

In data 13/03/2019, non disponendo dei contatti dell'esecutato, è stato effettuato un tentativo di accesso all'immobile: non trovando l'esecutato presso la residenza indicata è stato lasciato un avviso al quale è seguita una comunicazione telefonica, durante la quale si è concordata la visita di sopralluogo di seguito indicata.

In data 15-21/03/2019 sono stati effettuati i sopralluoghi presso l'unità oggetto dell'esecuzione; le fotografie scattate in tali circostanze sono allegate alla presente relazione nell'Allegato I. Si è reso necessario un doppio sopralluogo per la verifica delle difformità riscontrate.

In data 26/03/2019 si è tenuto un incontro con il Tecnico di turno S.U.E. dell'ufficio tecnico comunale al fine di verificare la modalità per regolarizzare le difformità riscontrate.

RISPOSTA AI QUESITI

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 C.P.C.

In merito alla suddetta verifica, il fascicolo risulta essere completo; il titolo d'acquisto/provenienza in favore del debitore, indicato nelle Relazione Notarile ventennale, è il rogito notarile dr. Brunelli n. rep. 68224 del 20/06/2005 e in esso è specificato lo stato patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto dei beni: "di stato civile libero (celibe)" (vedasi Allegato VI).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

L'immobile di proprietà del sig. _____ I, oggetto della stima, è situato nel comune di Brescia (BS) in via Isidoro Capitanio al civico n. 3, fa' parte del condominio denominato _____ ed è identificato al Catasto Fabbricati al foglio NCT/151, particella 116 sub. 10 (cat. A/3).

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità pignorata, è stato edificato negli anni 1960 come desumibile dalla compilazione della planimetria catastale, datata 1962.

E' tipologicamente identificabile come un "edificio condominiale" e si sviluppa su cinque livelli, uno interrato e quattro fuori terra. Nei piani fuori terra sono distribuite le varie unità residenziali, mentre in quello interrato sono collocate le cantine.

L'edificio non presenta elementi architettonici di particolare interesse: le facciate sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono in legno, gli elementi schermanti sono tapparelle in plastica. I balconi sono delimitati da ringhiere in ferro di disegno semplice. Si riscontrano problematiche di infiltrazione dai balconi.

La struttura portante verticale del fabbricato è in telai di calcestruzzo armato e gli impalcati sono in laterocemento.

Le parti condominiali comuni sono costituite dall'ingresso, dal vano scala e dai pianerottoli presenti ad ogni piano, le cui pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le rampe delle scale di accesso ai



piani fuori terra sono rivestite in marmo, la rampa delle cantine e i corridoi dell'interrato sono in battuto di cemento. Lo stato manutentivo è accettabile, in relazione alla vetustà del fabbricato. Ulteriore bene comune condominiale è il fabbricato seminterrato accessibile dal cortile comune e composto da due locali (un'autorimessa con annesso locale) che nella planimetria catastale sono indicati come deposito e lavanderia. Il fabbricato evidenzia notevoli dissesti statici; è stato possibile accedere solamente nell'autorimessa poiché la porta dell'altro locale era chiusa e l'esecutato non dispone della chiave. Dell'uso del locale deposito/autorimessa viene fatta specifica menzione nel regolamento condominiale allegato, all'art. 10: locazione onerosa annuale a turnazione, assegnata tramite sorteggio tra i condomini.

Lo spazio condominiale esterno consiste in una ridotta zona verde e dalla rampa e cortile di accesso alle autorimesse, pavimentati con semplice calcestruzzo.

B1 - Unità identificata come foglio NCT/151 particella 116 sub. 10 - ABITAZIONE.

Trattasi di un'unità immobiliare urbana a piano secondo, destinata ad abitazione, catastalmente individuata con il subalterno n. 10 della particella 116 del foglio NCT/151 (zona censuaria 2), categoria A/3 (abitazione di tipo economico) classe 4, consistenza 3 vani, rendita catastale € 294,38; al piano interrato dispone di una cantina esclusiva.

L'unità confina a piano secondo: in lato nord con il sub. 11 e il vano scala comune; a est e sud con il sub. 9; la cantina al piano interrato confina a nord con il sub. 8, a sud con il sub. 11, a ovest con il corridoio comune ed il lato est è contro terra. Le unità confinanti, identificate con i sub. 8, 9 11, sono di altra proprietà. L'affaccio dell'unica facciata libera (lati ovest) è sul cortile comune di accesso alle autorimesse interrato. (vedasi Allegati I, II e III).

L'unità immobiliare oggetto di stima è tipologicamente identificabile come "bilocale". A piano secondo è composta dai seguenti locali: ingresso-disimpegno, cucina, camera da letto ed un bagno; in lato ovest è presente un balcone. A piano seminterrato si trova la cantina esclusiva.

Le finiture interne dell'appartamento, sufficientemente mantenuto dal proprietario – considerata la vetustà del fabbricato, sono di accettabile qualità. Tutti i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di ceramica come anche il rivestimento del bagno e parte delle pareti della cucina; in legno è la pavimentazione della camera.

Le tramezzature dei locali sono in laterizio; tutte le pareti ed i plafoni sono intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti con carta da parati. I serramenti sia interni che esterni sono in legno a vetro semplice, gli infissi esterni sono tapparelle in plastica.

L'unità è allacciata a tutte le comuni utenze, ed è dotata di impianti elettrico e di riscaldamento autonomi, mentre quello idrico è comune con altre unità residenziali del condominio. La caldaia murale a gas metano è interna e collocata in cucina, il bollitore dell'acqua calda sanitaria è installato nel bagno; i terminali di emissione sono termosifoni in alluminio.

L'altezza utile netta per tutti i locali principali è di circa m 2,90.



La cantina a piano interrato è priva di particolari finiture interne: il pavimento è in semplice battuto di cemento, la porta di accesso è in grigliato di legno e la finestra in lato est è in ferro; le pareti ed il plafone non sono intonacate. L'altezza utile netta è di ml 2,70.

In fase di sopralluogo si è riscontrato uno stato di fatto parzialmente difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti: si rimanda allo specifico paragrafo successivo "E - Regolarità edilizia e urbanistica".

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto dettagliato della descrizione e identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dall'indagine di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore, non si rilevano problemi d'identificazione dei beni oggetto di esecuzione.

- C -

Stato di possesso

Come si evince dalla Visura Catastale aggiornata e dalla Relazione Notarile ventennale, è titolare di diritto reale sull'unità oggetto di stima, il sig. OMISSI S, nato a OMISSI S il OMISSI S c.f. OMISSI S, proprietario per la quota di 1/1.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare, come emerge anche dalla documentazione fotografica, che l'unità in oggetto è occupata dall'esecutato.

Dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato IV) non sono emersi contratti di locazione afferenti il bene.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dall'analisi della documentazione a disposizione non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Dalla Relazione Notarile Ventennale del dr. OMISSI S, notaio in Botticino del 13/09/2018, poi integrata il 23/11/2018, emergono in particolare:

- Iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia, in data 03/08/2006 ai nn. 44392 R.G. e n. 10258 R.P., a favore di "BANCO DI BRESCIA S. PAOLO CAB";
- Pignoramento immobiliare del Tribunale di Brescia n. 7914/2018 del 28/06/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia in data 17/08/2018 ai nn. 37982 R.G. e 24518 R.P. a favore di "_____";

In data 14/03/2019 è stata inoltrata all'amministratore del complesso condominiale, Il Palazzo-



EMISSI Srl, rappresentata dalla: EMISSI una richiesta al fine di conoscere quanto precisato al punto D) del quesito. Dalla risposta ricevuta in data 14/03/2019 (Allegato VII) emerge che:

- 1) esiste la sola Tabella Millesimale di Proprietà (che si allega);
- 2) il debito totale di competenza della proprietà eseguita al 28/02/2019 ammonta a € 3.056,64; scadranno nei mesi successivi altre n. 2 rate pari ad € 163,74;
- 3) il debito residuo anno 2017/2018 di competenza della proprietà eseguita ammonta a € 1.770,70 (Consuntivato);
- 4) il debito residuo anno 2018/2019 di competenza della proprietà eseguita ammonta a € 459,36 (Preventivato);
- 5) il debito di competenza della proprietà eseguita degli anni precedenti ammonta a € 963,54;
- 6) esiste il Regolamento Condominiale (che si allega);
- 7) le spese condominiali medie annue ammontano a € 500.

- E -

Regolarità edilizia e urbanistica

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico comunale sono state condotte sia per nominativo che per gli estremi catastali dell'unità. La ricerca è iniziata con riferimento alla prima ditta catastale indicata nella planimetria disponibile (datata 1962).

In data 01/03/2019 è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per visionare e ricevere copia di quanto presente negli archivi e interessante la presente stima ma essendo lo stabile dei primi anni 1960, non è stato possibile reperire alcuna documentazione (vedasi comunicazione mail riportata in Allegato III). L'indagine è proseguita consultando le pratiche individuate dal funzionario addetto alle procedure di Accesso agli Atti: in data 21/03/2019 il sottoscritto si è recato presso l'Archivio di Stato di Brescia – Ministero per i beni e le attività culturali per verificare se la pratica indicata riguardasse il fabbricato ma l'esito è stato negativo.

La verifica di conformità è stata effettuata confrontando quanto indicato nella planimetria catastale, datata 1962, con lo stato di fatto e dal confronto sono emerse alcune difformità. Le principali differenze rilevate durante il sopralluogo (vedasi l'Allegato IV), tralasciando eventuali discordanze dell'ordine di centimetri legate agli strumenti disponibili, alla logica e all'usanza del periodo nel quale sono stati redatti gli elaborati grafici, sono:

- la posizione della finestra nella camera da letto e della portafinestra della cucina;
- la posizione del balcone;
- la posizione della tramezza tra la cucina e il bagno;
- la posizione della parete divisoria tra la cucina e l'abitazione confinante di altra proprietà;



- la posizione di alcune porte interne;
- l'altezza netta interna è inferiore, ma comunque maggiore del minimo prescritto dalla normativa igienico sanitaria;
- la posizione dell'apertura di accesso alla cantina;
- la posizione della tramezza divisoria che delimita la cantina;
- per i locali comuni del piano interrato si rileva una parziale incongruenza tra le destinazioni d'uso indicate e una sagoma planimetrica differente.

Da una prima analisi condotta in contraddittorio il Tecnico di turno S.U.E. dell'Ufficio Tecnico Comunale, qualora la planimetria catastale corrispondesse ad un'eventuale pratica edilizia originaria, le modifiche si ritengono sanabili tramite la presentazione di apposita istanza e con versamento della sanzione prevista. Il costo stimabile per la regolarizzazione delle modifiche compreso sanzioni, tributi, pratiche edilizia, catastale e agibilità (compreso verifiche di rispondenza degli impianti), può essere verosimilmente stimato in complessivi € 2.500 (duemilacinquecento/00).

- F -

Formazione dei lotti

L'immobile oggetto dell'esecuzione non è divisibile: trattasi di unica unità immobiliare.

- G -

Valore del bene e costi

G.1 - Procedimento di stima

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stato determinato effettuando stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza, e comparando i beni stessi con altri immobili della zona, simili sia per caratteristiche intrinseche (proprie dell'unità immobiliare) che estrinseche (legate alla situazione al contorno: qualità dello stabile, pregi urbanistici, architettonici, ambientali, ecc.). E' stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con attendibilità. Oltre alle indagini svolte dal sottoscritto presso le agenzie d'intermediazione immobiliare operanti nella zona, sono state consultate le pubblicazioni di settore tra cui il "Listino dei valori degli immobili, sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia", pubblicazione semestrale di PROBRIXIA - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

La stima delle unità immobiliari urbane (fabbricati) è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro commerciale (in seguito chiamato mq commerciale). La consistenza in mq commerciali delle unità immobiliari è ottenuta partendo dalla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) applicando una percentuale di ragguaglio in funzione della destinazione d'uso dei vari locali componenti il bene.

La S.L.P. è stata ricavata dal rilievo condotto in fase di sopralluogo (Allegato IV) per le parti



esclusive e dalla documentazione catastale (Allegato II) per le parti comuni esterne, comprendendo le tramezze interne, le murature esterne portanti e il 50% di quelle di confine con altre proprietà.

Per le residenze, le percentuali di ragguglio considerate sono:

- 100% della S.L.P. per i locali principali;
- 100% della S.L.P. per bagni, ingressi, corridoi e ripostogli;
- dal 35% al 50% della S.L.P., secondo le dimensioni, per i balconi;
- 50% della S.L.P. per il garage;
- dal 25% al 50% secondo il grado di finitura, per le superfici non residenziali seminterrate, interrato, solai e soffitte;
- dal 5% in su, per verde o cortili privati;
- 25% della S.L.P. per posti auto scoperti.

G.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>S.L.P. [mq]</i>	<i>Percentuale di Ragguglio %</i>	<i>Sup. commerciale [mq]</i>
Secondo	Locali residenziali	40,7	100	40,7
	Balcone	3,5	35	1,2
Interrato	Cantina	4,3	25	1,1
	Locali accessori comuni (21,7x37/1000)	0,8	15	0,1
	Corte comune (175x37/1000)	6,5	5	0,3
TOTALE				43,4

G.3 - CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE LIBERO

Il valore di mercato è stimato per via sintetica analizzando immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nella zona.

Al valore di mercato si decurta il costo per la regolarizzazione che verosimilmente è ipotizzabile essere di € 2.500.

- Valore di 1 mq commerciale (a) = 800 €/mq commerciale
 - Consistenza complessiva unità (b) = 43,4 mq commerciale
 - Valore di mercato (c) = (a*b) = 34.720,0 €
 - A dedurre costi per regolarizzazione (d) = -2.500,0 €
 - Valore mercato attuale (e) = (c-d) = 32.220,0 €
- Arrotondato a 32.500 €



Parere di Stima

In base alle indagini eseguite, alle elaborazioni compiute e ai risultati ottenuti si ritiene di poter attribuire, in data odierna, alle unità oggetto di stima considerate libere da pesi e ipoteche, un valore complessivo di mercato di **€ 32.500 (euro trentaduemilacinquecento/00)**.

05/04/2019

Ing. C. MISSI

INDICE DEGLI ALLEGATI:

- Allegato I: fotografie scattate durante il sopralluogo;
- Allegato II: documentazione catastale non presente nel fascicolo;
- Allegato III: documentazione reperita presso gli uffici comunali;
- Allegato IV: difformità riscontrate;
- Allegato V: documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato VI: titolo di acquisto/provenienza in favore del debitore;
- Allegato VII: documentazione fornita dall'amministratore.

