

Esecuzione Immobiliare n. 807/2018

Creditore procedente: **Intesa Sanpaolo Group Services S.C.p.A.**, C.F.: 07975420154,
con sede a Torino in Piazza San Carlo n. 156.

Rappresentato dall'Avvocato Grazia Maria Sciarra,
con studio a Brescia in Via Vittorio Emanuele II n. 1.

Debitore Esecutato:

██
██

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esperto incaricato: **Ing. Massimiliano Gelfi**, con studio a Brescia in Via Corfù n.84
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n.3587
Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia n.812
Tel.: +39 030 295637 – Email: ing.gelfi@studiotecnicogelfi.it
PEC: massimiliano.gelfi@ingpec.eu



DATE

Nomina dell'esperto:	22/11/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	13/12/2018
Accesso ai beni pignorati:	01/04/2019 e 02/04/2019
Data di deposito della relazione di stima:	03/04/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	03/05/2019

DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

1) E' stata riscontrata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. In atti è depositata "Relazione notarile" a firma del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, recante data 09/11/2018, relativa all'immobile oggetto della presente procedura.

2) E' stata acquisita copia del titolo d'acquisto in favore del debitore esecutato (All. 1): Atto di compravendita del 24/07/2007, Rep. 21340 Racc. 3028 Notaio Dott. Carmelo Fontana, trascritto a Brescia il 02/08/2007 ai numeri 45086 / 26928.

3) Nell'atto d'acquisto di cui sopra il debitore esecutato ha dichiarato di non essere coniugato. Da informazioni reperite in data 08/02/2019 presso il Comune di Brescia – Ufficio Matrimoni il debitore esecutato risulta sposato in India, ma il relativo atto di matrimonio non è stato trascritto in Italia.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la **piena ed esclusiva proprietà di un appartamento** situato al terzo piano del condominio "Luxor", che si trova a Brescia in via Guglielmo Oberdan n.2.

L'immobile pignorato è catastalmente identificato come segue (Cfr. visura catastale – All. 2):

Comune di Brescia – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Foglio 45 – Particella 63 – Sub 10 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale totale: 100 m² – Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 100 m² – Rendita: 418,33 €.

Confini del complesso condominiale nel suo insieme, da nord in senso orario: via Grazzine, via Trento, via Oberdan, particella 121 (Cfr. estratto di mappa catastale – All. 3).

Confini dell'appartamento, da nord in senso orario: vano scala condominiale, altro appartamento facente parte dello stesso condominio, vuoto su via Oberdan, altro appartamento facente parte dello stesso condominio (Cfr. planimetria catastale – All. 4).

Il condominio in esame sorge ai margini di un incrocio stradale molto trafficato, in una zona periferica della città dominata dalla presenza del vicino “Ospedale Civile” e caratterizzata dall’eterogeneità delle destinazioni urbanistiche degli spazi: nel raggio di poche centinaia di metri ci sono edifici residenziali, attività commerciali, uffici, servizi di vario genere e insediamenti industriali. A poche centinaia di metri c’è anche una fermata della metropolitana.

L’edificio in oggetto è stato costruito tra il 1967 ed il 1968, in aderenza ad un altro fabbricato residenziale lungo via Oberdan, ed è composto da un piano interrato, cinque piani fuori terra abitabili e dal piano sottotetto accessibile.

Al piano interrato ci sono depositi, cantine ed autorimesse, al piano terra due unità a destinazione commerciale, al piano sottotetto due vani condominiali (uno spazio adibito a lavanderia ed il vano tecnico dell’ascensore) e dei ripostigli pertinenziali agli appartamenti; nei restanti quattro piani fuori terra si trovano complessivamente dodici appartamenti (tre per ogni piano).

L’accesso pedonale al condominio si trova in via Oberdan n.2, dove un androne d’ingresso conduce al vano scala/ascensore condominiale, che porta a tutti i piani dell’edificio.

L’accesso all’edificio può avvenire anche dal retro (via Grazzine), dove uno scivolo carrabile conduce al cortile condominiale, posto allo stesso livello del piano interrato, dal quale si può accedere direttamente al vano scala/ascensore, ai depositi, alle cantine ed alle autorimesse.

L’appartamento pignorato si trova al terzo piano dell’edificio, affaccia unicamente su via Oberdan ed è composto da un ingresso, tre vani, una cucina, un bagno, un corridoio ed un piccolo ripostiglio.

I serramenti interni ed esterni sono in legno con vetro singolo, i pavimenti sono in legno in una delle camere ed in piastrelle di ceramica nelle restanti stanze, le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica, le altre sono intonacate e tinteggiate.

L’impianto di riscaldamento condominiale, costituito da radiatori a parete alimentati dalla rete del teleriscaldamento, non funziona da tempo, in quanto è stata distaccata l’utenza condominiale.

Attualmente il riscaldamento dell’abitazione avviene con una stufa a pellets, mentre l’acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia a metano.

Sono inoltre presenti l’impianto elettrico, l’impianto idrosanitario, l’allacciamento della cucina alla rete del gas metano e gli allacciamenti ad acquedotto e fognatura.

Le finiture risalgono all’epoca di costruzione dell’edificio ed il grado di manutenzione è complessivamente discreto in relazione all’età, ad eccezione del fatto che su alcune pareti ed alcuni soffitti sono presenti diffuse tracce di muffa ed umidità, presumibilmente causate da uno scarso ricambio dell’aria.

Al piano sottotetto vi è un vano, adibito a ripostiglio, pertinenziale all’appartamento in oggetto.

A completamento di quanto esposto si rimanda all’allegato fotografico.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEL BENE

Relativamente alla documentazione prodotta in atti dal creditore precedente non vi sono difformità da segnalare.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, ad eccezione di una piccola imprecisione della planimetria catastale, che non riporta del tutto correttamente l'andamento del muro perimetrale del fabbricato verso via Oberdan; si ritiene che tale imprecisione non sia sostanziale e che pertanto non richieda alcun aggiornamento catastale.

STATO DI POSSESSO

Il bene in oggetto è occupato dal debitore esecutato, che trovandosi all'estero ne concede l'utilizzo ad un amico.

È stato verificato che non ci sono contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate (All. 5).

Si stima che il valore locativo del bene sia pari a 250,00 €/mese.

FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Sull'immobile oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 02/08/2007 ai nn.45087/11827, per un importo complessivo pari a 280.000,00 €, a favore di Intesa Sanpaolo spa e contro il debitore esecutato;
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 28/09/2018 ai nn.41818/26804, a favore di Isp Cb Ipotecario srl e contro il debitore esecutato.

Non risultano esserci ulteriori formalità gravanti sull'immobile in oggetto (Cfr. ispezione ipotecaria – All. 6).

Ai sensi della vigente variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Brescia, approvata con delibera C.C. n.35 del 16/04/2018, l'immobile in oggetto ricade in una zona residenziale R1, regolata dall'art. 81 delle Norme Tecniche d'Attuazione (All. 7), e si trova all'interno di un'area di interesse archeologico.

Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale ed è quindi soggetto alle vigenti norme in materia.

Si allegano il regolamento condominiale ed il prospetto delle tabelle millesimali (All. 8), dove il bene pignorato è identificato con la sigla A10.

Per quanto riguarda i beni comuni condominiali si richiama quanto esposto in precedenza.

Relativamente all'ammontare delle spese condominiali ed alla situazione dell'unità immobiliare in oggetto, si allegano il rendiconto consuntivo relativo all'anno 2017 ed il rendiconto preventivo relativo all'anno 2018 (All. 8).

Da tale documentazione emergono spese insolute pari a 1.497,16 € per l'anno 2017 ed ulteriori spese preventivate pari a 476,69 € per l'anno 2018.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto della presente relazione è stato costruito in forza di Licenza per opere edilizie n. 140 del 10/03/1967, P.G. 25968/1965 – U.T. 388/1966, relativamente alla quale è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 04/06/1969 (All. 9).

Durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente è stata accertata la compatibilità della destinazione d'uso con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto, nonché la sostanziale conformità dell'immobile in oggetto alla pratica edilizia di cui sopra.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare forma un unico lotto di vendita.

VALORE DEL BENE E COSTI

Di seguito si riporta la stima del valore commerciale dei beni in oggetto, inteso come il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo il Regolamento 575/2013/UE e le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 14/12/2015) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.”

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il metodo del confronto, comparando il bene in oggetto con immobili simili per tipologia e caratteristiche tecnico/funzionali, recentemente compravenduti in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate e verificando l'offerta del mercato immobiliare della zona.

È anche stato consultato il listino immobiliare di ProBrixia (All. 10).

A seguito di tutto quanto sopra riportato si è stimato che il valore commerciale per metro quadrato del bene in oggetto, considerandolo in condizioni manutentive normali in relazione all'età, sarebbe pari a 850,00 €/mq.

Tale valore va applicato alla superficie commerciale dell'immobile, il cui calcolo viene riportato di seguito.

La misurazione è stata effettuata col criterio della Superficie Esterna Lorda, tramite rilievo diretto in loco con riferimento alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia.

Superficie principale: 97 mq

Ripostiglio piano sottotetto: 12 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 100 mq

Si ha così un valore pari a 85.000,00 €, dal quale, per ottenere il valore di mercato dell'immobile nelle attuali condizioni, vanno detratti i costi dei lavori per il risanamento di pareti e soffitti, stimati pari a circa 2.000,00 €, ottenendo così che **la stima del valore di mercato attuale dell'immobile in oggetto è pari a 83.000,00 €.**

Per l'assenza della garanzia per vizi si propone una riduzione del 10% del suddetto valore; arrotondando l'importo che ne deriva si ottiene che **la stima del valore di realizzo del bene in oggetto è pari a 75.000,00 €.**

Per la determinazione del prezzo ex art. 591 bis c.p.c. va inoltre considerato quanto esposto in precedenza relativamente alle spese condominiali insolute.

Brescia, 03/04/2019

Ing. Massimiliano Gelfi



ELENCO ALLEGATI

- Allegato fotografico
- Allegato 1: Titolo d'acquisto in favore del debitore esecutato
- Allegato 2: Visura catastale
- Allegato 3: Estratto di mappa catastale
- Allegato 4: Planimetria catastale
- Allegato 5: Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate
- Allegato 6: Ispezione delle formalità a carico del debitore esecutato
- Allegato 7: Estratto delle vigenti N.T.A. del Comune di Brescia
- Allegato 8: Documentazione relativa al condominio "Luxor"
- Allegato 9: Estratto della pratica edilizia relativa al bene in oggetto
- Allegato 10: Listino immobiliare ProBrixia