

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE DI STIMA GIUDIZIALE**

Nella procedura esecutiva immobiliare n°**1115/2016** promossa da:

• [REDACTED]

**creditore procedente**

**Contro**

• [REDACTED]

**debitore esecutato**

**PREMESSA**

In data 21/04/2017 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Raffaele Del Porto nominava la sottoscritta **ing. Laura Poli**, con studio tecnico in Brescia via G. Chiassi n° 2, tel/fax 030380559, esperto per la stima dei beni pignorati, di cui alla procedura esecutiva n° 1115/2016. In data 26/04/2017 la sottoscritta prestava giuramento.

Il compito dell'esperto è determinato dal nuovo art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83.

In data 05/05/2017 la sottoscritta eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio con richiesta di rasterizzazione delle planimetrie dei beni immobili staggiti (vedi allegato n. 3). In data 30/05/2017 il sottoscritto perito ritirava presso l'Agenzia del Territorio le planimetrie rasterizzate dei beni pignorati.

In data 10/05/2017 la sottoscritta richiedeva copia dell'atto di compravendita a rogito Notaio



Baratteri Adriano del 08.02.2008 trascritto a Brescia il 21.02.2008 al n. 5215 del registro particolare in virtù del quale gli immobili oggetto della presente procedura passano per la piena proprietà a [REDACTED]

In data 10/05/2017 la sottoscritta eseguiva le opportune indagini presso l'Agenda delle Entrate in merito ad un eventuale contratto di locazione relativo al bene staggito (vedi allegato n. 7).

In data 22/05/2017 la sottoscritta, con collaboratore di fiducia, effettuava accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Cologne per verifiche in merito alle pratiche edilizie ed al Certificato di Agibilità dei beni staggiti (vedi allegati n. 5).

In data 22/05/2017 la sottoscritta richiedeva all'Ufficio anagrafe del Comune di Cologne copia del certificato di stato di famiglia del debitore esecutato (vedi allegato n. 6).

In data 22/05/2017 la sottoscritta, con collaboratore di fiducia, eseguiva sopralluogo con rilievo fotografico e rilievo con verifica a campione della planimetria del bene staggito.

In data 31/05/2017 la sottoscritta ha ricevuto quanto richiesto all'Amministratore pro tempore del Condominio (vedi allegato n. 8).

Compiuta ogni ulteriore necessaria indagine ed acquisiti gli elementi utili alla stima, la sottoscritta ha riassunto le specificazioni richieste con la presente relazione, completata da documentazione fotografica ed allegati.

- A -

#### **Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa (Certificato Notarile agli atti a firma Dott. Rocco Mancuso del 17/11/2016).
- 2) La sottoscritta in data 10/05/2017 ha acquisito copia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Baratteri Adriano del 08.02.2008 trascritto a Brescia il 21.02.2008 al n. 5215 del registro particolare in virtù del quale gli immobili oggetto della presente procedura passano all'esecutato per la piena proprietà in regime di separazione dei beni (vedi allegato n. 4).
- 3) Si allega il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato (vedi allegato n. 6).



Nell'atto di vendita è dichiarato dallo stesso esecutato il regime di separazione dei beni secondo le leggi dello Stato di origine (Senegal); così risulta anche nelle visure catastali.

- B -

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) I beni immobili oggetto di perizia sono identificabili come segue:

#### **Dati catastali**

I dati catastali dei beni staggiti sono:

Comune di Cologne (BS) - Via San Pietro n. 4

- NCEU - Catasto Fabbricati sez. NCT

- foglio 22 - particella 59 - sub. 6 – piano T – categoria A/2 - classe 4 – vani 3 – R.C. 232,41

- foglio 22 - particella 59 - sub. 39 – piano S1 – categoria C/2 - classe 1 – mq 5 – R.C. 3,87

- foglio 22 – particella 59 – sub. 51 – piano T – categoria C/6 – classe 1 – mq 22 – R.C. 17,04

#### **Confini**

- Appartamento: a nord con mappale n. 59 sub. 5; ad est con atrio comune; a sud in parte con mappale n. 59 sub. 7, in parte con enti comuni ed in parte con mappale n. 59 su. 46

- Cantina: a nord ed ovest con mappale n. 59 sub. 67; ad est con mappale n. 59 sub. 38; a sud con mappale n. 59 sub. 40;

- Posto auto: confini: da un lato con mappale n. 59 sub. 50; da un secondo lato con Via San Pietro; da un terzo lato con mappale n. 52; da un quarto lato con mappale n. 59 sub. 67.

#### **Descrizione**

I beni staggiti fanno parte del "Condominio dell'Ulivo" edificio ristrutturato negli anni 1995/1996 posto in via San Pietro 4, nei pressi della stazione ferroviaria di Cologne (BS).

Trattasi di:

- appartamento al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno ed una camera

- cantina al piano primo interrato



- posto auto scoperto al piano terra
- quota parte del diritto di proprietà delle parti comuni dell'edificio

Lo stabile, così come l'appartamento staggito, risultano in scarso stato di conservazione.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale con muri esterni intonacati.

In particolare:

Facciate esterne: intonacate con lesene in mattoni a vista, tinteggiatura in parte da ripristinare

Copertura: tetto in legno

Canali di gronda, pluviali e lattoneria: pluviali e lattonerie in rame

Serramenti esterni: nell'appartamento serramenti in legno con vetrocamera e tapparelle grigie; portafinestra di ingresso all'appartamento in legno e vetro

Pavimenti e rivestimenti interni: piastrelle in ceramica

Impianti tecnologici: è presente impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posizionata in cucina (il debitore esecutato ha dichiarato che non è funzionante), impianti nel complesso non a norma di legge

L'appartamento presenta importanti fenomeni di muffa, soprattutto nella zona notte a ovest dell'edificio, così come si può constatare nel corridoio di accesso alle cantine del piano interrato sullo stesso lato (qui è presente la Seriola Fusia). In occasione dell'accesso agli atti è stato possibile prendere visione e copia di vari documenti che attestano problematiche analoghe (vedi allegato n. 5).

### **Titolo di Provenienza**

Il sottoscritto perito ha acquisito copia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Baratteri Adriano del 08.02.2008 trascritto a Brescia il 21.02.2008 al n. 5215 del registro particolare in virtù del quale gli immobili oggetto della presente procedura passano all'esecutato (vedi allegato n. 4)

### **Regolamento di Condominio**

1) I beni staggiti fanno parte del [REDACTED] e in allegato n. 8 è riportato il regolamento di condominio.



2) Non vi sono terreni o aree non urbane pignorate.

### **Identificazione progressa dei beni**

La documentazione catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

- C -

### **Stato di possesso**

1) Il debitore esecutato risulta avere la piena proprietà della unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in regime di separazione dei beni (vedi allegato 4). Nel corso del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato dalla sua famiglia.

2) In data 10/05/2017 la sottoscritta eseguiva le opportune indagini con richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di un eventuale contratto di affitto (vedi allegato 7). L'Agenzia delle Entrate ad oggi non ha ritrovato contratti di locazione o comodato con riferimento all'unità immobiliare staggita.

3) Il valore di locazione stimato dalla sottoscritta pari a € 132 al mese prende in considerazione i listini di riferimento e i valori di mercato degli affitti in zona per unità immobiliari simili.

	SUPERFICIE NETTA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE LOCAZIONE (€/mqxmese)	VALORE LOCAZIONE (€/mese)
appartamento	35,8	100%	35,8	2,9	103,8
cantina	4,5	50%	2,3	2,9	6,5
posto auto	22	100%	22,0	1	22,0
				TOTALE	<b>132,3</b>

- D -

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1) Circa l'esistenza di formalità, vincoli e oneri si rimanda a quanto contenuto nei documenti allegati alla presente o agli atti, e in particolare in:

- Certificato Notarile agli atti a firma Notaio Dott. Rocco Mancuso del 17/11/2016
- Atto di compravendita a rogito Notaio Baratteri Adriano del 08.02.2008 trascritto a Brescia il 21.02.2008 al n. 5215 del registro particolare



- Atti autorizzativi e pratiche edilizie
- Regolamento di condominio

2) L'appartamento pignorato è parte di un condominio. Circa le parti comuni dell'edificio si rimanda all'atto di compravendita del 2008.

3) In data 31/05/2017 l'amministratore pro tempore del condominio sig. [REDACTED] ha risposto alla richiesta del CTU inviando la documentazione allegata alla presente (vedi allegato n. 8). Dai documenti ricevuti risulta che al bilancio consuntivo 2016/2017 le spese insolute dell'esecutato ammontano a € 2.421,21.

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Il sottoscritto perito ha disposto le occorrenti indagini il 22/05/2017 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cologne (BS) al fine di ricevere Certificato di Agibilità e autorizzazioni edilizie relative ai beni in oggetto. Il tecnico comunale mi ha consegnato stralci delle pratiche edilizie, secondo quanto richiesto dopo presa visione dei documenti presenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico (vedi allegato n. 5).

Le pratiche edilizie di interesse relative al fabbricato di cui sono parte i beni staggiti risultano essere:

- Concessione edilizia in data 10 febbraio 1995, n. 3341 R.C. e n. 8174 di Prot.;
- Concessione edilizia in variante, in data 18 agosto 1995 n. 3341/A R.C. e n. 4815 di Prot.;
- Concessione edilizia in variante, in data 6 giugno 1996 n. 3341/B R.C. e n. 3269 di Prot.;
- Certificato di agibilità prot. 4508 ABI-2-1996 del 18/03/2010.

Le planimetrie del progetto autorizzato sono conformi allo stato dei luoghi.

La destinazione d'uso è quella residenziale ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.



- 2) 3) Non risultano irregolarità urbanistiche rispetto al progetto assentito.
- 4) Non risultano pignorati terreni o fabbricati rurali.
- 5) Dal certificato di agibilità risulta che i lavori sono terminati in data 14/08/1996.

- F -

#### **Formazione dei lotti**

- 1) I beni staggiti sono: appartamento a piano terra, cantina a piano interrato, posto auto a piano terra e parti comuni dell'edificio. Si propone la formazione di un unico lotto di vendita.
- 2) Gli immobili non sono stati pignorati pro quota.
- 3) Si tratta di immobili caratterizzati dalla stessa natura.
- 4) Nell'atto di provenienza dell'immobile non è riportato un vincolo di pertinenzialità ed invendibilità separata tra posto auto e appartamento.

- G -

#### **Valore del bene e costi**

1) Considerata la consistenza, i vincoli, la destinazione, viste le caratteristiche di ubicazione del bene immobile, preso in esame il grado di appetibilità nel mercato attuale per unità simili, visti i conteggi delle superfici, con loro destinazione d'uso, avuto riguardo delle caratteristiche e qualità tecnologico – edilizie della struttura, verificato l'orientamento, la luminosità, gli accessi, comparato infine l'andamento generale del mercato immobiliare per beni simili in Cologne (BS), tutto ciò premesso, la sottoscritta è pervenuta alla seguente valutazione del bene:

Comune di Cologne (BS) Via San Pietro n. 4 - NCEU - Catasto Fabbricati sez. NCT

- foglio 22 - particella 59 - sub. 6 – piano T – categoria A/2 - classe 4 – vani 3 – R.C. 232,41

- foglio 22 - particella 59 - sub. 39 – piano S1 – categoria C/2 - classe 1 – mq 5 – R.C. 3,87

- foglio 22 – particella 59 – sub. 51 – piano T – categoria C/6 – classe 1 – mq 22 – R.C. 17,04



	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)	RIDUZIONE	VALORE VENDITA FORZATA (€)
appartamento	46	100%	46	920	42320		
cantina	5	50%	2,5	920	2300		
posto auto	22	100%	22	350	7700		
				TOTALE	<b>52320</b>	<b>15%</b>	<b>44472</b>
spese condominiali							-2421,21
TOTALE							<b>42051</b>

Valore in libero mercato: **52.320 €**

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (deprezzato del 15%): **44.472 €**

Valore base d'asta

(considerate le spese condominiali arretrate e la vendita forzata): **42.051 €**

- 2) Non vi sono opere abusive.
- 3) I beni non sono stati pignorati pro quota.





## Date

Nomina dell'esperto	21.04.2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	26.04.2017
Data della consegna della relazione di stima	10.06.2017
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	14.07.2017

## Identificazione dei lotti

Ubicazione: Via San Pietro n. 4, Cologne (BS)

Identificativi catastali:

Comune di Cologne (BS) Via San Pietro n. 4

- NCEU - Catasto Fabbricati sez. NCT

- foglio 22 - particella 59 - sub. 6 – piano T – categoria A/2 - classe 4 – vani 3 – R.C. 232,41

- foglio 22 - particella 59 - sub. 39 – piano S1 – categoria C/2 - classe 1 – mq 5 – R.C. 3,87

- foglio 22 – particella 59 – sub. 51 – piano T – categoria C/6 – classe 1 – mq 22 – R.C. 17,04

Descrizione sintetica

Appartamento al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno ed una camera, cantina al piano primo interrato, posto auto al piano terra, quota parte del diritto di proprietà delle parti comuni dell'edificio

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dei beni pignorati immobile: si propone la vendita in un unico lotto (vedi capitolo F)

Valore in libero mercato: **52.320 €**

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (deprezzato del 15%): **44.472 €**

Valore base d'asta

(considerate le spese condominiali arretrate e la vendita forzata): **42.051 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Trattasi di bilocale al piano terra con ingresso indipendente composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno ed una camera. Il bene staggito fa parte di un condominio ristrutturato tra il 1995 e il 1996. Lo stato



di conservazione risulta essere scarso e gli impianti nel complesso non a norma. Vi sono problematiche riguardanti muffa e condensa o infiltrazioni. Lo stabile è ubicato nei pressi della stazione ferroviaria del Comune di Cologne (BS).

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si · No se No vedi pagina

Conformità catastale  Si · No se No vedi pagina

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato · No  Si se Si vedi pagina 5

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami · No  Si se Si vedi pagina 5-6

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No · Si se Si vedi pagina

Brescia, lì 10 giugno 2017

Il perito  
Dott. Ing. Lura Poli



### **Allegati:**

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Quotazioni immobiliari
- Allegato 3: Documentazione dell'Agenzia del Territorio
- Allegato 4: Atto di compravendita
- Allegato 5: Agibilità, pratiche edilizie e documenti dal fascicolo in comune
- Allegato 6: Stato di famiglia
- Allegato 7: Richiesta contratto di affitto all'Agenzia delle Entrate
- Allegato 8: Regolamento di condominio e documenti ricevuti dall'amministratore



## ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA AEREA – POSIZIONE "CONDOMINIO DELL'ULIVO" NEI PRESSI DELLA STAZIONE FERROVIARIA DI COLOGNE (BS)



FOTO 1: "CONDOMINIO DELL'ULIVO" IN VIA SAN PIETRO 4 – COLOGNE (BS)





FOTO 2: CORRIDOIO PEDONALE DI ACCESSO AGLI APPARTAMENTI



FOTO 3: INGRESSO APPARTAMENTO



FOTO 4: SOGGIORNO E INGRESSO



FOTO 5: ANGOLO COTTURA



FOTO 6: CALDAIA



FOTO 7: DETTAGLI CALDAIA





FOTO 8: BAGNO



FOTO 9: CAMERA (EVIDENTI FORMAZIONI DI MUFFA – LATO OVEST)



FOTO 10: CANTINA



FOTO 11: ZONE COMUNI PIANO INTERRATO – INFILTRAZIONI LATO OVEST



FOTO 12: PARCHEGGIO RECINTATO



FOTO 13: POSTO AUTO





FOTO 14: TORRENTE ZONA NORD



FOTO 15: PROSPETTO OVEST

