

Relazione di Stima

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 517/2021

Giudice delegato:

Creditore procedente:

Rappresentata dall'Avvocato

Esecutato:

Esperto incaricato

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto **3 Dicembre 2021**
 Conferimento d'incarico di stima e giuramento **16 Dicembre 2021**

Identificazione Lotti

Data sopralluogo di perizia: **25 Gennaio 2022**
 Data della consegna del rapporto di valutazione 22 Aprile 2022
 Udienza per la determinazione della modalità di vendita **25 Maggio 2022**

LOTTO NR. 1

Descrizione : Monolocale al secondo piano; oltre ad autorimessa al piano terra

Ubicazione: Via Mazzini 22/24, Quinzanello di Dello (Bs)

Id. catastale: Foglio 11 NCT – Part. 60 – Sub. 13 – Cat. A/2 – Via Mazzini 20 – Piano 2 - Classe 4 - Vani 2 – Rend. C. 101,23 Euro

Con diritto ai BCNC :

Fig. 11 – part. 60 – Sub. 31 e Fig. 11 – part. 60 – Sub. 3

e

Foglio 11NCT – Part. 60 – Sub. 24 – Cat. C/6 – Via Mazzini 20 – Piano T - Classe 2 – mq. 11,00 – Rend. C. 13,07 Euro

Con diritto ai BCNC :

Fig. 11 – part. 60 – Sub. 31

Proprietà:

Diritto:

Quota: Intera quota

Conformità:

Edilizia: Si No

Catastale: Si No

Titolarità: Si No

Formalità e vincoli:

Immobile occupato : Si (pag. 12) No

Spese condominiali arretrate: Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

Valore e costi:

Valore commerciale: **Euro 35.000**

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Trascrizione, a favore, del 28.12.2005 n. 75635 Registro Gen. e n. 46246 di Registro Particolare di atto di compravendita, Repertorio n. 20766/2516 del 21/12/2005 – Pubblico Ufficiale notaio

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 28/12/2005, n. 75636 di Registro Generale e n. 17354 di Registro Particolare a favore di _____--per una somma complessiva di Euro 144.000,00 derivante da concessione a garanzia per mutuo ipotecario di Euro 72.000 della durata di 30 anni, concesso per atto n. 20767/2517 redatto il 28.12.2005 dal notaio.
- Trascrizione del 29/09/2021, n. 45717 di Registro Generale e n. 30442 di Registro Particolare, di atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare n. 4964/2021 di repertorio del 28/07/2021, a favore di, _____ Roma, gravante sugli immobili oggetto di Procedura.

Indice

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Premessa..... | 5 |
| 2. | Identificazione E Descrizione Dei Beni..... | 6 |
| | 2.1 Caratteristiche Generali..... | 6 |
| | 2.2 Identificazione Catastale | 7 |
| | 2.3 Confini..... | 9 |
| 3. | Descrizione Dell'unita' Immobiliare Oggetto Di Stima..... | 10 |
| | 3.1 Descrizione | 10 |
| | 3.2 Caratteristiche Qualitative..... | 10 |
| | 3.3 Consistenza | 11 |
| 4. | Stato Di Possesso..... | 12 |
| 5. | Formalita', Vincoli E Oneri..... | 12 |
| | 5.1 Vincoli Non Cancellabili | 12 |
| | 5.2 Vincoli Cancellabili | 12 |
| | 5.3 Vincoli Di Natura Condominiale..... | 13 |
| 6. | Regolarita' Edilizia E Urbanistica..... | 13 |
| 7. | Formazione Dei Lotti | 14 |
| 8. | Valore E Costi..... | 14 |
| 9. | Conclusioni..... | 15 |
| 10. | Allegati..... | 16 |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il giorno **3 Dicembre 2021** il Giudice della procedura esecutiva **n. 517/2021**, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED], ha nominato, esperto incaricato nella determinazione e stima degli immobili sottoposti a procedura, la sottoscritta architetto [REDACTED] iscritta all'Albo degli Architetti di Brescia [REDACTED] dell'elenco dei CTU del Tribunale.

Accettato l'incarico, con giuramento di rito del **16 Dicembre 2021**, la sottoscritta stendeva la seguente relazione di stima sulla scorta dei quesiti posti:

- 1) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc
- 2) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;
- 3) Stato di possesso;
- 4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
- 5) Regolarità edilizia e urbanistica
- 6) Formazione dei lotti;
- 7) Valore del bene e costi

Reperita e verificata la documentazione allegata al fascicolo, si sono svolte le dovute indagini secondo le tempistiche di seguito esplicitate:

- In data 25 Gennaio 2022, su appuntamento concordato e fissato dal Custode Giudiziario nominato, [REDACTED], è stato effettuato sopralluogo dei luoghi di causa a cui erano presenti, oltre alla sottoscritta, l'architetto [REDACTED], collaboratore incaricato dal Custode giudiziario e il sig. [REDACTED] occupante, senza titolo, l'alloggio;
- In data 16 Febbraio 2022 è stata inoltrata all'Ufficio Tecnico del comune di Dello richiesta di accesso agli atti per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'alloggio staggito.
- Il 18 Febbraio 2022 è stata reperita, presso lo studio del Notaio [REDACTED] copia della compravendita dell'immobile;
- In data 30 Marzo 2022 è stato consentito l'accesso alle pratiche edilizie, presso l'ufficio Tecnico del comune ed è stata recuperata la documentazione necessaria alla verifica di regolarità;
- Il 30 Marzo 2022 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie presso il servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia a carico dell'esecutato che degli immobili in oggetto.

Svolte le dovute indagini presso l'Agenzia delle Entrate per la documentazione catastale ed esaminata la documentazione reperita, la sottoscritta ha potuto procedere alla risposta ai quesiti formulati.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Caratteristiche Generali

L'alloggio monolocale e la relativa autorimessa oggetto di esecuzione, fanno parte di un edificio a corte, di tipo condominiale, sito in Via Mazzini 22/24, arteria principale del nucleo storico di Quinzanello, frazione del Comune di Dello (Bs).

Trattasi di fabbricato con la facciata principale in linea con altri edifici simili, prospicienti Via Mazzini e due ali laterali che delimitano il cortile interno sul cui fondo è stato realizzato un fabbricato, ad un solo piano, destinato ad ospitare circa 13 autorimesse di pertinenza delle 12 unità che compongono il fabbricato, indicato come "Corte Delizia".

Disposto in parte su due piani fuori terra ed in parte su tre (con locali sottotetto), l'edificio ha doppio ingresso: pedonale (al civico 22) e carraio al civico 24 di Via Mazzini. All'interno del cortile e dell'androne comuni si aprono tre vani scala ed alcuni accessi agli alloggi.

La costruzione originaria è di difficile datazione così come difficile è l'identificazione della tipologia originaria del fabbricato; la composizione attuale è frutto di una ristrutturazione del 2000 quale attuazione di un piano di recupero.

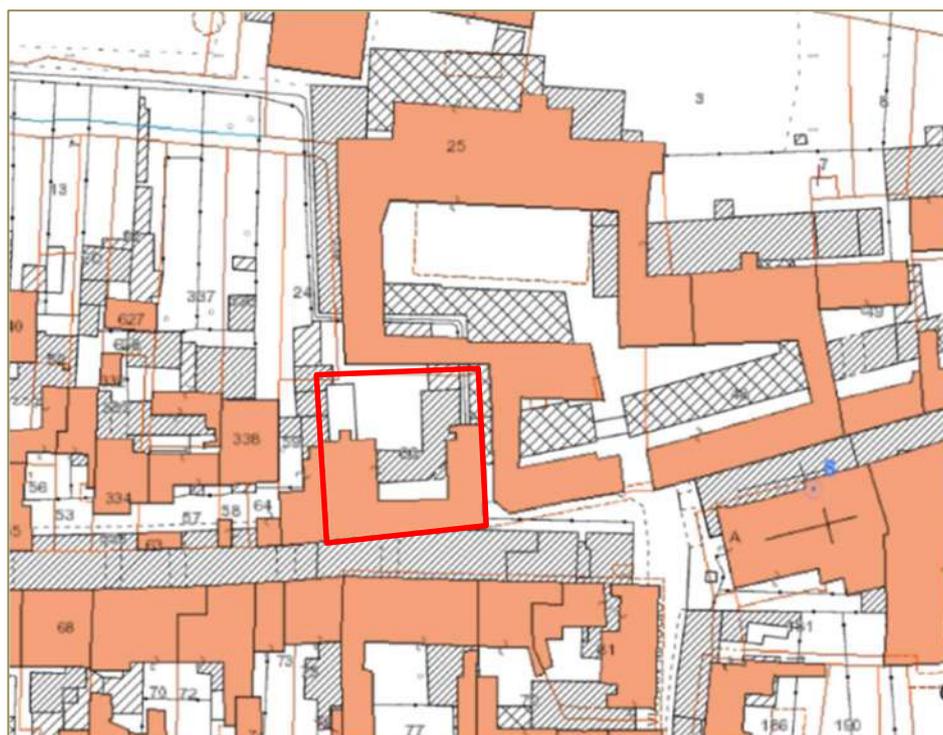
L'alloggio in perizia è un monolocale sottotetto al secondo piano della "scala 3", accessibile dal portico laterale in prolungamento dell'androne di ingresso carrabile.

Il fabbricato descritto è graficamente individuato nella immagine che segue:



Ortofoto dal Geoportale della Provincia di Brescia

2.2 Identificazione Catastale



Estratto mappa foglio 11 – Comune di Dello

Il fabbricato di cui è parte l'alloggio in perizia è individuato al mappale 60 del foglio 11.

L'alloggio e l'autorimessa oggetto di esecuzione sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Dello (BS) come segue:

Appartamento:

Foglio 11 NCT – Particella 60 – Subalterno 13 – Categoria A/2 - Via Mazzini 20 – Piano 2 - Classe 4 – Cons. 2 vani – Sup. tot. 40 mq. – Rend. Cat. 101,23 Euro

Diritto di Proprietà 1/1 di [REDACTED]

Derivante da:

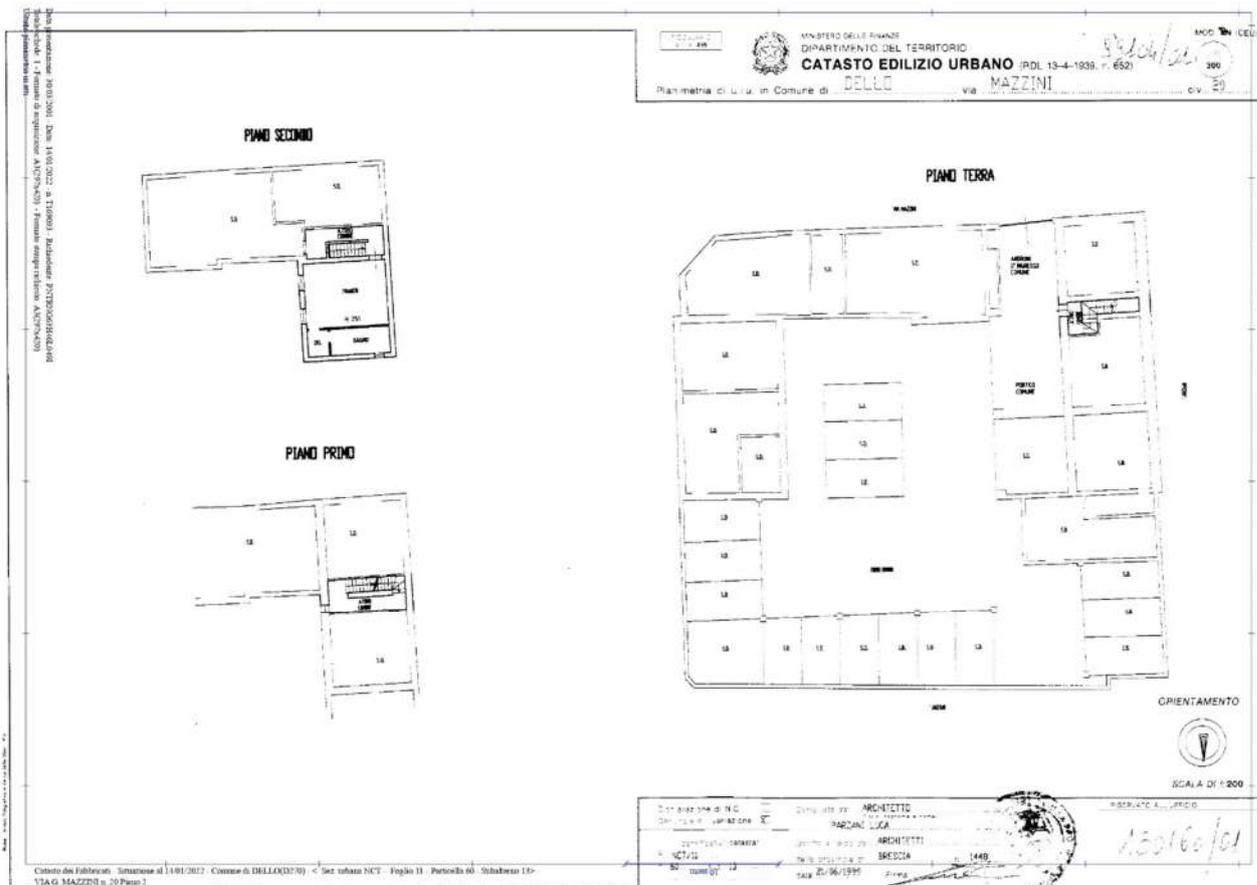
Atto del 21/12/2005 Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] (BS) Repertorio n. 20766 - Compravendita - Nota presentata con Modello Unico n. 46246.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 29/12/2005.

L'unità ha diritto a porzione dei seguenti beni comuni:

Foglio 11 - Particella 60 – Subalterno 31 (BCNC)

Foglio 11 - Particella 60 – Subalterno 34 (BCNC)

Si riporta di seguito la planimetria dell'alloggio:



Planimetria catastale ed elaborato planimetrico – Fig. 14 Particella 162 – Subalterno 13

La planimetria risulta conforme allo stato attuale dell'alloggio, conforme, a sua volta con quanto autorizzato.

Autorimessa:

Foglio 11 NCT – Particella 60 – Subalterno 24 – Categoria C/6 – Via Mazzini 20 - Classe 2 – Cons. 11 mq – Rend. Cat. 13,07 Euro

Diritto di Proprietà 1/1 [REDACTED]

Derivante da:

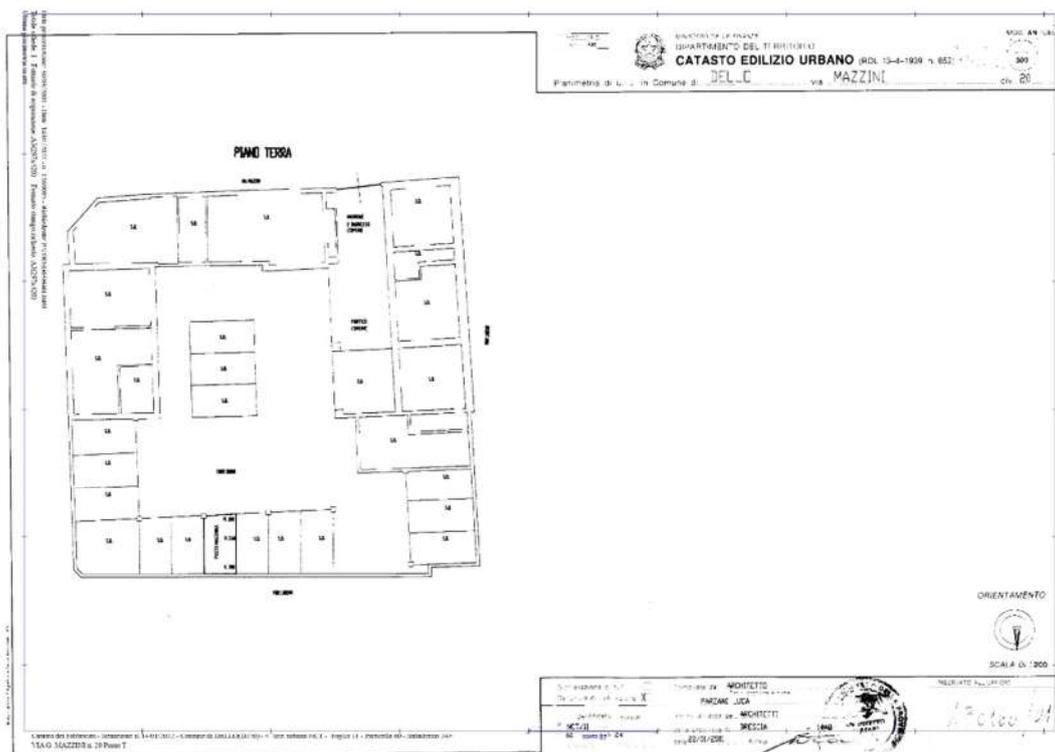
Atto del 21/12/2005 Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] BRESCIA (BS) Repertorio n. 20766 - Compravendita - Nota presentata con Modello Unico n. 46246.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 29/12/2005.

L'unità ha diritto a porzione dei seguenti beni comuni:

Foglio 11 - Particella 60 – Subalterno 31 (BCNC)

Le visure catastali riportano un riferimento di civico errato. Il civico 20 è riferito ad un vecchio accesso ormai chiuso; l'ingresso pedonale al fabbricato è al civico 22, mentre l'accesso carrabile e pedonale è al civico 24

Si riporta la planimetria dell'autorimessa:



Planimetria catastale ed elaborato planimetrico – Fig. 14 Particella 162 – Subalerno 24

2.3 Confini

Confini appartamento (sub. 13):

- a nord: altra unità immobiliare;
- a sud: vano scala;
- a est: altra proprietà;
- ad ovest: affaccio su corte comune;

Confini autorimessa (sub. 24):

- a nord: altre proprietà;
- a sud: cortile comune;
- a est: altra unità immobiliare (autorimessa);
- ad ovest: altra unità immobiliare (autorimessa)

Tutta la documentazione catastale è riportata all'**Allegato 1**

3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

3.1 Descrizione

L'alloggio in oggetto è un monocale mansardato al secondo piano della "Scala 3", vano scala (indicato dalla freccia rossa) a cui si accede dal portico comune in prolungamento dell'androne di ingresso



Il vano scala serve due appartamenti al piano terra, tre al primo, e il solo alloggio in perizia, al secondo piano.

Nella foto accanto, ripresa dal cortile interno comune, è evidenziato il lato est dell'appartamento in oggetto.

Internamente l'alloggio è un unico ambiente, con soffitto in legno e travi a vista, da cui si accede al disimpegno del bagno.

Di pertinenza dell'alloggio, all'interno del cortile comune, è presente un'autorimessa di poco più di 10 mq.

3.2 Caratteristiche qualitative

Il fabbricato di cui è parte l'alloggio in relazione è una ristrutturazione di oltre venti anni fa (2001), realizzata con materiali tradizionali di discreta qualità e senza elementi di particolar pregio e/o rilievo. Lo stato di manutenzione rivela i segni del tempo, numerose lesioni di intonaco sia sulla facciata esterna che su quelle all'interno del cortile, così come nei vani scala.

L'appartamento in perizia ricalca sostanzialmente lo stato complessivo dello stabile: discreto stato di manutenzione con qualche situazione maggiormente compromessa. Si vedano, per esempio, le ante esterne delle finestre che sembrano risalire ad epoca antecedente alla ristrutturazione e certamente diverse da tutte le



altre. Anche la facciata dell'alloggio presenta evidenti segni di una maggiore esposizione agli agenti atmosferici con tracce di gocciolamenti, lievi distacchi di intonaco nella giunzione tetto-parete che in piccolissima parte causano lievi tracce di umidità all'interno dell'alloggio.

Le finiture interne dell'alloggio, meglio evidenziate dal rilievo fotografico (**Allegato 2**) sono di tipo tradizionale: la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica chiara di dimensioni diverse tra zona giorno/ disimpegno e bagno.

Anche il rivestimento del bagno (altezza 1,80) è in ceramica con tagli differenti nella fascia più bassa.

Il soffitto è mansardato in legno con travi a vista. Porte ed infissi sono in legno, con doppio vetro le finestre; la porta di ingresso è blindata.

Il bagno ha doccia e sanitari in porcellana bianca. Scarsa la manutenzione di tutto l'alloggio.

Gli impianti sono di tipo tradizionale: il riscaldamento è autonomo a gas, con caldaia posta all'interno, nel disimpegno tra soggiorno e bagno, che alimenta sia i radiatori che la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è sostanzialmente a norma.

L'autorimessa di pertinenza è centrale rispetto al blocco delle autorimesse; è delimitata da basculante in lamiera. Il pavimento è il prolungamento di quello in porfido del cortile, la copertura è a spiovente ad una falda, internamente in legno con travi e listelli a vista, all'esterno con manto di tegole.

3.3 Consistenza

La consistenza delle superfici delle unità in perizia, sono state desunte da rilievo di massima, effettuato in fase di sopralluogo, e verifica con le planimetrie catastali e quelle di progetto.

Da queste si sono desunte le seguenti consistenze:

mq. 37,05 per l'alloggio;

mq. 11,50 per l'autorimessa

per una superficie complessiva del lotto pari a: **mq. 42.80** (37.05 + 11.50 x 0.5)

4. STATO DI POSSESSO

Da visure ipotecarie sui beni pignorati e sull'esecutato (**Allegato 3**) comparate con la relazione notarile allegata agli atti (**Allegato 4**), l'immobile staggito risulta intestato per l'intera quota all'esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED]

La proprietà è pervenuta all'esecutato da atto di compravendita n. [REDACTED] di repertorio redatto il 21 Dicembre 2005 dal [REDACTED] di Brescia. (**Allegato 5**)

L'atto, registrato a Brescia il 27.12.2005 al n. [REDACTED] serie 1T è stato trascritto a Brescia il 28.12.2005 ai nn. [REDACTED] di Registro Generale e Registro Particolare.

Precedentemente la proprietà era pervenuta alla signora [REDACTED], per atto di compravendita Repertorio n. [REDACTED] del notaio [REDACTED] del 15/05/2001, trascritto a Brescia il 22/05.2001 ai nn. [REDACTED] di Reg. Generale e Particolare, con cui aveva acquistato dalla [REDACTED], che aveva ristrutturato l'immobile, i beni poi venduti all'esecutato.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Occupato L'alloggio, al momento del sopralluogo del 25 Gennaio 2022, era occupato, senza titolo, dal signor [REDACTED]. Il signor [REDACTED] ha dichiarato di occupare l'alloggio per concessione gratuita del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED] titolare di un contratto di locazione ad uso abitativo, con canone annuo di € 2.400 stipulato il [REDACTED]. (**Allegato 6**)

5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI

5.1 Vincoli non cancellabili

Da indagini effettuate presso gli organi ed uffici competenti non risultano vincoli opponibili ai possibili futuri acquirenti se non quelli derivanti dalle norme in materia di condominio e quelle stabilite dal eventuale regolamento condominiale

5.2 Vincoli cancellabili

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Brescia a carico dell'esecutato e degli immobili oggetto di pignoramento (All.3), così come confermato dalla relazione notarile allegata al fascicolo ed alla presente relazione (All. 4), a carico dei beni oggetto di procedura risultano le seguenti formalità:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 28/12/2005, n. [REDACTED] di Registro Particolare a favore di [REDACTED], per una somma complessiva di Euro 144.000,00

derivante da concessione a garanzia per mutuo ipotecario di Euro 72.000 della durata di 30 anni, concesso per atto n. [REDACTED] dal notaio [REDACTED]. (**Allegato 7**)

- Trascrizione del 29/09/2021, n. [REDACTED], di atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare n. 4964/2021 di repertorio del 28/07/2021, a favore di [REDACTED] Roma, gravante sugli immobili oggetto di Procedura. (**Allegato 8**)

5.3 Vincoli di natura condominiale

Non sono presenti particolari vincoli di natura condominiale se non quelli tradizionalmente regolati dalle norme in materia dell'uso delle parti comuni.

La gestione del condominio è affidata allo studio [REDACTED], Brescia. Al momento lo studio non ha ancora fornito documentazione circa la situazione economica a carico delle unità in perizia; sarà cura della scrivente integrare la presente relazione quando e se saranno comunicate le informazioni richieste.

Dal contratto di locazione si evince che le spese condominiali ammonterebbero ad € 240 annui.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La composizione attuale del fabbricato di cui è parte l'alloggio in perizia è, come già accennato, il frutto di una ristrutturazione in attuazione di un Piano di Recupero approvato con Delibera Comunale n. 29 del 28.05.1999. Il 30 Marzo 2022 è stato effettuato l'accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico del comune di Dello, visionando le pratiche edilizie (due) relative alla ristrutturazione del fabbricato in oggetto. Nel dettaglio si sono esaminate le seguenti procedure:

- Delibera di approvazione del Piano di Recupero e successiva Convenzione Rep. 423 del 29.09.1999;
- **Concessione edilizia n. 333/99 Prot. 421 del 4.10.1999** per la "ristrutturazione di edificio in attuazione di Piano di Recupero";
- **Concessione edilizia n. 441/01 Prot. 210 del 19.03.2001** in "Variante in corso d'opera per modifica planovolumetrica"
- **Richiesta di agibilità** presentata il 26.10. 2001 Prot. 8137 relativa alle concessioni n. 333/99 e 441/01 per lavori iniziati il 28.10.1999 ed ultimati il 17.10.2001

Alla richiesta di agibilità sono allegate le dovute dichiarazioni di conformità.

Dalla documentazione esaminata (**Allegato 9**) si è potuta accertare la regolarità edilizia dell'alloggio in perizia. Verificata e comprovata anche la conformità catastale.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto dall'alloggio e l'autorimessa di pertinenza. Trattasi di due unità autonome ma la scrivente ritiene che il compendio costituisca un lotto unico in quanto, ogni unità del fabbricato ha propria autorimessa o posto auto ed una vendita separata non appare conveniente in quanto diminuirebbe l'appetibilità commerciale dell'abitazione.

8. VALORE E COSTI

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale del bene in perizia, si è proceduto secondo un metodo sintetico comparativo, assumendo quali parametri di confronto le valutazioni unitarie degli immobili riportate nei bollettini della Camera di Commercio di Brescia, dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, dal Borsino immobiliare, raffrontate con le richieste economiche per immobili simili messi in vendita sul mercato immobiliare.

Le quotazioni assunte a confronto sono riportate nel seguente prospetto:

Parametri di confronto immobili

| N. | Fonte | Tipo valore | Valore €/ mq. Min. | Valore €/ mq. Max | Valore €/mq Medio | Prezzo richiesto € | Valore €/mq. da richiesta |
|----|---|--|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 1 | OMI II semestre 2021 Ab. di tipo Civile Frazioni | Val. per stato conservativo normale | 790 | 950 | 870 | | |
| 2 | Borsino Immobiliare Aprile 2022 Quinzanello | Abitazioni civili in seconda fascia | 698 | 885 | 790 | | |
| 3 | Borsino Immobiliare Aprile 2022 Quinzanello | Abitazioni civili in fascia media | 886 | 1.090 | 988 | | |
| 4 | Camera di Commercio Brescia 2021 Comune di Dello | Val. per stato Agibile (20-25 anni) | 790 | 850 | 820 | | |
| 5 | Camera di Commercio Brescia 2021 Comune di Dello | Val. per stato Recente (20-25 anni) | 1.120 | 1.410 | 1.265 | | |
| 6 | Immobiliare.it Studio Imm. Geom. Segalini Rif. 477 Del 19/04/2021 | Due appartamenti bilocali su due livelli (soggiorno e garage al piano terra, camera e bagno al primo) attualmente locati. Immobili in Via Mazzini 24 stesso stabile dell'unità in perizia | | | | 44.000 | 770 |

Sulla base dei parametri assunti a riferimento, considerata la richiesta per i due bilocali dello stesso condominio, richiesta in linea con la media delle quotazioni minime alle voci 1-4 (si escludono le quotazioni della Camera di commercio in quanto non specifiche per la frazione di Quinzanello ma riferite, genericamente, al comune di Dello), considerate le caratteristiche dell'alloggio staggito, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, si stima che un più equo valore di riferimento da assumere per la presente valutazione sia pari ad €

770/mq. anche in considerazione della ridotta metratura del bene per cui una valutazione a corpo risulta più idonea.

Si determina, così, una stima dell'immobile staggito pari a:

Alloggio: mq. 42.80 x 770,00 €/mq = 32.956 Euro

Dove le consistenze sono quelle determinate a pagina 11 e l'arrotondamento per valutazione a corpo determina una valutazione pari a:

35.000,00 Euro (Trentacinquemila Euro)

La valutazione esposta è una stima in libero mercato, riferita all'immobile nello stato di fatto in cui versava al momento del sopralluogo e tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio stesso con le limitazioni ad esso riferite.

9. CONCLUSIONI

Da quanto fin qui esposto, la sottoscritta [REDACTED], CTU incaricata in relazione all'esecuzione immobiliare n. 517/2021 promossa dalla [REDACTED] a. nei confronti di [REDACTED], ritenuto di aver completamente espletato l'incarico affidatole, conclude e riassume quanto segue:

Immobile staggito: Monocale con autorimessa di pertinenza, sito in Via G. Mazzini 22/24 a Quinzanello, frazione del comune di Dello (Bs).

Identificazione catastale :

Foglio 11 NCT – Part. 60 – Sub. 13 – Cat. A/2 – Piano 2 – Cl 4 - Vani 2 – Mq, 40 - Rendita C. 101,23 Euro

Foglio 11 NCT – Part. 60 – Sub. 24 – Cat. C/6 – Piano T – Cl 2 - Mq, 11 - Rendita C. 13,07 Euro

Valore commerciale: € 35.000 (Trentacinquemila/00 Euro)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza delle parti comuni del complesso

Data rapporto valutazione

22 Aprile 2022

Timbro e firma

[REDACTED]

Restando a disposizione per ogni qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, si allegano alla presente relazione i seguenti allegati:

10. ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Ispezioni ipotecarie
4. Relazione notarile
5. Atto di compravendita
6. Contratto di locazione
7. Atto di mutuo
8. Atto e trascrizione di pignoramento
9. Documentazione edilizia

Data rapporto valutazione

22 Aprile 2022

Timbro e firma

