

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 96/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto.

Creditore procedente: SPECIAL GARDANT S.P.A. con sede legale a Roma,
via Curtatone n° 3, C.F. 15759561002 e P. IVA
15430061000.

Rappresentata dall'Avvocato: Marco Radice con studio a Milano in via San
Simpliciano n° 5, tel. 02/867256, email
milano@uninetlex.com.

Esecutari: [REDACTED] C.F.
[REDACTED].
[REDACTED] C.F. [REDACTED]

Esperto incaricato: Ing. Pietro Vavassori con studio a Castel Mella (BS)
via Santuario n° 2, C.F. VVSPTR80L21B157H, P.
IVA 02718420983 tel. 3291581234 email
vavassori.pietro@libero.it, PEC
pietro.vavassori@ingpec.eu, iscritto all'Ordine degli
Ingegneri della Provincia di Brescia al n° A 4421.

Nomina dell'esperto: 22/04/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 05/05/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione: 13/06/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 15/07/2025

ING. PIETRO VAVASSORI – Castel Mella (BS) via Santuario n° 2

L'Ill.mo Giudice in data 22/04/2025 pose allo scrivente consulente l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto), che brevemente si riportano:

- A) verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;
- B) identificazione e descrizione attuale dei beni;
- C) stato di possesso;
- D) esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
- E) regolarità edilizia ed urbanistica
- F) formazione dei lotti;
- G) valore del bene e costi.

RELAZIONE DI STIMA

A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Lo scrivente ha verificato la documentazione acquisita dalla Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia, recuperando altresì l'Atto Notarile di provenienza.

B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Lo scrivente in data 23/05/2025, alle ore 17^h 00', con il delegato del Custode Giudiziario nominato, si è recato presso l'immobile oggetto di stima ed alla presenza degli esecutati, ha proceduto al sopralluogo degli immobili oggetto di stima, siti a Manerbio (BS) in via Solferino n° 78/A.

Gli immobili oggetto di stima risultano essere costituiti da un appartamento con cucina separata, sito al primo piano e da una piccola cantina sita al piano terra, all'interno di un condominio residenziale in prossimità della zona centrale nel comune di Manerbio (BS).
ING. PIETRO VAVASSORI – Castel Mella (BS) via Santuario n° 2

Risulta inoltre la quota da 1/41 delle autorimesse censite nel catasto dei fabbricati, sezione NCT, foglio 11 mappale 324 dal subalterno 1 al subalterno 24, oltre a quelle identificate con il mappale 308, dal subalterno 1 al subalterno 17, definite catastalmente come beni comuni non censibili, precisando, come indicato nell'atto notarile di acquisto, che a tale diritto di proprietà di 1/41 consegue l'uso esclusivo del mappale 308/14.

Le principali finiture dell'appartamento si presentano nel complesso di tipo mediocre e risultano essere le seguenti:

- pavimento in ceramica,
- serramenti esterni in plastica con tapparelle esterne,
- porte interne in legno economiche,
- portoncino di ingresso in legno,
- pareti e soffitti con finitura al civile e pitturati,
- caldaia autonoma per il riscaldamento sita sul balcone,
- boiler elettrico in bagno per la on produzione di acqua calda sanitaria,
- riscaldamento garantito da termosifoni.

La cantina, sita al piano terra, presenta le seguenti principali finiture:

- murature in getto o muratura intonacate al rustico e pitturate,
- solaio in laterocemento intonacato al rustico e pitturato,
- presenza impianto elettrico e di illuminazione,
- porta di accesso in metallo, di tipo economica,
- pavimentazione in calcestruzzo.

L'autorimessa, sita al piano terra, presenta le seguenti finiture:

- murature in getto o muratura intonacate al rustico e pitturate,
- solaio in laterocemento intonacato al rustico e pitturato,
- porta di accesso in metallo, di tipo economica,

- pavimentazione in calcestruzzo,
- la copertura, da una prima visione, risulterebbe con lastre in eternit, pertanto dovranno essere smaltite.

Il Condominio al quale appartengono gli immobili oggetto di stima si presenta, nel suo complesso, in uno scardo stato di manutenzione.

L'appartamento al primo piano risulta confinare:

- a nord ed ovest con l'esterno,
- a sud parte con l'esterno e parte con altra unità immobiliare dello stesso condominio,
- ad est parte con l'esterno, parte con il vano scala comune e parte con altra unità immobiliare dello stesso condominio.

La cantina al piano terra risulta confinare:

- a nord con il vano scala comune,
- a sud con l'esterno,
- ad est ed ovest con altre unità immobiliari.

L'autorimessa in uso esclusivo risulta confinare:

- a nord con il cortile comune,
- a sud con altra proprietà,
- ad est ed ovest con altre unità immobiliari.

Catastalmente il presente bene risulta individuato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manerbio (BS) alla sezione NCT foglio 21 mappale 89 subalterno 6, via Solferino n° 78/A, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 227,24, oltre all'uso esclusivo del mappale 308/14, definita come bene comune non censibile, via Solferino, piano T, Categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita catastale € 32,90.

Lo scrivente precisa che, come riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Vincenzo Calderini, l'immobile individuato al NCEU alla Sezione Urbana NCT Foglio 21 particella 89 subalterno 6 deriva dall'immobile individuato al NCEU Foglio 20 particella 5208 subalterno 6 in base alla nota di variazione modifica identificativo del 12/08/2004 pratica n° BS0271229 in atti dal 12/08/2004, variazione per modifica identificativo (n° 46831.1/2004).

Identificazione pregressa dei beni

Lo scrivente, analizzando l'identificazione catastale dei beni con la documentazione prodotta in atti dal creditore, ritiene che lo stesso bene sia stato catastalmente correttamente individuato nella trascrizione del pignoramento. Anche la cronistoria ventennale degli stessi beni, sia dal punto di vista catastale, amministrativo che ipotecario, risulta conforme.

C

Stato di possesso

Lo scrivente, durante il sopralluogo effettuato in data 23/05/2025, alla presenza del Custode Giudiziario, ha potuto constatare che gli immobili oggetto di stima sono attualmente utilizzati dagli esecutati, dove risiedono con la propria famiglia (due figli).

D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non sono inoltre stati riscontrati vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.

Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Vincenzo Calderini datata 27/03/2025, gli immobili oggetto di stima sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 13/04/2011 ai nn. 15.419/3.347, a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la somma complessiva di € 244.000,00;
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 27/03/2025 ai nn. 13.321/9.219, a favore di [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] S.P.A, con sede a [REDACTED], contro Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti all'interno del Condominio INA CASE – A, amministrato dalla studio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED], il quale, su richiesta dello scrivente, ha comunicato che gli eseguiti, per l'attuale esercizio e per quello dell'anno precedente, avrebbero in sospeso le seguenti spese condominiali: esercizio 2022-2023 € 244,46, esercizio 2023-2024 € 165,13.

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/05/2025 presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio (BS), lo scrivente è venuto a conoscenza della seguente documentazione edilizia relativa al bene oggetto di stima:

- licenza di costruzione Prot. n° 154 del 19/10/1965 per la costruzione di locali ad uso garage.

Il condominio, all'interno del quale vi è l'unità immobiliare ad uso residenziale, con la cantina, risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01/09/1987, inoltre non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

F

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene che i beni pignorati, essendo costituiti da un appartamento con un'autorimessa, siano da vendere in un lotto unico.

G

Valore del bene e costi

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del ***più probabile valore in libero mercato*** e del ***più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata*** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Dopo un'indagine effettuata sia nei dintorni della zona, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di €/mq 900,00.

Lo scrivente vuole segnalare, infine, che nei valori di stima unitari sono comprese le quote proporzionali delle parti di uso comune.

Facendo seguito a tutto quanto precedentemente riportato lo scrivente valuta gli immobili siti nel Comune di Manerbio (BS), identificati nel Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune, alla sezione NCT foglio 21 mappale 89 subalterno 6 (appartamento) e mappale 308 subalterno 14 (autorimessa in uso esclusivo), aventi le seguenti superfici:

- appartamento al primo piano, al lordo dei muri: circa mq 78, considerato al 100%,
- balcone al primo piano: circa mq 3, considerato al 35%,
- cantina al piano terra: circa mq 6, considerata al 50%
- autorimessa al piano terra: circa mq 14, considerata al 50%,

quindi per un valore complessivo di: €/mq 900,00 x (78 + 3 x 0,35 + 6 x 0,50 + 14 x 0,50) = €/mq 900,00 x 89,05 mq = € 80.550,0.

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato nel 10%, pertanto il valore complessivo di vendita forzata degli immobili risulta essere:

€ 80.550,00 – 10% (deprezzamento) = € 72.495,00, che per consuetudine si arrotonda alla terza cifra significativa diventando il valore di **€ 72.500,00**.

Lo scrivente allega:

- fotografie dei luoghi (allegato 1);
- atto notarile di provenienza (allegato 2);
- estratto mappa del fabbricato (allegato 3);
- visura catastale (allegato 4);
- visura ipotecaria (allegato 5);
- elenco immobili foglio 21 mappale 89 (allegato 6/A);
- elenco immobili foglio 21 mappale 308 (allegato 6/B);
- planimetria catastale appartamento (allegato 7);
- documentazione urbanistica avuta dall'Ufficio Tecnico Comunale (allegato 8);
- documentazione avuta dall'Amministratore Condominiale (allegato 9);

- dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate di assenza contratti registrati (allegato 10).

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione, con la presente è lieta l'occasione per porgere deferenti ossequi.

Castel Mella (BS) 13/06/2025

Il C.T.U.

Ing. Pietro Vavassori