

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 1.035/2018

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto.

Creditore procedente: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede a Siena in Piazza Salimbeni n° 3, C.F. e P. IVA 00884060526.

Rappresentata dall'Avvocato: Daniela Brignone con studio a Brescia in via XX Settembre n° 66, tel. 030/3772080, email dbrignone@libero.it.

Esecutati: ██████████ ██████████ C.F. ██████████,
██████████ ██████████ C.F. ██████████.

Esperto incaricato: Ing. Pietro Vavassori con studio a Travagliato (BS) viale Conciliazione n° 1 P. IVA 02718420983 C.F. VVSPTR80L21B157H tel. 3291581234 email vavassori.pietro@libero.it, PEC pietro.vavassori@ingpec.eu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° A 4421.

Nomina dell'esperto: 26/02/2019

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 13/03/2019

Data della consegna del rapporto di valutazione: 05/04/2018

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 28/06/2019

ING. PIETRO VAVASSORI - Travagliato (BS) viale Conciliazione n° 1

L'Ill.mo Giudice in data 26/02/2019 pose allo scrivente consulente l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto), che brevemente si riportano:

- A) verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;
- B) identificazione e descrizione attuale dei beni;
- 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.

RELAZIONE DI STIMA

A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Lo scrivente ha verificato la documentazione acquisita dalla Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia, recuperando altresì l'Atto Notarile di provenienza e l'estratto di matrimonio fra i soggetti esegutati, nel quale risulta che gli stessi si sono uniti in matrimonio il 10/08/2007 scegliendo il regime della separazione dei beni. Successivamente, con provvedimento del Tribunale Ordinario di Brescia n° 4.373/2017 del 08/05/2017, è stata omologata la separazione consensuale fra gli stessi coniugi.

B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Lo scrivente in data 28/03/2019, alle ore 14^h 30', ha proceduto al sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, siti a Brescia in via G. Duranti n° 12, così come comunicato ad entrambi gli esegutati tramite raccomandata con ricevuta di ritorno e regolarmente ING. PIETRO VAVASSORI - Travagliato (BS) viale Conciliazione n° 1

ritirata dagli stessi. Lo scrivente ha pertanto eseguito il sopralluogo accompagnato dal Sig. ■■■■■ ■■■■.

Le principali finiture dell'appartamento, sito al piano secondo, si presentano nel complesso di tipo economico e risultano essere le seguenti:

- pavimento in ceramica,
- serramenti esterni in legno con tapparelle esterne,
- porte interne in legno tamburato,
- pareti e soffitti con finitura al civile e pitturati,
- caldaia con produzione anche di acqua calda sanitaria sita in cucina,
- riscaldamento garantito da termosifoni.

Le principali finiture dell'autorimessa, sita al piano terra, si presentano nel complesso di tipo economico e risultano essere le seguenti:

- pavimento in calcestruzzo,
- porta di accesso in lamiera,
- pareti e soffitti intonacati al rustico e pitturati,
- presenza di corrente elettrica.

Gli immobili, costituiti da un appartamento al secondo piano e da un'autorimessa al piano terra, nel loro complesso, si presentano in un mediocre stato di manutenzione.

L'appartamento risulta confinare:

- a nord con il Condominio Forcello,
- a sud con il passaggio pedonale comune,
- a est con la via Giorgio Duranti,
- ad ovest parte con altra proprietà dello stesso condominio e parte con il vano scala condominiale.

L'autorimessa risulta confinare:

- a nord con il Condominio Forcello,
- a sud ed ovest con spazi di manovra comuni,
- a est con il vano scala condominiale.

Catastalmente i presenti beni risultano individuati nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescia alla sezione NCT foglio 174 mappale 114:

- subalterno 24, via Giorgio Duranti, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 24 mq, rendita catastale € 69,41;
- subalterno 48, via Giorgio Duranti n° 12, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita catastale € 330,53.

Entrambi i beni hanno accesso pedonale dalla via G. Duranti n° 12 ed accesso, sia pedonale che carraio, dalla strada di proprietà del Condominio Vittoria, sita ad ovest del condominio al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di stima.

Identificazione pregressa dei beni

Lo scrivente, analizzando l'identificazione catastale del bene con la documentazione prodotta in atti dal creditore, ritiene che lo stesso bene sia stato catastralmente correttamente individuato nella trascrizione del pignoramento. Anche la cronistoria ventennale dello stesso bene, sia dal punto di vista catastale, amministrativo che ipotecario, risulta conforme. Non risulta la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale, per alcune difformità nelle tramezzature interne, in particolare nelle pareti di delimitazione del bagno.

Lo scrivente precisa che gli immobili siti in Brescia e censiti alla sezione N.C.T. foglio 174 mappale 114 subalterni 24 e 48 derivano per variazione del 12/07/2007 protocollo n° BS0323445 dai fabbricati censiti alla sezione SAL foglio 13 mappale 3.509 subalterni 24 e 48.

C

Stato di possesso

Lo scrivente, durante il sopralluogo effettuato in data 28/03/2019, ha potuto constatare che gli immobili oggetto di stima sono attualmente utilizzati da uno degli esecutati, ovvero dal Sig. ██████████, dove risiede. L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Brescia 2, a seguito della richiesta effettuata dallo scrivente il 18/03/2019, con proprio scritto, ha dichiarato che gli immobili oggetto di esecuzione non sono interessati da contratti di locazione o comodati d'uso o altri atti registrati.

D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non sono inoltre stati riscontrati vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.

Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Cutino Ferdinando datata 07/02/2019, gli immobili oggetto di stima sono gravati dalle seguente formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 01/02/2008 ai nn. 5.842/1.108 per € 418.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 209.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A, con sede a Siena, contro i Sig.ri ██████████ e ██████████, intervengono nel mutuo in qualità di debitori non datori di ipoteca i Sig.ri ██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████/██████/██████ C.F. ██████████ e ██████████ nata a ██████████/██████/██████ (██████) il ██████████/██████/██████, C.F. ██████████;
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 28/12/2018 ai nn. 57.826/36.659, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede a Siena, contro i Sig.ri ██████████ e ██████████.

Lo scrivente ha chiesto all'Amministratore Condominiale, ovvero al Dott. Luca Margani, le spese condominiali relative agli immobili oggetto di stima eventualmente in sospeso, relativamente all'attuale anno solare ed al precedente, il quale ha risposto tramite email che per l'esercizio 2017/2018 il debito risulta di € 1.703,46, mentre per l'attuale esercizio, che si andrebbe a chiudere il 30/04/2019, sono stati versati acconti per € 150,00. Le spese condominiali, negli ultimi due esercizi, ammontano rispettivamente ad € 1.096,00 per il periodo 2016/2017 ed € 1.384,00 per il periodo 2017/2018.

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito del sopralluogo effettuato in data 01/04/2019 presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia, lo scrivente è venuto a conoscenza della seguente documentazione edilizia relativa ai beni oggetto di stima:

- concessione edilizia n° 8.917/86 P.G. e n° 161/82 U.T, rilasciata alla Sig.ra ██████████ ██████████ in data 06/06/1986, per la ristrutturazione di fabbricato, poi volturata alla società ██████████ S.p.A. in data 08/10/1986;
- concessione edilizia n° 34.708/87 P.G. e n° 7.457/87 U.T, in variante alla precedente, rilasciata alla ██████████ S.p.A. in data 09/12/1988, per la ristrutturazione di fabbricato per usi residenziale e commerciale;
- autorizzazione all'abitabilità, n° 408/88 di bolletta, rilasciata dal Sindaco alla società ██████████ S.p.A. in data 30/05/1996.

Rispetto ai titoli abilitativi assentiti, lo scrivente ha rilevato alcune difformità nella disposizione delle tramezzature interne, in particolare nelle pareti di delimitazione del bagno e della cucina, è pertanto necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, al fine di sanare tali difformità, con i costi che verranno di seguito indicati.

F

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene che i beni pignorati, essendo costituiti da un appartamento con autorimessa, siano da vendere in un lotto unico.

G

Valore del bene e costi

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del ***più probabile valore in libero mercato*** e del ***più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata*** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Dopo un'indagine effettuata sia nei dintorni della zona, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di €/mq 1.500,00 per l'abitazione e di €/mq 750,00 per l'autorimessa.

Lo scrivente vuole segnalare, infine, che nei valori di stima unitari sono comprese le quote proporzionali delle parti di uso comune.

Facendo seguito a tutto quanto precedentemente riportato lo scrivente valuta gli immobili siti nel Comune di Brescia, identificati nel Catasto dei Fabbricati alla sezione NCT con il foglio 174 particella 114:

- subalterno 24, via Giorgio Duranti, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 24 mq, rendita catastale € 69,41, avente una superficie lorda di circa mq 22: $\text{mq } 22 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = \text{€ } 16.500,00$;
- subalterno 48, via Giorgio Duranti n° 12, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita catastale € 330,53, avente le seguenti superfici:
appartamento, al lordo dei muri: circa mq 74, considerato al 100%,
balcone: circa mq 6, considerato al 35%,
quindi per un valore complessivo di: $\text{€}/\text{mq } 1.500,00 \times (74 + 6 \times 0,35) = \text{€ } 114.150,00$.

Il valore complessivo di entrambi gli immobili (autorimessa + abitazione) risulta pertanto di € (16.500,00 + 114.150,00) = € 130.650,00. A tale importo devono essere detratte le spese tecniche ed i diritti di segreteria, comprensivi della sanzione da pagare all'Amministrazione Comunale di Brescia, al fine di sanare le difformità rilevate nella disposizione interna delle pareti, oltre che alla presentazione all'Agenzia delle Entrate della planimetria catastale conforme ai luoghi, quantificate complessivamente in € 3.000,00, pertanto il valore dei presenti beni, al netto delle spese necessarie per sanare le difformità edilizie e catastali, risulta di € (130650,00 – 3.000,00) = € 127.650,00.

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato nel 10%, pertanto il valore complessivo di vendita forzata degli immobili risulta essere: € 127.650,00 – 10% (deprezzamento) = € 114.885,00, che per consuetudine si arrotonda alla terza cifra significativa diventando il valore di **€ 115.000,00**

Lo scrivente allega:

- fotografie dei luoghi (allegato 1);
- atto notarile di provenienza (allegato 2);
- estratto mappa dell'immobile (allegato 3);
- visure catastali ai nominativi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (allegato 4/A e 4/B);
- visure ipotecarie ai nominativi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (allegato 5/A e 5/B);
- planimetrie catastali degli immobili, appartamento e garage (allegato 6/A e 6/B);
- estratto dei titoli autorizzativi ed abitabilità (allegato 7);
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali (allegato 8);
- dichiarazione inerente l'assenza di contratti di locazione e/o comodato relativi all'immobile oggetto di stima (allegato 9);
- comunicazione avuta dall'Amministratore del Condominio relativamente alle spese condominiali (allegato 10).

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione, con la presente è lieta l'occasione per porgere deferenti ossequi.

Travagliato (BS) 05/04/2019

Il C.T.U.

Ing. Pietro Vavassori