

TRIBUNALE DI BRESCIA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura immobiliare: n. 44/201

Promossa da: BANCA IFIS S.P.A.

Contro: "omissis"

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simonetta Bruno**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Dal Pozzolo, nato a Brescia il 26 marzo 1951, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A1053, con ordinanza di nomina in data 30 maggio 2018 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simonetta Bruno è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva di cui sopra, ed ha prestato giuramento in data 11 luglio 2018.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è allegato in calce alla presente relazione come **Allegato 1**.

Si specifica che la relazione di stima sotto riportata fa espresso riferimento al quesito del G.E. seguendo nel suo sviluppo il medesimo schema identificativo dei capitoli tematici e dei relativi sottopunti o commi.

RELAZIONE DI STIMA

"A"

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

- 1) La documentazione agli atti di cui all'art 567, 2° comma cpc risulta completa;
- 2) Alla presente relazione è allegato (**Allegato 2**) l'atto di individuazione catastale N. 97187/32482 Rep. in data 2 dicembre 2013, acquisito presso il notaio Dott. Giovanni Battista Calini, Piazza Monsignor G. Almici, n. 23,

25124 Brescia, in cui la sorella del debitore “**omissis**” dichiara, riconosce e conferma che le unità immobiliari di cui alla presente relazione di stima sono assegnate al Sig. “**omissis**” con sentenza del Tribunale di Brescia Sezione Terza Civile in data 4 dicembre 2008 3710/08 ordine, n. 7519/05 ruolo, n. 2871708 rep. come modificata con provvedimento sempre del Tribunale di Brescia Sezione Terza Civile in data 10 ottobre 2013 (sentenza e modifica allegate all’atto di individuazione catastale).

“B”

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Il primo accesso ai beni pignorati in data 24 ottobre 2018 non ha avuto successo in quanto la raccomandata A.R. con la definizione di data e ore per l’effettuazione del sopralluogo non era ancora pervenuta al debitore. Il secondo accesso è avvenuto in data 06 novembre 2018 alle ore 12,30 e alla presenza del Sig. “**omissis**”.

L’identificazione dei beni pignorati è avvenuta a mezzo di sopralluogo nel corso del secondo accesso ed acquisendo i dati catastali disponibili (**allegato 3 – visure storiche, estratto mappa, planimetrie catastali**)

Premessa: le unità immobiliari in esame in comune di Isorella (BS) (appartamento e box auto) sono collocate al piano terra e sono facenti parte di un edificio che si sviluppa su due piani fuori terra sito in via J.F. Kennedy. Gli accessi sono contraddistinti dai seguenti numeri civici: n. 12 accesso carraio, n. 14 accesso pedonale. (**allegato 4 – foto satellitare**). Completano l’edificio, ma di altra proprietà, un’unità immobiliare a garage collocata in lato NE al piano terra ed un appartamento occupante tutta la superficie del piano primo. Le unità in esame sono dotate di corte esclusiva come identificato nelle planimetrie catastali.

Confini

L'appartamento confina in lato est con la corte esclusiva di pertinenza dell'appartamento di piano primo, in lato sud e ovest con la propria area cortilizia e in lato nord con la corte esclusiva di pertinenza dell'appartamento di piano primo; il box metallico è collocato nella corte esclusiva; Il complesso nel suo insieme confina a est e sud con altra proprietà individuate con i mappali 152 e 120, in lato ovest con via Kennedy ed in lato nord con le restanti unità immobiliari del mappale 43.

Identificazione catastale (Allegato 3)

Unità Residenziale: Comune di Isorella (BS), Sezione Urbana: NCT, Foglio: 10, Particella: 43, Subalterno: 7, Cat. A/2, Classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 109 mq (escluse aree scoperte 98 mq), rendita € 202,45, proprietà 1/1, **(vedi Allegati 3.2, 3.3).**

Unità garage: Comune di Isorella (BS), Sezione Urbana: NCT, Foglio: 9, Particella: 447, Subalterno: 158 Cat. C/6, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita €42,61 **(vedi Allegato 3.4, 3.5).**

Generalità:

L'appartamento è posto al piano terra, ed è caratterizzato da un portichetto su cui si affacciano specularmente due porte di ingresso; l'unità è composta catastalmente da un vano ingresso/soggiorno, cucina, una camera da letto, bagno, corridoio disbrigo, due vani cantina (di fatto utilizzate come camere da letto), per una consistenza complessiva di 4 (quattro) vani catastali, Il box è posto al piano terra ed è collocato nella corte esclusiva in adiacenza (non aderente) all'edificio principale ed al muro di confine in lato est per una consistenza complessiva di 16 (quindici) metri quadrati. La corte esclusiva a una superficie netta di circa 170 mq.

Descrizione attuale del bene: **(allegato 5 – fotografie)** trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un edificio bifamiliare, articolato su due piani, ospitante una unità abitativa per piano e

dotato di una porzione di area esclusiva. Come dalle date riportate sulle Licenze di Costruzione e dalla data riportata dall' "Autorizzazione all'Abitabilità" rilasciate dal comune di Isorella l'edificio è stato costruito fra il 1968 ed il 1971. Come rilevabile dal certificato di collaudo statico reperito presso il Comune di Isorella l'edificio è stato realizzato con elementi portanti perimetrali e di spina in mattoni semipieni del tipo DoppioUNI senza l'impiego di pilastri e travi in c.a. I solai sono di laterizio armato del tipo gettato in opera dello spessore di cm 16+4 ancorati nei muri perimetrali e di spina con cordoli in c.a. L'altezza utile dell'appartamento da pavimento a soffitto è indicato pari a 2,90 m.

Tutte le pareti, interne ed esterne sono intonacate con finitura a civile.

Le pareti esterne dell'edificio si presentano in discreto stato di stato di conservazione e manutenzione, mentre la pavimentazione dell'area del cortile presenta segni di logoramento. In particolare, la recinzione lungo via Kennedy è in cattive condizioni in quanto la base in muratura di supporto della cancellata è fortemente inclinata e con potenziale rischio di crollo verso il lato strada.

Non sono emersi nel corso del sopralluogo indicatori di problematiche strutturali generali (fessurazioni, crepe, distacchi, cedimenti differenziali, ecc), né di problematiche igienico sanitarie quali, infiltrazioni, macchie di umidità, presenza di muffe.

L'interno della unità immobiliare in esame manifesta invece carenza di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, tali da ritenere che le finiture interne, gli impianti, le dotazioni igienico sanitarie siano riferibili alla data di costruzione dell'edificio.

La descrizione a seguire riporta pertanto lo stato di fatto conseguente la visita effettuata.

Intonaci: finitura al civile per tutti i locali di civile abitazione non sempre in buono stato di conservazione;

Pavimentazioni:

- vano ingresso/soggiorno: piastrelle monocottura tinta chiara formato da 20x20 cm
- camere da letto: piastrelle monocottura tinta chiara da 20x20 cm formanti decoro
- cucina corridoio: piastrelle monocottura tinta cotto da 20x20 cm
- bagno: piastrelle monocottura tinta chiara da 20x20 cm

Rivestimenti:

- cucina: piastrelle monocottura tinta chiara da 15x15 cm solo lato lavello e cottura
- bagno: piastrelle monocottura tinta chiara con decoro da 12x20 cm

Serramenti

- Scuri esterni: ad avvolgibile con doghe in plastica in cattive condizioni;
- Serramenti esterni: telaio in legno verniciato spessore cm 4,00 con vetro semplice
- Porte interne: in legno tamburato con specchiatura in vetro di tipo stampato, maniglie in alluminio brunito
- Apparecchi sanitari e rubinetterie: apparecchi di colore bianco di modello d'epoca, rubinetterie del tipo a tre fori senza miscelatore, vasca in acciaio smaltato da 170x70 cm in cattive condizioni; il tutto in cattivo stato di manutenzione.
- Produzione acqua calda sanitaria: a mezzo di boiler elettrico.
- Impianto gas: impianto a gas GPL con bombola per uso cucina;
- Impianto di riscaldamento: l'appartamento è dotato di alcuni apparecchi di riscaldamento a radiatore ma è privo di caldaia. Nel locale ingresso/soggiorno è presente una cosiddetta "cucina economica"

probabilmente utilizzata anche come fonte di riscaldamento.

L'appartamento è sostanzialmente privo di impianto di riscaldamento.

- Impianto elettrico: l'unità residenziale è dotata di propria linea di alimentazione elettrica (utenza autonoma) il cui contatore è collocato in una nicchia presso il portico di ingresso (vedi foto). I frutti di comando e le prese distribuite nelle varie stanze sono di varia tipologia e di età diverse, probabilmente in ragione di interventi nel tempo. Il tutto appare comunque riferibile alla data di costruzione dell'edificio e comunque in cattive condizioni.
- L'appartamento è privo di impianto di chiamata a campanello
- Per gli impianti in genere non sono stati reperite le rispettive certificazioni di conformità.

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto fra l'immobile visionato in sede di sopralluogo ed i relativi elementi documentali acquisiti in corso di indagine non sono emerse difformità rispetto alla documentazione prodotta in atti dal creditore, sia ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, sia di eventuali intervenute modificazioni urbanistiche, sia al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario. Si è accertata la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, e la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

“C”

Stato di possesso

- 1) I beni oggetto di pignoramento, all'atto del sopralluogo risultano occupati dal proprietario debitore e dai suoi familiari.
- 2) Non risultano esistenti contratti di locazione di alcun tipo.
- 3) Determinazione del valore locativo. Si premette che l'immobile ad oggi è locabile solo a condizione di effettuare interventi minimi riguardanti

la sostituzione degli apparecchi sanitari con la relativa rubinetteria, la tinteggiatura delle pareti, la messa a norma dell'impianto elettrico, la realizzazione dei necessari completamenti inerenti l'impianto di riscaldamento. Sulla scorta dei dati acquisiti a seguito di indagine presso operatori del settore e dei dati disponibili presso l'OMI (**Allegato 6**) si ritiene che il valore locativo dell'immobile (appartenente alla categoria abitazione civile) avente una superficie netta di calpestio pari a circa 98,00 mq, accatastato in categoria A2, di non recente costruzione ma in normale stato di conservazione, oltre al box auto di 16 mq, debba essere stimato pari a:

- Appartamento: 300,00 €/mese (3,06 €/mq*mese).
- Box auto: 30,00 €/mese (1,87 €/mq*mese)
- Totale complessivo: 330,00 €/mese

“D”

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) A seguito delle indagini svolte l'immobile di cui trattasi risulta libero da formalità, vincoli ed oneri di ogni natura, all'infuori delle seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 15.01.2018 ai nn. 1623/1065 emesso dal Tribunale di Brescia e notificato il 02.01.2018 contro **“omissis”** nato a Brescia il 02.04.1967 a favore di BANCA IFIS SPA con sede in Venezia gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili in oggetto
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 26.04.2017 ai nn. 18094/2792 emesso dal Tribunale di Brescia il 17.11.2016 per Euro 53.426,98 a garanzia di Euro 31.885,03 contro **“omissis”** nato a Brescia il 02.04.1967 a favore di Banca

IFIS SPA con sede in Venezia gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili in oggetto

2) L'esperto ha accertato che non esistono vincoli di natura condominiale. L'immobile nel suo insieme è suddiviso in due proprietà e non è stato nominato l'Amministratore. Non esiste regolamento di condominio. Non esistono specifiche proprietà condominiali, né parti comuni in quota a tutti i proprietari

“E”

Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito di accesso presso il Comune di Isorella, sono stati reperiti i seguenti documenti (**Allegato 7**)

- Licenza di costruzione prot. n. 3787 del 16 novembre 1968 (Registro costruzioni n. 47/1968 (**allegato 7.1**));
- Disegno di progetto allegato alla licenza di costruzione (**allegato 7.2**);
- Certificato di collaudo statico in data 05 marzo 1971 e prot. Municipio di Isorella 08 maggio 1971 (**allegato 7.3**);
- Autorizzazione all'abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 5 ottobre 1971 (**allegato 7.4**);

L'esperto ha inoltre acquisito parte le planimetrie catastali antecedenti l'aggiornamento catastale del 12.07.2013 (**vedi Allegato 3**) e specificatamente quelle riferite all'accatastamento dell'appartamento di piano terra (ex sub 1) e del box (ex sub 4) (**Allegato 8**)

Dall'esame dei citati documenti e dal confronto degli stessi con la documentazione catastale acquisita emerge che

- La “Licenza di Costruzione” n. 47/1968 del 16.11.1968 autorizza la costruzione in corrispondenza del piano terra dell'edificio in oggetto di una volumetria fuori terra dotata di vani porta e finestre completi di serramenti

ed elementi oscuranti (vedi prospetti) e dell'altezza utile interna pari a 2,70 m (vedi sezione). La tavola grafica rappresentante il piano terra porta la dicitura "cantina".

- L'"Autorizzazione all'Abitabilità" rilasciata dal Comune di Isorella in data 5 ottobre 1971, facente riferimento alla sopra citata licenza ed al verbale di ispezione in data 30 settembre 1971, autorizza l'edificio all'uso di "abitazione civile" individuando specificatamente a piano terra n. 4 vani abitabili oltre ad altri 3 vani

- L'originale accatastamento individua per la particella 43 sub 1 (ora sub 7) una unità residenziale di 4 vani in categoria A

- Il successivo aggiornamento catastale, predisposto in conseguenza di sentenza del Tribunale di Brescia che imponeva lo scioglimento della esistente comunione pro quota fra i proprietari, con l'assegnazione, sulla base di un progetto divisionale, di separate porzioni di proprietà, conferma del tutto il precedente accatastamento assegnando all'unità abitativa del piano terra il "subalterno 7"

- L'esito del mio sopralluogo ha confermato quanto contenuto nell'Autorizzazione all'Abitabilità del 1971 e quanto contenuto nei documenti catastali (vecchi e nuovi; planimetrie e visure) acquisiti

Il sottoscritto ha inoltrato al Comune di Isorella uno specifico quesito in merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare in esame, ma alla data della stesura della presente relazione non è pervenuta alcuna risposta **(Allegato 9)**.

Il perito è dell'opinione che l'autorizzazione all'abitabilità e le relative congruenti planimetrie catastali debbano essere considerati documenti che certificano la conformità edilizia dell'unità immobiliare in esame in quanto confermano lo stato di fatto dell'immobile anche se difforme (per

destinazione d'uso e suddivisione interna) dalla tavola grafica allegata alla licenza di costruzione.

La destinazione d'uso è "residenziale" ed è compatibile con lo strumento urbanistico comunale, con il titolo di abitabilità rilasciato e con quanto censito in catasto.

Non sono state reperite certificazioni di conformità relative agli impianti in quanto la costruzione degli stessi è avvenuta in tempi antecedenti l'entrata in vigore delle normative di riferimento.

Per quanto riguarda il box (mappale 43 – sub 8) non è stata reperita presso il comune di Isorella alcuna documentazione che ne attesti la regolarità edilizia ed urbanistica. L'unità immobiliare è quindi da ritenere del tutto abusiva.

Fatta salva la possibilità per l'acquirente di valutare la possibilità di accedere ai benefici previsti dalla normativa vigente in tema di sanatoria per gli immobili acquisiti tramite vendite forzate, e opinione dell'esperto che il bene, vista la tipologia edilizia ed il relativo stato di conservazione, debba essere considerato privo di valore ed in questo modo è stato considerato nelle successive valutazioni di stima.

“F”

Formazione dei lotti

I beni pignorati oggetto della presente relazione di stima sebbene individuati con autonome classificazioni catastali (residenza e box auto) sono di fatto facenti parte di un unico organismo edilizio.

E' opinione dell'esperto che la vendita degli immobili è da svolgere in un unico lotto in quanto, viste le considerazioni sopra riportate circa il box, trattasi della vendita della sola unità residenziale.

“G”

Valore del bene e costi

Per la stima del bene, oggetto della presente relazione, si è proceduto preliminarmente al calcolo della superficie commerciale dell'immobile, secondo i parametri usuali e l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio, ricavando la seguente tabella:

Descrizione	Superficie lorda reale	coefficiente	Superficie ragguagliata
particella 43 sub. 7			
Piano terra residenza.	mq 76,80	1,00	mq 76,80
Piano terra portico ingresso	mq 6,00	0,60	mq 3,60
Piano terra cantine	mq 40,70	0,50	mq 20,35
Area corte esclusiva	mq 170,00	0,10	mq 17,00
particella 43 sub. 8			
Box auto	mq 16,00	0,00	mq 0,00
Totale superficie commerciale ragguagliata			Mq 117,75

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico sia analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni presso gli operatori immobiliari, i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**Allegato 6**) e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa immobiliare (**Allegato 10**).

L'immobile in esame è considerato in piena proprietà e commerciabile ai sensi di legge.

Non si procede invece ad una decurtazione sul prezzo di stima in quanto:

- Non sono presenti diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione).
- L'immobile non è in stato di occupazione per locazione;

- Non sono emerse in sede di indagine situazioni particolari e gravose circa lo stato di conservazione dell'immobile
- Non sono emersi nel corso dell'indagine oneri di qualsiasi natura che l'aggiudicatario dovrà sostenere;
- L'immobile non è stato pignorato pro quota, ma nella sua interezza.

Sulla scorta di tutti gli elementi emersi in sede di indagine ed in particolare visti:

- a) i documenti in atti e quelli acquisiti nel corso dell'indagine
- b) l'ubicazione
- c) le caratteristiche architettoniche, edilizie e di finitura
- d) la consistenza degli immobili
- e) il listino dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Brescia
- f) i valori reperibili presso l'OMI
- f) i valori attribuiti da professionisti del settore operanti in zona

Considerato che:

- a) l'immobile è collocato in una zona centrale (vedi documento OMI), che l'immobile è collocato in una zona a prevalente utilizzo residenziale, è servito da una buona articolazione viaria che permette il parcheggio anche su suolo pubblico; edificio non è prospiciente strade ad alta percorrenza ed pertanto protetto dal disturbo acustico generato dal traffico.
- b) il complesso edilizio di cui fa parte l'unità in esame è stato realizzato a partire dall'anno 1968 ed ultimato (vedasi abitabilità) nel 1971 e, nel suo aspetto complessivo attuale, manifesta all'esterno un buon standard manutentivo;
- c) L'interno dell'appartamento, come specificato nella valutazione del valore locativo, necessita di un corposo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) assenza di garanzia sui beni venduti;

Si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile, sia quantificabile come segue in relazione alle più sopra definite superfici commerciali ragguagliate.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate.

Riconciliazione dei valori di stima: nella stima sono stati presi in considerazione due valori commerciali che devono essere riconciliati:

- Il primo (**Allegato 6**) desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Isorella (BS), per la fascia / zona Centrale/CENTRALE, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, attribuisce per abitazioni civili di stato conservativo "normale" valori minimi e massimi variabili da 950,00 €/mq a 1.150,00 €/mq e per abitazioni in "villini" di stato conservativo "normale" valori minimi e massimi variabili da 1.050,00 €/mq a 1.350,00 €/mq. Mancano valori per stato conservativo inferiore a "normale". Inoltre, non viene tenuto in considerazione il grado di vetustà dell'immobile.

- Il Listino Immobiliare 2/2018 (**Allegato 10**) riporta per immobili residenziali in Comune di Isorella per edifici "agibile 2" (vetustà 50/60 anni) valori di riferimento compresi fra 420,00 €/mq e 370,00 €/mq; invece, per edifici "agibile 1" (vetustà 30/40 anni) valori di riferimento compresi fra 730,00 €/mq e 475,00 €/mq.

- Il dato da "fonti fiduciarie" per destinazione residenziale di analoga tipologia, caratteristiche di vetustà, stato manutentivo e di dimensioni indica un valore compreso fra da 650,00 €/mq a 750,00 €/mq.

Conclusioni

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che i più probabili valori unitari di stima possano essere determinati dai valori sopra esposti dato che possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, per cui si esprime il parere che all'immobile possa essere attribuito il valore pari alla media dei valori scaturiti dall'analisi dei listini utilizzando un moltiplicatore 0,85 per tenere conto del non buono stato di manutenzione. Dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate si ottiene un valore di:

$$\text{€mq} (1.050,00 + 1.200,00 + 395,00 + 602,50 + 700,00) / 5 * 0,85 = \text{€mq} 710,55$$

Il valore di mercato complessivo dell'immobile risulta essere stimato pari a:

$$671,07 \text{ €mq} * 117,75 \text{ mq} = 79.018,49 \text{ €}$$

Valore complessivo arrotondato: €79.000,00

(settantanovemila/zerozero)

Tanto l'esperto ha rilevato ed accertato, dando qui ogni indicazione in risposta al quesito postogli dall'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dott.ssa Simonetta Bruno, fiducioso di aver in tutto assolto all'incarico affidatogli. Si rimane a completa disposizione per ogni eventuale delucidazione o chiarimento.

Brescia, 15 dicembre 2018

L'esperto nominato
Ingegnere
GIOVANNI
DAL POZZOLO
Civile ed Ambientale
Industriale
dell'Informazione
Dott. Ingeg. Giovanni Dal Pozzolo



Elenco allegati:

- Allegato n° 01 **nomina esperto e quesito**
- Allegato n° 02 **atto di identificazione catastale**
- Allegato n° 03 **Documentazione catastale: estratto mappa, visure storiche, planimetrie**
- Allegato n° 04 **Vista satellitare (google map)**
- Allegato n° 05 **Fotografie**
- Allegato n° 06 **Listino OMI – Agenzia Entrate**
- Allegato n° 07 **Documenti congruità urbanistico/edilizia**
- Allegato n° 08 **Documentazione catastale pregressa**
- Allegato n° 09 **Richiesta parere Comune Isorella**
- Allegato n° 10 **ProBrixia - Listino dei valori degli immobili 2/2018**