
TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/2024
G.E. DR.SSA SIMONETTA BRUNO

Causa promossa da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A
rappresentata e difesa
dall'Avv. Cristiano Augusto Tofani

Contro:

OMISSIS e OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Brescia, 30 Agosto 2024



PREMESSA:

Alla sottoscritta Arch. Nicoletta Astorri con studio in Borgo Pietro Wuhrer,4 - Brescia, cell. 348 80.38.298, nominata con verbale di incarico di stima il giorno 09/04/2024 quale Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe per la già fissata udienza del giorno 09/10/2024, sono stati sottoposti i quesiti di seguito elencati:

- A. *Verifica della completezza di documenti di cui art. 567 cpc;*
- B. *L'identificazione e descrizione attuale del bene e identificazione pregressa dei bene;*
- 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;*

Dopo avere svolto gli opportuni accertamenti e la visita presso l'edificio oggetto di stima in data 14/05/2024, dove mi è stata data la possibilità di visionare l'interno e l'esterno dell'immobile, si perizia quanto segue.



A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.

La documentazione reperita nel fascicolo è stata verificata.

A completamento della documentazione ai fini della perizia è stato necessario reperire:

- Sentenza di divorzio *OMISSIS* e *OMISSIS*
- Documenti relativi all'inquadramento catastale
- Schede catastali
- Atto notarile di Compravendita _Notaio Cristina Scutra
- Ispezione ipotecaria
- Documenti relativi all'inquadramento edilizio-urbanistico
- Documentazione Condominiale
- AdE Uff.Territorio di BS ,verifica esistenza /assenza contratti di locazione

Il Sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* sono attualmente di stato civile libero.

(vedasi allegato A _ Atto di divorzio)

Non è necessario produrre Visura Camerale in quanto gli attori sono persone fisiche.



B1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è sito in Sarezzo (BS), Via F.lli Capponi, n°26, piano secondo.

Per l'immobile il catasto fabbricati indica la sezione urbana NCT Foglio 15 :

- Particella 266 subalterno 18, categoria A/2, classe 3 consistenza 5 vani, superficie catastale totale 94, totale escluse aree scoperte 91 mq, rendita di Euro 387,34.
- Particella 266 subalterno 28, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale 19 mq rendita di Euro 72,72, piano S1.

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari, per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, con atto di Compravendita autenticato dal Notaio Cristina Scutra in data 06/04/2004 n.67552/11952 di repertorio.

(vedasi Certificazione Notarile agli Atti e allegato B, C e D - Documentazione Catastale e Atto di Compravendita Notaio Scutra)

CONFINI CATASTALI

- Appartamento al Piano Secondo:
parti comuni corpo scale condominiale, altra unità e muri condominiali su due lati confinanti con la corte esclusiva.
- Autorimessa al Piano Interrato: corsello comune, altre proprietà sui tre lati.

(vedasi allegato A)

Dalle schede catastali, dai sopralluoghi interni e esterni effettuati si dichiara che, l'appartamento è posto al **piano secondo** di un edificio residenziale denominato "**Condominio Girasole**" (*Doc.1*), di tre piani fuori terra e un piano seminterrato destinato ad autorimesse private di pertinenza degli appartamenti. Le unità abitative al piano terra hanno giardini di pertinenza esclusiva.

La destinazione è residenziale per un totale di diciotto unità abitative.

L'unità in oggetto è così distribuita:

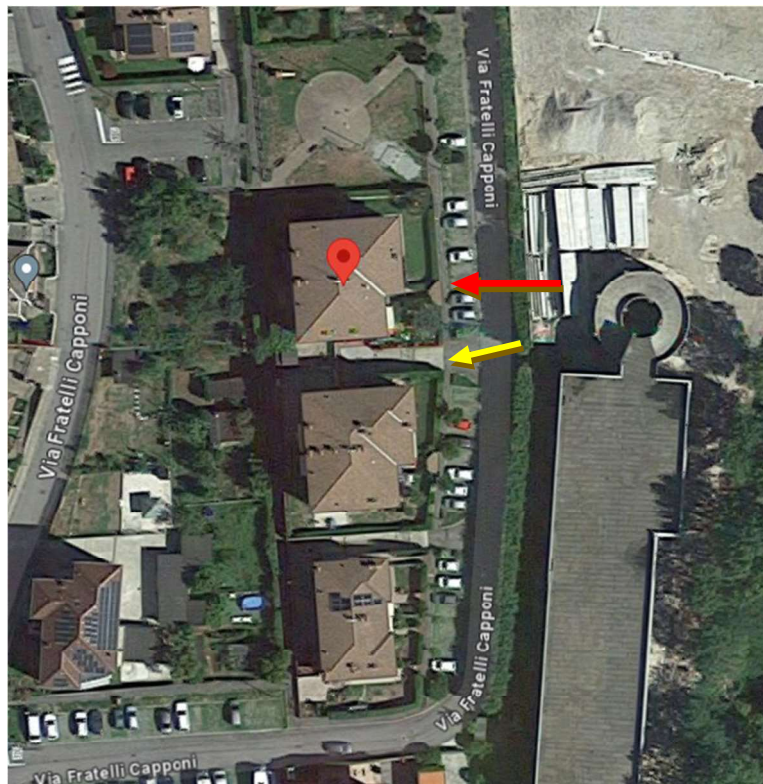
Ingresso Soggiorno con Zona cottura pranzo / 1 Camera doppia / 1 Studio / 1 Camera singola / 1 Ripostiglio / 1 Bagno / 2 Balconi.

Garage di pertinenza.

La verifica dello stato di fatto è avvenuta durante il sopralluogo in data 14.05.2024 , in presenza del Custode e della Proprietà.

A conclusione del sopralluogo, dell'analisi della documentazione tecnica reperita in Catasto e dall'Accesso agli atti in Comune di Sarezzo avvenuto in data 26.06.2024, si riscontrano delle minime difformità interne rispetto alla documentazione visionata e depositata.





Doc. 1. Planimetria del bene oggetto di stima "Condominio Girasole" con in evidenza l'accesso pedonale in rosso e carraio in giallo.

Si documenta quanto segue:



Fig. 1 e 2 – Vista del Fronte Ovest del "Condominio Girasole ": in rosso l'accesso condominiale pedonale, giallo quello carraio, in tratteggio rosso è evidenziata l'unità oggetto di stima al piano secondo.





Fig. 3,4 – Vista del Fronte, Nord del Condominio e Sud dal corsello di accesso dei garage con in evidenza il piano secondo in oggetto.



Fig.5,6,7 – Unità, Ingresso condominiale e privato al piano secondo.



Fig.8,9,10 – Ingresso zona giorno.





Fig.11,12,13 – **Zona giorno**, cucina con affaccio verso Ovest dal balcone.



Fig.14,15,16,17 – **Zona notte**, Corridoio e Camera doppia con affaccio verso Est dal balcone



Fig.18,19,20 e 21 – **Ripostiglio e Studio**.





Fig.22,23,24 – Camera singola



Fig.25 – Bagno



Fig.26,27,28 e 29 – Serramenti esterni, zona caldaia installata all'esterno, elemento riscaldante e termostato.





Fig.30,31,32 e 33 – Muffe diffuse in tutte le stanze livello soffitto e pareti esterne e lateralmente ai serramenti (ponte termico), n°2 cornici superiori delle porte mancanti.



Fig.34,35,36 – Viste esterne e dei giardini di pertinenza al piano terra.



Fig.30,31,32 – Piano Interrato, accesso pedonale , corsello e garage.



Lo stato dei luoghi e di conservazione dell'immobile si può così dettagliare:

Per gli **Esterni**, i fronti del complesso residenziale, sono stati finiti con intonaco al civile con colori chiari, i davanzali e le soglie con marmo di Botticino nello spessore adeguato e i serramenti, sia interni che esterni in legno e si rilevano in ottimo stato conservativo, le ringhiere dei balconi e dei cancelli condominiali in ferro anch'essi in ottimo stato conservativo.

Per gli **Interni** si rilevano finiture economiche ma in ordine, tranne per due cornici mancanti sopra le porte delle camere ([Fig.32 e 33](#)), pareti tinteggiate con cura e con colori diversi tra zona giorno e notte ma, in alcune zone segnate da eventi di muffa, pavimenti in ceramica così come i rivestimenti dei bagni, le porte color legno lineari e ben tenute, il portoncino di ingresso blindato.

Si segnalano, come detto, eventi di muffa abbastanza estesi tra soffitto e pareti perimetrali dei lati esposti a Ovest, Sud ed Est ed attorno alle cornici delle finestre ([Fig.30 e 31](#)). Eventi questi ultimi dovuti ad una cattiva coibentazione in fase di esecuzione dei lavori, mentre per le mufte sul soffitto e pareti si suppone che oltre ad una insufficiente e/o errata coibentazione del sottotetto, (l'appartamento si trova al secondo e ultimo piano), ci possano essere state o in essere anche delle infiltrazioni.

I rapporti aero-illuminanti sono garantiti dalle dimensioni corrette delle aperture, tranne che per la zona giorno dove al momento dell'accesso ai luoghi si rileva una parete semi-aperta ad arco che divide la sala ingresso dalla zona cucina ([Fig.8](#)), interrompendo/modificando in tal modo il giusto rapporto aero - illuminante concessionato e verificato in fase di progetto.

Il riscaldamento è previsto con radiatori e termoautonomo con caldaia a gas, l'impianto elettrico è in buono stato, non c'è climatizzazione estiva.

Nel complesso l'unità abitativa è ben suddivisa, con ottima vista.
Agevole anche il parcheggio esterno al condominio.

L'accesso pedonale al Piano Seminterrato è garantito dal corpo scale, dove si trova l'ampio e comodo garage.

Le zone condominiali interne sono ben tenute.

La superficie commerciale presunta dell'unità abitativa è di circa **92,00 Mq** più balconi per un totale di circa **11 Mq**.

Pertinenza quale il garage per un totale di circa **20.00 Mq**



B2. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalle indagini effettuate, come già segnalato, **sono emerse difformità** rispetto alla documentazione catastale e planimetrie concessionate, individuata nella zona giorno ([Fig.8](#)).

C. STATO DI POSSESSO, CON L'INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DAL TITOLO IN BASE AL QUALE È STATO OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

L'immobile al momento del sopralluogo in data 14/05/2024 era occupato dalla Sig.ra *OMISSIS*.

([vedasi allegato A – Sentenza di divorzio](#))

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici del Registro competenti si è potuto verificare che non esistono contratti di locazione/comodato in essere.

([vedasi allegato E – Richiesta di rilascio di dichiarazione AdE](#))

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

In allega l'elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico riguardante la particella 266 ,sub 18,28.

([vedasi allegato F – Ispezione telematica AdE, Elenco sintetico delle formalità](#))

A livello condominiale non vi sono vincoli o oneri in essere.

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie riferito alla proprietà è di € 350,00.

Attualmente la proprietà ha versato le quote condominiali scadute per l'attuale gestione.

Le spese fisse sono circa € 2000,00 mentre quelle di gestione ordinaria variano tra i € 1000,00 e € 1500,00 euro l'anno.

Non ci sono spese straordinarie già deliberate.

Non ci sono cause o liti in corso nel condominio.

Non esiste il CPI.

([vedasi allegati G, H, I – OMISSIS : Documentazione Condominiale](#))



D. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio venne costruito in forza della "Concessione Edilizia n° 6713/2001" quale "Realizzazione di nuova palazzina ad uso residenziale nel comparto CE.9 P.L.Nobili – Lotto 6 in loc. Nobili".

(vedasi allegato J_ CE 6713)

Successivamente viene richiesta e rilasciata dal Comune di Sarezzo la "D.I.A 6713/A per Variante all'Autorizzazione N°6713 del 2001 lotto 6 " in data 12/01/2004 on Prot. N° 497/UT, definendo la situazione attuale.

(vedasi allegato K_ DIA 6713/A)

Per il **Piano di Governo del Territorio** vigente la destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico di allora all'epoca della concessione e vigente, dal titolo abilitativo e con quella censita in catasto.

E. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene pignorato consiste in un appartamento e autorimessa : tali beni sono identificati come unico mappale e due subalterni.

Il bene viene pignorato nella sua totalità.



F. VALORE DEL BENE E COSTI

Per la determinazione del valore del fabbricato si è utilizzato il metodo DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Il criterio base parte dal metodo sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad essersi riferiti a compravendite di immobili simili in zone analoghe è stato utilizzato anche il "Listino dei valori degli immobili vigente (Listino Immobiliare 2023)" e la banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori OMI (Brescia), raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore di mercato al metro quadrato definito e riportato nella tabella successiva.

(Vedasi allegati L, M – Listini)

Stima dell'immobile oggetto di valutazione:

Quantificazione valore commerciale

Superfici (mq.)

Immobile

- Sez NCT Fg 15 mapp 266 sub.18

- Appartamento	mq.	92.00 * 100%	=	mq.	92.00
- 2 Balconi coperti	mq.	11.00 * 35%	=	mq.	3.85

Mq. commerciali presunti

mq. 95,85

Autorimessa

- Sez NCT Fg 15 mapp 266 sub.18

- Autorimessa	mq.	20.00 * 45%	=	mq.	9.00
---------------	-----	-------------	---	-----	------

Mq. commerciali presunti

mq. 9,00

Totale Mq. commerciali presunti

Mq. 104,85



VALORE COMMERCIALE INTERO APPARTAMENTO con PERTINENZE

Dal listino dei Valori immobiliari aggiornato alla data odierna

Totale superficie commerciale presunta mq. 104,85* € 1400,00

€ 146.790,00

(diconsi centoquarantaseimilasettecentonovanta,00)

Il prezzo di mercato ricavato dalla seguente analisi deriva dal fatto che è stato possibile visionare l'immobile dall'interno restituendo così una valutazione completa, tenendo altresì conto dello stato di conservazione dell'appartamento, dalle apprezzabili parti comuni e buona possibilità di accesso sia pedonale che carroio, oltre ad una ampia e comoda possibilità di parcheggio.

1. Per ripristinare le difformità riscontrate e ristabilire la situazione originaria concessionata , (evidenziata al paragrafo B1), le opere e i costi computabili comprensivi di demolizione parete divisoria zona giorno, smaltimento materiale e ripristino cantiere con tinteggiatura pareti interessate dall'intervento, costo a corpo..... € 1000.00.

2. Per ripristinare gli eventi di muffa interessanti le pareti perimetrali e parte del plafone (così come evidenziato in perizia), essendo l'appartamento posto al secondo e ultimo piano, le opere dovranno necessariamente coinvolgere tutto il condominio poichè provenienti , si presume , da infiltrazioni del tetto comune.

Detto ciò si può, in questa sede, solo ipotizzare un decremento del valore commerciale totale calcolato in percentuale e nell'ordine del 10% sul totale, comprensivo anche delle opere da effettuare attorno ai serramenti per ostacolare i fenomeni di ponte termico rilevati
..... € 14.679,00.

Valore Commerciale APPARTAMENTO con PERTINENZA	€ 146.790,00
1. - Costo Opere di ripristino Zona Giorno	€ 1.000,00 –
2. - Costi ripristino fenomeni diffusi di muffa calcolati a percentuale	€ 14.679,00 –
	€ 131.111,00



PROBABILE VALORE DI MERCATO INTERO APPARTAMENTO

€ 131.111,00

(diconsi centotrentunomilacentoundici,00)

CONCLUSIONI

Sulla base degli elementi acquisiti presso gli Uffici competenti e durante le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto perito estimatore ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

In fede
Arch. Nicoletta Astorri



ALLEGATI:

- A. Sentenza di divorzio
- B. Elaborato Planimetrico
- C. Planimetria Catastali NCT Fg.15 Part.266 Sub.18 e 28
- D. Atto Compravendita Notaio Scutra
- E. Comunicazione AdE locazione/comodato
- F. AdE_ Isp. Telematica Elenco sintetico delle formalità
- G. Doc. Condominiale_ Bilancio Consuntivo 2021/22
- H. Doc. Condominiale_ Bilancio Consuntivo 2022/23
- I. Doc. Condominiale_ Bilancio Preventivo 2023/24
- J. C.E. 6713
- K. D.I.A. 6713/A
- L. Listino immobiliare Brescia 2023_ Sarezzo
- M. OMI 2023

