

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
dr. Liana ZACCARA esec. imm. 522/2022

Il giorno 29 dicembre 2022, il Giudice della Esecuzione Immobiliare nr. 522/2022 in oggetto, nominava la sottoscritta Architetto Simona SETARO, con studio in Brescia, via Trieste 52, quale esperto nella determinazione e stima degli immobili sottoposti alla Procedura Esecutiva de quo.

Il tecnico, accettato l'incarico, stendeva la seguente

RELAZIONE DI STIMA

Gli immobili sottoposti a Procedura Esecutiva sono i seguenti:

in Comune di BRESCIA

NCT foglio 67 particella 124 subalterno 24

NCT foglio 67 particella 124 subalterno 5

NCT foglio 67 particella 227 subalterno 1

e sono costituiti da un appartamento a piano primo con cantina a piano interrato e da un'autorimessa a piano seminterrato, ubicati in un complesso condominiale denominato CONDOMINIO SIX ENNESUD, in comune di BRESCIA, via Montello nr. 25.

(Si mette in evidenza che gli immobili NCT foglio 67 particella 124 subalterno 24 e subalterno 5 sono stati soppressi e sostituiti dall'immobile NCT foglio 67 particella 124 subalterno 60)

SITUAZIONE CATASTALE

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di BRESCIA, il tecnico incaricato ha verificato che gli immobili sottoposti a Procedura Esecutiva risultano accatastati al Comune di BRESCIA

- 1) NCT foglio 67 particella 124 sub 60 cat. A/2 cl. 5 v. 8 RC € 1.239,50**
appartamento con cantina
derivante dalla soppressione e fusione degli immobili NCT foglio 67 particella 124 subalterno 24 e subalterno 5, con pratica FUSIONE del 30/03/2010 n. BS0101870 in atti dal 30/03/2010 (n. 10241.1/2010).
- 2) NCT foglio 67 particella 227 sub 1 cat. C/6 cl. 8 mq. 11 RC € 68,17**
autorimessa

***** ***** *****

TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che gli immobili risultano in proprietà

- a) proprietà per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù dei seguenti atti:
- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di (omissis), giusta denuncia di successione registrata a Salò il 26/02/1983 al n. 24 vol. 372 e trascritta a Brescia in data 23/09/1983 ai numeri 20537/14945;
 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/05/1983 Notaio Conti, numero 10677/5181 di repertorio, trascritto a Brescia in data 02/06/1983 ai numeri 12803/9339;
- b) proprietà per la quota di 1/1 di nuda proprietà con ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/04/2007 Notaio Zampaglione Luigi, in Vestone (BS), numero 75927/19602 di repertorio, trascritto a

Brescia in data 05/04/2007 ai numeri 20102/11875, da (omissis che si è riservata il diritto d'usufrutto)

**** ***** ****

SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l' Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che i fabbricati oggetto della presente relazione di stima, risultano gravati dai seguenti vincoli ipotecari

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo iscritta a Brescia in data 05/04/2007 ai numeri 20103/4456 per € 342.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 190.000,00 a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Pompiano E Della Franciacorta-Pompiano (BS) Società Cooperativa a RL sede in Pompiano (BS), domicilio ipotecario eletto Pompiano (BS) - Via S. Andrea 12/14, codice fiscale 00436650170; successivo atto di surrogazione annotato a Brescia il 28/01/2008 ai numeri 4865/865 con la quale il credito viene trasferito da Banca Di Credito Cooperativo Di Pompiano e della Franciacorta-Pompiano (BS) Società Cooperativa a RL, sede in Pompiano (BS), codice fiscale 00436650170 alla Banca Antonveneta S.p.a. sede in Padova (PD) domicilio ipotecario eletto in Roncadelle (BS) Via Martiri della Libertà n.227, codice fiscale 02691680280;
- IPOTECA LEGALE iscritta a Brescia in data 05/11/2009 ai numeri 46468/10600 per € 42.139,90 di cui per capitale € 21.069,95 a favore di Equitalia Esatri S.p.a. sede in Milano (MI), domicilio ipotecario eletto Equitalia Esatri S.p.a. Via Cefalonia 49, Brescia codice fiscale 09816500152;
- IPOTECA LEGALE iscritta a Brescia in data 24/12/2010 ai numeri 53519/13480 per € 31.105,06 di cui per capitale € 15.552,53 a

favore di Equitalia Esatri S.p.a. sede in Milano (MI), domicilio ipotecario eletto Equitalia Esatri S.p.a. Via Cefalonia 49, Brescia codice fiscale 09816500152;

- IPOTECA LEGALE iscritta a Brescia in data 15/09/2014 ai numeri 29659/5033 per € 72.837,22 di cui per capitale € 36.418,61 a favore di Equitalia Nord S.p.a. sede in Milano (MI), domicilio ipotecario eletto Via Cefalonia 49 - Brescia, codice fiscale 07244730961;
- IPOTECA A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta a Brescia in data 08/09/2016 ai numeri 35187/6205 per € 117.848,86 di cui per capitale € 58.924,43 a favore di Equitalia Servizi Di Riscossione Spa sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Cefalonia 49 - Brescia, codice fiscale 13756881002;
- IPOTECA A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta a Brescia in data 03/11/2016 ai numeri 43379/7703 per € 95.812,18 di cui per capitale € 47.906,09 a favore di Equitalia Servizi Di Riscossione Spa sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Cefalonia 49 - Brescia, codice fiscale 13756881002;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia in data 25/05/2017 ai numeri 23115/3587 per € 50.000,00 di cui per capitale € 35.721,89 a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Brescia – Società Cooperativa sede in Brescia (BS), domicilio ipotecario eletto C/o Avv. F. C. Palermo - C.So G.Matteotti n.54 - Brescia, codice fiscale 00385040175
- ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto a Brescia in data 04/04/2017 ai numeri 14499/8651 a favore di Lonati Fausto LNTFST41B22B091R, Lonati Marco LNTMRC70C06B157J e Bonfadelli Giorgio BNFGRG49D18C948H;
- ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto a Brescia in data 29/08/2017 ai numeri 39048/23980 a favore di Massa Dei Creditori del Fallimento (omissis);

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a Brescia in data 24/11/2022 ai numeri 54431/36726 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena (SI), codice fiscale 00884060526. Il tecnico mette in evidenza che i presenti dati, rilevati all' Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di BRESCIA con ispezione telematica, sia per quanto riguarda i titoli di proprietà che i gravami (ipoteche, vincoli, servitù attive e passive) che esistono sui beni in oggetto, anche se non riportati nella presente relazione di stima, sono più precisamente evidenziati e certificati nel Certificato Notarile a firma del dr. Carmelo CANDORE notaio in ARCISATE (VA), depositato agli atti nella presente procedura esecutiva.

***** ***** *****

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN PROPRIETA'

Come precedentemente evidenziato gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono costituiti un appartamento a piano primo con cantina a piano interrato e da un' autorimessa a piano seminterrato, ubicati in un complesso condominiale denominato CONDOMINIO SIX ENNE-SUD, in comune di BRESCIA, via Montello nr. 25.

L'immobile, di complessivi cinque piani fuori terra e comprendente diverse unità abitative ed accessori, ha struttura portante in cemento armato e muratura, con orizzontamenti in latero-cemento, tetto con struttura in laterocemento e copertura piana a terrazza.

Le pareti esterne sono ricoperte con piastrelle di pietra uniformi, con parziale rivestimento decorativo in pietra del piano terra dell'edificio.

Il fabbricato è dotato di due comodi vani scala con due ascensori.

L'unità immobiliare abitativa, che si dispone su unico livello a piano primo, è costituita da atrio ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, quattro

camere e due bagni, ripostiglio, oltre ad un ampio terrazzo prospettante sul fronte principale del condominio.

L'unità immobiliare ha doppio ingresso, uno da ciascun vano scala.

L'appartamento è dotato di cantina al piano interrato, accessibile dal corridoio comune servito da vano scala interno ed ascensore.

Completa la proprietà l'autorimessa, ubicata al piano seminterrato dell'edificio, comodamente accessibile dal corsello comune.

La superficie dell'unità abitativa è pari a mq. 155,70, la superficie del terrazzo è pari a mq. 24,50, la superficie della cantina è pari a mq. 4,10, la superficie dell'autorimessa è pari a mq. 11,00.

I beni sono corredati anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 C.C.

Le finiture sono di buon livello e sono tipiche dell'epoca di costruzione avvenuta negli anni 1965-67: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; pavimenti dei locali giorno rivestiti in pezzi di marmo levigato tipo palladiana, pavimenti dei locali notte rivestiti in parquet, pavimenti di bagni cucina ed accessori rivestiti in piastrelle di gres ceramico; serramenti esterni in legno e vetro semplice con persiane a tapparella in pvc o legno; serramenti interni in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'unità abitativa è normale.

L'unità abitativa è dotata degli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto del gas da cucina, impianto fognante ed impianto telefonico; l'impianto di riscaldamento è alimentato dal Teleriscaldamento ed ha termosifoni in ghisa.

Tutti gli impianti hanno condutture incassate nelle murature o a pavimento e sono collegati alle rispettive reti comunali.

L'unità immobiliare risulta utilizzata dalla proprietà.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato risulta edificato negli anni prima del 1967, non è rilevante l'autorizzazione edilizia originale.

Però le due unità immobiliari sono state sicuramente oggetto di fusione nel 2010, eseguita in assenza di autorizzazione edilizia: l'intervento comporta una variazione dei parametri urbanistici e deve essere autorizzato con provvedimento amministrativo.

Quindi la regolarità urbanistica NON è verificata.

Gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia sono compatibili con il PRG ed il Regolamento Edilizio del Comune di Brescia (sia al momento della realizzazione che al momento attuale), quindi possono essere oggetto di Sanatoria Edilizia.

I costi della procedura potrebbero essere i seguenti:

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 1.800,00
Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale
- Diritti di Segreteria pratica CILA in Sanatoria € 50,00
- Sanzione Amministrativa € 1.000,00

Quindi Procedura Edilizia in Sanatoria COMPLESSIVAMENTE € 3.350,00.

Relativamente alla situazione catastale invece è stata comunicata la soppressione delle due unità immobiliari preesistenti e la fusione nella attuale unità immobiliare, la cui rappresentazione grafica è conforme allo stato reale.

Quindi la regolarità catastale è verificata.

***** ***** *****

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO

Dall'indagine effettuata dal CTU presso l'amministratore pro-tempore del Condominio SIX ENNE-SUD risultano i seguenti oneri per spese condominiali a carico della proprietà:

alla data del 20/04/2023 risulta non pagata la somma di € 4.273,47, secondo il presente prospetto:

- Gestione 2021/22 saldo da versare € 1.400,47
- Gestione 2022/23 rate 1, 2, 3 da versare € 2.873,00

Dalla data del 20/04/2023 per la Gestione 2022-23 restano ancora:
Rate a scadere nr. 4 il 31/05/2023 e nr. 5 il 15/07/2023 per complessivi
€ 1.231,00

***** ***** *****

VALUTAZIONE

Il tecnico, al fine di stabilire il più probabile valore dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, ha ritenuto utile svolgere una discreta indagine per conoscere il prezzo di contrattazione di immobili simili recentemente stati oggetto di compravendita nella zona e

- tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in zona abitata semi periferica in comune BRESCIA,
- tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui gli immobili si trovano,
- tenuto conto del grado di appetibilità che simili immobili hanno alla data odierna sul mercato immobiliare della zona
- e di ogni altra variante che possa influire sul valore finale dell'immobile,

il CTU definisce equo il valore unitario di € 915,00 al mq., ottenuto applicando il valore medio della tabella dei valori proposti al comune di BRESCIA zona via Veneto dal Listino Immobiliare della C.C.I.A. di Brescia nr. 02/2022 per gli immobili classificati "DA RISTRUTTURARE" in ragione della vetustà

Abitazione (100 % valore unitario)	€	915,00/mq.
Terrazza (35% v.u.)	€	320,25/mq.
Cantina (40% v.u.)	€	366,00/mq.
Autorimessa	€	500,00/mq.
Quota Parti Comuni a corpo	€	5.000,00

pertanto i valori complessivi saranno i seguenti:

abitazione	mq.	155,70	x	€	915,00	\ mq.	=	€	142.465,50
terrazza	mq.	24,50	x	€	320,25	\ mq.	=	€	7.846,13
cantina	mq.	4,10	x	€	366,00	\ mq.	=	€	1.500,60
autorimessa	mq.	11,00	x	€	500,00	\ mq.	=	€	5.500,00
quota parti comuni								€	5.000,00
					sommano			€	162.312,23

CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune di BRESCIA via della Montello, il tecnico definisce equo il valore complessivo di € 162.312,23 (centosessantaduemilatrecentododici/23)

***** ***** *****

Brescia, lì 20 aprile 2023

Architetto Simona SETARO

