

RELAZIONE DI STIMA GIUDIZIALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n° **265/2024** promossa da:

- OMISSIS

creditore procedente

Contro

- OMISSIS

debitore esecutato

PREMESSA

In data 02/09/2024 il GOP dell'Esecuzione delegato Dott. Davide Foppa Vicenzini nominava la sottoscritta **ing. Laura Poli**, con studio in Brescia via G. Chiassi n° 2, tel. 333.2254864, esperta per la stima dei beni pignorati, di cui alla procedura esecutiva n° 265/2024.

In data 17/09/2024 la sottoscritta prestava giuramento in modalità telematica.

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

In data 10/10/2024 la sottoscritta eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato n. 3).

In data 10/10/2024 la sottoscritta richiedeva al OMISSIS copia dell'Atto di compravendita del OMISSIS (vedi allegato n. 4).

In data **11/10/2024** la sottoscritta, con collaboratore di fiducia, in presenza del custode giudiziario, **eseguiva sopralluogo** con rilievo fotografico (vedi allegato n. 1) e metrico con verifica a campione della planimetria dei beni staggiti.

In data 05/11/2024 la sottoscritta faceva richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad un eventuale contratto di locazione riferito ai beni staggiti ottenendo risposta in data 12/11/2024

(vedi allegato n. 6).

In data 27/11/2024 la sottoscritta richiedeva accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pavone del Mella per verifiche in merito alle pratiche edilizie ed al Certificato di Abitabilità dei beni staggiti ricevendo risposta dall'Ufficio tecnico comunale in data 12/12/2024 (vedi allegato n. 5).

In data 09/12/2024 la sottoscritta depositava istanza con richiesta di proroga concessa dal Giudice in data 18/12/2024.

In data 06/02/2025 la sottoscritta riceveva dall'amministratore condominiale risposta alle richieste fatte per rispondere al quesito e Regolamento condominiale (vedi allegato n. 8).

In data 07/02/2025 la sottoscritta eseguiva Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato n. 3).

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 (Certificazione Notarile agli atti a firma Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo del 19/07/2024).
- 2) La sottoscritta in data 15/11/2024 ha ricevuto copia dell'Atto di compravendita OMISSIS
- 3) In riferimento alla certificazione notarile e all'atto di provenienza il debitore esecutato dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Il bene immobile oggetto di pignoramento è identificabile come segue:

Dati catastali

Comune di Pavone del Mella (BS) – Via Fiume

Catasto Fabbricati - Sez. Urb. NCT

Foglio 5 – Particella 132 – Sub. 43 – A2 – 6 vani – piano 4, S1

Foglio 5 – Particella 132 – Sub. 45 – C6 – 10 mq – piano S1

comprese le parti comuni.

Confini

Come nelle planimetrie catastali allegate all'atto di provenienza (vedi allegato n. 4).

Descrizione

I beni immobili staggit, facenti parte del Condominio "San Benedetto" in via Fiume a Pavone del Mella (BS), sono un appartamento al quarto piano, con cantina pertinenziale al piano seminterrato e autorimessa. All'appartamento si accede da via Fiume n. 29 scala 4 tramite il portoncino di ingresso in vetro e ferro e successivamente tramite scala comune condominiale. L'appartamento è composto ingresso, soggiorno e cucina con antistante veranda, disimpegno, bagno, due camere con antistante terrazza. Al momento del sopralluogo la veranda risultava chiusa da serramenti in vetro e ferro e tamponamenti in polistirolo (vedi documentazione fotografica in allegato n. 1).

Il fabbricato risulta realizzato negli anni tra il 1963 ed il 1965, con certificato di agibilità del 07/04/1967. L'appartamento risulta in scadente stato di conservazione.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale con muri esterni intonacati e fasce verticali con mattoni a vista.

In particolare:

Facciate esterne: intonacate color ocra, mattoni a vista

Copertura: in c.a.

Serramenti: portoncino in legno di ingresso all'appartamento (no blindato); porte interne tamburate; serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle

Pavimenti e rivestimenti interni: pavimento in piastrelle di graniglia o in ceramica, rivestimenti del bagno in ceramica

Impianti tecnologici: impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia e radiatori. Nel corso

del sopralluogo è stato ritrovato il "Libretto di impianto per la climatizzazione" (vedi allegato n.

7) dal quale si possono rilevare le seguenti osservazioni e prescrizioni.

F. CHECK-LIST Elenco di possibili interventi, dei quali va valutata la convenienza economica, che, qualora applicabile all'impianto, potrebbero comportare un miglioramento della prestazione energetica: ☐ L'adozione di valvole termostatiche sui corpi scaldanti ☐ L'isolamento della rete di distribuzione nei locali non riscaldati ☐ L'introduzione di un sistema di trattamento dell'acqua sanitaria e per riscaldamento, ove assente ☐ La sostituzione di un sistema di regolazione on/off con un sistema programmabile su più livelli di temperatura

OSSERVAZIONI (10) *Non oval + P. f. secondario molto sporco, primario imbarcato, pulito ugelli, presenza di vere e perdite*

RACCOMANDAZIONI (11)

PRESCRIZIONI (12) *Fare foro Areazione del 200*

Il tecnico dichiara, in riferimento ai punti A, B, C, D, E (sempre presenti), che l'apparecchio può essere messo in servizio ed usato normalmente ai fini dell'efficienza energetica senza compromettere la sicurezza delle persone, degli animali e dei beni. L'impianto può funzionare ☒ S

Il tecnico declina altresì ogni responsabilità per sinistri a persone, animali o cose derivanti da manomissioni dell'impianto o dell'apparecchio da parte di terzi, ovvero da carenze di manutenzione, espressive, in presenza di carenze riscontrate e non eliminate, il responsabile dell'impianto integra, entro breve tempo, e provvedere alla loro eliminazione dandone notizia all'operatore incaricato. Si raccomanda un intervento manutentivo entro il *02.08.2025*

Firma leggibile del tecnico _____ Firma leggibile, per presa visione, del responsabile dell'impianto _____

OMISSIS _____ **OMISSIS** _____

Tecnico che ha effettuato il controllo: Nome e Cognome _____

☒ Consenso al trattamento dati: Dichiaro di rilasciare consenso informato per il trattamento dei dati presenti in questa scheda ai sensi dell'art. 6 comma 1a, ii) Regolamento Europeo (EU) 2016/679 e di accettarne integralmente il contenuto. I dati raccolti saranno trattati per gli scopi di Legge correlati e sarà mio diritto chiedere ulteriori delucidazioni, cancellazioni o modifiche per quanto riguarda il Regolamento Europeo (EU) 2016/679. L'informativa sul trattamento dei dati è visionabile sul nostro sito www.dinamovici.it.

2.08.2024 Data _____ *X* **OMISSIS** Firma _____

COPIA PER L'UTENTE

Figura 1: stralcio allegato 7

L'impianto elettrico deve essere verificato da tecnico abilitato.

Terrazza: parapetto in muratura e pavimento in piastrelle

Veranda: si tratta di un ambiente chiuso da vetrate in parte ricoperte internamente da lastre di polistirolo (vedi documentazione fotografica in allegato n. 1) dove non si è rilevato impianto di riscaldamento.

Titolo di Provenienza

La sottoscritta in data 15/11/2024 ha ricevuto copia dell'Atto di compravendita OMISSIS

OMISSIS

(vedi allegato n. 4) con il quale il debitore esecutato diviene titolare della piena proprietà dei beni staggiati.

Regolamento di Condominio

In data 06/02/2025 ho ricevuto dall'amministratore del condominio il Regolamento condominiale (vedi allegato n. 8).

2) Non sono pignorati terreni o aree non urbane e/o non pertinenziali.

Identificazione pregressa dei beni

La documentazione catastale relativa alle unità immobiliari staggite risulta non completamente conforme allo stato dei luoghi, in particolare nella distribuzione delle partizioni interne e della posizione di almeno una finestra. Riporto a seguire rilievo di massima eseguito nel corso del sopralluogo del 11/10/2024 e indicazione gialli/rossi delle pareti esistenti rispetto alla planimetria catastale

L'aggiornamento catastale potrà essere fatto solo a seguito di rilascio di concessione in sanatoria. L'aggiornamento catastale è stimato per un importo pari a 800 €.

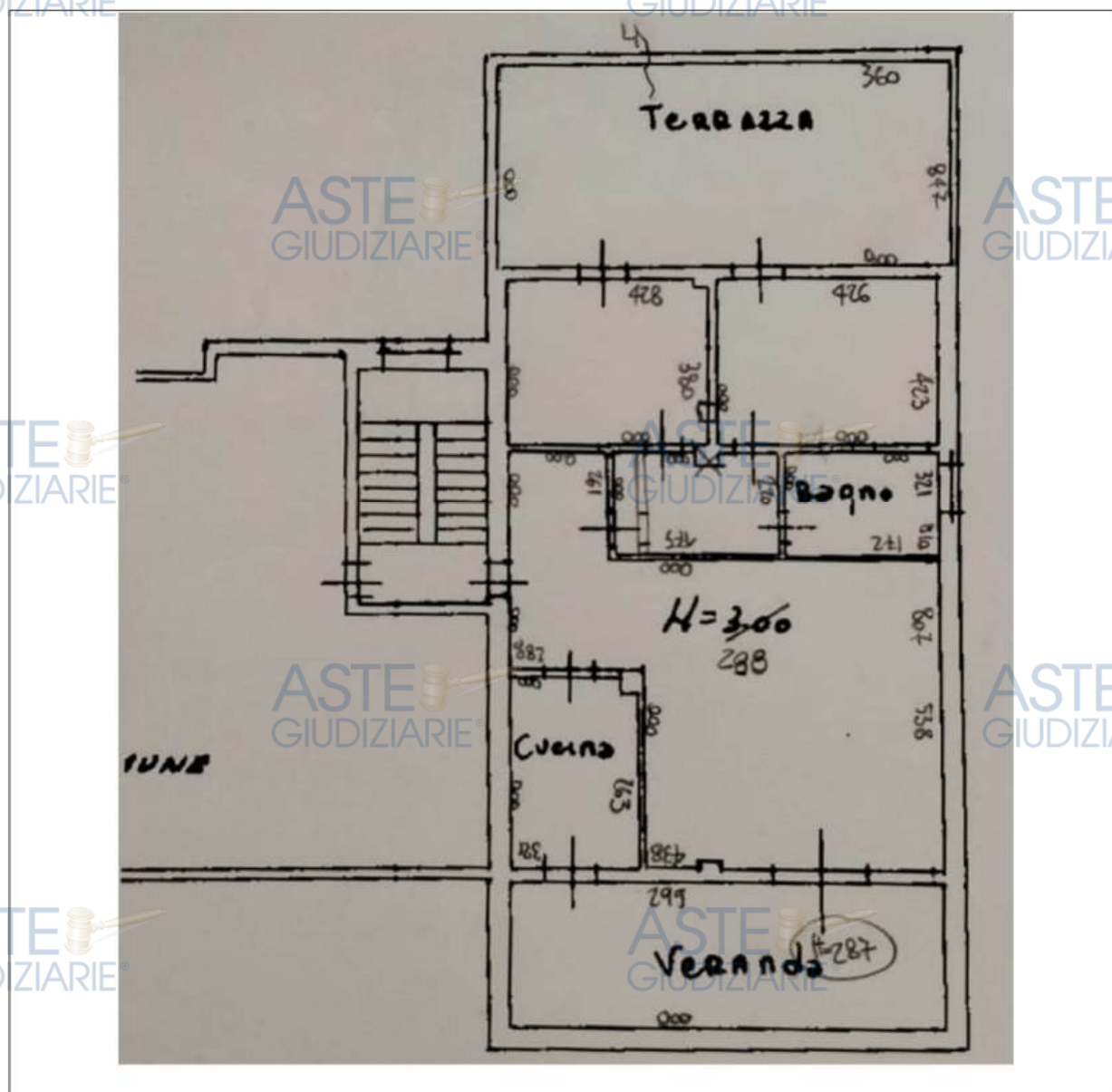


Figura 2: rilievo di massima eseguito nel corso del sopralluogo del 11/10/2024

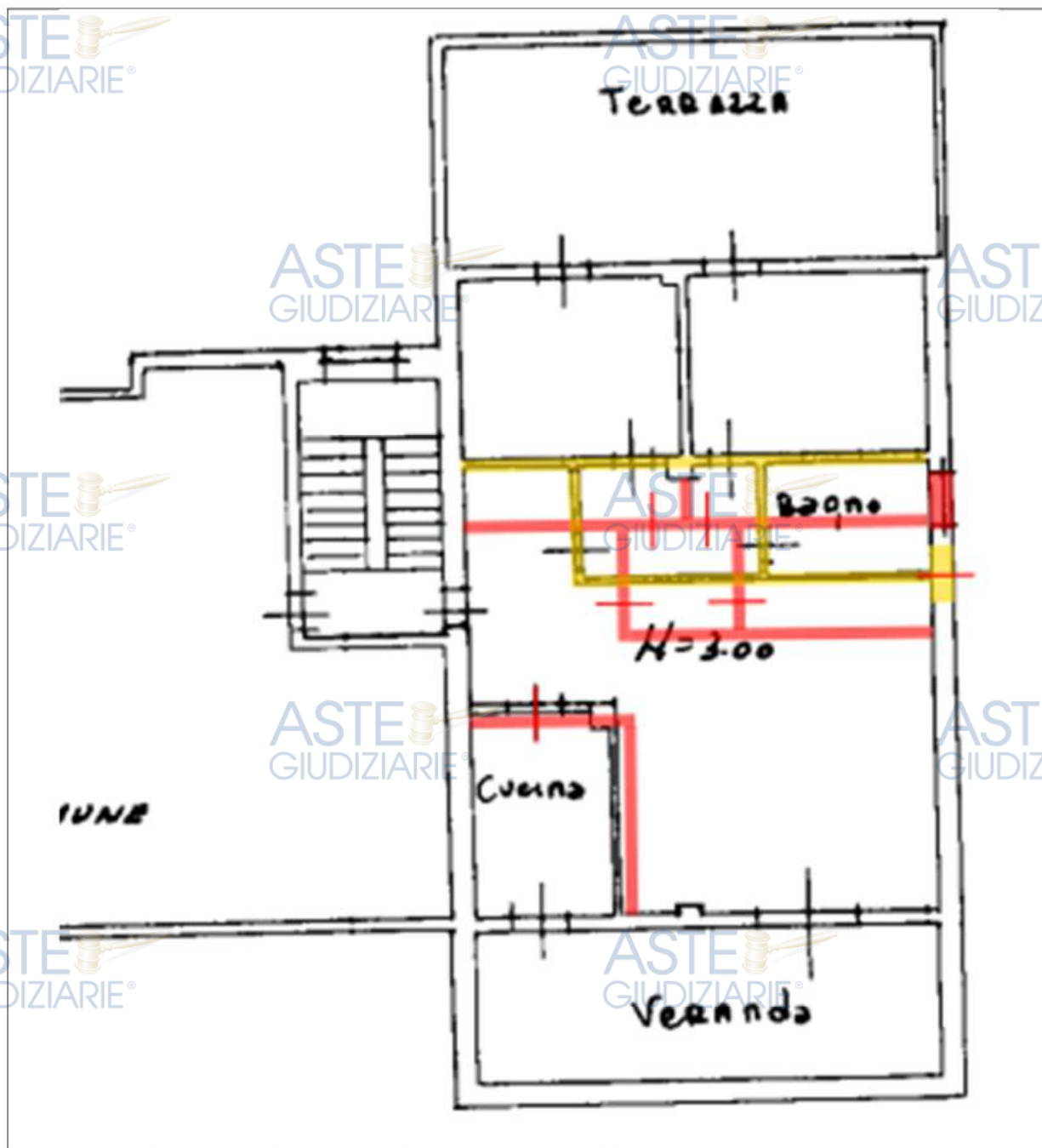


Figura 3: rilievo stato di fatto (muri gialli demoliti, muri rossi costruiti)

C -

Stato di possesso

- 1) Alla data del sopralluogo (11/10/2024), la nuora dell'esecutato ha dichiarato di occupare l'immobile insieme al marito ed ai figli.
- 2) In data 05/11/2024 la sottoscritta ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad un eventuale contratto di locazione riferito ai beni staggiti. In data 12/11/2024 L'Agenzia delle Entrate ha risposto: "... per gli immobili sopra riportati, da interrogazione al sistema dell'Anagrafe

Tributaria non risultano registrati contratti di locazione ..." (vedi allegato n. 6).

3) Il valore di locazione per gli immobili stimato dalla sottoscritta pari a circa **€ 340** al mese prende in considerazione i listini di riferimento.

	SUPERFICIE NETTA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE LOCAZIONE (€/mese)
Appartamento	83	100%	83	3	249
Terrazza	30	30%	10	3	30
Veranda	24	50%	12	3	36
Cantina	7	50%	3,5	3	10,5
Autorimessa	10	50%	5	3	15
				TOTALE	340,5

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

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

- Relazione Notarile agli atti a firma OMISSIS
- atti di provenienza dei beni staggiti (vedi allegato n. 4);
- Ispezione ipotecaria del 07/02/2025 (vedi allegato n. 3);
- Comunicazione del Comune di Pavone del Mella (vedi allegato n. 5);
- Regolamento Condominiale (vedi allegato n. 8).

2) Il Regolamento di Condominio è riportato in allegato n. 8 alla presente relazione.

3) In data 06/02/2025 l'amministratore di Condominio ha inviato alla sottoscritta mail (vedi allegato n. 8) in cui ha dichiarato:

- *"... L'ammontare medio delle spese condominiali annuo è di € 400,00;*
- *Le spese insolute sono di € 192,56 derivanti dall'anno 2023 e € 580,23 per l'anno in corso;*

- L'importo annuo delle spese fisse sono € 320,00;
- Non sono state deliberate spese straordinarie;
- Non sono in corso cause né attive né passive; ..."

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) A seguito di richiesta del 27/11/2024 di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pavone del Mella al fine di ricevere Certificato di Abitabilità e autorizzazioni edilizie relative ai beni in oggetto, in data 12/12/2024 l'Ufficio tecnico ha risposto (vedi allegato n. 5) che l'intero condominio risulta edificato anteriormente al settembre 1967; più precisamente i dati riscontrati presso gli archivi del comune di Pavone del Mella risultano essere i seguenti:

- Concessione Edilizia n° 07/1963 con inizio lavori del 15/03/1963, fine lavori del 01/02/1965;
- Certificato di agibilità/abitabilità del 04/04/1967.

Si precisa che, da quanto indicato nella comunicazione del 12/12/2024, pervenutami dal Comune di Pavone del Mella, tale documentazione non può essere rilasciata in quanto la stessa risulta distrutta presumibilmente negli anni '80 in un incendio avvenuto presso gli archivi della sede comunale.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

2) 3) Non avendo a disposizione le pratiche edilizie non è possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto assentito dal Comune; tuttavia, vista la difformità catastale si valuta necessaria una pratica edilizia in sanatoria di quanto rilevato. Inoltre, nella descrizione dell'unità immobiliare nell'atto di provenienza sono indicate due terrazze (anche se la planimetria catastale allegata all'atto riporta veranda). Non è dato sapere se l'immobile nel 2006 sia stato compravenduto con la veranda chiusa da vetrata, come risultato nel corso del sopralluogo, oppure aperta su tre lati. Si può stimare un onere economico di sanatoria pari a 4.000 € comprese spese tecniche, considerando la possibilità che potrebbe essere richiesta dall'Ufficio tecnico comunale la verifica di conformità della veranda chiusa ad esempio con calcoli sulla

volumetria complessiva dell'edificio.

4) Non risultano pignorati terreni non pertinenziali o fabbricati rurali.

5) La ricerca nell'archivio del Comune di Pavone del Mella ha consentito di ritrovare una dichiarazione che attesta la fine lavori al 01/02/1965.



F -



Formazione dei lotti

1) I beni staggiti consistono in una unità immobiliare ad uso abitativo, con cantina pertinenziale e relativo posto auto coperto con accesso dal cortile comune condominiale. Si ipotizza la formazione di un unico lotto.

2) I beni immobili non sono stati pignorati pro quota.

3) Nel capitolo seguente viene stimato il valore per l'appartamento, con relativa cantina pertinenziale, e per l'autorimessa.

4) Nell'atto di provenienza e nel Regolamento condominiale non sono riportati vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra l'autorimessa e l'unità immobiliare. Non sono state ritrovate pratiche edilizie, quindi non si è a conoscenza se vi siano prescrizioni nelle stesse in merito ai posti auto. Le autorimesse sono state costruite tra il 1963 ed il 1965.



G

Valore del bene e costi

1) Considerata la consistenza, i vincoli, la destinazione, viste le caratteristiche di ubicazione dei beni immobili, preso in esame il grado di appetibilità nel mercato attuale per unità simili, visti i conteggi delle superfici, la vetustà, la destinazione d'uso, avuto riguardo delle caratteristiche e qualità tecnologico – edilizie della struttura, verificato l'orientamento, la luminosità, gli accessi, applicando il criterio di valutazione di confronto di mercato con riferimento all'andamento generale del mercato immobiliare per unità simili in Pavone del Mella ed i listini di riferimento, tutto ciò premesso, la sottoscritta è pervenuta alla seguente valutazione dei beni:

Comune di Pavone del Mella (BS) – Via Fiume

Catasto Fabbricati - Sez. Urb. NCT



Foglio 5 – Particella 132 – Sub. 43 – A2 – 6 vani – piano 4, S1

Foglio 5 – Particella 132 – Sub. 45 – C6 – 10 mq – piano S1

comprese le parti comuni.

	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)	RIDUZIONE	VALORE VENDITA FORZATA (€)
Appartamento	98	100%	98				
Terrazza	35	30%	10,5				
Veranda	26	50%	13				
Cantina	8	50%	4				
			125,5	600	75.300		
Autorimessa	11	50%	5,5	600	3.300		
				TOTALE	78.600	10%	70.740
Aggiornamento catastale							-800
Sanatoria							-4.000
TOTALE							65.940

Valutazione

Valore in libero mercato:

78.600 €

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (deprezzato del 10%):

70.740 €

Valore base d'asta (considerato aggiornamento catastale e sanatoria):

65.940 €

- 2) Vedi capitolo E
- 3) Gli immobili non sono stati pignorati pro quota.

Date

Nomina dell'esperto

02.09.2024

Giuramento

17.09.2024

Data del deposito della relazione di stima

07.02.2025

Data udienza

07.05.2025

Identificazione dei lotti

Ubicazione: Via Fiume n. 29, Pavone del Mella (BS)

Identificativi catastali:

Comune di Pavone del Mella (BS) – Via Fiume

Catasto Fabbricati - Sez. Urb. NCT

Foglio 5 – Particella 132 – Sub. 43 – A2 – 6 vani – piano 4, S1

Foglio 5 – Particella 132 – Sub. 45 – C6 – 10 mq – piano S1

comprese le parti comuni dell'edificio

Descrizione sintetica

Appartamento al quarto piano di un complesso condominiale, con cantina pertinenziale al piano seminterrato e autorimessa

Quota e diritto di proprietà: piena proprietà dei beni staggiti

Divisibilità del bene immobile pignorato: si ipotizza un unico lotto

Valutazione

Valore in libero mercato:

78.600 €

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (deprezzato del 10%):

70.740 €

Valore base d'asta (considerato aggiornamento catastale e sanatoria):

65.940 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'appartamento risulta in scadente stato di conservazione e necessita di regolarizzazione catastale a seguito di presentazione di pratica in sanatoria.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

• Si ☒ No se No vedi pagina 8

Conformità catastale

• Si ☒ No se No vedi pagina 5

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

• No ☒ Si se Si vedi pagina 6

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

• No ☒ Si se Si vedi pagina 7

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No • Si se Si vedi pagina

Brescia, lì 7 febbraio 2025

L'esperto



Ing. Laura poli

Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Quotazioni immobiliari
- Allegato 3: Documentazione dell'Agenzia del Territorio
- Allegato 4: Atto di provenienza
- Allegato 5: Accesso atti Comune di Pavone del Mella (BS)
- Allegato 6: Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate
- Allegato 7: Libretto di impianto per la climatizzazione
- Allegato 8: Mail amministratore di condominio e Regolamento condominiale