

RAPPORTO SINTETICO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n. 296/2023

CREDITORE PROCEDENTE: "INTRUM ITALY S.P.A." (c.f. = 10311000961), con sede in Milano - Via Bastioni di Porta Nuova n. 19;

RAPPRESENTANTE: Avvocati "PAOLO FORTI" (c.f. = FRTPLA73L07D969Z) e **"GIULIA GALATI"** (c.f. = GLTGLI85S49H501) con studio in Roma – Via IV Novembre n. 149 del Foro di Roma, ed ancora **"DAVIDE SARINA"** (c.f. SRNDVD79E17F205L) del Foro di Milano con domicilio in Brescia - Via Solferino n. 20/C.

ESECUTATO: [REDACTED] ultima residenza nota in [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE "DOTT. ANDREA GIOVANNI MELANI"

- Data conferimento incarico e giuramento = 25.07.2023 e 01.09.2023
- Udienza per modalità di vendita = 14.12.2023

UNICO LOTTO (ABITAZIONE MAP. 174 SUB. 10)

ESTREMI CATASTALI: COMUNE DI BAGNOLO MELLA (BS) - CATASTO FABBRICATI – VIA GRAMSCI 60 - PIANO 2

| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub. | Categ. | Cl. | Consist. | Superficie Catastale | Rendita | Più probabile valore di mercato al netto delle problematiche |
|----------------|--------|------------|------|--------|-----|----------|--|-------------|--|
| NCT | 12 | 174 | 10 | A/4 | 4 | 2,5 | Totale: 60 m ² ; Totale escluse aree scoperte: 55 m ² | Euro 108,46 | €uro 17.300,00 |

PROBLEMATICHE

*** Necessità di bonificare parte dell'Edificio condominiale composto di tre unità immobiliari per eliminare i rifiuti di ogni tipo posti a cielo aperto ed anche l'Abitazione in oggetto per la diffusa sporcizia compresi escrementi umani.**

*** Necessità di presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ed anche la Segnalazione Certificata per l'Agibilità parziale.**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giovanni ZILIANI

Gussago, li 13 novembre 2023

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANDREA GIOVANNI MELANI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 296/2023

promossa da

"INTRUM ITALY S.P.A."

contro

[REDACTED]

.....

RELAZIONE ESTIMATIVA

dell'ABITAZIONE di proprietà del sig. [REDACTED]

situata in Comune di Bagnolo Mella (Bs) - Via Gramsci n. 60

[Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significanti: "a" Ortofoto e Fotografie; "b" Atti catastali (estratto mappa NCT + visura storica per immobile Catasto Fabbricati + planimetria); "c" Istanza all' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia per sapere dell' esistenza o meno di possibili contratti d' affitto e pertinente risposta del superiore Ufficio; "d" Richiesta di Accesso agli Atti Comunali per la presa visione dei pertinenti atti tecnici, visionati e qua acclusi: (Licenza di Costruzione originaria n. 642 del 22.11.1965, Tavola progettuale e Certificato di Abitabilità del 22.12.1966 + nostra Tavola grafica con evidenziate le differenze fra il progetto originario e la situazione attuale + PGT Variante 2021 – Piano delle Regole - stralcio Elaborato V2 PdR 02 TERRITORIO COMUNALE USO DEL SUOLO + stralcio Elaborato V2 PdR CS 04 CENTRO STORICO MODALITA' DI INTERVENTO + Articolo 37 punti 5.4 e 5.5 delle Norme Tecniche di Attuazione)].

PREMESSA

L' Ill.mo G.E. Dott. ANDREA GIOVANNI MELANI con decreto 25 luglio 2023 nominava esperto per la stima del Bene il geom. Giovanni ZILIANI, con studio in Gussago (BS) - Via De Gasperi n.34 e stabiliva per il conferimento dell'incarico il primo settembre anno in corso.

Il sottoscritto nel giorno succitato, accettava l'incarico di Stima e prestava il giuramento di rito per rispondere ai quesiti di cui al nuovo art. 173 bis delle disposizioni d'attuazione del Codice di procedura Civile.

INDAGINI – ACCERTAMENTI – CONSIDERAZIONI - CALCOLI

Lo scrivente analizzava la documentazione in atti di Causa ed il successivo 27 settembre 2023 eseguiva sopralluogo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Cristina BONOMETTI insieme al personale della Ditta incaricata per poter accedere all'Unità abitativa stante l'irreperibilità dell'Esecutato. terminate le operazioni per entrare con scardino del portoncino d'ingresso per la mancanza delle chiavi, si svolgevano le operazioni di presa visione, rilievo metrico di controllo e specifiche fotografie compreso quelle dei luoghi circostanti.

Il sottoscritto ha svolto anche le prestazioni in appresso concisamente elencate:

- o Ha esaminato la documentazione catastale.
- o Ha fatto istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia, per sapere dell'esistenza d'eventuali contratti d'affitto registrati, con l'afferente risposta che non risultano contratti di locazione e/o comodato regolarmente registrati ed in corso di validità.
- o Ha visionato presso l'Archivio Notarile di Brescia l'atto di compravendita del 17/09/2008 - Notaio Rotondo Alberto n. rep. 289735/15409, estrapolando i dati più significanti fra i quali gli estremi delle Pratiche Edilizie.
- o Ha fatto domanda d'Accesso agli Atti Comunali, con ispezione del 03 e 09 novembre 2023 per la presa visione dei pertinenti documenti tecnici.
- o Ha assunto le dovute notizie del mercato immobiliare presso gli operatori tecnici del settore ed ancora consultava la letteratura di merito, quale il "Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia e Provincia rilevati nell'anno 2023".
- o Ha impostato propri calcoli tecnici ed ha sviluppato le necessarie considerazioni d'estimo generali e particolari.

DATI CATASTALI

L'Unità abitativa da giudicare è intestata per l'intera proprietà al sig. [REDACTED]
[REDACTED] ed è così sinteticamente registrata:

Comune di BAGNOLO MELLA (BS) - Catasto Fabbricati – Via Gramsci n. 60 – Piano 2

| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Cl. | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|----------------|--------|------------|------|-----------|-----|-------------|--|-------------|
| NCT | 12 | 174 | 10 | A/4 | 4 | 2,5 vani | Totale: 60 m ² ; Totale escluse aree scoperte: 55 m ² | Euro 108,46 |

I confini desunti dalla mappa, con inizio da nord e proseguendo in senso orario, risultano: vuoto sulla corte mappale 168, verso est altra unità immobiliare del map. 174, a sud il map. 180 ed in lato ovest prospetto sulle sottostanti u.i. di altrui ditte distinte ai mappali 174 e 173.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il sottoscritto per meglio ordinare la descrizione della situazione generale e particolare, reputa separarla in tre distinte parti:

1^A parte – Caratteristiche della Zona

La Zona è posta nella parte del centro storico posizionato a nord, che s'estende lungo la principale Via Gramsci, è caratterizzata da un edificato di vecchia datazione prevalentemente residenziale, con immobili che prospettano ed hanno l'accesso da detta strada, è compiutamente urbanizzata ed è nelle vicinanze d'importanti direttrici viarie.

2^A parte – Caratteristiche del Corpo di fabbrica (parte della particella 174), disposto su tre piani fuori terra, comprendente n. 3 unità immobiliari di diverse proprietà (subb. 4 – 9 – 10) fra cui l'Abitazione in oggetto (sub. 10)

“Lo scrivente vuole subito indicare che il primo tratto della scala esterna comune e la terrazza dell'unità abitativa situata al 1° piano, sono in fatto una discarica di rifiuti a cielo aperto, in vicinanza ed alla vista dei residenti degli adiacenti fabbricati, per il presunto costo della necessaria bonifica sanitaria generale calcolato in € 5.400 (complessivi) da dividere in n. 3 unità immobiliari pari ad € 1.800 ciascuna”.

Il Corpo di fabbrica è raggiungibile da Via Gramsci tramite l'androne pedonale e carraio comune a tutti gli edifici da esso serviti, ed in proseguo percorrendo la corte al map. 168 con pavimentazione maltenuta in calcestruzzo / ghiaia, delimitata da edifici realizzati in tempi e con peculiarità differenti, rendendo l'aspetto generale disordinato.

L'Edificio con Licenza di Costruzione del 22.11.1965 e successivi limitati interventi di Variazione è di semplice composizione, con attuale stato generale di manutenzione esterna in “pessime”

condizioni riguardanti tutte le opere visibili, è totalmente disabitato ed abbandonato, con il piano terra interessato da lavori in corso d'opera che sembrano da tempo sospesi ed ha struttura portante verticale in muraria di laterizio ed orizzontale in latero cemento, con tetto ad una falda e manto di copertura in coppi.

3^A parte – Aspetti propri dell’Abitazione in oggetto posta al secondo ed ultimo piano (sub. 10)

Il Bene è composto di soggiorno con angolo cottura, annesso ripostiglio / antibagno, servizio igienico e camera da letto, ancora balcone lungo il fronte est e scala esclusiva a partire dal 1° piano. L’Unità abitativa, indicativamente attorno al 2007/2008, è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria interna, con l’utilizzo di materiali, metodi di posa ed impianti di normale fattura, ma all’attualità è anch’essa in condizioni di conservazione alquanto insufficienti comprese le pertinenze esterne, è disabitata, abbandonata, con alcune componenti edili / impiantistiche rotte o da controllare per il loro corretto funzionamento, **“c’e’ diffusa sporcizia e deiezioni umane sparse nei vari ambienti, con necessità in primis di un deciso intervento di bonifica sanitaria per il presunto costo determinato in € 1.900”**.

Le componenti di finitura rovinate sono in parte da sostituire / rifare, controllare e sistemare compresa l’assistenza muraria, concisamente sono:

- da sostituire / rifare = portoncino corazzato d’ingresso e tre porte + caldaia murale nel rispetto della normativa vigente ed apparecchi sanitari del servizio igienico + pavimentazione balcone in calcestruzzo bocciardato + varie pedate e pianerottolo in lamiera striata della scala esterna esclusiva + opere di tinteggiatura interna + verniciatura ringhiera balcone e della scala esterna;
- da controllare = condizioni di pavimenti e rivestimenti in ceramica + funzionamento serramenti in alluminio e delle persiane avvolgibili in resine sintetiche, impiantistica idro-termo-sanitaria con radiatori in alluminio + impiantistica elettrica nel rispetto delle norme + solidità ringhiera del balcone e della struttura / gradini della scala esterna in ferro;
- da sistemare = varie di completamento al necessario.

Le metrature più significative ricavate dal rilievo di controllo in loco e dai documenti catastali, devono intendersi solamente indicative, esse sono:

* Superficie utile vani = mq 17,60 soggiorno con angolo cottura, mq 17,90 camera, mq 3,00 ripostiglio / antibagno e mq 4,60 servizio igienico;

* Superficie non residenziale = mq 10,40 balcone e mq 5,70 scala esclusiva esterna;

* Superficie lorda di pavimento = m 5,30 x 10,40 = arrotondati mq 55,00.

STATO DI POSSESSO

Il Bene staggito al momento del sopralluogo non era abitato ed in proposito per ulteriore controllo è stata fatta istanza all'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia, per sapere dell'esistenza d'eventuali contratti d'affitto registrati, con l'afferente risposta del Superiore Ufficio che non vi sono contratti di locazione e/o comodato regolarmente registrati ed in corso di validità.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il C.T.U. non ha rilevato nessuna targhetta con il nominativo dell'Amministratore.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

L'Accesso agli Atti eseguito con la massima collaborazione avuta dalla Delegata dell'Ufficio tecnico per la ricerca dei documenti, ha determinato che il progetto dell'Edificio è stato approvato con Licenza di Costruzione n. 642 del 22.11.1965 intestato alla sig.ra Materossi Agostina ved. Festoni e con l'afferente Certificato di Abitabilità del 22.12.1966.

Il progetto prevedeva la demolizione e la ricostruzione del fabbricato esistente, con il piano terra da adibirsi a Magazzino e la formazione di n. 1 Unità abitativa con zona giorno al primo piano e zona notte al secondo piano, collegate da scala esterna.

Successivamente con lavori eseguiti **“senza regolare Permesso”** all'incirca nel 2007/2008 anno di presentazione della nuova planimetria catastale, la suddetta Abitazione è stata frazionata, costituendo n. 2 separati e distinti alloggi; in particolare l'Abitazione in questione è stata sommariamente oggetto delle seguenti opere:

- Nuove opere in facciata = finestrella del servizio igienico in lato nord + finestra del soggiorno con angolo cottura e finestra della camera in sostituzione del vano porta d'accesso, entrambe in lato ovest;
- Nuove opere interne = formazione di antibagno / ripostiglio + comunicazione fra il soggiorno con angolo cottura (già camera) e la camera.

“Tali opere comportano la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (ai sensi art. 37 – commi 1. e 4. D.P.R. 06.06.2001, n. 380) accompagnata dal Certificato di idoneità statica ed ancora la Segnalazione Certificata per l'Agibilità parziale corredata dalla dovuta documentazione (ai sensi art. 24 del D.P.R. succitato)”.

I costi per svolgere, regolarizzare e presentare le suddette pratiche edilizie, compresi diritti di Segreteria, sanzione pecuniaria e varie al necessario, comportano il costo indicativo di **€ 3.800**.

Il Costruito è attualmente individuato dal Piano di Governo del Territorio – Variante 2021 – Piano delle Regole nell’Elaborato V2 PdR 02 TERRITORIO COMUNALE USO DEL SUOLO – Sistema dei Nuclei di Antica Formazione = “Zona A1 – Ambiti interni al Nucleo di Antica Formazione Principale (art. 37)”, nell’Elaborato V2 PdR CS 04 CENTRO STORICO MODALITA’ DI INTERVENTO – Gradi di intervento per gli edifici interni alla Zona A1 = “Ristrutturazione edilizia” riguardo l’Abitazione e “Corpi edilizi minori e superfetazioni” riguardo la Scala esterna d’accesso, ancora è primariamente regolato dalle Norme Tecniche di Attuazione all’Art. 37 NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – Zona A1, in particolare ai punti 5.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e 5.5 CORPI EDILIZI MINORI E SUPERFETAZIONI.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Lo scrivente al fine della disamina delle condizioni estrinseche generali ed intrinseche particolari del Corpo di fabbrica condominiale e quelle proprie dell’Abitazione, a conoscenza delle segnalazioni del Mercato locale e dell’analisi del Listino 2023 del Valore degli Immobili sulla Piazza di Bagnolo Mella per edifici / unità simili da “**Ristrutturare**”, ricerca il più probabile valore di mercato impostando la Stima con il Metodo Sintetico Comparativo, portando in detrazione il presunto costo per la bonifica sanitaria dell’Edificio pro quota e la bonifica propria dell’Abitazione, la spesa indicativa per regolarizzare i lavori abusivi con la presentazione della Segnalazione Certificata d’Inizio Attività in Sanatoria e conseguente Segnalazione Certificata per l’Agibilità.

Visti i conteggi in atti di quest’ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti immobiliari del solo Alloggio gli specifici coefficienti di differenziazione, viene primariamente determinata **la superficie di calcolo virtuale** e poi il calcolo del **più probabile valore di mercato**; in dettaglio:

superficie di calcolo virtuale

Abitazione censita con la particella 174 subalterno 10

- ✓ mq 55,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 55,00
- ✓ mq 10,40 superficie balcone x (0,30 r.m.) = mq 3,12
- ✓ mq 5,70 scala esclusiva esterna non protetta in ferro x (0,15 r. m.) = mq 0,86

somma mq 58,98

**• Più probabile valore di mercato “non” considerando le negatività già quantificate nelle sezioni
“DESCRIZIONE SINTETICA” e “SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA”**

Mq 58,98 (superficie virtuale) x € 420/mq (più probabile valore unitario di mercato) = € 24.771,60

• Detrazioni per le negatività:

€ (1.800 + 1.900) = € 3.700 per i presunti costi delle bonifiche sanitarie +

+ € 3.800 per le pratiche tecnico-urbanistiche riguardanti la Segnalazione

Certificata Inizio Attività in sanatoria e la Segnalazione Certificata di

Agibilità parziale = meno € 7.500,00

restano € 17.271,60

da arrotondare in Euro 17.300,00 (diciassettemilatrecento/00)

La presente Relazione Estimativa si compone di n. 6 pagine e di n. 10 righe del settimo foglio ed anche dei seguenti allegati: “a” Ortofoto e Fotografie; “b” Atti catastali (estratto mappa NCT + visura storiche per immobile Catasto Fabbricati + planimetria); “c” Istanza all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia per sapere dell’esistenza o meno di possibili contratti d’affitto e pertinente risposta del superiore Ufficio; “d” Richiesta di Accesso agli Atti Comunali per la presa visione dei pertinenti atti tecnici, visionati e qua acclusi: (Licenza di Costruzione originaria n. 642 del 22.11.1965, Tavola progettuale e Certificato di Abitabilità del 22.12.1966 + nostra Tavola grafica con evidenziate le differenze fra il progetto originario e la situazione attuale + PGT Variante 2021 – Piano delle Regole - stralcio Elaborato V2 PdR 02 TERRITORIO COMUNALE USO DEL SUOLO + stralcio Elaborato V2 PdR CS 04 CENTRO STORICO MODALITA’ DI INTERVENTO + Articolo 37 punti 5.4 e 5.5 delle Norme Tecniche di Attuazione).

L’esperto Geom. Giovanni Ziliani

Gussago, 13 novembre 2023

