

Arch. Roberto De Giorgis
Viale Italia, 2
25036 – Palazzolo s/O (BS)
Fax: 030.7300788
Cell: 347.0162157
roberto.degiorgis@yahoo.com

Ud. 23.01.2024

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 354/2023

promossa da

-omissis-

contro

-omissis-

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Ufficio Esecuzioni Civili

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto arch. Roberto De Giorgis, con studio in Palazzolo sull'Oglio (Brescia), Viale Italia n. 2, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1835 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, con comunicazione del 09.10.2023 veniva nominato Esperto per la stima degli immobili oggetto di esecuzione.

In data 18.10.2023 veniva accettato l'incarico peritale e prestato il giuramento di rito.

In data 19.10.2023 avevano inizio le operazioni peritali attraverso l'acquisizione di copia degli atti di causa e l'avvio dell'esame degli stessi. Venivano successivamente richieste agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia le visure, le planimetrie e le ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto di esecuzione.

In data 14.11.2023 veniva effettuato il sopralluogo, in collaborazione e con la



supervisione del Custode dei beni. L'accesso ai luoghi è stato assicurato dal Sig. -

omissis-, occupante l'alloggio, assente il Sig. *-omissis-*.

Venivano successivamente contattati gli Uffici del Comune di Cologne allo scopo di acquisire ogni documentazione riguardante la situazione urbanistica ed eventuali pratiche, pregresse o in essere, di trasformazione edilizia nonché gli Uffici Locali delle Entrate per rilevare eventuali contratti registrati di locazione intestati alla parte esecutata, relativi agli immobili oggetto di procedura. Veniva acquisito inoltre l'atto di provenienza e i dati di competenza dell'amministrazione condominiale.

In data 22.12.2023, atteso riscontro da parte di tutte le amministrazioni interpellate, si procedeva alla stesura definitiva della presente relazione che era inviata telematicamente presso la Cancelleria. Copia telematica della stessa era contestualmente inviata ai creditori, al Custode e agli esecutati.

Le operazioni peritali sono state condotte con riguardo delle norme e consuetudini che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio, secondo il seguente ordine:

- a) assunzione di ogni elemento di fatto, reperibile ai fini del lavoro peritale;
- b) analisi e interpretazione del materiale raccolto in funzione del Quesito;
- c) organizzazione ed esposizione delle conclusioni raggiunte nella relazione che segue.

~

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO CON CANTINETTA IN COLOGNE (BS),

VIA MARTINELLI n. *-omissis-* (e non Via della Repubblica)



QUESITO “A”

Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.

RISPOSTA

Dall’esame della documentazione telematica risulta presente il certificato sostitutivo notarile.

Titolo di provenienza: gli esecutati hanno acquisito il bene oggetto di procedura tramite atto di compravendita del 30.06.2005, numero di repertorio - *omissis*-, numero di raccolta -*omissis*-, notaio -*omissis*-, in Brescia. Nel titolo di provenienza viene dichiarato che il Sig. -*omissis*- è coniugato con regime analogo a quello della separazione dei beni. In fase di sopralluogo tuttavia il Sig. -*omissis*- dichiara di essere divorziato senza assegnazione di diritti reali alla ex coniuge relativi all’unità oggetto di esecuzione. Nello stesso titolo di provenienza il Sig. -*omissis*- dichiarava di essere di stato civile libero, si evidenzia che non è stato possibile acquisire ulteriori e più recenti informazioni.

~

QUESITO “B”

Identificazione e descrizione attuale dei beni

RISPOSTA

Trattasi di un appartamento al piano secondo di palazzina condominiale urbana di complessivi tre piani fuori terra, con area scoperta comune. Il vano scala comune è privo di ascensore. L’alloggio è costituito dai seguenti locali e pertinenze: corridoio, cucina, n. 3 camere, n. 1 bagno, n. 2 balconi. Nel piano seminterrato è presente una cantinetta, di pertinenza dell’alloggio. L’appartamento e le pertinenze sono accessibili dal vano scala comune, accessibile a sua volta



pedonalmente dal civico n. -*omissis*- di Via Martinelli (e non da Via della Repubblica, via limitrofa, come riportato in ogni documentazione relativa all'immobile).

L'appartamento e la cantinetta si presentano ingombri da vario arredo e materiale che rende difficoltosa una puntuale analisi visiva e un dettagliato rilievo strumentale metrico degli spazi.

Sistemi costruttivi e finiture: l'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con soli due convettori (uno in corridoio e uno in soggiorno). L'edificio appare costruito con elementi strutturali in calcestruzzo (ipotesi non confermata da prove distruttive), tamponature in muratura, paramento esterno in intonaco.

Internamente all'alloggio le pareti sono finite con intonaco cementizio, il pavimento è in piastrelle di graniglia e ceramiche, i serramenti sono in legno, a vetro singolo, in mediocre stato conservativo.

La data originaria di fabbricazione dell'edificio è riconducibile alla metà degli anni '50 del Novecento. Lo stato di conservazione generale degli elementi interni appare sufficiente, con alcune parti ed elementi tuttavia necessitanti manutenzione.

Esternamente il fabbricato appare necessitante manutenzione ordinaria.

Durante il sopralluogo nell'alloggio è stato raccomandato intervento di manutenzione allo scopo di individuare le cause e riparare una infiltrazione di umidità nel soffitto di una camera. Anche la parete controterra della cantinetta è interessata da umidità diffusa.

Non sono state effettuate prove meccaniche di resistenza sugli elementi strutturali e sulle partizioni/finiture interne.

Per ogni maggior dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica e catastale allegata nonché si resta a disposizione per specifici chiarimenti.



Dati catastali:

Confini: per una puntuale identificazione dei confini, si rimanda alle planimetrie catastali allegate, rappresentative dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

Dati catastali:

Comune di COLOGNE (C893), Via della Repubblica, Piano S1-2

Sez.Urb. NCT, Foglio 7, Particella *-omissis-*, Sub. *-omissis-*, Cat. A/3, Classe U, 5 vani, R.C. euro 198,84.

Dati di superficie: totale 83 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq.

Intestati catastali:

-omissis-. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

-omissis-. Diritto di: Proprietà per 1/2.

Identificazione pregressa dei beni:

RISPOSTA

Ad eccezione dell'indirizzo (l'ingresso al fabbricato avviene dal civico n. *-omissis-* di Via Martinelli e non da Via della Repubblica, via limitrofa, come riportato in ogni documentazione relativa all'immobile), l'unità appare sostanzialmente conforme ai documenti in atti e alla documentazione catastale.

~

QUESITO "C"

Stato di possesso

RISPOSTA

In base alla documentazione accessibile (vedasi titolo di provenienza in allegato, di cui al Quesito "A") l'unità appartiene ai signori:



-omissis-. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

-omissis-. Diritto di: Proprietà per 1/2.

L'unità, al momento del sopralluogo, è occupata dal Sig. -omissis- e da una signora, che dichiara di essere ivi convivente. Il Sig. -omissis- dichiara che l'unità è libera da contratti di locazione. In merito è stata interpellata formalmente l'Agenzia delle Entrate competente che tuttavia non ha fornito alcun tipo di riscontro al quesito. Ai fini della stima l'immobile verrà considerato libero da locazione, salve eventuali integrazioni alla procedura.

Valore di locazione:

in base ai prezzi di mercato effettivi attuali, rilevati nell'area di interesse e alle caratteristiche dell'edificio, il valore medio unitario orientativo più adeguato si stima pari a:

alloggio: Euro 5/mq mensili (superficie netta residenziale mq 70 circa);

accessori: Euro 3,5/mq mensili (superficie netta accessori mq 6,5);

I balconi vengono valutati forfettariamente in euro 25 mensili;

Per una stima complessiva, arrotondata per eccesso, di Euro 400,00 mensili, pari annualmente a:

Euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00)

~

QUESITO "D"

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

RISPOSTA

Formalità ipotecarie, vincoli, oneri, di cui si ipotizza la cancellabilità (salvo eccezioni rilevate dal sig. G.E. e salve le eventuali obbligazioni assuntesi



dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c.):

Le formalità presenti nella relazione notarile agli atti.

Ispezione ipocatastale effettuata in data 11.12.2023 non ha fornito formalità ulteriori oltre a quelle già citate nella relazione notarile agli atti (in allegato).

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

1- Dovrà essere eseguita una riparazione per infiltrazione di umidità nel soffitto di una camera dell'alloggio, presumibilmente previa manutenzione della copertura condominiale. Non essendo, al momento attuale, però possibile individuare l'esatta origine della perdita, la spesa sarà in via provvisoria e cautelativa posta a carico del proprietario dell'unità. Il costo puramente indicativo, estremamente variabile in base alla natura dell'infiltrazione, all'appaltatore e alle opere necessarie, attualmente non compiutamente definibili, viene ipotizzato pari a Euro 3.000,00.

2- Costo puramente indicativo, estremamente variabile in base all'appaltatore, riguardante l'eventuale sgombero e smaltimento/alienazione del materiale stoccato all'interno dell'alloggio: Euro 1.000,00.

3- Il fabbricato è assoggettato ad amministrazione e regolamento condominiale, in allegato, a cui si rimanda per maggior dettaglio. In data 05.12.2023 le pendenze condominiali ordinarie ammontano a Euro 4.269,23. Non vengono dichiarate dall'amministrazione spese straordinarie o fondi deliberati. I millesimi generali relativi all'alloggio sono 166,36. L'ammontare medio annuale delle spese condominiali viene indicato in Euro 440,00.

4- Ove venga disposto che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli siano a carico dell'aggiudicatario si evidenzia che i costi relativi sono variabili ma generalmente così costituiti:



-la cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di:

Euro 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);

Euro 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); Euro 35 per la tassa ipotecaria (tabella allegata al d.P.R. 31.10.1990, n. 347);

-la cancellazione di ogni ipoteca eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 comporta un costo pari a euro 35,00 per tasse ipotecarie;

-la cancellazione di ogni altra ipoteca volontaria o ipoteca giudiziale comporta un costo di euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre allo 0,50% dell'importo calcolato sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile, con un minimo fisso di Euro 200,00.

Sotto l'aspetto urbanistico-edilizio non sono stati evidenziati, dalle amministrazioni interpellate, vincoli particolari e non ordinari.

Si rileva che il condominio di cui fa parte l'unità oggetto di procedura è interessato da una pratica di efficientamento energetico (CILAS n. -omissis- del 2022) nel quadro del cosiddetto "superbonus 110%", senza tuttavia che siano visibili in data attuale lavori o opere ad essa riferibili. In prima istanza l'amministrazione condominiale ha dichiarato che non esistono oneri particolari e non ordinari a carico dei condomini. Tuttavia a seguito della comunicazione, da parte dell'U.T. Comunale, dell'esistenza della suddetta CILAS, si interpellava formalmente l'amministrazione condominiale in merito ad eventuali oneri specifici, connessi a tale pratica, a carico dei condomini, ottenendo solo un riscontro generico di provvisoria assenza di costi. Si raccomanda pertanto ai potenziali acquirenti la eventuale acquisizione di informazioni aggiornate e specifiche in proposito presso



la stessa amministrazione condominiale.

~

QUESITO “E”

Regolarità edilizia ed urbanistica

RISPOSTA

Il PGT vigente colloca l'edificio nella Zona “Ambito R1-Residenziale di completamento intensivo”. Le unità oggetto di procedura sono compatibili sia con la destinazione urbanistica (residenziale) prevista dal PGT vigente sia sostanzialmente con la documentazione catastale depositata.

Il fabbricato condominiale originario è stato costruito in data antecedente il 01.09.1967 e presumibilmente intorno alla metà degli anni '50 del Novecento.

L'unità oggetto di procedura non appare aver subito variazioni distributive rispetto al primo accatastamento datato 15.06.1959.

In fase di accesso agli atti, presso gli Uffici Comunali, la pratica originaria di costruzione dello stabile non è stata rintracciata, presumibilmente per difficoltà connesse alla sua datazione ante 1967, tuttavia l'U.T.C. ha individuato documentazione, relativa al fabbricato, che conferma la gara d'appalto, la contabilità e documenti amministrativi inviati al ministero, in base alla Legge n. 408 del 1948, nel quadro del c.d. “Piano Fanfani” (vedasi copertina del faldone in allegato).

Si rileva che il condominio di cui fa parte l'unità oggetto di procedura è interessato da una pratica di efficientamento energetico (CILAS n. -omissis- del 2022) nel quadro del cosiddetto “superbonus 110%”, pur non essendo visibili in data attuale lavori o opere ad essa riferibili. L'amministrazione condominiale non ha fornito riscontri certi sulle modalità e tempistiche relative alla eventuale concretizzazione



di tale pratica.

~

QUESITO “F”

Formazione dei lotti

RISPOSTA

Il lotto oggetto di esecuzione si valuta non convenientemente divisibile sotto l'aspetto economico e della commerciabilità.

~

QUESITO “G”

Valore del bene e costi

STIMA DEL BENE IMMOBILE

di un medesimo bene immobile si possono ottenere diversi valori di stima, in base al criterio che si adotta e allo scopo della stima. In questo caso si intende conoscere il più probabile valore di mercato.

Criterio di stima: il procedimento di stima utilizzato sarà quello cosiddetto “sintetico comparativo” o “comparativo diretto”, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato in tempi recenti.

Stima diretta: in base ai prezzi di mercato effettivi attuali rilevati nell'area di interesse, il valore medio unitario più adeguato, relativamente alla posizione e alla tipologia del fabbricato si considera pari a Euro 1.350,00/mq.

Ai fini del calcolo delle superfici dell'unità sarà considerata la superficie reale approssimata, verificata sommariamente tramite sopralluogo (vedasi impedimenti di cui alla risposta al quesito B).



Alle superfici è applicato apposito coefficiente tale da ottenere la superficie commerciale.

Appartamento: superficie lorda di pavimento di mq 81 circa x 1 = mq 81

Balconi: superficie totale netta mq 4 circa x 0,25 = mq 1

Cantinetta: superficie lorda di pavimento mq 7 circa x 0,4 = mq 2,8

Superficie commerciale totale approssimata: mq 85

Coefficienti correttivi appartamento:

piano secondo (senza ascensore) – 0,95

stato conservativo apparente – 1,00

affaccio – 1,00

esposizione – 0,95

altezza soffitti – 1,00

vista – 1,00

Coefficienti correttivi stabile:

tipologia – 1,00

stato conservativo – 0,98

spazi condominiali – 1,00

prodotto dei coefficienti: 0,884

Superficie virtuale = superficie commerciale x coefficiente globale di differenziazione = 85 x 0,884 = mq 75,14

Stima = Euro 1.350,00 x mq 75,14 = Euro 101.439,00



A conclusione della analisi condotta, si ritiene che il valore di mercato attuale, assunto con accettabile approssimazione tecnico statistica, del lotto oggetto di Esecuzione, salvo ulteriori vizi, occulti o non riscontrabili, sia pari ad Euro:

101.439,00 (centounomilaquattrocentotrentanove/00).

Da tale cifra si decurtino gli oneri già evidenziati nella risposta al quesito "D", punti 1, 2, 3, complessivamente pari a euro 8.269,23, con un valore finale pari a euro:

Euro 93.169,77 (novantatremilacentosessantasei/77).

Qualora si volesse tenere in considerazione l'abbattimento forfettario per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili connessi alla procedura e l'assenza di garanzia per vizi occulti, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%, per una cifra risultante pari a euro:

Euro 74.535,81 (settantaquattromilacinquecentotrentacinque/81).

~

Rassegno la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e integrazione dovesse necessitare.

Allegati:

-planimetrie catastali;

-visura catastale;



-estratto di mappa;

-estratto documentazione edilizia originaria;

-titolo di proprietà;

-regolamento condominiale;

-estratto PGT-NTA;

-relazione notarile ventennale;

-documentazione fotografica;

Palazzolo s/O, 22.12.2023

Il C.T.U.

(arch. Roberto De Giorgis)

