

RELAZIONE DI STIMA

Immobili siti a

ANGOLO TERME (BS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 510/2022

Promossa da

contro

Premessa

La Sottoscritta Dott. Arch. Fulvia Sigala nata a Iseo (Bs) il 08.06.73 C.F. SGLFLV73H48E333D P.I. 02221790989, con studio professionale a Darfo Boario Terme (Bs) in via A. De Gasperi n. 28, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2016, con decreto di nomina in data 16.02.2023, veniva incaricata dal Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere relazione di stima dei beni di cui si tratta al fine di accertarne il valore. Di conseguenza il sottoscritto Professionista, ad evasione dell'incarico affidatogli, provvedeva ad effettuare le ispezioni presso gli Uffici Pubblici preposti e successivamente si recava in visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione.

Esame della documentazione ai sensi dell'art. 567cpc

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale storico-ventennale a firma del Dott. Antonio Trotta Notaio in



Pavia.

L'atto di provenienza degli immobili è stato reperito presso il notaio rogante dott. Mario Fernandes (Bagnolo Mella) ed è allegato alla presente alla lettera B.

- atto Notaio Mario Fernandes in data 17/02/2016 n. 40120 di rep. (compravendita) .

Si è provveduto a richiedere presso il comune di Verolanuova l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato, che si allega. Il documento attesta che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 15/12/1990 scegliendo il regime della separazione dei beni. Con sentenza del tribunale di Brescia n. 652/13 in data 11/02/2013 passata in giudicato il 26/02/2013 è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio civile.

(All. A – Certificazione notarile)

(All. B – atto Notaio Mario Fernandes in data 17/02/2016 n. 40120 di rep.)

(All. C – estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

Individuazione catastale e proprietà

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia gli immobili soggetti a pignoramento risultano così censiti:

IMMOBILE "A":

Catasto Fabbricati Comune di Angolo Terme (BS)

Foglio 17 Particella 794, sub 58, cat. A/2 classe 6 , cons. 3 vani, rendita 201,42 €.



IMMOBILE “B”:

Catasto Fabbricati Comune di Angolo Terme (BS)

Foglio 17 Particella 794, sub 1, cat. C/6 classe 5 , cons. 17 mq., rendita 38,63 €.

L’intestazione catastale, risulta essere la seguente:

IMMOBILI “A-B”

██████████ nato a Verolanuova il ██████████

C.F.: ██████████ (proprietà per 1/1)

(All. D – elaborato planimetrico immobili “A” e “B”)

(All. E – Mappa, planimetrie e visure catastali immobile “A”)

(All. F – Mappa, planimetrie e visure catastali immobile “B”)

Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni

Si rimanda alla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia riportante Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 25.11.2022 (Allegato A) in quanto da quella data fino al 10.03.2023 data delle ispezioni ipotecarie da noi effettuate, non sono da registrare variazioni relative agli immobili del compendio immobiliare oggetto di perizia.

(All. G – ispezioni ipotecarie del 10.03.2023)

Identificazione e descrizione attuale dei beni oggetto di stima

Il compendio immobiliare è ubicato al limitare sud dell’abitato di Angolo



Terme, in Provincia di Brescia, su un terreno in forte declivio. Trattasi di un appartamento all'interno di un complesso composto da numerose unità abitative con autorimesse e cantine al piano interrato. Il fabbricato ad uso residenziale disposto su diversi piani e livelli è di recente costruzione (ultimato nel 2009) e prospetta sul Viale delle Terme (al civico 22) dal quale si accede attraverso una lunga scalinata

IMMOBILE "A":

Foglio 17 Particella 794, sub 58, cat. A/2 classe 6 , cons. 3 vani,
Trattasi di appartamento posto a piano primo del Blocco D (ovvero dell'edificio più a monte del complesso immobiliare) raggiungibile direttamente dai vialetti esterni del piccolo villaggio attraverso lunghe gradinate. L'appartamento è così suddiviso: soggiorno/pranzo/cucina ricavati in un unico ambiente, disimpegno, bagno, camera matrimoniale con piccolo balcone. Trattandosi di un'unità all'ultimo piano il soffitto è in legno con travi a vista. I locali non sono mai stati abitati. Le finiture si presentano di buona qualità, i pavimenti della zona giorno e del bagno sono in gres mentre in camera si trova una pavimentazione in legno. Gli infissi sono in legno di colore chiaro con vetrocamera dotati di scuri con anta a pacchetto pure in legno. Le porte interne sono tamburate in legno di colore chiaro. Il bagno è dotato di doccia, wc, bidet , lavello e attacco per lavatrice. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano con sistema di emissione radiante a pavimento. Non è presente impianto di raffrescamento/condizionamento. I locali sono dotati di videocitofono e termostato elettronico programmabile.
. L'unità immobiliare dispone pure di una cantina di circa 12 mq ubicata nel



piano interrato.

La proprietà comprende le quote indivise degli spazi comuni e della piscina esterna che al momento del sopralluogo non era in uso.

IMMOBILE “B”:

Foglio 17 Particella 794, sub 1, cat. C/6 classe 5 , cons. 17 mq.,
Trattasi di autorimessa a piano interrato di circa 17 mq, dotata di finestra in legno. Il locale è realizzato con pareti in calcestruzzo e prismi di cls, pavimentazione in cls a spolvero di quarzo. Le pareti e il soffitto in lastre Predalles sono privi di tinteggiatura. I locali sono dotati di impianto elettrico e illuminazione. La porta sezionale in pannelli sandwich di colore bianco ad apertura manuale separa il box dal corsello comune alle altre autorimesse.

Identificazione pregressa dei beni oggetto di stima

In base alle risultanze delle indagini condotte dallo scrivente tutti gli immobili staggiti risultano conformi ai dati e alle planimetrie catastali.

Stato di possesso

Gli immobili risultano nella disponibilità del proprietario. L’ispezione presso l’Agenzia delle Entrate ha evidenziato che non sono registrati contratti di comodato gratuito, locazione o preliminari di compravendita inerenti gli immobili oggetto della procedura. Dalla risposta del Capo Team Controllo Atti dell’Ufficio Territoriale di Brescia (allegato H) nulla emergeva relativamente agli immobili staggiti se non l’esistenza dell’atto di acquisto.



(All. H – Risposta del Capo Team Controllo Atti dell'Ufficio Territoriale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate)

Esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale

Nella palazzina nella quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente trattazione è costituito un condominio denominato “FONTE NUOVA” amministrato da “Cavina Davide Gestioni condominiali”. Contattato l'amministratore sig. Cavina questi ha fornito la situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio che ammonta a totali € 589,67 ripartiti per i due immobili oggetto della presente trattazione. Si rimanda alla comunicazione dell'amministratore riportante le spese annue e la situazione per ciascun cespite allegata alla lettera I).

(All. I – Risposta dell'Amministratore di condominio)

(All. L – Bilancio preventivo)

(All. M – Regolamento di condominio e tabelle millesimali)

Pratiche autorizzative

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Angolo Terme (BS) è stato estratto un fascicolo contenente le pratiche edilizie e la corrispondenza relativa al fabbricato oggetto della presente trattazione.

Di seguito se ne riassumono i contenuti:

~~-permesso di costruire in data 16.02.2006 n. 45/2005 e n. PE. 1095 per la costruzione del nuovo complesso immobiliare (allegato N).~~



-Denuncia di inizio attività per variante in corso d'opera in data 21 agosto 2007 prot. 4766 (allegato O).

-Denuncia di inizio attività per variante in corso d'opera in data 16 dicembre 2008 prot. 6774 dalla quale si è estratta copia di alcuni elaborati al fine di documentare lo stato autorizzato degli immobili (allegato P).

I lavori sono stati ultimati in data 27.02.2009 come da relativa dichiarazione
In data 16.02.2016 la società immobiliare unitamente al tecnico direttore dei lavori autocertificavano l'agibilità edilizia dei subalterni oggetto della presente trattazione con protocollo n. 873/2016. (allegato Q).

Si precisa che l'appartamento particella 794 sub 58 era dotato di Attestato di Certificazione Energetica n. 17006-00002/12 con validità sino al 19 gennaio 2022. Tale documento avendo validità decennale risulta scaduto.

L'ispezione presso la banca dati CENED volta a reperire eventuale APE più recente ha dato esito negativo.

(All. N – permesso di costruire in data 16.02.2006 n. 45/2005 e n. PE. 1095)

(All. O – Denuncia di inizio attività per variante in corso d'opera in data 21 agosto 2007 prot. 4766)

(All. P Denuncia di inizio attività per variante in corso d'opera in data 16 dicembre 2008 prot. 6774 ed elaborati grafici)

(All. Q – autocertificazione di agibilità protocollo n. 873/2016)

Regolarità edilizia e urbanistica

Urbanisticamente con riferimento alla vigente Variante 1 al P.G.T. del Comune di Angolo Terme approvato con delibera di C.C. n. 12 del 23 marzo 2019 tutti gli immobili di cui si tratta risultano ricadenti nella seguente



zona urbanistica:

R2 Residenziale esistente

Con riferimento ai fabbricati, rispetto alla più recente pratica edilizia, si attesta la regolarità edilizia e urbanistica

(All. R – Estratti da P.G.T. e NTA)

Formazione dei lotti

In considerazione della natura dei beni pignorati, questi si possono vendere singolarmente in quanto ognuno identificato catastalmente e individuabile fisicamente, tuttavia lo scrivente CTU ritiene che la vendita dell'appartamento privo di autorimessa genererebbe un deprezzamento di ciascuna delle 2 unità immobiliari. In considerazione di quanto detto, il compendio immobiliare, in relazione alla natura dei beni e alle caratteristiche degli stessi, sarà da porre in vendita in un lotto unico.

Lotto 1 UNICO – (APPARTAMENTO + AUTORIMESSA)

IMMOBILE “A” + IMMOBILE “B”

Valore del bene e costi

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato analizzando la domanda e l'offerta di beni analoghi o assimilabili a quelli staggiti nello specifico mercato in cui ricade l'immobile stesso. In relazione alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità), alle caratteristiche costruttive generali e particolari, agli impianti tecnologici-



ci, allo stato di conservazione e manutenzione e alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.) rapportate alla destinazione d'uso specifica e all'andamento dei prezzi di mercato per fabbricati analoghi a quelli esaminati per caratteristiche e per destinazione d'uso, si può quantificare un prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda commerciale, applicando a tale costo unitario differenti coefficienti di ragguaglio a seconda della destinazione d'uso.

Le superfici sono arrotondate al metro quadrato e ricavate da misurazioni grafiche su elaborati catastali e di progetto integrate da parziali misurazioni in loco eseguite ove possibile. La valutazione finale complessiva degli immobili, calcolata come sopra esposto, è da considerarsi a corpo secondo l'effettivo stato di fatto e non a misura. In tale valutazione si è tenuto conto di tutte le pertinenze e vincoli presenti in sito.

Lotto 1 –

IMMOBILE “A” + IMMOBILE “B”

Appartamento a piano primo

circa mq 64 x € 1000,00 x 1 = € 64.000,00

Balcone

circa mq 6 x € 1.000,00 x 0,40 = € 2.400,00

Box c.a mq. 17 con cantina c.a mq.12 a corpo € 13.000,00

Totale € 79.400,00



(All. N – Permesso di costruire in data 16.02.2006 n. 45/2005 e n. PE. 1095)

(All. O – Denuncia di inizio attività per variante in corso d'opera in data 21 agosto 2007 prot. 4766)

(All. P – Denuncia di inizio attività per variante in corso d'opera in data 16 dicembre 2008 prot. 6774 ed elaborati grafici)

(All. Q autocertificazione di agibilità protocollo n. 873/2016)

(All. R – Estratti da P.G.T. e NTA)

Darfo Boario Terme, 09.05.2023

Il Perito CTU:

(Dott. Arch. Fulvia Sigala)

