4. ANNOTAZIONE del 22/05/2004 – Registro Particolare 4555 Registro Generale 26132
Pubblico ufficiale MARINI ELISEI PARIDE Repertorio 12011 del 03/03/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n.3693 del 1986
5. ISCRIZIONE del 10/01/2008 – Registro Particolare 315 Registro Generale 1437
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 335/2008 del 08/01/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 10/01/2008 – Registro Particolare 316 Registro Generale 1438
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 336/2008 del 08/01/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n.5268 del 13/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n.4672 del 10/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)





7. ISCRIZIONE del 10/01/2008 – Registro Particolare 317 Registro Generale 1439
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 337/2008 del 08/01/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 3. Annotazione n.5269 del 13/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n.4673 del 10/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

Tali ipoteche gravano sul fabbricato precedentemente descritto.

Per le cifre e le quantità vedasi gli *allegati* (Ispezione ipotecaria)

(vedasi allegati H)





E. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile in oggetto fu edificato su area facente parte di un piano di lottizzazione per il quale è stata stipulata apposita convezione urbanistica in data 26 marzo 1986 n°.25.298 di repertorio Notaio dr.Caliendo e per la quale si è ottenuta l'alienazione dell'immobile e il Nulla Osta del Sindaco di Gardone Val Trompia, nonché la rivalutazione del prezzo con determinazione effettuata dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La Concessione Edilizia n°12 di Prot. data 10 dicembre 1985 con successive varianti in data 6 agosto 1986 Prot. n.130 e n 187.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Gardone Val Trompia in data 1° ottobre 1987.

Negli anni nell'appartamento non sono state realizzate opere di ristrutturazione.

Si è infine verificato che non esistono in corso pratiche edilizie nell'archivio comunale del Comune di Gardone Val Trompia riguardanti la proprietà in esame.

Dal sito del Comune si è scaricato l'inquadramento territoriale della zona che viene allegato di seguito.

(vedasi allegato G).

L'immobile ricade all'interno del Piano di Governo del Territorio vigente in ambito residenziale:

- Piano delle Regole: Tavola R 10 d - Ricognizione e classificazione degli Ambiti: Magno, Padile, Valle di Inzino e Inzino : AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI : DENSITA' MEDIA (NTA art. 4.11)

Zona sismica: 3
Vincoli: nessuno

Il fabbricato allo stato attuale dispone di certificazione energetica come da DGR 22/12/2008 n.8/8745 Regione Lombardia.

(vedasi allegato O).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico vigente nonché con quella espressa dal titolo abitativo assentito e con quella censita in catasto.

Si riscontra però che lo stato di fatto e la scheda catastale del Piano Seminterrato non coincidono in quanto è stato abbattuto il muro di divisoria dei due locali confinanti, risultando così un unico locale Autorimessa più





ampio. A tutti gli effetti non costituisce un vero e proprio abuso edilizio dato che i locali vengono comunque usati per lo stesso titolo per i quali sono stati concessi e accatastati, ma risulta comunque difformità da sanare con procedimento autorizzabile.

Per ripristinare la difformità le alternative sono:

- a. Ricostruire il muro di divisoria ripristinando la porta di accesso al locale Cantina.

La spesa è compresa fra € 400.00 e € 500.00

- b. Presentare domanda presso enti preposti in sanatoria e adeguare le schede catastali.

La spesa è compresa fra € 1.200,00 e i € 1.500,00.





F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene pignorato consiste in un appartamento con cantina: tali beni sono identificati come unico mappale. Appartamento e cantina non sono direttamente collegati.

L'autorimessa è catastalmente distinta

Tali beni non possono essere frazionati e non si tratta di pignoramento pro quota. Il bene viene pignorato nella sua totalità ed il proprietario ne è responsabile.

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Per la determinazione del valore del fabbricato si è utilizzato il metodo DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Il criterio base parte dal metodo sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe è stato utilizzato anche il "listino dei valori degli immobili (Listino Immobiliare secondo semestre 2018) e la banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori OMI (Brescia), raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore di mercato al metro quadrato definito e riportato nella tabella successiva.

(vedasi allegati I e L)





Stima dell'immobile oggetto di valutazione:

Quantificazione valore commerciale

Superfici (mq.)

Immobile

- Fg 10 mapp 226 sub 26

Appartamento	mq.	110.70 * 100%	=	mq.	110,70
Balcone	mq.	4.80 * 33%	=	mq.	1.58
Loggia	mq.	11.20 * 40%	=	mq.	4.50
Cantina	mq.	12,50 * 50%	=	mq.	6.25

- Fg 10 mapp 226 sub 16

Autorimessa	mq.	18.80 * 50%	=	mq.	9.40
-------------	-----	-------------	---	-----	------

Totale mq. commerciali presunti

mq. 132,40

VALORE COMMERCIALE INTERO APPARTAMENTO con cantina e autorimessa

Dal listino dei Valori immobiliari aggiornato alla data odierna

Totale superfici commerciali presunti mq. 132.40 * € 1.100,00

€ 145.640,00

(diconsi centoquarantacinquemilaseicentoquaranta,00)

Il prezzo di mercato dato all'immobile in questione deriva dal fatto che è stato possibile visionare l'immobile dall'interno e pertanto si è data una valutazione completa, tenendo conto dello stato di conservazione dell'appartamento.

Valore Commerciale APPARTAMENTO + CANTINA + AUTORIMESSA € 145.640,00

- Diritti reali e personali di terzi -----

- Oneri relativi all'adeguamento catastale (stima)

- Pratica comune

- Spese tecnici

€ 1000,00

€ 144.640,00

Le spese condominiali sono regolarmente pagate dall'affittuario come dichiarato dallo stesso Sig.re Pisoni Enrico.





PROBABILE VALORE DI MERCATO INTERO APPARTAMENTO
Dal listino dei Valori immobiliari aggiornato alla data odierna
€ 144.640,00
(diconsi CENTOQUARANTAQUATTROMILASEICENTOQUARANTA,00)

CONCLUSIONI

Sulla base degli elementi acquisiti presso gli Uffici competenti e durante le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto Consulente ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

In fede
Arch. Simona Setaro





ALLEGATI:

- A. 1.2.3. Atto di Pignoramento Immobile, Relazione legale notarile Notaio Roberto Santarpia, Note di Trascrizione
- B. Estratto mappa
- C. Visure sintetiche
- D. Visure storiche
- E. Scheda catastale
- F. Planimetria appartamento
- G. Estratto di PGT
- H. Elenco sintetico delle formalità – Ispezione Ipotecaria
- I. Quotazioni listino immobiliare Brescia
- L. Banca quotazioni immobiliari Agenzia Entrate
- M. Atto di Compravendita Notaio Fabrizio Santosuosso Rep.7.681 Raccolta 1.570
- N. Contratto di Locazione
- O. Certificazione Energetica





**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA
(ESECUZIONE IMMOBILIARE 1003/2018)**

La Quota pari al 100/100 spettante al Sig. ██████████ dell'immobile oggetto di stima, ha una valutazione da porre a base d' asta pari a **€ 144.640,00** (Euro centoquarantaquattromilaseicentoquaranta,00).

In fede
Arch. Simona Setaro



Brescia, 30 Maggio 2019

