

RELAZIONE DI STIMA BENI PIGNORATI

G.O.P. DELL'ESECUZIONE DELEGATO: Dott. Davide Foppa Vicenzini

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

ESPERTO INCARICATO: Ing. Paolo Andreoli

Atto di pignoramento: di cui alla nota di trascrizione del 28/12/2023 ai nn. 58221 R.G. e 40511 R.P.

Data nomina dell'esperto: prima nomina 26/03/2024, seconda nomina 08/04/2024

Data udienza di accettazione dell'incarico e giuramento: 16/04/2024 (in modalità telematica)

Data udienza per determinazione modalità di vendita: 25/09/2024

DATI GENERALI DEI BENI:

Immobile sito nel Comune di Chiari (BS) in Via Milano n. 25/A.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Chiari (BS): Sezione Urbana NCT, Foglio 33, Particella 214, Sub. 3, Cat. A/2, classe 3, 5,5 vani

Quota di proprietà pari a 1/1.

Proprietà [REDACTED] proprietario per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà.

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile in lotti

Valore stimato del bene: € 175.000,00 (centosettantacinquemila/00)

INDICE

1. PREMESSA	3
1.1 ANAGRAFICA	3
1.2 DATI GENERALI DEI BENI IMMOBILI	3
1.3 FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	4
2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC	6
2.1 DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 CPC	6
2.2 TITOLO DI PROVENIENZA	6
2.3 STATO PATRIMONIALE DEL DEBITORE	6
3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	7
3.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	7
3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	9
4. STATO DI POSSESSO.....	12
4.1 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.2 CONTRATTI DI LOCAZIONE	12
4.3 VALORE LOCATIVO DEL BENE	12
5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	15
5.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	15
5.2 VINCOLI, PESI, DIRITTI E SERVITÙ	15
5.3 VINCOLI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI	15
5.4 VINCOLI, ONERI E SPESE CONDOMINALI.....	16
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	17
6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	17
6.2 REGOLARITA' EDILIZIA.....	17
7. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	18
8. VALORE DEL BENE E COSTI.....	19
8.1 PREMESSE E CRITERI DI VALUTAZIONE	19
8.2 VALORE DI STIMA	20
9. ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	22

1.3 FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Atto di pignoramento: di cui alla nota di trascrizione del 28/12/2023 ai nn. 58221 R.G. e 40511 R.P. presso l'Agencia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Decreto di nomina dell'esperto: prima nomina 26/03/2024, seconda nomina 08/04/2024

Accettazione dell'incarico di stima e giuramento: 16/04/2024 (in modalità telematica)

Data udienza per determinazione modalità di vendita: 25/09/2024

Per quanto riguarda le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto C.T.U., indispensabili per la redazione della presente relazione di stima, l'incarico si è articolato con il seguente sviluppo:

- | | |
|------------|---|
| 16/04/2024 | Giuramento per il conferimento dell'incarico di stima in modalità telematica |
| 30/05/2024 | Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizi catastali con richiesta della planimetria catastale per l'u.i. oggetto di esecuzione |
| 05/06/2024 | Sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione: l'esecutato non era presente, pertanto, non è stato possibile accedere all'immobile
(Viaggio A/R km 29,8x2=59,6) |
| 19/06/2024 | Sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, con accesso alle unità immobiliari oggetto di stima
(Viaggio A/R km 29,8x2=59,6) |
| 21/06/2024 | Richiesta copia dell'atto d'acquisto al Notaio mediante email. Documentazione ricevuta in data 01/07/2024. |
| 21/06/2024 | Trasmissione tramite PEC all'Agencia delle Entrate – Ufficio del registro contratti di locazione di Chiari (BS) richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato gravanti sull'immobile oggetto di perizia e di accertamento dei pagamenti delle imposte, di scadenze e di eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone. Il CTU riceveva risposta in data 28/06/2024. |
| 27/06/2024 | Richiesta tramite sportello telematico all'Ufficio Anagrafe - Stato Civile del Comune di Chiari del certificato di stato di famiglia e dell' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio . Il CTU riceveva risposta in data 28/06/2024. |
| 01/07/2024 | Richiesta di accesso agli atti presentata tramite sportello telematico del Comune di Chiari per il reperimento delle pratiche edilizie. Il CTU riceveva copia della documentazione in data 08/08/2024 (Diritti di segreteria per accesso agli atti € 120,00) |
| 01/07/2024 | Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizi catastali, con richiesta visura storica per gli immobili oggetto di perizia
(Acquisizione visura storica per immobile € 1,83 - 22% IVA compresa) |
| 30/07/2024 | Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizi catastali, con richiesta estratto mappa catastale |

Raccolta la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, effettuato il sopralluogo e tutti gli accertamenti necessari, il sottoscritto C.T.U. provvede a dare risposta ai seguenti quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina dell'esperto:

- Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.
- Identificazione e descrizione attuale dei beni. Identificazione pregressa dei beni.
- Stato di possesso.
- Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- Regolarità edilizia ed urbanistica.
- Formazione dei lotti.
- Valore del bene e costi.

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

2.1 DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 CPC

Prima di procedere ad ogni altra attività e senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, il C.T.U. ha verificato l'effettiva completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

In particolare, il sottoscritto ha provveduto alla disamina della documentazione in atti, consultando per via telematica, presso il Portale Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia, il fascicolo informatico relativo all'Esecuzione Immobiliare, ed ha potuto accertare la presenza della certificazione notarile ventennale resa in data 9 gennaio 2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia. Tale certificato viene ritenuto dal C.T.U. completo in quanto riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione ed attestante la descrizione del bene secondo le attuali risultanze catastali, le provenienze e le formalità.

Lo scrivente C.T.U. ha inoltre provveduto ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, la visura storica per immobile dell'unità oggetto di esecuzione (Allegato 1) ed ha potuto appurare come tale documento risulta coerente con quanto indicato nella certificazione notarile.

2.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile oggetto di esecuzione risulta intestato al [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

Oggetto di esecuzione è la quota di proprietà di 1/1 dell'unità immobiliare così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Chiari: Sezione Urbana NCT, Foglio 33, Particella 214, Subalterno 3.

L'immobile risulta di piena proprietà e disponibilità del signore esecutato per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Peperoni Elena il 27 giugno 2014, Repertorio 8953/4945, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BRESCIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 luglio 2014 ai NN.22695/15223 di formalità (Allegato 2).

2.3 STATO PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Al fine di verificare lo stato patrimoniale del Signore esecutato, il C.T.U. ha provveduto a chiedere tramite sportello telematico del Comune di Chiari copia del certificato di stato di famiglia e dell'eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato. Dal certificato di stato di famiglia trasmesso dal Comune di Chiari (Allegato 3) emerge come presso l'immobile sito in Via Milano n. 25/A, interno 4, risulti iscritta la famiglia composta dal solo esecutato.

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

3.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

3.1.1 LOCALIZZAZIONE

- Provincia Brescia
- Comune Chiari
- Frazione -
- Località -
- Via/Piazza Via Milano
- n. Civico 25/A

3.1.2 ZONA

La classificazione degli immobili secondo la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2023 Semestre 2, Comune di Chiari risulta essere:

- Fascia/zona Extraurbana/AGRICOLA
- Codice zona R1
- Microzona 2
- Tipologia prevalente -
- Destinazione -

3.1.3 DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima è la quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Chiari (BS) come segue:

- Sezione Urbana NCT, Foglio 33, Particella 214, Sub. 3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 426,08;

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare situato in Via Milano n. 25/A nel Comune di Chiari, costituito da cinque unità immobiliari residenziali di cui quattro di categoria catastale A/2 ed una di categoria catastale C/6.

In particolare, l'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 3 è indicata a livello catastale come categoria "A/2 Abitazione di tipo civile". Tale unità, sempre a livello catastale, è indicata come composta da un appartamento al piano primo con ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e due balconi. L'unità comprende inoltre la quota di 1/4 di proprietà dell'area scoperta del mappale 214 e l'inerente quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni, compresi il locale cantina, il locale caldaia e il ripostiglio al piano scantinato.

Elenco documentazione visionata ed allegata alla presente:

- Visure storiche per immobile (Allegati 1)
- Planimetria catastale (Allegati 4).

Si segnala che sul portale dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali non è disponibile né l’elaborato planimetrico né l’elenco dei subalterni per l’immobile individuato dalla Particella 214.

Prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale dell’unità immobiliare individuata dalla Particella 214 subalterno 3 (Allegato 4). In tale planimetria, oltre all’appartamento posto al piano primo, sono rappresentati anche una cantina, un ripostiglio e un locale caldaia al piano scantinato: questi locali, come si legge nel già citato atto di compravendita (Allegato 2), sono in realtà parti comuni del fabbricato e all’unità immobiliare in oggetto ne compete una quota proporzionale alla proprietà esclusiva della stessa. Infine, sempre nell’atto di compravendita viene specificato che anche la quota di 1/4 dell’area scoperta del mappale 214 è attribuita all’unità immobiliare in oggetto. Si segnala tuttavia che nella documentazione agli atti non vengono menzionate le quote proporzionali di proprietà delle parti comuni del fabbricato, pertanto il C.T.U. nella stima dei beni comuni censibili (cantine e ripostiglio) ha ritenuto di attribuire la medesima quota dell’area scoperta, ovvero la quota di 1/4. Quanto rappresentato nella planimetria catastale risulta non conforme a quanto rilevato in occasione del sopralluogo. In particolare, le non conformità tra stato di fatto e planimetria catastale sono:

- per quanto riguarda l’appartamento al piano primo, sono presenti alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni: il bagno nello stato di fatto risulta leggermente più grande a discapito del disimpegno della zona notte; la parete che separa il soggiorno dalla camera matrimoniale presenta un rientro più marcato rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Infine, nel soggiorno è presente un caminetto in muratura lungo la parete Est e sono presenti due finestre ai lati dello stesso al posto delle due portefinestre riportate graficamente in planimetria catastale;

- per quanto riguarda i locali comuni al piano scantinato, le difformità riguardano la presenza di due locali ricavati in lungo il lato Nord della cantina principale e l’assenza della parete divisoria tra la cantina principale e il ripostiglio.

Per una migliore comprensione delle difformità riscontrate si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 4) ed alle planimetrie con evidenziate le difformità tra stato di fatto e planimetria catastale (Allegato 7).

3.1.4 PERTINENZE, PARTI COMUNI E CONDOMINIALI

Come anticipato, il fabbricato di cui fa parte l’unità oggetto di stima è costituito da cinque unità immobiliari residenziali e si configura quindi come condominio minimo ai sensi della disciplina civilistica. Tale fabbricato non risulta costituito in condominio. Nella banca dati del Catasto non sono presenti né l’elaborato planimetrico né l’elenco dei subalterni con indicati i beni comuni. Tuttavia, dalla disamina del già citato atto di compravendita (Allegato 2) risulta come siano presenti delle parti comuni:

“[...] Il tutto altresì con la inerente quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero fabbricato di appartenenza ai sensi dell'art. 1117 cod.civ., ivi compresi il locale cantina, il locale caldaia ed il ripostiglio al piano scantinato, nonché la quota di 1/4 (un quarto) dell'area scoperta al mappale 214 (duecentoquattordici) di ettari 0.24.20, Ente Urbano del foglio 33 (trentatre) del Catasto Terreni del Comune di Chiari [...]”.

Oltre a quanto sopra riportato è presente anche un vano scala comune di distribuzione ai piani.

3.1.5 CONFINI

Come ben individuabile nell'estratto mappa catastale allegato (Allegato 6), reperito per via telematica presso Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizi catastali, nel complesso il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima confina:

- Nord Via Milano
- Est Particella 370
- Sud Particella 370
- Ovest Particella 384

Per i confini dell'unità immobiliare oggetto di stima:

- Nord prospetto su area al mappale 214
- Est prospetto su area al mappale 214
- Sud prospetto su area al mappale 214
- Ovest unità immobiliare subalterno 4, vano scala comune.

3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In data 19 giugno 2024, dopo un primo tentativo in cui non era presente l'esecutato o un suo delegato, il C.T.U. si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione per dare corso alle operazioni peritali necessarie al fine di redigere la presente perizia di stima.

Come anticipato, l'immobile fa parte di un fabbricato plurifamiliare, costituito da cinque unità immobiliari residenziali, situato in un'area ben servita dalla viabilità comunale, dai servizi e dalle reti tecnologiche.

L'immobile, indentificato con la Particella 214 subalterno 3, è costituito da un appartamento residenziale di categoria catastale "A/2 Abitazioni di tipo civile", posto al piano primo del fabbricato plurifamiliare sito in Via Milano n. 25/A, e comprende la quota di 1/4 di proprietà dell'area scoperta del mappale 214 e la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni, compresi il locale cantina, il locale caldaia e il ripostiglio al piano scantinato e il vano scala di distribuzione ai piani.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Via Milano, passando per un giardino comune alle unità immobiliari costituenti il fabbricato, mentre l'appartamento al piano primo è raggiungibile tramite il vano scala comune posto in posizione centrale sul lato nord del fabbricato.

L'accesso all'appartamento avviene da un portoncino blindato che immette in un ingresso che conduce al locale cucina affacciato sul lato Nord, al soggiorno posto lungo il lato Nord-Est e al disimpegno della zona notte posto lungo il lato Sud.

La cucina è caratterizzata dalla presenza di una portafinestra che si apre su un balcone che corre lungo il lato Nord del fabbricato e in parte lungo il lato Est. Il soggiorno ha anch'esso una portafinestra che immette sullo stesso balcone e due finestre con affaccio sul lato Est. Sempre nel soggiorno è presente un camino lungo il lato Est.

Dal disimpegno della zona notte si accede a due camere da letto, una matrimoniale e una singola, ed al bagno. Entrambe le camere da letto sono caratterizzate dalla presenza di una portafinestra che si apre sul balcone che corre lungo il lato Sud del fabbricato. Il bagno è caratterizzato dalla presenza di una finestra con affaccio sul lato Sud, e dalla presenza di lavabo, w.c., bidet, vasca da bagno, termo arredo e attacchi per la lavatrice.

Dal punto di vista delle finiture, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in laminato nelle camere da letto, mentre nel resto dei locali sono in gres, così come le pareti del bagno e della cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle. L'altezza interna dei locali è pari a circa 3 metri.

Si segnala che in occasione del sopralluogo l'appartamento appariva in corso di manutenzione, infatti mancavano alcune porte interne, alcuni battiscopa ed alcuni coprifili, così come erano presenti alcuni segni di stuccature principalmente alla base delle pareti.

Nella camera matrimoniale è stata rilevata una macchia di umidità sul soffitto, probabilmente causata da un'infiltrazione proveniente dalla copertura del fabbricato.

Dal punto di vista impiantistico il sistema di riscaldamento è a termosifoni con caldaia situata nel locale tecnico al piano seminterrato. L'appartamento risulta predisposto anche per l'impianto di climatizzazione estiva, infatti, anche se manca l'unità esterna, in soggiorno e nella camera matrimoniale è presente la predisposizione per l'aria l'impianto di climatizzazione estiva.

I serramenti sono in PCV con vetro doppio e in facciata sono presenti i fermi delle persiane, tuttavia, solo lungo il lato Sud del fabbricato sono presenti le persiane lignee, che mostrano segni di invecchiamento e necessitano di manutenzione.

Nel complesso, le caratteristiche costruttive, le finiture e la dotazione impiantistica dell'immobile risultano di buon livello qualitativo e si presentano in buono stato di conservazione, ad eccezione di alcune finiture, di alcuni infissi da completare e della macchia di umidità presente sul soffitto della camera matrimoniale.

Dalla documentazione reperita in fase di indagine, ed in particolare dalla disamina dell'atto di compravendita e della planimetria catastale, risulta che all'unità immobiliare residenziale oggetto di esecuzione compete la quota di 1/4 di proprietà dell'area scoperta del mappale 214 e la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni, compresi il locale cantina, il locale caldaia e il ripostiglio al piano scantinato, oltre al vano scala di distribuzione ai piani. Pertanto, il C.T.U. ha provveduto ad esaminare anche i locali posti al piano seminterrato.

L'accesso al piano seminterrato avviene passando sia dal vano scala comune sia da un accesso carrabile posto lungo il lato Est che immette però nell'unità immobiliare identificata dal subalterno 5 di categoria catastale "C/6 garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie (senza fine di lucro)". La porzione di beni comuni è costituita da un ampio locale con due cantine ricavate lungo il lato Nord-Ovest. Questi locali sono caratterizzati da un'altezza pari a circa 255 cm, finestre metalliche apribili poste quasi a soffitto, finiture al rustico, pavimento in battuto di cemento e diffuse macchie di umidità di risalita e di infiltrazioni, soprattutto, in corrispondenza dei muri perimetrali controterra.

Lungo il lato Est del fabbricato è presente il locale tecnico accessibile unicamente dall'esterno, in cui sono collocate le caldaie a servizio delle diverse unità immobiliari. Questo locale è caratterizzato da altezza pari a circa 250 cm,

finiture al rustico, pavimento in battuto di cemento, finestra metallica apribile quasi a soffitto e da macchie di umidità diffuse soprattutto alla base delle pareti e in corrispondenza del muro controterra.

Tutti i locali al piano seminterrato presentano caratteristiche costruttive, finiture e dotazione impiantistica di basso livello qualitativo e appaiono in cattivo stato di conservazione, soprattutto a causa della presenza di umidità di risalita e di infiltrazioni lungo le pareti controterra.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare in esame e delle relative parti comuni non risulta coerente né con quanto rappresentato in planimetria catastale (Allegato 4), né con quanto rappresentato nelle pratiche edilizie reperite presso il Comune (Allegato 8). In particolare, come anticipato al paragrafo 3.1.3, le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale riguardano alcune modifiche alla distribuzione degli spazi interni e alle aperture estere (Allegato 7):

- per l'appartamento: allo stato di fatto il bagno risulta leggermente più grande a discapito del disimpegno della zona notte; la parete che separa il soggiorno dalla camera matrimoniale presenta un rientro più marcato rispetto alla rappresentazione catastale; nel soggiorno è presente un caminetto in muratura lungo la parete Est e due finestre ai lati dello stesso invece di due portefinestre come graficamente rappresentato in planimetria catastale;

- per i locali comuni al piano scantinato: allo stato di fatto sono presenti due locali ricavati nella cantina principale in corrispondenza del lato Nord; il ripostiglio lungo il lato Nord allo stato di fatto non è separato dalla cantina principale. Per quanto riguarda le pratiche edilizie, come meglio specificato al paragrafo 6.2, l'ultima pratica edilizia di riferimento per la distribuzione degli spazi interni fornita dal Comune di Chiari è la Concessione in Sanatoria n. 457 del 25/03/1993 che, benché si riferisca al cambio destinazione d'uso del piano terra, in realtà riporta come elaborati grafici le planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato. Pertanto, il confronto tra stato di fatto e stato assentito si riduce al già descritto confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali.

Per una migliore comprensione dello stato attuale dei luoghi si rimanda al rilievo fotografico (Allegato 9) e dalle planimetrie allegate (Allegato 8) in cui sono evidenziate le difformità riscontrate tra stato di fatto e planimetrie catastali.

Al fine di regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria seguita da una pratica di variazione catastale: si stima una spesa complessiva tra oneri urbanistici, tecnici e tributi catastali pari a euro 5.000,00 (cinquemila/00).

DESCRIZIONE SINTETICA

Solai:	Solaio in latero-cemento
Copertura:	Latero-cemento
Serramenti esterni:	PVC - legno
Serramenti interni:	Legno
Pavimenti e rivestimenti:	Gres / laminato / intonaco tinteggiato
Impianto di riscaldamento e ACS:	Impianto autonomo con caldaia a condensazione / camino / termosifoni
Impianto climatizzazione:	Presente predisposizione

Pag. 11 di 22

STUDIO DI INGEGNERIA - Ing. PAOLO ANDREOLI

VIA II GIUGNO n. 58 - 25040 ARTOGNE(BS)

C.F.: NDR PLA 81D19 E704Z

P.IVA.: 03382670986

Tel.:

+39 328 5907106

e-mail:

info@andreoli.studio

pec:

paolo.andreoli3@ingpec.eu

4. STATO DI POSSESSO

4.1 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in fase di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso del bene da parte del Signore esecutato abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: nota di trascrizione n. 58221 R.G. e n. 40511 R.P. del 28 dicembre 2023.

Come anticipato al punto 2.2 della presente relazione, in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Peperoni Elena il 27 giugno 2014, Repertorio 8953/4945, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BRESCIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 luglio 2014 ai NN.22695/15223 di formalità (Allegato 2), il Signore esecutato acquisiva la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione e delle relative quote di parti comuni.

Per la cronistoria dei precedenti passaggi di proprietà si rimanda alla certificazione notarile ventennale agli atti ed alla visura storica per immobile acquisita dal C.T.U. (Allegato 1).

4.2 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Chiari. In risposta a tale richiesta il Direttore dell'Ufficio Territoriale trasmetteva allo scrivente una comunicazione in cui dichiara che *"[...] l'immobile sito in Chiari e identificato catastalmente al Fg. 33 particella 214 sub. 3 cat. A/2 non è oggetto di alcun contratto di locazione regolarmente registrato [...]"* (Allegato 5).

4.3 VALORE LOCATIVO DEL BENE

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo dei beni, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2023 Semestre 3, Comune di Chiari (BS), fascia/zona extraurbana/agricola, codice zona R1, microzona 2:

- tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valori locazione **4,5 – 5,5 €/mq** per mese riferiti alla superficie netta.

La superficie netta dell'unità immobiliare utilizzata per il calcolo di tale valore è stata determinata applicando opportuni coefficienti ponderali di omogeneizzazione, come da *"Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* dell'Agenzia del Territorio. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti viene computata nella misura del 100%. La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento utilizzate ad area scoperta viene computata pari al 10% della superficie scoperta stessa, fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare principale, e pari al 2% per superfici eccedenti detto limite. La superficie di balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e con i vani accessori viene computata nella misura del 30% fino a mq 25

e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. La superficie di balconi, terrazze e simili non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori viene computata nella misura del 15% fino a mq 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25. La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori e nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Nel calcolo non rientrano le superfici degli spazi comuni (es. vano scala, locali tecnici, ecc.).

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base del rilievo dello stato di fatto eseguito in occasione del sopralluogo e della planimetria catastale acquisita (Allegato 4).

Per quanto riguarda i beni comuni il C.T.U. ha ritenuto di considerare nella stima i soli beni comuni censibili, quindi, non ha tenuto conto del vano scala e del locale tecnico al piano seminterrato. Inoltre, per i beni comuni censibili i coefficienti ponderali di cui sopra sono stati ulteriormente ridotti per tenere conto che all'appartamento compete una quota proporzionale quantificata in un 1/4 (vedasi paragrafo 3.1.3).

Risultano:

	DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE [mq]	COEFFICIENTE PONDERALE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA [mq]	
APPARTAMENTO Particella 214 Sub. 3	Cucina	1	14	100%	14	TOTALE 101,27 mq ARROTONDATA 101 mq
	Ingresso-soggiorno	1	35	100%	35	
	Disimpegno	1	3,85	100%	3,85	
	Bagno	1	7,6	100%	7,6	
	Camera 1	1	10,8	100%	10,8	
	Camera 2	1	19,4	100%	19,4	
	Balcone 1	1	24,5	30%	7,35	
	Balcone 2	1	10,9	30%	3,27	
BENI COMUNI CENSIBILI e PERTINENZE	Ripostiglio	S1	21,45	1/4 x 25%	1,34	TOTALE 28,53 mq ARROTONDATA 29 mq
	Cantina	S1	82,5	1/4 x 25%	5,15	
	Cantina	S1	11,4	1/4 x 25%	0,71	
	Cantina	S1	16,7	1/4 x 25%	1,04	
	Area scoperta	T	2.202	1/4 x 10%~ 2%	20,29	

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo dei beni nell'ordine in circa **5 €/mq** per mese per l'appartamento al piano piano primo, mentre per i beni

comuni censibili C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo della proporzionale quota di proprietà nell'ordine di **2 €/mq**, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

- Appartamento residenziale
€ 6.000,00 (seimila/00)
- Beni comuni censibili
€ 660,00 (seicentosessanta/00)

TOTALE € 6.660,00 (seimilaseicentosessanta/00).

5.4 VINCOLI, ONERI E SPESE CONDOMINALI

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, si segnala che dalla documentazione agli atti e da quanto reperito in fase di indagine non è emerso alcunché, considerato anche che il fabbricato non risulta costituito in condominio pur trattandosi di condominio minimo ai sensi della disciplina civilistica.

6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Come anticipato al punto 5.3 della presente relazione di stima, secondo il Piano di Governo del Territorio del Comune di Chiari, l'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona "Ambiti non urbanizzati – Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico (Art. 47 NTA)" (cfr. P.G.T. "PDR – PR-02 Q1 Tavola di Azzonamento"), la cui disciplina urbanistica è riportata all'Art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di valutazione, questa è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale, infatti, trattasi di unità residenziale.

Tale destinazione d'uso è inoltre compatibile con la categoria catastale assegnata: categoria "A/2 abitazioni di tipo civile".

6.2 REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di poter verificare la regolarità edilizia ed urbanistica, il C.T.U. ha provveduto a trasmettere telematicamente allo sportello unico per l'edilizia del Comune di Chiari la richiesta di accesso agli atti e di ricerca della documentazione riferita all'unità immobiliare in oggetto, con particolare riferimento a pratiche edilizie, titoli autorizzativi, certificato di agibilità/abitabilità, comunicazione di fine lavori, istanze di sanatoria pendenti o rifiutate e vincoli di qualsiasi natura gravanti su tale unità.

Nel già citato atto di compravendita (Allegato 2) sono elencati i seguenti titoli edilizi:

- opere relative al fabbricato iniziate anteriormente al 1/09/1967;
- fabbricato edificato in forza di Licenza di Costruzione n. 108 del 18/12/1971 e Licenza di Costruzione n. 242 del 21/11/1972;
- fabbricato dichiarato abitabile/agibile dal 7/06/1974 Pratica Edilizia n. 1103;
- Concessione Sanatoria n. 457 del 25/03/1993 per cambio destinazione d'uso al piano terra da portico in civile abitazione.

Nella richiesta di accesso agli atti prot. 26191 del 1/07/2024, oltre alle sopracitate pratiche edilizie, il C.T.U. chiedeva di verificare anche l'esistenza di eventuali ulteriori titoli edilizi riferiti all'unità immobiliare in oggetto. A seguito di tale richiesta, lo scrivente riceveva da parte del Comune una comunicazione di accoglimento parziale in quanto "[...] non è stato possibile individuare le Concessione n. 108 del 18/12/1971 e la Concessione n. 242 del 21/11/1972 [...]".

Il Comune trasmetteva quindi al C.T.U. la seguente documentazione:

- Autorizzazione all'Abitabilità Pratica Edilizia n. 1103 del 7/06/1974, in cui vengono richiamate le due Concessioni non trovate dal Comune;
- Licenza di Costruzione n. 130 del 8/10/1976 per la costruzione della recinzione;

- Concessione in Sanatoria n. 457 del 25/03/1993 per cambio destinazione d'uso al piano terra da portico in civile abitazione.

Come anticipato al punto 3.2 della presente relazione di stima, l'ultima pratica edilizia di riferimento per la distribuzione degli spazi interni fornita dal Comune di Chiari è la Concessione in Sanatoria n. 457 del 25/03/1993 che, benché si riferisca al cambio destinazione d'uso del piano terra, in realtà riporta come elaborati grafici le planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato. Per tale motivo, il confronto tra stato di fatto e stato assentito è stato fatto sulla base della planimetria catastale dell'immobile. Da tale confronto risulta come l'unità immobiliare oggetto di stima non sia coerente con quanto presente agli atti. Per il dettaglio delle difformità riscontrate, delle azioni e dei costi da intraprendere per sanare tali irregolarità si rimanda al punto 3.2 della presente relazione.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

Bene non divisibile in più lotti.

8. VALORE DEL BENE E COSTI

8.1 PREMESSE E CRITERI DI VALUTAZIONE

Premettendo che:

- nella stima del valore del bene si è tenuto conto di diversi parametri quali ubicazione, esposizione, stato di conservazione, consistenza, utilizzazione e godimento, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e livello qualitativo delle finiture;
- per determinare il valore unitario di mercato il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall’Agenzia delle Entrate, Anno 2023 Semestre 2, Comune di Chiari (BS), fascia/zona extraurbana/agricola, codice zona R1, microzona 2:
 - tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato 1.150,00 – 1.350,00 €/mq riferiti alla superficie lorda.

Considerato le caratteristiche del bene in oggetto ed il mercato immobiliare della zona, nonché l’ubicazione, le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato conservativo dell’immobile, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell’ordine di circa **1.250,00 €/mq;**

- la superficie commerciale del bene è stata determinata seguendo le *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell’osservatorio del mercato immobiliare”* dell’Agenzia del Territorio. In particolare, la superficie commerciale è definita come la somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni) e la superficie omogeneizzata (tramite opportuni coefficienti ponderali) delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio. Per la misurazione della superficie dei vani principali ed accessori diretti, i muri interni e perimetrali considerati per intero vengono computati fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento utilizzate ad area scoperta viene computata come pari al 10% della superficie scoperta stessa, fino alla concorrenza della superficie dell’unità immobiliare principale e pari al 2% per superfici eccedenti detto limite. La superficie di balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e con i vani accessori viene computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. La superficie di balconi, terrazze e similari non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori viene computata nella misura del 15% fino a mq 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25. La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare viene computata nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori e nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

8.2 VALORE DI STIMA

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base del rilievo dello stato di fatto eseguito in occasione del sopralluogo e della planimetria catastale acquisita (Allegato 4).

Per quanto riguarda i beni comuni il C.T.U. ha ritenuto di considerare nella stima i soli beni comuni censibili, quindi, non ha tenuto conto del vano scala e del locale tecnico al piano seminterrato. Inoltre, per i beni comuni censibili i coefficienti ponderali di cui al paragrafo 8.1 sono stati ulteriormente ridotti per tenere conto che all'appartamento compete una quota proporzionale quantificabile in 1/4.

Risultano:

	DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE [mq]	COEFFICIENTE PONDERALE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA [mq]	
APPARTAMENTO Particella 214 Sub. 3	Cucina	1	16,15	100%	16,15	TOTALE 115,95 mq ARROTONDATA 116 mq
	Ingresso-soggiorno	1	40,1	100%	40,1	
	Disimpegno	1	4,4	100%	4,4	
	Bagno	1	9,28	100%	9,28	
	Camera 1	1	12,6	100%	12,6	
	Camera 2	1	22,8	100%	22,8	
	Balcone 1	1	24,5	30%	7,35	
	Balcone 2	1	10,9	30%	3,27	
BENI COMUNI CENSIBILI e PERTINENZE	Ripostiglio	S1	24,1	1/4 x 25%	1,5	TOTALE 29,58 mq ARROTONDATA 30 mq
	Cantina	S1	90,9	1/4 x 25%	5,68	
	Cantina	S1	13,65	1/4 x 25%	0,85	
	Cantina	S1	20,15	1/4 x 25%	1,26	
	Area scoperta	T	2.202	1/4 x 10% ~ 2%	20,29	

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter attribuire ai beni sopra descritti un valore complessivo di stima pari a:

- APPARTAMENTO RESIDENZIALE

$$116 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = 145.000,00 \text{ € (centoquarantacinquemila/00)}$$

- QUOTA BENI COMUNI CENSIBILI

$$30 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = 37.500,00 \text{ € (trentasettemilacinquecento/00)}$$

TOTALE € 182.500,00 (centottantaduemilacinquecento/00)

Considerate le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, le spese tecniche, le spese per ultimare le finiture interne, nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti, in regime di libera concorrenza, in:

TOTALE € 175.000,00 (centosettantacinquemila/00)

Fiducioso di aver adempiuto fedelmente all'incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Agosto 2024



IL CTU
Ing. Paolo Andreoli
(Documento firmato digitalmente)

9. ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ALLEGATO 1: VISURA STORICA PER IMMOBILE

C.F. COMUNE DI CHIARI (BS), SEZIONE URBANA NCT, FOGLIO 33, PARTICELLA 214, SUBALTERNO 3

ALLEGATO 2: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 27/06/2014 N. 8953/4945 DI REPERTORIO NOTAIO DOTT.SSA ELENA PEPERONI

ALLEGATO 3: CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

ALLEGATO 4: PLANIMETRIA CATASTALE

C.F. COMUNE DI CHIARI (BS), SEZIONE URBANA NCT, FOGLIO 33, PARTICELLA 214, SUBALTERNO 3

ALLEGATO 5: DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO TERRITORIALE DI CHIARI - IN MERITO A CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO E ACCERTAMENTO PAGAMENTO IMOSTE/SCADENZA/CONGRUITA' CANONE

ALLEGATO 6: ESTRATTO MAPPA CATASTALE

ALLEGATO 7: DIFFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 8: PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO 9: RILIEVO FOTOGRAFICO