

**RELAZIONE DI STIMA EX ART. 173 BIS  
DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE  
ESECUZIONE N. 175/2022**

Il sottoscritto Arch. Tognazzi Oliviero nato a Brescia il 16/06/1960 con studio in via Broli n. 46 - Rezzato (BS), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1334, in qualità di "esperto per la stima dei beni pignorati" come da decreto di nomina in data 07/07/2022, nella causa promossa da ██████████ contro ██████████, determina con la presente "relazione di stima" il più probabile valore di mercato degli immobili di seguito descritti.

Gli elementi descrittivi sotto riportati sono stati desunti mediante ispezioni presso gli uffici pubblici, nonché sopralluogo effettuato presso l'immobile, le parti comuni, le adiacenze e le aree esterne allo stesso, in data 25/08/2022 accompagnato dal Custode Giudiziario.

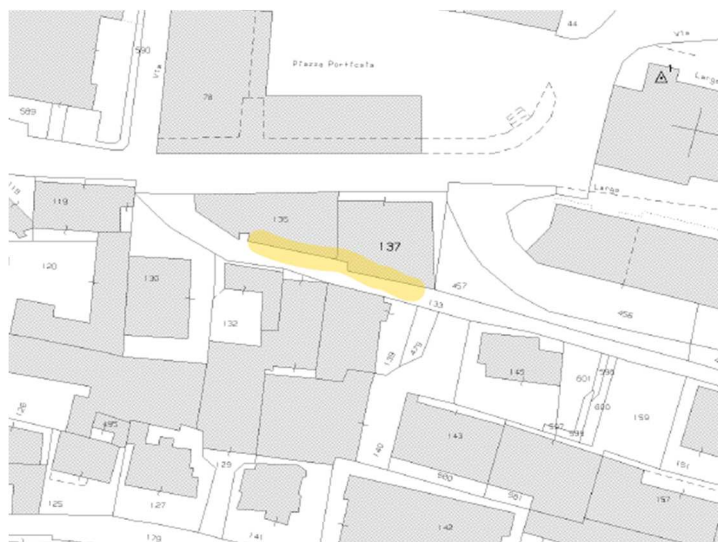
**A) VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

Per la verifica degli elementi relativi allo stato di possesso e alle formalità, oneri e vincoli si è fatto riferimento alla documentazione disponibile nel fascicolo del Tribunale. Sul contenuto di detto fascicolo, non vengono formulate osservazioni.

**B) IDENTIFICAZIONE DEI BENI/DATI CATASTALI**

Comune di Lumezzane (BS) via Montini n. 17

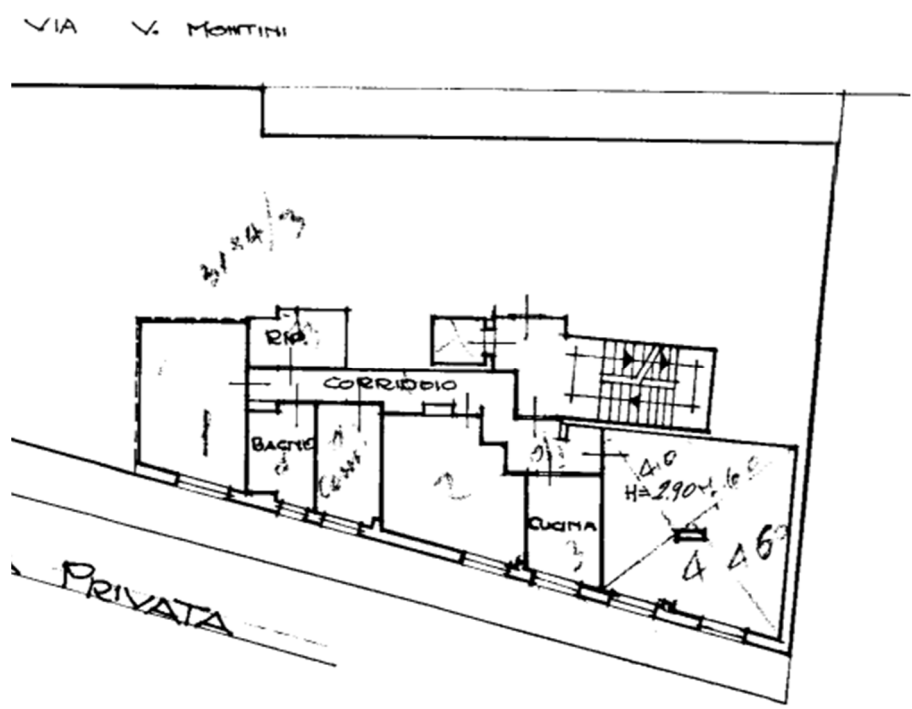
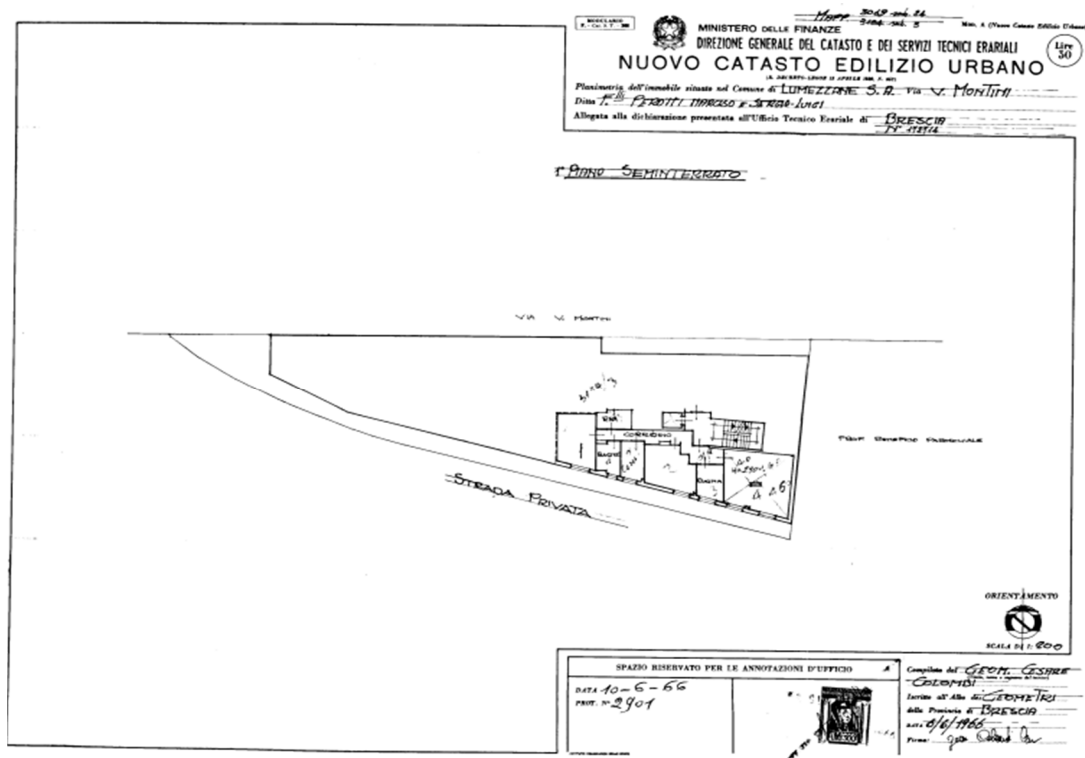
censito al NCT foglio 22, particella 137 subalterno 24 (graffato al Fl.27 p.lla 3184 sub. 3) - Cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 rendita Euro 454,48 – denuncia presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia prot. 2901 del 10/06/1966;



**Confini del condominio:**

- a nord: via Montini;
- a est: mappale 457;
- a sud: strada privata mappale 133;
- a ovest: mappale 135;





APPARTAMENTO posto al piano primo sottostrada, composto da:  
 - tre vani abitabili: soggiorno e due camere; cucina, studio, bagno con finestra, ripostiglio e corridoio.  
 Come da atto di acquisto:



*E' compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni identificate nell'articolo 1117 del codice civile e nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato, con precisazione che:*

- il mappale numero 3069 subalterno 33 è comune a tutti i subalterni dell'intero condominio;*
- il mappale numero 3069 subalterno 34 è comune a tutti i magazzini, a tutte le autorimesse, cantine e ripostigli sia del primo che secondo piano sottostrada, negozi e piazzale esterno in lato ovest;*
- il mappale numero 3184 subalterno 10 è comune ai magazzini, autorimesse, ripostigli al secondo piano sottostrada - al mappale numero 3069 subalterno 25 - mappale numero 3184 subalterno 2 al primo piano sottostrada;*
- il piazzale esterno in lato ovest (mappale numero 3184 subalterno 1) è escluso dal conteggio dei millesimi.*

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è parte di un edificio condominiale a torre.

L'edificio condominiale è collocato in una zona di espansione edilizia dell'abitato di Lumezzane (Sant' Apollonio), costituitosi a partire dal secondo dopoguerra.

Gli edifici circostanti hanno prevalente destinazione residenziale, con presenza di unità produttive e commerciali-terziarie.

La posizione dell'immobile è centrale, prossima alla viabilità principale, agli edifici di pubblico interesse e alle attività commerciali.





Vista da est



l'ingresso pedonale alla torre



Vista nord



vista ovest  
(camera e parte bagno sottostanti al piazzale)





## **B1) DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di appartamento realizzato nel 1966, dotato di:

- riscaldamento autonomo: caldaietta a metano vetusta, con radiatori in ghisa;
- serramenti con vetro singolo e tapparelle;
- bagno con sanitari originari, solo il lavabo è stato sostituito;
- pavimenti originari del periodo di costruzione.

L'abitazione ha le finestre su un unico affaccio in lato sud, verso una strada privata e risulta collocato sotto la quota stradale di via Montini.

La stessa è per una parte prevalente sottostante all'edificio condominiale, mentre la camera in lato ovest è collocata sotto una terrazza adibita a parcheggio.

L'accesso avviene tramite scala interna servita da ascensore comune.





Scala interna e accesso all'appartamento





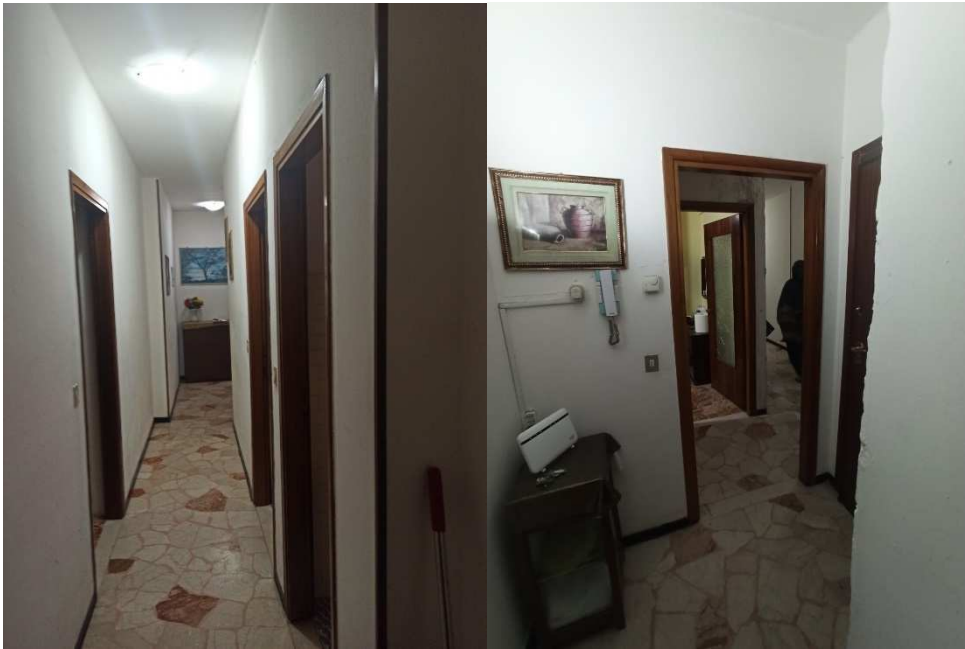
Vista da sud – dalla strada privata  
(soprastanti alle autorimesse si vedono le finestre dell'appartamento)



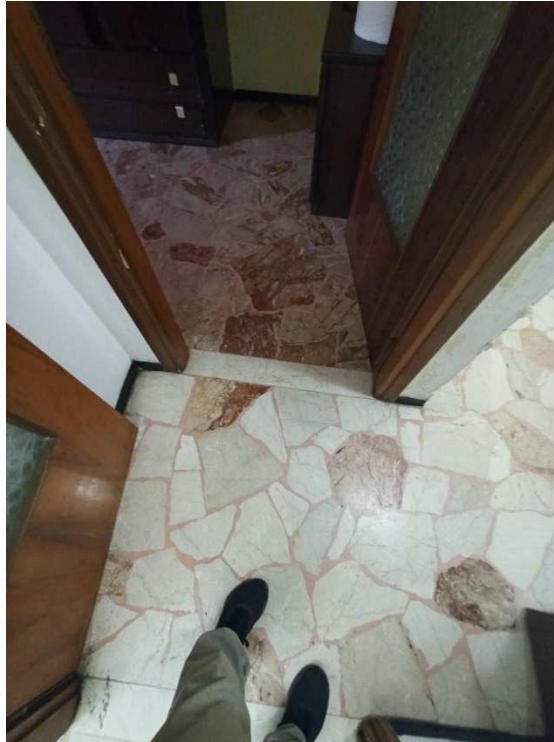
La strada privata (a sinistra il bene)



## RIPRESE FOTOGRAFICHE INTERNE ALL'APPARTAMENTO







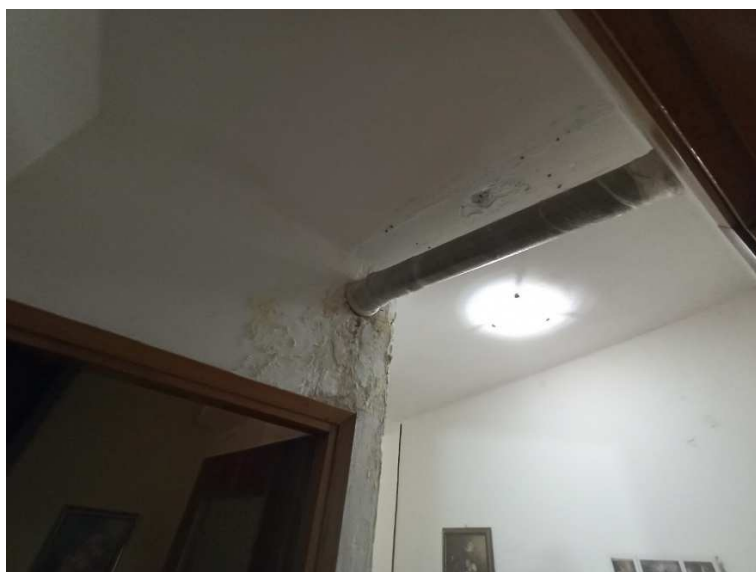
L'appartamento, pur con i limiti legati alla vetustà, presenta uno stato di conservazione normale.

Si rilevano tuttavia le problematiche legate alle precedenti infiltrazioni:

- nella camera ovest e nel bagno, provenienti dalla soprastante terrazza praticabile adibita a parcheggio (vedi vista ovest pag 4).



- nel corridoio da una tubazione di scarico proveniente dai piani soprastanti e passante nell'appartamento.

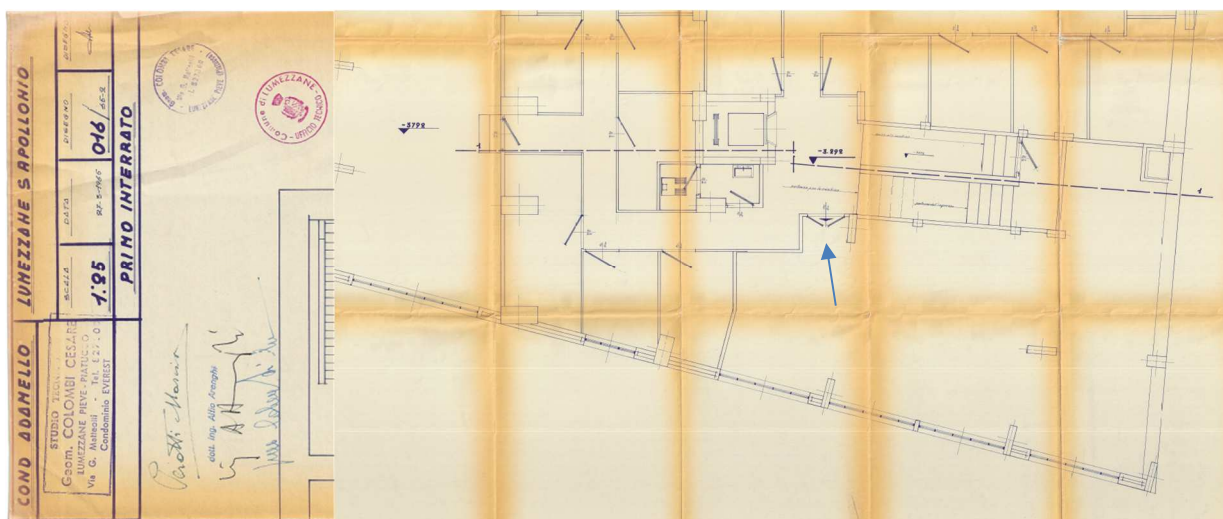


## B2) DIFFORMITÀ TRA STATO DI FATTO, SITUAZIONE CATASTALE E AUTORIZZATA DAI TITOLI ABILITATIVI

L'edificio condominiale è stato realizzato con licenza edilizia n. 113/7 del 18/05/1965.

### Difformità rispetto ai titoli edilizi

Negli elaborati grafici depositati l'unità immobiliare risulta essere stata autorizzata come magazzino.



Dall'accesso atti presso gli archivi comunali, non sono stati reperiti altri titoli edilizi relativi all'unità immobiliare in esame. Nell'atto di provenienza è indicata soltanto la costruzione ante '67.

E' stata inoltre rilasciata "autorizzazione all'abitabilità" in data 10/06/1966, relativa all'intero complesso, l'unità in esame è stata inclusa tra i magazzini.

AUTORIZZA					
che l'edificio sopraindicato sia adibito all'uso di (2) <b>ABITAZIONI CON NEGOZI E MAGAZZINI</b>					
con decorrenza dal giorno <b>7 GIUGNO 1966</b>					
<b>Descrizione dell'Edificio :</b>					
<b>1</b>	<b>sottterraneo</b>	- Vani abitabili N.	<b>5</b>	annessi	<b>13 + 2 (a)</b>
				altri vani N.	<b>15 + 2 (b)</b>
	- Piano rialzato (terreno)	- » » »		» » »	<b>2 negozi</b>
	- Primo piano	- » » »	<b>10</b>	» » »	<b>13 (c)</b>
	- Secondo piano	- » » »	<b>12</b>	» » »	<b>12</b>
	- Terzo piano	- » » »	<b>12</b>	» » »	<b>12</b>
	- Quarto piano	- » » »	<b>12</b>	» » »	<b>12</b> / d
Per a)b)c)d)e veder sul retro certificato.					



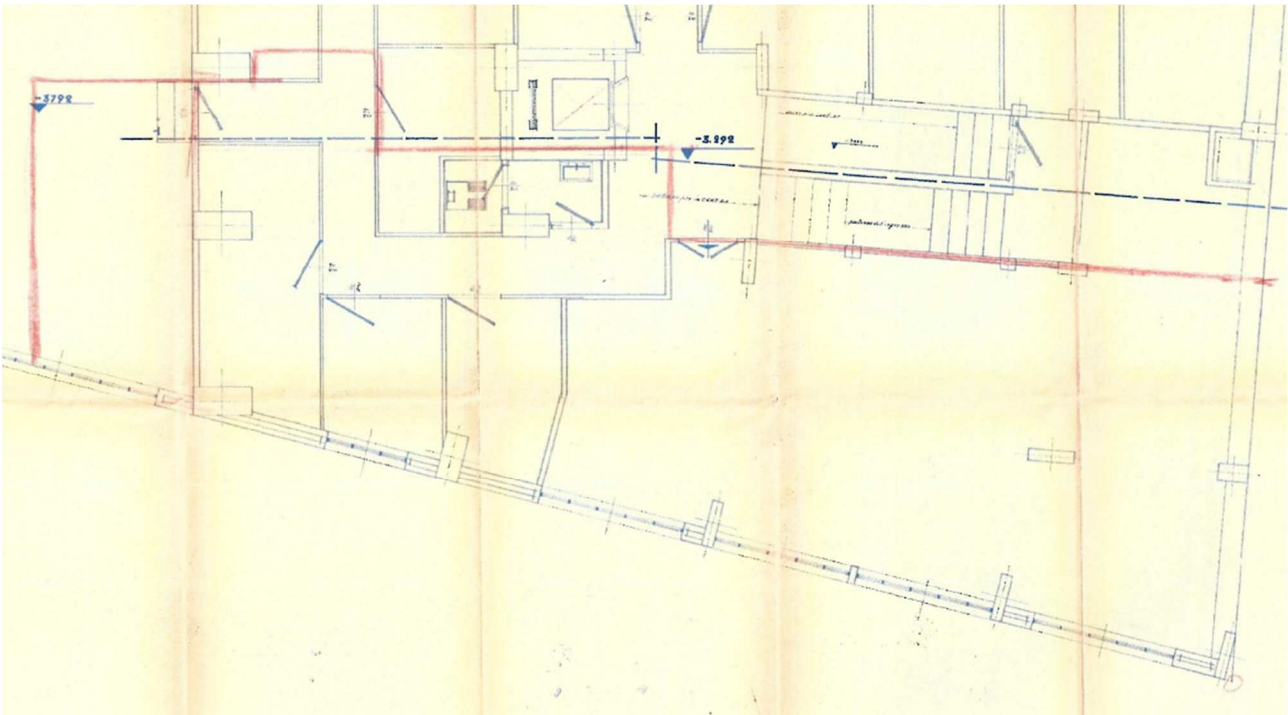
**SPECIFICAZIONE LOCALI AGIBILI ED ANNESSI DEL CERTIFICATO:**

- a) 2 magazzini, 1 locale caldaia, 1 locale impianto elettrico,  
9 garage, 2 ripostigli.**
- b) 1 magazzino, 1 garage, 11 cantine, 1 latrina, 1 bagno, 1 pas-  
saggio, 1 ripostiglio.**

Vedi nota b) relativa al “*I Sotterraneo*”.

Durante il sopralluogo del 25/08/2022 sono state accertate le seguenti difformità:

- la diversa destinazione dell’immobile, autorizzata e dichiarata agibile come “magazzino” e non appartamento;
- la conformazione dell’unità immobiliare non coincidente con quanto rilevato in realtà;

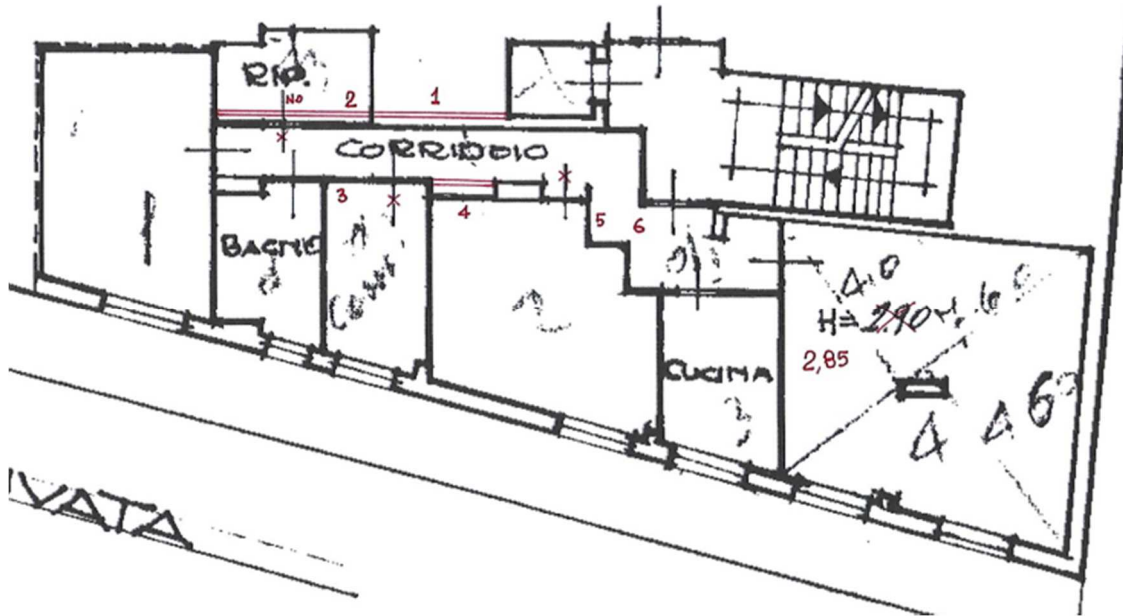


*La linea rossa riporta indicativamente il reale perimetro dell’unità immobiliare*



## Difformità rilevate rispetto alla situazione catastale:

La planimetria catastale è in linea di massima coerente con la realtà, tranne che per le seguenti difformità:



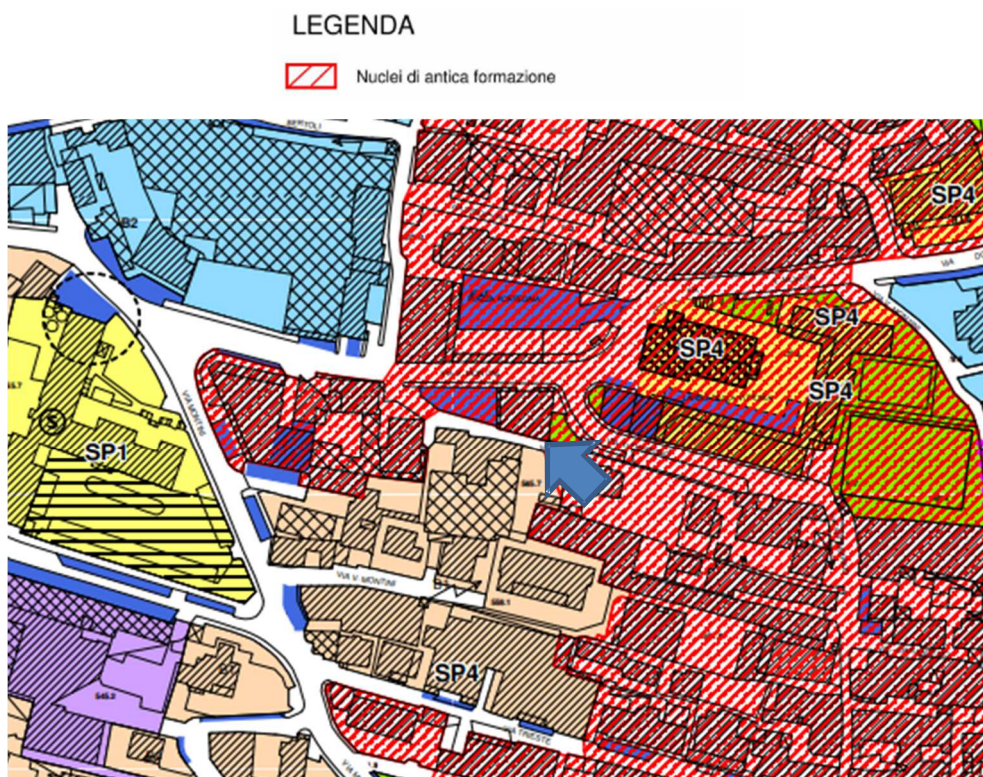
## Elenco delle difformità rilevate:

- 1: la parete nord del corridoio (larghezza in quel punto cm 95) presenta uno scacco in angolo dell'ascensore;
  - 2: la porta del ripostiglio e a destra, in corrispondenza del numero;
  - 3: la porta del locale è a sinistra, in corrispondenza del numero;
  - 4: è stata realizzata una contro-parete in allineamento lungo il corridoio;
  - 5: la porta del locale è in corrispondenza del numero;
  - 6: sul corridoio è stata realizzata una porta di chiusura delle due zone giorno e notte.
- Inoltre l'altezza interna è di cm 285.



### B3) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Lumezzane colloca l'edificio in "Nuclei di Antica Formazione" -



Secondo le vigenti NTA è ammessa la destinazione residenziale, anche con cambio d'uso.

### C) STATO DI POSSESSO - SITUAZIONE PROPRIETARIA ODIERNA:

#### pieno proprietario 1/1:

██████████ nato a ██████████ il ██████████, Codice Fiscale: ██████████

#### Provenienza:

Atto del 13/10/2006 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Sede LUMEZZANE (BS) Repertorio n. 27336 registrato con Nota presentata con Modello Unico n. 33230.1/2006 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 31/10/2006 – venditore ██████████

### D1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Si richiama integralmente quanto contenuto nella allegata certificazione notarile redatta dal notaio dott.ssa Maria Landolfo.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 11/04/2022 ai nn.16082/10735 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 23/03/2022 contro ██████████



nato in ██████████ a favore di I ██████████ SPA con sede in ██████████ gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 27/10/2006 ai nn.58000/13348 atto notarile pubblico notaio REBUFFONI ANTONELLA (LUMEZZANE) del 13/10/2006, rep.27337/11661, per EURO 132.000,00 a garanzia di EURO 88.000,00 contro ██████████ nato in ██████████ a favore BA ██████████ SPA con sede in MILANO gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez. LSA Fl.27 p.lla 3069 sub. 24 graffato al Fl.27 p.lla 3184 sub. 3.

## D2) OBBLIGHI DI NATURA CONDOMINIALE

Sussistono obblighi di natura condominiale (Condominio Adamello), nella partecipazione alle spese delle parti comuni, secondo i seguenti millesimi:

- Amministrative generali, manutenzioni ordinarie = millesimi 20
- Scale e portineria = millesimi 49
- Ascensore = millesimi 30

Secondo le indicazioni dell'amministratore condominiale protempore, solitamente la spesa media annuale ordinaria si aggira intorno a € 450.00/500.00.

## D3) ALTRE SPESE PREGRESSE

Come da comunicazione dell'amministratore condominiale protempore, non risultano importi arretrati dovuti al Condominio Adamello.

L'Ufficio Tributi del Comune di Lumezzane ha così quantificato i tributi pregressi dell'esecutato.

Tributo	Anni	Num. provved.	Data stampa	Data notifica	Tot. avviso	Data ruolo
TARI	2020	14047	12/07/2022	03/08/2022	278,81	
TARI	2019	13131	12/07/2022	03/08/2022	267,66	
TARI	2017	10955	09/02/2021	17/02/2021	256,25	
TARI	2016	9649	09/07/2020	12/08/2020	256,46	
TARI	2015	9648	09/07/2020	12/08/2020	281,89	
TASI	2015	565	09/07/2020	03/09/2020	167,52	
					1.508,59	
TARI	2014	7473	30/09/2019	11/10/2019	289,00	28/10/2020
TARES	2013	6109	23/07/2018	03/08/2018	291,00	29/10/2020
TARSU	2012	4804	09/02/2016	18/02/2016	182,00	05/09/2016
TARSU	2011	4397	29/04/2015	12/05/2015	177,00	05/09/2016
TASI	2014	251	22/01/2019	27/02/2019	167,00	02/12/2021
					1.106,00	
					<b>2.614,59</b>	<b>totale</b>



Per gli atti iscritti a ruolo il recupero del credito è fatto da Agenzia delle Entrate Riscossioni e gli importi indicati vanno verificati presso l'Agenzia stessa in quanto saranno aumentati di interessi e spese Per IMU nulla è dovuto in quanto trattasi di abitazione principale.

## **E) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

L'edificio condominiale è stato realizzato con licenza edilizia n. 113/7 del 18/05/1965.

Fatto salvo quanto sopra indicato, si precisa che nell'atto di provenienza viene indicato:

*“Le parti prendono atto che la parte venditrice non è in possesso del certificato di abitabilità in quanto il fabbricato in contratto è di vecchia costruzione; in ogni caso la parte venditrice assicura e garantisce che l'immobile in contratto è immune da carenze igienico-sanitarie concrete e sostanziali che lo possano rendere inidoneo all'uso.”*

Le difformità rispetto al titolo edilizio, consistenti in:

- a) diversa destinazione dell'immobile, autorizzata e dichiarata agibile come “magazzino” e non appartamento;
- b) conformazione dell'unità immobiliare non coincidente con quanto rilevato in realtà;

possono essere regolarizzate mediante “accertamento di conformità” come previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e il rilascio da parte del Comune di Lumezzane di un permesso di costruire in sanatoria. Condizione essenziale, che pare ricorrere, è la conformità alla normativa comunale vigente all'epoca della costruzione e odierna.

Nel caso andrà corrisposto al Comune il doppio del contributo di costruzione, dovuto secondo le tariffe odierne.

Si stima tale importo in euro 7.000,00 oltre a euro 1.000,00 cassa e iva compresi per spese tecniche.

Le lievi difformità rispetto alla situazione catastale odierna più sopra descritte, andranno rettificare mediante pratica docfa di variazione catastale, per un costo stimato di circa euro 500,00 cassa previdenza, iva e diritti catastali compresi.

## **F) CRITERI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO (in condizioni di vendita forzata)**

Criterio di valutazione: Metodo del confronto - MCA + Sistema di stima con valori comparabili

Descrizione analisi estimativa:

- 1) determinazione di un valore medio unitario di superficie commerciale comparando i prezzi delle offerte immobiliari rilevabili in zona e adeguando i valori con il seguente criterio:
  - definizione di coefficienti rivalutativi (>1) o svalutativi (<1) tra l'immobile dell'offerta immobiliare e quello staggito;





- detraendo dal prezzo di listino il presunto sconto ottenibile a seguito di una trattativa d'acquisto (riduzione 5-15% valutata in base al caso in esame);
  - calcolo del prezzo unitario "finale" dell'immobile dell'offerta;
  - applicazione al prezzo unitario così ottenuto del coefficiente (divisore) e ottenendo un prezzo unitario comparabile con quello dell'immobile "staggito"
- 2) confronto del valore unitario ottenuto con le indicazioni dei listini immobiliari (Probrixia e OMI) e verifica dell'eventuale scostamento rispetto al "range" in essi indicato per caratteristiche omogenee di immobili.
  - 3) In caso di mancato scostamento dal "range" dei listini applicazione del prezzo unitario alla superficie commerciale e rettifica finale dei valori ottenuti in funzione di ulteriori elementi intrinseci al bene oggetto di stima.

Per la definizione del "valore di mercato in condizioni di vendita forzata" vengono poste come assunzioni limitative che il bene in esame sia comunque "commerciabile" e possa trovare collocazione sul mercato.

Ciò premesso viene applicata una riduzione percentuale (dal 5 al 20%) rispetto al prezzo ottenibile dopo un'adeguata ricerca di mercato.

#### **Analisi estimativa del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare:**

- superficie commerciale <u>abitazione</u> :	mq	127,82
- valore unitario appartamento	€/mq	850,00
- <b>valore di mercato <u>listino OMI</u></b>	<b>€</b>	<b>108.647,00</b>
- <b>più probabile valore di mercato <u>contestualizzato</u></b>	<b>€</b>	<b>80.000,00</b>

#### **VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Si ritiene applicabile una riduzione del 10-13% tra il "più probabile valore di mercato" e il "valore di mercato in condizioni di vendita forzata"

<b>Valore in condizioni di vendita forzata</b>	<b>€</b>	<b>70.000,00</b>
--	----------	------------------

#### **ALLEGATI:**

- estratti catastali (estratto mappa, visure storiche, planimetrie);
- certificazione notarile;
- estratto pratiche acquisite con accesso atti.

Rezzato, li 4 novembre 2022

IL TECNICO INCARICATO  
Arch. Tognazzi Oliviero

