

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 445/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto.

Creditore procedente: DOVALUE S.P.A. con sede a Verona in via dell'Agricoltura n° 7, C.F. 00390840239 e P. IVA 02659940239.

Rappresentata dall'Avvocato: Maria Luisa Alibrandi con studio a Milano in viale Monte Nero n° 82, tel. 02/54122489, email infoa@studiolegalealibrandi.it.

Esecutata: [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: 18/01/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 01/02/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione: 21/03/2023

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 06/06/2023

L'Ill.mo Giudice in data 01/02/2023 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 06/03/2023, alle ore 14^h 00', con il Custode Giudiziario nominato si è recato presso l'immobile oggetto di stima e successivamente, in data 17/03/2023, alle ore 12^h 30', con il Delegato del Custode Giudiziario ed alla presenza del marito dell'esecutata, ha proceduto al sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, siti a Mairano (BS) in via Dott. Giuseppe Cernigliaro n° 1 (accesso pedonale) e n° 3 (accesso carraio), così come concordato all'esecutata dallo stesso Custode Giudiziario.

Gli immobili oggetto di stima risultano essere costituiti da un appartamento bilocale al piano secondo (sottotetto), con una piccola cantina al piano interrato, oltre ad un' autorimessa doppia, sempre al piano interrato.

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

- pavimento in ceramica,
- serramenti esterni in legno con griglie esterne,
- porte interne in legno tamburato,
- portoncino di ingresso di tipo blindato,
- soffitto in pendenza con legno a vista,
- pareti con finitura al civile e pitturati,
- caldaia autonoma con produzione anche di acqua calda sanitaria,
- presenza dei condizionatori estivi,
- riscaldamento garantito da termosifoni.

La cantina e l' autorimessa, come già detto site al piano interrato, presentano le seguenti principali finiture:

- murature in getto a vista o in prismi,
- solai a vista del tipo predalles,
- presenza impianto elettrico e di illuminazione,
- cancello elettrico elettrificato dalla pubblica via,
- basculante e porta di accesso in metallo,
- pavimentazione in calcestruzzo con finitura al quarzo.

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

L'appartamento al piano secondo (sottotetto) risulta confinare:

- a nord, est ed ovest con l'esterno,
- a sud parte con il vano scala comune e parte con altra unità immobiliare.
- a est con altra unità immobiliare dello stesso Condominio (sub. 9).

La cantina al piano interrato risulta confinare:

- a nord con il corsello comune,
- a sud ed ovest con il terrapieno,
- ad est con altra immobiliare dello stesso condominio (sub. 14).

L'autorimessa al piano interrato risulta confinare:

- a nord con altra unità immobiliare dello stesso condominio (sub. 27),
- a sud ed ovest con il terrapieno,
- ad est con il corsello comune.

Catastralmente i presenti beni risultano individuati nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Mairano (BS) alla sezione NCT foglio 5 mappale 481:

- subalterno 10 (appartamento), via Aldo Moro SN, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 105 mq, rendita catastale € 177,66;
- subalterno 28 (autorimessa), via Aldo Moro SN, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale 30 mq, rendita catastale € 34,45.

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 catastralmente 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 17/03/2023, alla presenza del Custode Giudiziario, ha potuto constatare che gli immobili oggetto di stima sono attualmente utilizzati dall'esecutata, dove risiede con la propria famiglia (marito e due figli minori).

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 Dr.ssa Giulia Barbagallo datata 28/11/2022, gli immobili oggetto di stima sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 23/07/2005 ai nn. 39.941/10.014, a favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la somma complessiva di € 325.000,00;
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 25/11/2022 ai nn. 54.689/36.890, a favore di [REDACTED] [REDACTED] S.R.L, con sede a Roma, contro la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Lo scrivente segnala che, come riportato nell'atto notarile di provenienza stipulato dal Notaio Francesco Lesandrelli il 14/07/2005 ed avente repertorio n° 84439/24756, i beni oggetto di stima risultano inoltre soggetti alla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Mairano (BS) con atto del Notaio Francesco Lesandrelli, stipulato in data 21/11/2003 ed avente repertorio n° 76470/21672, registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia il 27/11/2003 al n° 5255 serie 1 e trascritto a Brescia il 28/11/2003 ai nn. 59517/36196.

Lo scrivente ha chiesto allo studio Bambini Amministrazioni Comunali, con sede a Brescia in via Corfù n° 71, che amministra il Condominio all'interno del quale vi sono le unità immobiliari oggetto di stima, le spese condominiali eventualmente in sospeso, relativamente all'attuale gestione ed a quella dell'anno precedente, il quale ha comunicato che per l'esercizio 01/02/2022 – 31/01/2023 le spese non saldate risultano di € 306,85, mentre per le gestioni precedenti non ci sono rate in sospeso.

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito del sopralluogo effettuato in data 01/03/2023 presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mairano (BS), lo scrivente è venuto a conoscenza della seguente documentazione edilizia relativa al bene oggetto di stima:

- permesso di costruire rilasciato n° 10/2004, portante protocollo n° 6103/03, rilasciato il 25/03/2004 alla società ■■■-■■■ ■■■■. per la costruzione di una palazzina residenziale di n° 10 appartamenti;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A), in variante al precedente permesso di costruire, per modifiche distributive interne, depositata il 02/03/2005, portante protocollo n° 893;
- permesso di costruire rilasciato n° 21/2005, portante protocollo n° 1347, rilasciato il 22/06/2005 alla società ■■■-■■■ ■■■■ per la realizzazione di nuova recinzione con deroga all'arretramento dell'accesso carraio dal filo stradale;
- D.I.A, in variante al precedente permesso di costruire, per modifica della recinzione esistente in via A. Moro e nuova recinzione su strada di lottizzazione e verso parcheggio del cimitero, depositata il 15/03/2006, portante protocollo n° 1189;

- domanda di rilascio del certificato di agibilità, presentata il 13/07/2005 on protocollo n° 3025, la quale, essendo passati i termini di Legge, risulta essere stata rilasciata per silenzio assenso.

Le unità immobiliari, rispetto alle pratiche edilizie assentite, risultano conformi.

F

Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene che i beni pignorati, essendo costituiti da un appartamento con una piccola cantina ed 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
ING. PIETRO VAVASSORI – Castel Mella (BS) via Roncadelle n° 45/B

ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di €/mq 1.100,00.

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 Mairano (BS), identificati nel Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune, alla sezione NCT foglio 5 mappale 481 subalterno 10 (appartamento) e subalterno 28 (autorimessa), aventi le seguenti superfici:

- appartamento al piano sottotetto, al lordo dei muri: circa mq 53, considerato al 100%,
- ripostiglio al piano sottotetto, al lordo dei muri: circa mq 17, considerato al 75%,
- sottotetto allo stesso piano sottotetto, al lordo dei muri: circa mq 12, considerato al 20%,
- solaio al piano sottotetto, al lordo dei muri: circa mq 11, considerato al 50%,
- terrazzo al piano sottotetto: circa mq 24, considerato al 25%,
- cantina al piano interrato: circa mq 4, considerata al 50%,
- autorimessa al piano interrato: circa mq 29, considerato al 50%,

quindi per un valore complessivo di: €/mq 1.100,00 x (53 + 17 x 0,75 + 12 x 0,20 + 11 x 0,5 + 24 x 0,25 + 4 x 0,5 + 29 x 0,5) = €/mq 1.100,00 x 96,15 mq = € 105.765,00.

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:

€ 105.765,00 – 10% (deprezzamento) = € 95.188,50, che per consuetudine si arrotonda alla terza cifra significativa diventando il valore di **€ 95.200,00**.

Lo scrivente allega:

- fotografie dei luoghi (allegato 1);
- atto notarile di provenienza (allegato 2);

- estratto mappa del fabbricato (allegato 3);
- visura catastale nominativa (allegato 4);
- visura catastale storica del sub. 28 (allegato 5);
- visura ipotecaria (allegato 6);
- planimetria catastale appartamento (allegato 7);
- planimetria catastale appartamento (allegato 8);
- elaborato planimetrico (allegato 9);
- elenco dei subalterni (allegato 10);
- documentazione urbanistica avuta dall'Ufficio Tecnico Comunale (allegato 11);
- dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate di assenza contratti registrati (allegato 12);
- comunicazione avuta dall'Amministratore del Condominio relativamente alle spese condominiali (allegato 13).

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

Castel Mella (BS) 21/03/2023

Il C.T.U.

Ing. Pietro Vavassori