

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Civile Immobiliare n. 479/2022

CREDITORE PROCEDENTE *Omissis*

ESECUTATI *Omissis*

CTU
Arch. Stefania Buila
c/o Tribunale di Brescia
C.F. BLUSFN71M50L175O - P.IVA 02501550988
Tel. 3425552484
e-mail: stefania.buila@gmail.com
PEC: stefania.buila@archiwolrdpec.it
Albo Ordine degli Architetti P.P.C. prov. di BS nr. 2263
Albo CTU Tribunale di Brescia nr. 574

INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico affidatomi dalla S.V. relativamente alla redazione della perizia di stima di bene immobile sito a Palazzolo Sull'Oglio (BS) io sottoscritta Dott. Arch. Stefania Buila, iscritta all'Ordine degli Architetti della Prov. di Brescia al n. 2263 (P. IVA: 02501550988), tel. 342-5552484, ho provveduto alla stesura della presente relazione.

La seguente perizia è stata redatta a seguito di sopralluoghi effettuati nelle date del 20 e del 26 aprile 2023.

Al fine di accertare ed asseverare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per una corretta descrizione e valutazione del valore del bene medesimo, la scrivente si è avvalsa della documentazione legale (allegata agli atti di procedura esecutiva), catastale e comunale.

a. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

1) Si specifica che è stato possibile consultare e verificare la seguente documentazione depositata ed allegata al ricorso:

- nota di iscrizione e trascrizione relative al verbale di pignoramento;
- atto di pignoramento immobiliare ad istanza di *Omissis* del bene di proprietà del Sig. *Omissis*;
- certificazione notarile ventennale sottoscritta dal notaio dott. Candore Carmelo con sede ad Arcuaste (VA) – 29 novembre 2022.

2) Si allega copia dell'atto di compravendita per il bene sito in Comune di Palazzolo s/O (BS).

- 3) Si allega l'estratto per riassunto del registro dell'atto di matrimonio del Sig. *Omissis* coniugato dal 14/09/2000 con la Sig.ra *Omissis*. Non è presente alcuna annotazione. Si allega anche il certificato di Stato di famiglia.

b. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

La seguente perizia riguarda una unità immobiliare con locali accessori siti nel Comune di Palazzolo s/O (BS) come di seguito meglio specificato:

Identificazione catastale:

Comune di Palazzolo s/O (BS) NCT Foglio 25 Map. 79 Sub. 9.

La costituzione del 22/09/1993 in atti dal 06/10/1993 con rettifica impianto meccanografico n. 17400.2/1993 ha generato NCT Foglio 25 Map. 79 Sub. 9 Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. catastale 46 mq totale, totale escluse aree scoperte 46 mq, Rendita Euro 309,87.

Ubicazione:

via F.lli Marzoli n. 61 - Piano terra con locali accessori ai piani seminterrato e sottotetto.

Proprietà:

Sig. *Omissis* per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni¹.

Aggiornamento dati catasto:

il più recente aggiornamento è registrato all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia all'impianto meccanografico in data 06/10/1983.

Descrizione

L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra/rialzato con un locale di pertinenza a piano seminterrato (cantina) e un vano in soffitta, il tutto con diritto agli spazi comuni. L'immobile è costituito da una palazzina di due piani fuori terra, accessibili da un vano scala comune senza ascensore. Al piano seminterrato vi sono le cantine di pertinenza con un disimpegno comune e all'ultimo piano vi è la soffitta con locali distinti per ogni singolo appartamento. L'accesso pedonale è lungo via F.lli Marzoli al civico n. 61 e l'appartamento è identificato con il n. 2 di interno.

In senso orario l'appartamento confina a Nord con altra unità immobiliare, a Est si affaccia verso area verde di altra unità immobiliare, a Sud confina con altra unità immobiliare e ad Ovest è confinante con vano scala comune ed altre proprietà.

¹ Come riportato in visura catastale

Il locale accessorio posto in sottotetto e catastalmente legato all'appartamento in esame, confina in senso orario, a Nord con altra proprietà, a Est e a Sud prospetta verso l'esterno, ad Ovest confina con disimpegno comune ed altra proprietà.

Il locale cantina posto a piano seminterrato confina a Nord con altra proprietà, a Est e Sud affaccia verso l'esterno - area verde di altra proprietà - e ad Ovest è confinante con disimpegno comune.

L'immobile residenziale si colloca in una zona del Comune di Palazzolo s/O (BS) in rapido collegamento viario con le principali infrastrutture presenti nel territorio comunale. La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attrezzata con servizi pubblici ed attività collettive.

La palazzina è parte di uno storico intervento di lottizzazione realizzato negli anni Novanta dalla famiglia Marzoli e lo schema del progetto urbanistico è ancora evidente.

Dall'ingresso dell'appartamento un piccolo disimpegno centrale distribuisce a tre locali: un bagno, una camera da letto ed una zona giorno compresa di piccola cottura. Tutti i locali affacciano ad Est verso area verde di altra proprietà.

Le pareti sono finite con intonaco al civile e tinteggiate; i pavimenti sono in grès porcellanato come i rivestimenti di bagno e di cucina.

L'ingresso principale è a due ante in legno; la porta interna della camera è in legno ad un battente e quella del bagno è a soffietto; i serramenti in alluminio sono dotati di ante oscuranti.

L'altezza utile dell'unità abitativa è di mt 3,30 per la zona giorno e la camera da letto; un gradino di accesso al bagno porta l'altezza utile del locale a circa mt 3,15.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia posta nel piccolo vano cottura. Come da verbale di sopralluogo del 26/04/2023 agli occupanti l'unità abitativa è stato richiesto di provvedere alla periodica manutenzione della caldaia. I termosifoni sono in acciaio.

L'appartamento non dispone di impianto di aria condizionata.

L'impianto elettrico ed idraulico sono funzionanti, ma datati.

L'appartamento risulta minimamente curato.

La cantina è accessibile dalla rampa di scala condominiale che porta ad un disimpegno comune. La cantina ha una porta di accesso in assi di legno; il pavimento è in battuto di cemento e ci sono due piccole finestre sulla parete a Sud. Il locale ha altezza utile pari a 2,20 mt.

La soffitta di pertinenza è raggiungibile dalla scala condominiale che porta al disimpegno del sottotetto. L'orditura semplice della copertura in legno è a vista (travi, travetti e assito aperto a sostegno dei coppi). La porta è in legno, il pavimento è in battuto di cemento ed il locale ha altezza utile media pari a circa 1,65 mt. Vi sono n. 2 piccole finestre e n. 2 lucernari. Lo spazio sottotetto è delimitato, rispetto alle parti confinanti, con semplici tramezze mentre ad Ovest la partizione obliqua è definita da semplici pannelli in legno e materiale vario.

Le facciate esterne dell'edificio sono intonacate al civile e tinteggiate.

Le aperture hanno davanzale in pietra.

Il vano scala condominiale di accesso ai vari appartamenti è dotato di serramento continuo.

L'edificio ha struttura portante costituita da setti murari. La copertura a falde è a struttura lignea.

Il complesso edilizio è allacciato all'acquedotto comunale e alla pubblica fognatura.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Le indagini effettuate hanno portato ad un approfondimento della documentazione prodotta in atti come di seguito sinteticamente riportati per l'individuazione della storia ventennale degli immobili:

- Atto di compravendita del 18/06/2008 n. 42196/9105 di rep. notaio A. Baratteri trascritto a Brescia il 30/06/2008 ai nn. 29807/18159. Il Sig. *Omissis* e la Sig.ra *Omissis* coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni vendono al Sig. *Omissis* la piena proprietà dell'appartamento e dei relativi locali accessori. Dall'atto risulta che l'immobile è stato costruito anteriormente al 01/09/1967e che il Sig. *Omissis* è coniugato in regime di separazione legale dei beni.
- Atto di compravendita del 29/06/1982 n. 27448/14309 di rep. notaio F. Bonardi trascritto a Brescia il 21/07/1982 ai nn. 16336/11720. La Società *Omissis* vende al Sig. *Omissis* e alla Sig.ra *Omissis* coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni che diventano proprietari del bene e relativi accessori.

La scheda catastale non riproduce alcune modifiche rilevate allo stato di fatto: per quanto riguarda l'appartamentino non è stata realizzata la tramezza che definisce il vano cottura, vi è un gradino di accesso al bagno che determina una altezza utile del locale pari a 3,15 mt e vi è una nicchia di spessore pari a circa 20 cm, larga 1,80 mt ed alta 2,10 mt in camera da letto lato Ovest; in cantina non vi è la finestra lato Est; come sopra specificato in soffitta sono state realizzate semplici tramezze a Nord e ad Ovest di separazione con altra unità e a confine con il disimpegno comune mentre il limite obliquo ad Ovest è definito da pannelli in legno e materiale vario.

c. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. *Omissis*, coniugato.

Il bene è occupato ed in custodia al Dott. A. Reali. In particolare si precisa che l'appartamento il giorno del sopralluogo in data 26/04/2023 era occupato da n. 2 persone: dal Sig. *Omissis* e dalla Sig.ra *Omissis*. Come da verbale il Sig. *Omissis* ha dichiarato di essere il nipote dell'ese-

cutato Sig. *Omissis* e di occupare l'immobile, insieme alla moglie, "in assenza di un titolo formalizzato".

Si specifica che, dal certificato di stato di famiglia allegato alla presente, il Sig. *Omissis* la Sig.ra *Omissis* risultano residenti a Palazzolo s/O (BS) in via Brescia n. 9.

Il possibile valore di locazione rilevato per unità abitative simili a quelle in esame e poste nella zona è variabile da Euro/mq 4,30 ad Euro/mq 6,60.

d. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Il bene risulta gravato dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 30/06/2008 ai n.ri 29808/6978 a favore di *Omissis* derivante a garanzia di mutuo fondiario;
- **verbale di pignoramento immobili** trascritto a Brescia il 28/11/2022 ai n.ri 54976/37113 a favore di *Omissis*.

Il bene ed accessori sono parte di un complesso residenziale composta da 4/5 unità e non sono soggetti ad oneri di natura condominiale. L'unica spesa condivisa è relativa alla fornitura di energia elettrica per i disimpegni ed il vano scala comune. La Sig.ra *Omissis*, residente nella palazzina, ma non reperita, si occupa di gestire il pagamento dell'utenza menzionata. Come dichiarato da altri residenti il costo mensile medio è di circa € 4,00 per ogni unità abitativa. Le spese risultano sempre evase. Inoltre non esiste un vero e proprio regolamento condominiale a cui attenersi.

e. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Per l'appartamento censito in Comune di Palazzolo s/O (BS) NCT Foglio 25 Mapp. 79 Sub. 9 si rileva quanto dichiarato negli atti notarili sopra citati: i lavori di costruzione sono iniziati in data anteriore all'01/09/1967 e successivamente, sulla porzione immobiliare in oggetto, non sono state eseguite opere, né cambi di destinazione di uso per i quali sarebbero state necessarie ulteriori licenze, concessioni edilizie o autorizzazioni.

Non vi è pertanto agli atti alcuna pratica edilizia ed alcun certificato di abitabilità.

L'area sulla quale è ubicato l'immobile ricade in una zona definita dal PGT vigente di Palazzolo s/O (BS) come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale - classe 1a - Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti di edilizia economico popolare".

In sintesi le formalità rilevate sono le seguenti:

Conformità edilizia

Si

No

Conformità catastale

Sì No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Sì No



Estratto Tav. "37 var PdR" del PGT vigente - Comune di Palazzolo s/O (BS)

Le lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di catasto implica la necessità di aggiornare la scheda catastale stessa. Il costo della procedura è pari a circa € 800,00.

Agli atti manca la Certificazione APE (Attestato Prestazione Energetica) riferita all'unità abitativa che può essere redatta da un tecnico abilitato. In regime di libero mercato tale documento può essere acquistato anche on line e gli importi variano da Euro 80,00 ad Euro 300,00.

f. FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni pignorati sono identificati a Palazzolo s/O (BS) come segue: appartamento con locali accessori in via F.lli Marzoli n. 61 - NCT Foglio 25 Map. 79 Sub. 9 di proprietà del Sig. *Omissis*.
E' evidente che si individua un unico lotto.

Alla luce di quanto specificato si procede alla valutazione del bene oggetto di stima come di seguito schematizzato.

g. VALORE DEL BENE E COSTI Dimensione dell'immobile

La consistenza del bene viene dedotta dagli elaborati planimetrici catastali e dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo avvenuto in data 26 aprile 2023.

I valori risulta pertanto essere i seguenti (superficie al lordo dei muri):

Abitazione a piano terra/rialzato	46,50 mq	incidenza commerciale	100%
Cantina a piano seminterrato	12,54 mq		30%
Soffitta	23,25 mq		20%

Attribuzione dei valori agli immobili

Metodo

Alla luce della presente relazione descrittiva e delle note sopra evidenziate, il metodo di stima adottato è quello analogico-comparativo, il cui criterio si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili che presentano caratteristiche di qualità (esposizione, età, dimensione, etc) e posizione analoghe rispetto al bene oggetto del pignoramento.

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" nell'ambito delle procedure esecutive considerando il massimo dato tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati possibili.

Il valore commerciale preliminarmente attribuito corrisponde a quello del bene considerato in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero.

Di seguito sono state operate opportune decurtazioni sui prezzi di stima relative ad una serie di parametri indicanti lo stato dell'immobile. Nel caso specifico i seguenti aspetti sono stati valutati quali elementi fortemente caratterizzanti il bene in esame:

- l'anno di costruzione;
- lo stato di conservazione e di manutenzione;
- l'ubicazione e gli affacci;
- l'esistenza di formalità;
- lo stato di occupazione.

E' stata svolta un'indagine degli attuali prezzi del mercato immobiliare dei Comuni di Palazzolo s/O (BS). I valori ricavati sono stati ulteriormente confrontati con i dati rilevati nel listino immobiliare di ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia e con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Inoltre si sono individuati e tenuti in considerazione degli annunci per unità immobiliari in vendita siti in via F.lli Marzoli.

Per la valutazione dei beni siti in Comune di Palazzolo s/O (BS) si attribuisce il seguente valore riferito al parametro tecnico il metroquadro:

unità abitativa € /mq 1.200,00

Valore complessivo dei beni

In considerazione di quanto sopra esposto e dalle dimensioni del bene in esame i valori totali sono:

Identificazione catastale: Comune di Palazzolo s/O (BS)
via F.lli Marzoli n. 61 - A/3
NCT Foglio 25 Map. 79 Sub. 9

Valore del bene (privo di adeguamenti): € 65.900,00

In riferimento a quanto riportato in relazione e rispetto alle formalità rilevate, gli adeguamenti e le correzioni di stima sono applicati in percentuale pari al 10%.

Il più probabile **valore complessivo arrotondato del bene** in libero mercato viene di fatto quantificato in **€ 59.000,00.**

h.

ELENCO ALLEGATI

- 1) *Omissis*;
- 2) *Omissis*;
- 3) Schede catastali;
- 4) *Omissis*;
- 5) Documentazione fotografica.

Quanto sopra per la tecnica ed il vero ad evasione dell'incarico affidatomi.

Brescia, 23 giugno 20223

In fede
Buila Arch. Stefania