

LUIGI FANTETTI ARCHITETTO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA N. 440
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA-STRUTTURALE-E D'INTERNI

STUDIO: VIA B. ZAMBONI 91 - 25126 BRESCIA
TEL: 030-295726
ABITAZIONE: VIA ZAMBONI 97 - BRESCIA - TEL 030-44434
CELL- 328 / 5326060
E-MAIL PERSONALE/STUDIO: l.fantetti @ tiscali.it
E-MAIL (PEC): luigi.fantetti@archiworldpec.it
G.F.: FNT LBU 53024 A944W; P.IVA: 01007390170
CODICE UNIVOCO: KRRH6B9
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BRESCIA
COORDINATORE PER LA SICUREZZA
CERTIFICATORE ENERGETICO CESTEC-CENED N. 7699

Tribunale di Brescia

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 458 / 2024

promossa da: **BRAMITO SPV S.R.L.**

contro : **OMISSIS**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. CANALI Gianluigi**

RELAZIONE DI STIMA DI BENE IMMOBILE

INDICE:

- 1) DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE SOMMARIA**
- 2) PROVENIENZA**
- 3) STATO D'USO**
- 4) DEFINIZIONE DEL LOTTO (UNICO) DI VENDITA**
- 5) DESCRIZIONE, DATI URBANISTICO-EDILIZI, STATO MANUTENTIVO ed ASPETTI IMPIANTISTICI**
- 6) GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO**
- 7) GRAVAMI e STATO CONTABILE CONDOMINIALE**
- 8) ELENCO ALLEGATI**

1) DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Oggetto della relazione tecnica sono le due l'unità immobiliari di cui all'ATTO GIUDIZIARIO 16.10.2024 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMBILI, trascritto a Brescia il 26.11.2024 ai n.ri: 52828 R.G. / 36781 R.P.; trattasi di **ABITAZIONE BILOCALE** al piano primo (senza ascensore) nel fabbricato condominiale (*Condominio Molinari*) a

destinazione residenziale, situato in GAMBARA (BS), via Brescia al n. 46, e di **POSTO AUTO** al piano seminterrato dello stesso fabbricato condominiale.

Attualmente l'unità abitativa è sprovvista di impianto di riscaldamento funzionante; si vedano le note al paragrafo 5.

Gli identificativi catastali delle due unità sono i seguenti:

Comune di GAMBARA (BS) cod. catastale D891; CATASTO FABBRICATI, sezione urbana NCT, fg. 15, particelle, rispettivamente:

- **30 sub 27**, cat. **A/2**, Classe 4, consistenza: vani 4, superficie catastale: 87 mq. (escluse aree scoperte: 85 mq), Rendita: €. 202,45; dati derivanti da VARIAZIONE del 24/05/2019, Pratica n. BS0081143 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n.20324.1/2019
- **30 sub 19**, cat. **C/6** cl. 2, consist. 10 mq. sup. catast. 12 mq, R. 11.88, dati derivati da VARIAZIONE del 24.05.2019 Pratica n. BS0081135 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 20316.1 / 2019.

Il fabbricato insiste sull'area identificata nella **mappa vigente al foglio 15**, con il **mappale 30**.

In ALLEGATO (0) si riporta la visione satellitare del fabbricato condominiale;

In ALLEGATO 1 si riporta la mappa catastale

In ALLEGATO 2 la planimetria catastale dell'unità abitativa.

In ALLEGATO 3 la planimetria catastale del posto auto

2) PROVENIENZA

Le due unità (appartamento e posto auto) sono pervenute agli Esecutati mediante DECRETO DI TRASFERIMENTO del Tribunale Ordinario di Brescia in data 23.06.2022, nell'ambito della PROCEDURA ESECUTIVA N. 98 / 2014 (Giudice Dell'Esecuzione Dott. Andrea Giovanni Melani), trascritto il 12.07.2022 ai n.ri: 32286 / 21768

3) STATO D'USO:

Attualmente le due unità (abitazione e posto auto) sono locate; il contratto di locazione è stato stipulato in data 01.11.2024, con validità di anni due, tacitamente rinnovabili.

Si precisa: la stipula del contratto di locazione è avvenuta successivamente al VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA il 16.10.2024-rep.8840, pertanto, ha fatto sapere allo scrivente il Custode Giudiziario Avvocato Chiara Toselli, non è opponibile alla procedura; fatte salve eventuali disposizioni del Giudice Delegato, ai fini della presente stima i beni in questione si considerano pertanto "liberi" da vincoli locativi.

4) DEFINIZIONE DEL LOTTO (UNICO) DI VENDITA

Quanto pignorato è costituito dall'appartamento e dal posto auto nel seminterrato dello stesso stabile; agli effetti della presente trattazione, si considera quest'ultimo come

pertinenza dell'unità abitativa, stante che contribuisce alla valorizzazione del bene residenziale principale; **il LOTTO di vendita sarà quindi UNICO**, costituito da entrambe le unità.

5) DESCRIZIONE, DATI URBANISTICO-EDILIZI, STATO MANUTENTIVO ed ASPETTI IMPIANTISTICI

L'unità abitativa si trova al piano primo del fabbricato condominiale (senza ascensore); si trova in posizione centrale rispetto al sedime di fabbrica dell'edificio, ovvero è rivolta con fronte esterno verso est, mentre sui restanti lati confina con le unità di testa dell'edificio, e con il vano scala condominiale.

E' composta dai seguenti ambienti:

- un corridoio di ingresso (dal vano scala), il quale dà accesso a tutti i locali:

- un soggiorno

- una camera doppia

- una cucina abitabile (oggi adibita a camera, vedi note seguenti)

- un locale igienico con vasca

- un balcone (oggi trasformato in veranda), al quale si accede dal soggiorno come dalla ex cucina.(foto 7 in ALLEGATO 15-a) (foto 52 e 66 in ALLEGATO 15-d)

Al piano seminterrato è ubicata la cantina in dotazione all'appartamento (foto 68-69 in ALLEGATO 15-e),

Complessivamente la superficie commerciale dell'appartamento è di circa 83 mq., balcone incluso, calcolato quest'ultimo al 50 % della sua consistenza effettiva, oltre alla cantina.

Al piano seminterrato è ubicato il posto auto di 10 mq, (foto 8 in ALLEGATO 15-a) al quale si accede dall'apposita rampa carraia che dal cortile condominiale immette alla zona seminterrata (foto 10-11 in ALLEGATO 15-a).

Originariamente il locale cucina si affacciava sul balcone, come anche il soggiorno; come accennato sopra il balcone è stato trasformato in veranda, (trasformazione dall'incerta connotazione urbanistico-edilizia), di conseguenza i locali che avevano accesso ad esso si trovano oggi in una condizione di subalternità di aerazione dall'ambiente esterno, (requisito di non poco conto, specie per la ex cucina adibita a camera); (foto 60 in ALLEGATO 15-d, e 45-46 in ALLEGATO 15-c).

Per far fronte alla trasformazione in camera dell'originaria cucina abitabile è stato costruito una sorta di "cucinino" (con fattezze più da sgabuzzino che altro) all'interno del soggiorno, con un unico accesso dal soggiorno medesimo, privo di affaccio esterno (si veda l'ALLEGATO 2-bis nel quale è riportata in rosso la sagoma del cucinino, e foto: 50, 57,61,64 in ALLEGATO 15-d). Tali modifiche non trovano riscontro in un progetto

documentato, e costituiscono difformità dalla documentazione edilizia originaria, quindi necessitano di verifica d'ambito igienico-edilizio.

L'Esecutato ha dichiarato che le suddette trasformazioni erano già in essere prima che l'immobile gli venisse assegnato.

L'altezza dei locali è di m. 3,00

L'appartamento è accessoriato con cantina nel seminterrato (foto 68-69 in ALLEGATO 15-e).

La realizzazione del fabbricato condominiale risale alla licenza di Costruzione n.157 / 1968 ALLEGATO 9); in data 29 marzo 1971 veniva rilasciata l'AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA' (ALLEGATO 10) sulla scorta anche del relativo collaudo strutturale e del certificato di prevenzione incendi della centrale termica condominiale, ubicata nel seminterrato; attualmente, stante le sopradescritte modifiche apportate all'unità abitativa, la suddetta abitabilità ha perso di efficacia.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo del fabbricato in genere, si annota che necessitano di un radicale ripristino le sovrastrutture architettoniche esterne, come i cornicioni, i frontalini e le soglie in marmo dei balconi.

Favorisce l'accesso all'edificio lo spazio antistante alla facciata principale, a margine della via pubblica (contraddistinto in mappa al mappale 345 – vedi estratto mappa in ALLEGATO 1); visti gli elaborati progettuali del 1969 si apprende che tale spazio è parte integrante di una strada di lottizzazione che dà accesso anche ad altre unità edilizie; di fatto è uno spazio dedicato prevalentemente al fabbricato in questione, utilizzato come parcheggio.

ASPETTI IMPIANTISTICI

L'unità abitativa è completamente priva di impianto di riscaldamento; originariamente era dotata di radiatori in ghisa (foto 56 in ALLEGATO 15-d) collegati alla rete di riscaldamento centralizzata, la quale è stata dismessa. Si fa presente che gli altri utenti condominiali utilizzano per il riscaldamento in prevalenza dei termoconvettori a gas autonomi, ubicati nei vari locali, con presa d'aria e scarico coassiali in facciata (vedi foto X5 in ALLEGATO 15-a)

Il riscaldamento dell'acqua ad uso domestico avviene con boiler elettrico installato in bagno (foto 59 in ALLEGATO 15-d) e (foto 42 in ALLEGATO 15-c).

L'impianto elettrico non è più a norma, a causa delle molteplici manomissioni e trascuratezze; se ne consiglia la completa revisione.

In occasione del primo sopralluogo effettuato, è stato intimato alla proprietà di rimuovere la bombola di gas GPL per uso domestico che era stata installata in modo vagante all'interno del soggiorno, collegata a condotta di adduzione ai fornelli non certificata.

In ALLEGATO 11 si riporta il verbale del sopralluogo effettuato in data 17.04.2025 alla

presenza anche del Custode Avv. Chiara Toselli, e di tecnici qualificati di settore, suggeriti dall'amministrazione condominiale.

6) GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO

- **età dell'immobile:** anni 55;
- **stato urbanistico-edilizio:** originariamente conforme al titolo edilizio, suffragato dall'abitabilità del 1971, oggi l'appartamento, a seguito delle trasformazioni sopra descritte, ha perso il requisito di conformità, specie in termini igienico-edilizi.
- **stato catastale:** originariamente conforme, necessiterà di aggiornamento in subordine alla necessità delle revisioni di cui sopra.
- **accessibilità dalla strada pubblica e dotazioni condominiali:** buona è l'accessibilità dalla strada pubblica, grazie anche al parcheggio antistante l'edificio; ben configurati sono gli spazi condominiali: vano scala, corridoi interni ai vari piani; non vi è ascensore.

Analizzato il mercato immobiliare di riferimento, visto il contesto ambientale e socioeconomico di zona, si attribuisce al LOTTO UNICO di VENDITA costituito dall'**unità abitativa**, con **cantina**, e dal **posto auto** nel seminterrato, il seguente valore di mercato, calcolato sulla scorta dei seguenti valori unitari:

€ 500 / mq per l'unità abitativa

€. 500 / mq per il posto auto,

vale a dire:

$(500 \text{ €/mq} \times 83 \text{ mq}) + (500 \text{ €/mq} \times 10 \text{ mq}) = 46500,$

ragionevolmente arrotondabile a **46.000 € (quarantaseimila)**

7) GRAVAMI E STATO CONTABILE CONDOMINIALE

In ALLEGATO 12 si riporta l'estratto sintetico dell'ispezione ipotecaria effettuata in data 24.04.2025.

In ALLEGATO 13 si riporta lo stato contabile dichiarato dall'Amministrazione condominiale.

8) ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 0: visione aerea satellitare

ALLEGATO 1: Estratto mappa

ALLEGATO 2-2bis: Planimetria catastale dell'unità abitativa

ALLEGATO 3: planimetria catastale del posto auto

ALLEGATO 4: visura catastale dell'unità abitativa

ALLEGATO 5: visura catastale del posto auto

ALLEGATO 6: disegno da Licenza edilizia del 1968 - piante

ALLEGATO 7: disegno da Licenza Edilizia del 1968 - prospetti

ALLEGATO 8: Licenza Edilizia 157 / 1968

ALLEGATO 9: Collaudo strutturale del 1970

ALLEGATO 10: Abitabilità del 1971

ALLEGATO 11: verbale del sopralluogo 17 04 2025 - verifica stato impianti

ALLEGATO 12: estratto sintetico ispezione ipotecaria

ALLEGATO 13: stato contabile condominiale

ALLEGATO 14; certificazione Ag. Entrate contratto di locazione

ALLEGATI 15: a-b-c-d-e DOC. FOTOGRAFICA

Brescia, 28 aprile 2025

Arch. Luigi Fantetti