

**Esecuzione Immobiliare n. 404/2023**

**Creditore procedente:**

[REDACTED]

**Debitori eseguiti:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**Esperto incaricato:**

**Ing. Massimiliano Gelfi**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n.3587

Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia n.812

Tel.: 388 9776860 – Email: [ing.gelfi@studiotecnicogelfi.it](mailto:ing.gelfi@studiotecnicogelfi.it)

PEC: [massimiliano.gelfi@ingpec.eu](mailto:massimiliano.gelfi@ingpec.eu)



**DATE**

Nomina dell'esperto:	13/12/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	20/12/2023
<b>Accessi ai beni pignorati:</b>	<b>19/01/2024 e 05/02/2024</b>
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	17/07/2024

**DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

- 1) E' stata riscontrata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. In atti è depositata "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale" a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco, recante data 04/10/2023, relativa ai beni oggetto del presente procedimento.
- 2) E' stata acquisita copia del titolo d'acquisto in favore dei debitori eseguiti: atto di compravendita del 21/07/2003, Rep.85093 Racc.35430 Notaio dott. Adriano Metelli, trascritto a Brescia il 30/07/2003 ai numeri 37312/22609 (All.1).
- 3) Visto quanto riportato nel titolo d'acquisto di cui sopra, si è ritenuto non necessario acquisire gli estratti di matrimonio dei debitori eseguiti.

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la **piena ed esclusiva proprietà di un edificio residenziale composto da due appartamenti e due autorimesse, situato a Nave (BS) in via Monteclana n.38/B.**

Tale compendio immobiliare è catastalmente identificato come segue (Cfr. visure catastali – All.2):

**Comune di Nave – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Foglio 15 – Particella 25**

**Sub 4 – Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 2 – Consistenza 37 m<sup>2</sup> – Superficie catastale totale: 44 m<sup>2</sup> – Rendita: 57,33 €**

**Sub 5 (graffato con la particella 329 sub 2) – Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – Classe 5 – Consistenza 3 vani – Superficie catastale totale: 51 m<sup>2</sup> – Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 46 m<sup>2</sup> – Rendita: 170,43 €**

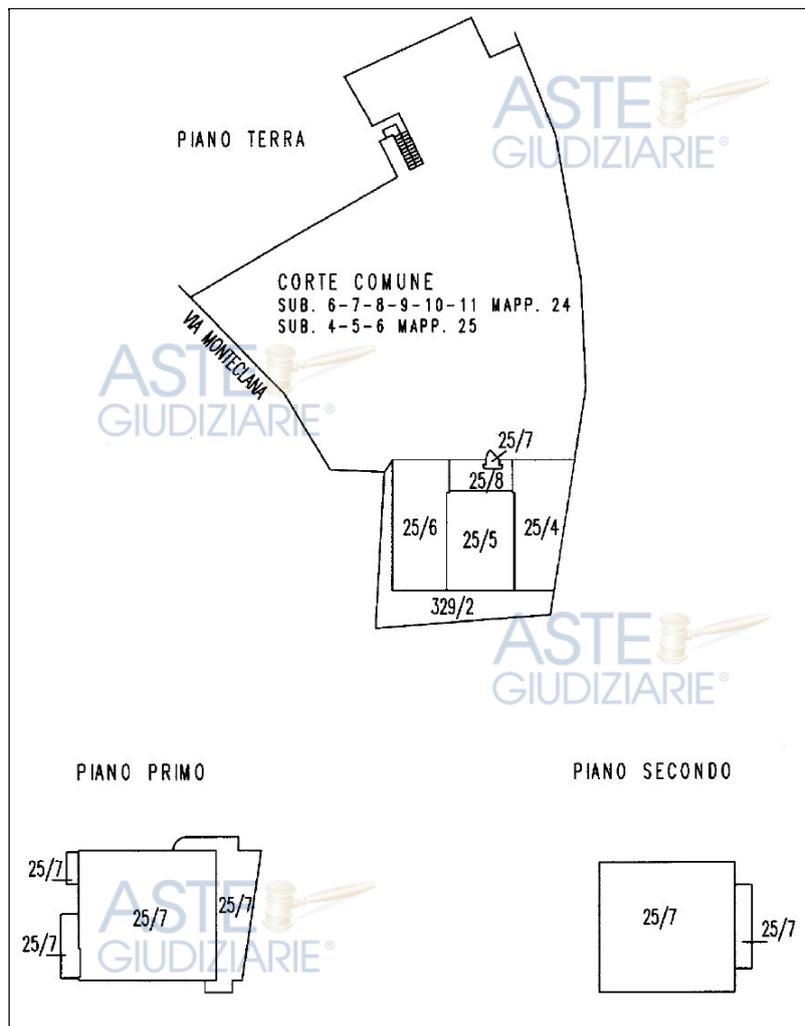
**Sub 6 – Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 2 – Consistenza 40 m<sup>2</sup> – Superficie catastale totale: 48 m<sup>2</sup> – Rendita: 61,97 €**

**Sub 7 – Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – Classe 5 – Consistenza 7,5 vani – Superficie catastale totale 149 m<sup>2</sup> – Superficie catastale totale escluse aree scoperte 138 m<sup>2</sup> – Rendita 426,08 €**

**Sub 8 – Portico comune ai subalterni 4, 5, 6 e 7 (Cfr. all.3)**

Confini del fabbricato, da nord in senso orario (Cfr. estratto di mappa catastale allegato alla certificazione notarile di cui sopra): particella 329, torrente Listrea, via Monteclana.

Si sottolinea che la particella 329, che di fatto è un piazzale asfaltato, è indicata quale corte comune alle particelle 24 e 25 (quest'ultima oggetto della presente relazione) nell'elaborato planimetrico catastale dell'immobile pignorato (All.4, del quale di seguito si riporta un estratto), e come corte comune è indicata anche nel titolo d'acquisto dell'immobile a favore dei debitori eseguiti, dove vengono precisati i confini dell'edificio, tuttavia, non è stato possibile reperire alcuna scrittura con la quale tale patto sia stato eventualmente formalizzato.



Il fabbricato in esame è un edificio a due piani che sorge nella valle del Listrea, in una zona rurale/residenziale a nord del centro di Nave, a poche centinaia di metri dalla SP 237, che conduce a Brescia.

Risale alla fine degli anni '60 ed è stato successivamente ristrutturato tra il 2000 ed il 2005 e poi ancora nel 2010, quando ha assunto la conformazione attuale.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è complessivamente buono in relazione all'età.

Al piano terra vi sono le due autorimesse sub 4 e sub 6, il cui accesso carrabile avviene dalla corte comune di cui sopra, e l'appartamento sub 5, accessibile sia dal portico comune sub 8 che, sul lato opposto, direttamente da via Monteclana, attraverso il cortile esclusivo.

Il portico comune sub 8, a sua volta, è accessibile da via Monteclana tramite un ingresso pedonale che insiste sulla particella 329 sub 2 (graffata alla particella 25 sub 5), che immette sul marciapiede posto tra l'edificio in oggetto e la corte comune di cui sopra.

Al primo piano si trova l'appartamento sub 7, raggiungibile tramite una scala esterna esclusiva che parte dal portico comune sub 8.

L'appartamento sub 5 è composto da una camera, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno ed un piccolo cortile esclusivo.

L'appartamento sub 7 è composto da un atrio d'ingresso, un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno, un soppalco, tre balconi ed una terrazza.

L'edificio è provvisto di impianto elettrico e impianto idrosanitario, inoltre, vi è un unico impianto di riscaldamento per i due appartamenti, costituito da una caldaia a metano a condensazione che alimenta pannelli radianti a pavimento. Pertanto, attualmente, i due appartamenti non possono essere considerati funzionalmente indipendenti.

A completamento di quanto esposto si rimanda all'allegato fotografico ed alle planimetrie catastali (All.5).

#### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Relativamente alla documentazione prodotta in atti dal creditore precedente non vi sono difformità da segnalare.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

#### STATO DI POSSESSO

L'appartamento sub 7 e l'autorimessa sub 6 sono occupati da [REDACTED], ex coniuge del debitore esecutato [REDACTED], e dal loro figlio minore.

L'appartamento sub 5 e l'autorimessa sub 4 sono utilizzati come locali di deposito dai debitori esecutati.

È stata acquisita copia della sentenza di divorzio (All.6), che assegna la casa coniugale, come individuata negli accordi di separazione, a [REDACTED], e del verbale di separazione consensuale (All.7), che individua nei subalterni 5, 6 e 7 la casa coniugale (Cfr. anche nota di trascrizione del verbale di separazione consensuale – All.8).

**Si precisa che il verbale di separazione consensuale è stato trascritto in data 31/08/2012, successivamente all'iscrizione dell'ipoteca volontaria, avvenuta in data 20/12/2005, che è all'origine del presente procedimento (Cfr. capitolo successivo).**

È stato verificato che non ci sono contratti di locazione registrati (Cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate – All. 9).

### **FORMALITA', VINCOLI O ONERI**

Sui beni oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità (Cfr. ispezioni ipotecarie – All. 10):

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 20/12/2005 ai nn. 16859/73710;
- Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni in diritto godimento personale trascritto a Brescia in data 31/08/2012 ai nn. 21289/30990;
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 02/10/2023 ai nn. 29383/42643.

Ai sensi della vigente variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Nave, approvata con delibera C.C. nn.29 del 20/04/2022, l'edificio in oggetto ricade in zona residenziale R1, disciplinata dall'art.33 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole (All.11), e si trova all'interno della fascia di rispetto del torrente Listrea, appartenente al Reticolo Idrico Minore.

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato edificato in forza di Licenza di Costruzione n.80 del 07/12/1967; in data 25/03/1971 è stata rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità.

Successivamente, è stato ristrutturato in forza di Concessione Edilizia n.3505 del 14/12/2001, di Permesso di Costruire prot.17186 del 07/11/2005 in variante alla concessione edilizia del 2001, e, in ultimo, di D.I.A. n.31/2010 P.E. del 19/02/2010, alla quale ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità n.137/2010 del 30/06/2010 (All.12).

Durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente è stata accertata la compatibilità della destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa nei titoli abilitativi di cui sopra e con quella censita in catasto.

È stata altresì accertata la conformità dei beni pignorati agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra, ad eccezione del soppalco dell'appartamento sub 7, dove, come da scheda catastale, è stata ricavata una porzione accessibile non indicata nelle pratiche edilizie e, nella porzione abitabile, non sono stati realizzati muri divisorii.

Si ritiene che le difformità riscontrate siano sanabili tramite presentazione di apposita pratica edilizia, per un costo che si stima complessivamente pari a 3.000,00 €.

### FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene che i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare vadano venduti in un unico lotto, in quanto la suddivisione in più lotti richiederebbe l'esecuzione di opere e la costituzione di servitù e di conseguenza comporterebbe la diminuzione del valore complessivo dei beni.

### VALORE DEL BENE E COSTI

Di seguito si riporta la stima del valore commerciale del bene in oggetto, inteso come il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo il Regolamento 575/2013/UE e le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 14/12/2015) il valore di mercato viene così definito:

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.”*

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il metodo del confronto, comparando il bene in oggetto con immobili simili per tipologia e caratteristiche tecnico/funzionali, recentemente compravenduti in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate e verificando l'offerta del mercato immobiliare della zona.

A seguito di quanto riportato nella presente relazione, si è stimato che il valore commerciale per metro quadrato del bene in oggetto è pari a 1.500,00 €/m<sup>2</sup>.

Tale valore va applicato alla superficie commerciale dell'immobile, il cui calcolo viene riportato di seguito.

La misurazione è stata effettuata col criterio della Superficie Esterna Lorda, tramite rilievo diretto in loco con riferimento alla planimetria catastale.

Appartamento sub 5

Superficie principale:

45 m<sup>2</sup>

Cortile esclusivo:

45 m<sup>2</sup> x 10% =

5 m<sup>2</sup>

Appartamento sub 7

Superficie principale:

195 m<sup>2</sup>

Balconi:

40 m<sup>2</sup> x 25% =

10 m<sup>2</sup>

Autorimessa sub 4:

44 m<sup>2</sup> x 50% =

22 m<sup>2</sup>

Autorimessa sub 6:

48 m<sup>2</sup> x 50% =

24 m<sup>2</sup>

Portico comune sub 8:

10 m<sup>2</sup> x 10% =

1 m<sup>2</sup>

Superficie commerciale complessiva = 302 m<sup>2</sup>

Si ottiene un valore pari a 453.000,00 €, dal quale vanno detratti i costi per la regolarizzazione edilizia, stimati sopra pari a 3.000,00 €, ottenendo così che **la stima del valore di mercato attuale dell'immobile in oggetto è complessivamente pari a 450.000,00 €.**

Per l'assenza della garanzia per vizi si propone una riduzione del 5% del suddetto valore, ottenendo che **la stima del valore di realizzo dell'immobile in oggetto è pari a 427.500,00 €.**

Qualora l'assegnazione della casa coniugale a [REDACTED] venisse valutata opponibile alla procedura, dal valore di realizzo di cui sopra andrebbe decurtato il valore del diritto di assegnazione, che, in base alle tabelle ministeriali ed in considerazione dell'età di [REDACTED], è pari al 75% del valore della piena proprietà.

L'assegnazione riguarda i subalterni 5, 6 e 7, il cui valore di mercato, in base alla stima di cui sopra, è complessivamente pari a 418.500,00 €, importo dal quale vanno detratti i 3.000 € per la regolarizzazione edilizia, ottenendo così un valore pari a 415.500,00 €; riducendo del 5% tale valore per l'assenza della garanzia per vizi si ottiene un importo, arrotondato, pari a 395.000,00 €.

**Pertanto il valore del diritto di assegnazione viene stimato pari a 395.000 x 75% = 296.250,00 € e di conseguenza, in caso di opponibilità alla procedura dell'assegnazione della casa coniugale, la stima del valore di realizzo dell'immobile in oggetto sarebbe pari a 131.250,00 €.**

Brescia, 15/06/2024

Ing. Massimiliano Gelfi



ELENCO ALLEGATI



- Allegato fotografico
- Allegato 1: Titolo d'acquisto in favore dei debitori eseguiti
- Allegato 2: Visure catastali
- Allegato 3: Elenco subalterni
- Allegato 4: Elaborato planimetrico catastale
- Allegato 5: Planimetrie catastali
- Allegato 6: Sentenza di divorzio
- Allegato 7: Verbale di separazione consensuale
- Allegato 8: Nota di trascrizione del verbale di separazione consensuale
- Allegato 9: Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate
- Allegato 10: Ispezioni ipotecarie
- Allegato 11: Estratto delle vigenti N.T.A. del Comune di Nave
- Allegato 12: Estratto delle pratiche edilizie

