

Esecuzione Immobiliare n. 556/2022

Creditore procedente:

Debitori esegutati:

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:	30/01/2025
Accettazione incarico e giuramento:	04/02/2025
Accesso ai beni pignorati:	26/02/2025
Data di deposito della relazione di stima:	30/05/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	08/07/2025

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 certificazione notarile a firma del Notaio dott.ssa Viviana Frediani, recante data 08/02/2023, e successiva integrazione del 26/11/2024.
- 2) E' stata acquisita copia del titolo d'acquisto in favore dei debitori eseguiti: atto di compravendita del 30/03/2010, Rep.55726 Racc.26352 Notaio dott. Aldo Garioni, trascritto a Brescia il 02/04/2010 ai numeri 13610/7738 (All.1).
- 3) Considerando che i beni pignorati sono stati acquistati dai debitori eseguiti coniugati tra loro (cfr. all.1), si è ritenuto non necessario acquisire estratto di matrimonio.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la **piena ed esclusiva proprietà di un appartamento con autorimessa**, facente parte del condominio residenziale "Residence Stefania", sito ad **Ospitaletto (BS) in via Trento n. 9/B**.

L'appartamento e l'autorimessa sono attualmente identificati al Catasto Fabbricati come segue (Cfr. visure catastali – All.2):

Comune di Ospitaletto – Sezione Urbana NCT – Foglio 4 – Particella 1263

Sub 18 – Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – Classe 4 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale totale: 85 m² – Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 78 m² – Rendita: 371,85 €;

Sub 41 – Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 3 – Consistenza 30 m² – Superficie catastale 35 m² – Rendita: 79,02 €.

Per i confini catastali si rimanda all'estratto di mappa catastale (All.3) ed all'elaborato planimetrico catastale (All.4).

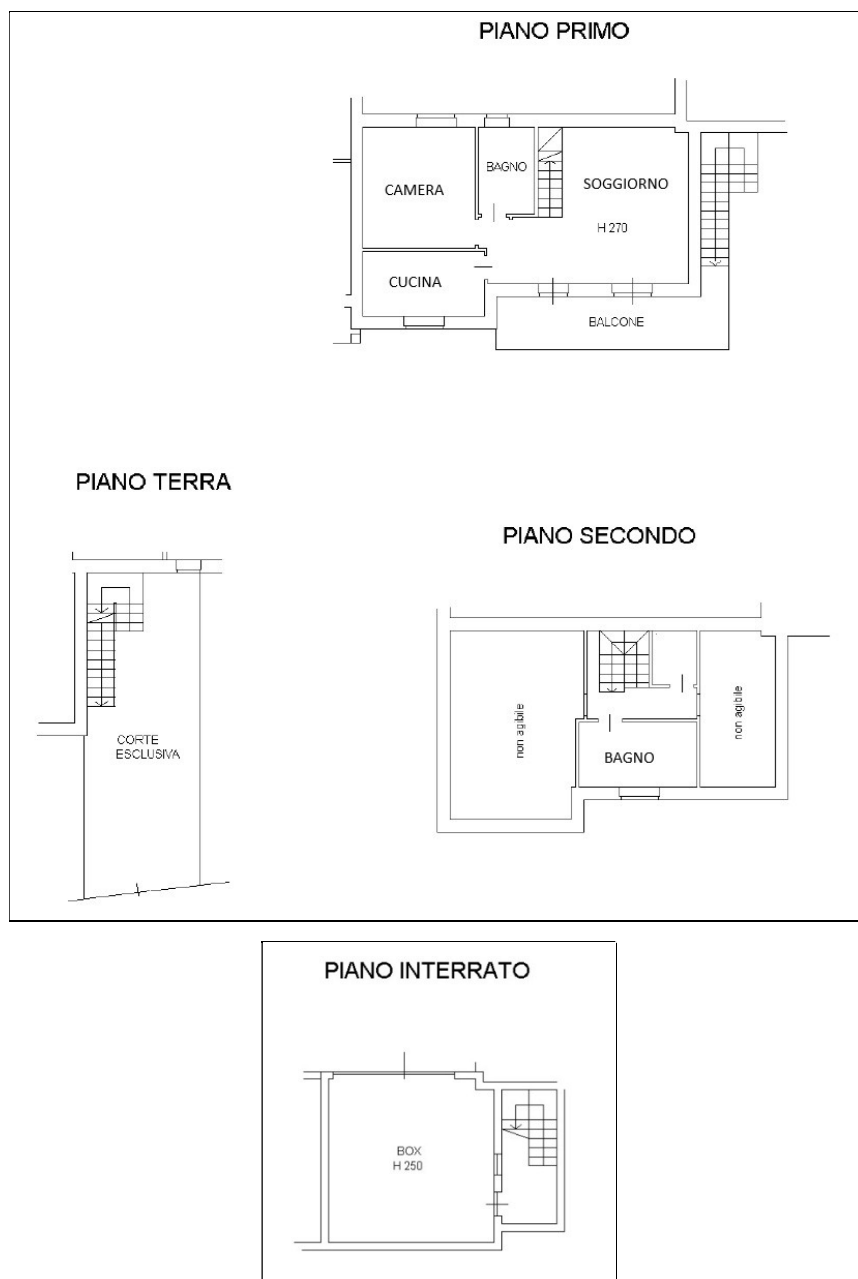
Il condominio si trova in una zona residenziale nei pressi del centro di Ospitaletto, ben servita dalla rete stradale e quindi avente facilità di accesso ai principali servizi.

È stato realizzato tra il 2007 ed il 2009 ed è costituito da due edifici a pianta complessa a tre/quattro piani (seminterrato dove vi sono le autorimesse, terra, primo e, limitatamente ad alcune parti, secondo), aventi in comune il corsello carrabile scoperto (catastalmente identificato col sub 52) che da via Trento conduce alle autorimesse.

L'appartamento oggetto della presente relazione ha ingresso pedonale autonomo dal civico n.9/B di via Trento, dove, attraverso una piccola corte esclusiva, si accede alla scala esterna esclusiva che conduce all'autorimessa (al piano seminterrato) e all'ingresso dell'abitazione (al primo piano); quest'ultima si sviluppa su due piani (primo e secondo), collegati tra loro da una scala interna.

L'abitazione è composta da soggiorno, camera, cucina, bagno e balcone al primo piano e da bagno, ripostiglio e due vani non agibili al secondo piano.

Per maggior chiarezza, di seguito si riporta la pianta dello stato attuale dell'immobile, ricavata dalle planimetrie catastali (All.5).



L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, impianto idrosanitario, allacciamenti ad acquedotto, fognatura e gas metano, impianto di riscaldamento a pavimento (alimentato da una caldaia autonoma a metano che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria) e impianto di climatizzazione (costituito da un'unità esterna ed un ventilconvettore interno).

Nel complesso, le finiture dell'appartamento si presentano in buone condizioni in relazione all'età.

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

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEL BENE

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

I dati catastali delle due unità immobiliari e la planimetria catastale dell'autorimessa sono conformi allo stato di fatto, mentre la planimetria catastale dell'appartamento presenta le seguenti difformità:

- al primo piano vi è la cucina dov'è indicato un ripostiglio e non vi è l'angolo cottura in soggiorno, inoltre è indicato un disimpegno tra la camera ed il bagno che in realtà non esiste;
- al secondo piano vi è il bagno dov'è indicato il sottotetto e le altezze riportate sono inferiori di circa 60 cm rispetto alla realtà.

Come meglio precisato nel capitolo "Regolarità edilizia ed urbanistica", il disimpegno indicato al primo piano andrà realizzato, mentre le altre difformità si ritiene che siano sanabili tramite apposita pratica in sanatoria, contestualmente alla quale andrà presentata la planimetria catastale aggiornata.

I costi per l'aggiornamento catastale vengono inglobati nella stima dei costi per la regolarizzazione edilizia, riportata nel relativo capitolo.

STATO DI POSSESSO

I beni pignorati sono occupati dai debitori esecutati e da un loro figlio maggiorenne.

È stato verificato che non ci sono contratti di locazione registrati (Cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate – All. 6).

Con riferimento alle caratteristiche dell'immobile ed al mercato degli affitti della zona, si stima che il valore locativo del bene sia pari a 450,00 €/mese.

FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Sui beni oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità (Cfr. certificazione notarile in atti e ispezioni ipotecarie – All. 7):

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 02/04/2010 ai nn. 13611/3294, a favore di
per un importo complessivo pari a

- Ipoteca iscritta a Brescia in data 11/04/2019 ai nn. 16597/2747, a favore di _____ gravante sulla quota indivisa di 1/10 dei beni oggetto della presente relazione (oltre che su altri beni), per un importo complessivo pari a _____
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 13/01/2023 ai nn. 1058/740, a favore di _____ s.r.l. e contro i debitori eseguiti;
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 25/11/2024 ai nn. 52623/36629, in estensione alla trascrizione del pignoramento di cui sopra, a favore di _____ e contro i debitori eseguiti.

Ai sensi della vigente variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Ospitaletto, approvata con delibera C.C. n.7 del 13/03/2024, l'immobile in oggetto ricade in zona B1 (Ambiti residenziali di completamento a media densità), regolata dall'art.11.6.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole (All.8).

Il bene in oggetto fa parte di un condominio ed è quindi soggetto alle vigenti norme in materia. Relativamente all'ammontare delle spese condominiali ed alla situazione dei beni in oggetto, si allegano (All.9): il rendiconto consuntivo 2023/2024 e quello preventivo 2024/2025 con i relativi riparti e comunicazione dell'amministratore condominiale dalla quale risulta che relativamente ai beni oggetto della presente relazione vi sono rate non pagate per un importo pari a 318,88 €.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione è stato realizzato in forza di permesso di costruire n.4 del 18/06/2007 (P.E. 8089) e successive denunce di inizio attività in variante prot. 11876 del 03/06/2008 (P.E. 8089/1) e prot. 25315 del 12/11/2009 (P.E. 8089/2).

In data 14/12/2009 sono stati ultimati i lavori e in data 08/06/2010 è stato rilasciato il certificato di agibilità prot. n.12776 (All.10).

Rispetto alle pratiche edilizie di cui sopra, lo stato attuale dei luoghi presenta le seguenti difformità:

- al primo piano non è stato realizzato il disimpegno nell'angolo del soggiorno tra il bagno e la camera, inoltre, il vano indicato come ripostiglio è stato adibito a cucina;
- il tetto della parte centrale del secondo piano risulta più alto di circa 60 cm rispetto a quanto autorizzato, inoltre il vano indicato come sottotetto è stato adibito a bagno.

Si ritiene che tali difformità risalgano al periodo di realizzazione del fabbricato.

Per quanto riguarda l'innalzamento di parte del tetto, si ritiene che si tratti di una difformità sanabile, tramite presentazione di apposita pratica in sanatoria ed apposizione di un controsoffitto non

ispezionabile al fine di rientrare entro il limite dell'altezza media per i sottotetti. In tale pratica si dovrà anche dare atto della variazione della destinazione d'uso di alcuni vani (da ripostiglio a cucina al primo piano e da sottotetto a bagno al secondo piano).

Il disimpegno previsto nell'angolo del soggiorno tra camera e bagno va invece realizzato, nel rispetto del regolamento edilizio comunale, che stabilisce che non si possa accedere direttamente al bagno da un locale con permanenza di persone (che nel caso specifico è il soggiorno).

Si stima che il costo per la regolarizzazione (anche catastale) dell'immobile, come sopra indicata, sia complessivamente pari a circa 25.000 €.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare formano un unico lotto di vendita.

VALORE DEL BENE E COSTI

Di seguito si riporta la stima del valore commerciale dei beni 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 i beni 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 la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – All.11) e verificando l'offerta del mercato immobiliare della zona.

Alla luce di quanto esposto 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 1.500,00 €/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:		78 m ²
Balcone:	12 m ² x 25% =	3 m ²
Corte esclusiva:	40 m ² x 10% =	4 m ²
Autorimessa:	34 m ² x 50% =	17 m ²
Superficie commerciale complessiva = 102 m ²		

Si ottiene un valore arrotondato pari a 155.000,00 €, dal quale vanno detratti i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, stimati sopra complessivamente pari a 25.000,00 €, ottenendo così che **la stima del valore di mercato attuale dell'immobile in oggetto è pari a 130.000,00 €.**

Per l'assenza della garanzia per vizi si propone una riduzione del 5% del suddetto valore, ottenendo che **la stima del valore di realizzo dell'immobile in oggetto è pari a 123.500,00 €.**

Brescia, 30/05/2025

Ing. Massimiliano Gelfi



ELENCO ALLEGATI

- Allegato fotografico
- Allegato 1: Titolo d'acquisto in favore dei debitori eseguiti
- Allegato 2: Visure catastali
- Allegato 3: Estratto di mappa catastale
- Allegato 4: Elaborato planimetrico catastale
- Allegato 5: Planimetrie catastali
- Allegato 6: Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate
- Allegato 7: Ispezioni ipotecarie
- Allegato 8: Estratto delle vigenti N.T.A. del Comune di Ospitaletto
- Allegato 9: Documentazione condominiale
- Allegato 10: Estratto delle pratiche edilizie
- Allegato 11: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate