

Esecuzione Immobiliare n. 137/2023

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esperto incaricato: Ing. Massimiliano Gelfi

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n.3587

Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia n.812

Tel.: 388 9776860 – Email: ing.gelfi@studiotecnicogelfi.it

PEC: massimiliano.gelfi@ingpec.eu



DATE

Nomina dell'esperto:	11/05/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	23/05/2023
Accesso al bene pignorato:	09/06/2023
Data di deposito della relazione di stima:	16/10/2023

DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

1) E' stata riscontrata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. In atti è depositata “*Relazione notarile*” a firma del Notaio dott. Francesco Ambrosini, recante data 04/04/2023, relativa al bene oggetto del presente procedimento.

2) Il bene in oggetto è pervenuto al debitore esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di successione della madre [REDACTED], apertasi in data 05/10/1977, come da denuncia trascritta a Brescia il 11/05/1979 ai numeri 10489/8234 (All.1), e per la restante quota di $\frac{1}{2}$ in forza di successione del padre [REDACTED], apertasi in data 05/08/1981, come da denuncia trascritta a Brescia il 01/07/1982 ai numeri 14611/10448 (All.1).

Non è stato possibile acquisire copia dell'atto di compravendita del 28/12/1972 rep. n.25598 Notaio dott. Lorenzo Frigerio, registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 16/01/1973, in forza del quale [REDACTED], dante causa del debitore esecutato, era divenuta proprietaria del bene in oggetto, in quanto tale atto non è stato rinvenuto né in archivio notarile e neppure presso l'Agenzia delle Entrate (All.2).

3) Vista la provenienza del bene in oggetto, si è ritenuto non necessario acquisire eventuale estratto di matrimonio del debitore esecutato.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la **piena ed esclusiva proprietà di un appartamento** situato al secondo piano del condominio residenziale “Fratelli Lonatini”, che si trova **a Lumezzane (BS) in via Brenta n. 3.**

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati come segue (Cfr. visura catastale – All. 3):

Comune di Lumezzane – Sezione Urbana NCT – Foglio 14 – Particella 277 – Sub 7 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale totale: 91 m² – Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 84 m² – Rendita: 271,14 €.

Confini del fabbricato, da nord in senso orario (Cfr. estratto di mappa catastale – All. 4): particelle 232 (via Brenta), 279, 278 e 275 (altri fabbricati).

Confini dell'appartamento, da nord in senso orario (Cfr. planimetria catastale – All. 5): vuoto su cortile condominiale, vano scala condominiale, altra unità immobiliare (appartamento) facente parte dello stesso condominio, vuoto su cortile esclusivo di altra unità immobiliare (appartamento) facente parte dello stesso condominio.

Il condominio si trova all'interno del centro abitato di Lumezzane, caratterizzato dall'eterogeneità delle destinazioni urbanistiche degli spazi: nel raggio di poche centinaia di metri ci sono edifici residenziali, attività commerciali, uffici, servizi di vario genere e insediamenti industriali.

Il fabbricato in esame risale all'inizio degli anni '60 ed è stato successivamente sovralzato tra il 1967 ed il 1972 e ristrutturato nel 1992, quando ha assunto la conformazione attuale.

Si tratta di un edificio a sei piani (seminterrato, rialzato, primo, secondo, terzo e quarto), dove al piano seminterrato vi sono autorimesse e cantine ed ai restanti piani vi sono due appartamenti per piano.

L'accesso principale al condominio si trova in via Brenta n. 3, dove un cancello pedonale immette nella corte comune, dalla quale si può accedere al vano scala condominiale, che porta a tutti i piani dell'edificio.

Dalla corte comune si può accedere anche al lastrico solare identificato col subalterno 29 (cfr. elaborato planimetrico catastale – All.6), che non fa parte dei beni comuni condominiali (cfr. atto di divisione di parti comuni d'immobile – All.7).

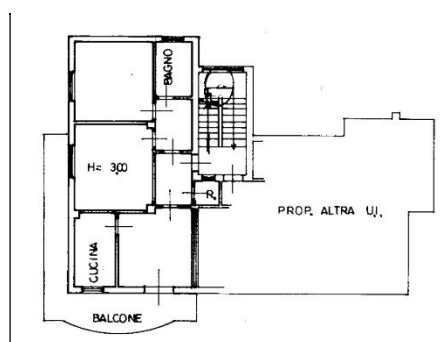
Al piano seminterrato, che pure non fa parte dei beni comuni condominiali (cfr. all.7), si può accedere, oltre che dal vano scala, anche da un portoncino pedonale che si trova al civico n.9 di via Brenta; le autorimesse hanno ognuna un accesso diretto ed indipendente da via Brenta.

Si precisa che le porzioni comuni al quarto piano indicate nell'atto all.7 sono state successivamente alienate dal debitore esecutato, pertanto, oltre a quanto stabilito dal Codice Civile, i beni comuni condominiali risultano oggi essere solamente la corte comune ed il vano scala.

Lo stato di manutenzione del condominio è complessivamente buono in relazione all'età.

L'appartamento in oggetto si trova al secondo piano dell'edificio ed è composto da un soggiorno, due camere, una cucina, un bagno, un corridoio, un ripostiglio ed un balcone.

Per maggior chiarezza, di seguito si riporta un estratto della planimetria catastale.



Le finiture interne dell'appartamento sembrano essere per lo più risalenti all'epoca della ristrutturazione degli anni '70 e si presentano in discrete condizioni in relazione all'età, tuttavia va segnalato che attualmente l'unità immobiliare necessita di una significativa opera di sgombero rifiuti e successiva pulizia.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, impianto idrosanitario, allacciamenti ad acquedotto e fognatura e impianto di riscaldamento, costituito da una caldaia a metano che alimenta radiatori a parete e provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

Si precisa che non si dispone dei certificati di conformità degli impianti di cui sopra.

La cucina è attualmente solo predisposta per essere allacciata alle reti di acqua, scarichi fognari e gas.

A completamento di quanto esposto si rimanda all'allegato fotografico.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEL BENE

Relativamente alla documentazione prodotta in atti dal creditore precedente non vi sono difformità da segnalare.

Come riportato nella relazione notarile agli atti, in precedenza l'appartamento era identificato al Catasto Fabbricati come segue (Cfr. visura catastale – All.3):

Sezione Urbana LPI – Foglio 9 – Particella 3936 – Sub 7 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale totale: 91 m² – Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 84 m² – Rendita: 271,14 €.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento in oggetto non risulta attualmente occupato da persone.

È stato verificato che non ci sono contratti di locazione registrati (Cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate – All. 8).

Con riferimento alle caratteristiche dell'immobile ed al mercato degli affitti della zona, si stima che il valore locativo del bene sia pari a 200,00 €/mese.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Sul bene oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità (Cfr. ispezione ipotecaria – All. 9):

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 26/01/2017 ai nn. 3192/474, per un importo pari a 90.000,00 €, a favore di [REDACTED] e contro il debitore esecutato;

- Pignoramento trascritto a Brescia in data 04/04/2023 ai nn. 14616/10048, a favore di [REDACTED] e contro il debitore esecutato.

Ai sensi della vigente variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Lumezzane, approvata con delibere C.C. nn.29 e 30 del 07/06/2022, l'immobile in oggetto ricade in zona residenziale B1, regolata dall'art.6 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole (All.10), e non è interessato da alcun vincolo.

Il bene in oggetto fa parte di un condominio ed è quindi soggetto alle vigenti norme in materia.

I beni condominiali sono la corte comune ed il vano scala.

Non risulta esserci un regolamento condominiale.

Relativamente all'ammontare delle spese condominiali ed alla situazione dell'unità immobiliare in oggetto, si allegano (All.11): il rendiconto consuntivo 2022 e quello preventivo 2023 con i relativi riparti ed il dettaglio dell'appartamento in oggetto, dal quale risulta che al 06/10/2023 vi erano rate scadute per un importo pari a 1.316,61 €.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto della presente relazione è stato costruito anteriormente al 01/09/1967, in forza di Licenza Edilizia n. 1395/5 del 16/02/1962; in data 22/04/1963 è stato rilasciato il certificato di abitabilità (All. 12 a).

È stato successivamente sovralzato in forza di Licenza Edilizia n. 1113/7 del 20/03/1967 e n.1342/7 del 10/08/1967; in data 19/04/1974 è stata rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità (All. 12 b).

Infine, è stato ristrutturato in forza di Concessione Edilizia n. 996/16 del 02/04/1992 (All. 12 c).

Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente è stata accertata la conformità del bene oggetto della presente relazione ai titoli abilitativi di cui sopra, nonché la compatibilità della destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare forma un unico lotto di vendita.

VALORE DEL BENE E COSTI

Di seguito si riporta la stima del valore commerciale del bene in oggetto, inteso come il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo il Regolamento 575/2013/UE e le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 14/12/2015) il valore di mercato viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.”

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il metodo del confronto, comparando il bene in oggetto con immobili simili per tipologia e caratteristiche tecnico/funzionali, recentemente compravenduti in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate (tra le quali il listino immobiliare ProBrixia – All.13) e verificando l’offerta del mercato immobiliare della zona.

A seguito di quanto riportato nella presente relazione, ed in particolare nel capitolo “Identificazione e descrizione attuale del bene”, si è stimato che il valore commerciale per metro quadrato del bene in oggetto è pari a 650,00 €/m². Tale valore va applicato alla superficie commerciale dell’immobile, il cui calcolo viene riportato di seguito. La misurazione è stata effettuata col criterio della Superficie Esterna Lorda, tramite rilievo diretto in loco con riferimento alla planimetria catastale.

Superficie principale:	84 m ²
Balcone: 16 m ² x 25% =	4 m ²
Superficie commerciale complessiva =	88 m ²

Arrotondando il risultato, si ottiene che **la stima del valore di mercato attuale dell’immobile in oggetto è pari a 57.000,00 €.**

Per l’assenza della garanzia per vizi si propone una riduzione del 10% del suddetto valore, ottenendo che **la stima del valore di realizzo dell’immobile in oggetto è pari a 51.300,00 €.**

Brescia, 16/10/2023

Ing. Massimiliano Gelfi



ELENCO ALLEGATI

- Allegato fotografico
- Allegato 1: Note di trascrizione delle denunce di successione
- Allegato 2: Risposte alla richiesta dell'atto di compravendita del 28/12/1972
- Allegato 3: Visura catastale
- Allegato 4: Estratto di mappa catastale
- Allegato 5: Planimetria catastale
- Allegato 6: Elaborato planimetrico catastale
- Allegato 7: Atto di divisione di parti comune d'immobile
- Allegato 8: Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate
- Allegato 9: Ispezione ipotecaria
- Allegato 10: Estratto delle vigenti N.T.A. del Comune di Lumezzane
- Allegato 11: Documentazione condominiale
- Allegato 12: Estratto delle pratiche edilizie
- Allegato 13: Listino immobiliare ProBrixia