

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Civile Immobiliare n. 284/2023

CREDITORE PROCEDENTE Banco BPM S.P.A.

ESECUTATO

CTU

Arch. Stefania Buila
c/o Tribunale di Brescia
e-mail: stefania.buila@gmail.com
PEC: stefania.buila@archiworldpec.it
Albo Ordine degli Architetti P.P.C. prov. di BS nr. 2263
Albo CTU Tribunale di Brescia nr. 574

INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico affidatomi in data 21/09/2023 relativamente alla redazione della perizia di stima di beni immobiliari siti a Paderno FC (BS) io sottoscritta Dott. Arch. Stefania Buila, iscritta all'Ordine degli Architetti della Prov. di Brescia al n. 2263 (P. IVA: 02501550988), tel. 342-5552484, ho provveduto alla stesura della presente relazione.

La seguente perizia è stata redatta a seguito di sopralluogo effettuato in data 02 novembre 2023, successivo ad un precedente incontro in data 26/10/2023 alla presenza del Dott. Nicola Corniani, custode nell'esecuzione suindicata, e della [REDAZIONE]

Al fine di accertare ed asseverare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, per una corretta descrizione e valutazione del valore dei beni medesimi, la scrivente si è avvalsa della documentazione legale (allegata agli atti di procedura esecutiva), catastale e comunale.

a. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

1) Si specifica che è stato possibile consultare e verificare la seguente documentazione depositata ed allegata al ricorso:

- nota di iscrizione e trascrizione relative al verbale di pignoramento;
- atto di pignoramento immobiliare ad istanza di Banco BPM S.p.A. con sede legale a Milano dei beni di proprietà [REDAZIONE]
[REDAZIONE] come meglio specificato di seguito;
- certificazione notarile ventennale sottoscritta dal notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo con sede a Palermo – 9 agosto 2023;

- istanza di vendita all'asta promossa da Banco BPM S.P.A. contro il Sig. [REDACTED] - 11 luglio 2023.
- 2) Si allega copia dell'atto di compravendita per i beni siti in Comune di Paderno FC (BS) ed oggetto di stima;
- 3) Si allega estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del [REDACTED] Y coniugato in data 03/10/1992 con la Sig.ra (

[REDACTED] Si specifica che il documento non presenta annotazioni di aggiornamento. Con sentenza del Tribunale di Brescia n. 1107/2012 in data 06/04/2012 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra la [REDACTED] iara nata a Brescia il

Si allega anche il certificato di St [REDACTED] in riferimento ai beni in esame.

2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

La seguente perizia riguarda una unità immobiliare con relative pertinenze siti nel Comune di Paderno FC (BS) come di seguito meglio specificato.

I beni situati in via Trento n. 17/E e n. 17/F sono parti di un intero complesso residenziale in linea di n. 14 unità abitative, con percorsi pedonali e carrai comuni. L'insediamento si sviluppa in una direzione prevalente Nord-Est Sud-Ovest ed è costituito da n. 2 piani fuori terra destinati a residenza e n. 1 piano interrato in cui sono state realizzate le autorimesse.

1. Identificazione catastale:

Comune di Paderno FC (BS).

Situazione dal 12/10/2005: NCT Foglio 7 Map. 385 Sub. 2, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Sup. totale 86 mq totale escluse aree scoperte 72 mq, Rendita Euro 330,53.

Ubicazione:

via Trento n. 17/E - Piano terra.

Proprietà:

[REDACTED]
per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Aggiornamento dati catasto:

L'unità risulta così distinta per costituzione (n. 5135.1/2005) del 12/10/2005 pratica n. BS0314275 in atti dal 12/10/2005.

Descrizione:

L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra con ingresso principale dall'androne condominiale. La porta blindata risulta bloccata ed inutilizzabile. Attualmente si accede all'appartamento passando da un cancello pedonale laterale all'ingresso che porta al portico ed al giardino di pertinenza. Tramite due porte finestre si raggiunge la zona giorno. La porta finestra in corrispondenza della cucina a Sud-Ovest ha un vetro inferiore danneggiato e deve essere sostituito.

L'appartamento confina, in senso orario, a Est con altra proprietà attualmente a verde, a Sud con altra unità abitativa; a Ovest il giardino esclusivo confina con il vialetto di accesso comune, a Nord l'unità confina con androne, scala comune condominiale ed area esterna di altra unità immobiliare.

La zona soggiorno è collegata con la cucina. Un piccolo disimpegno conduce a due camere da letto ed al bagno. Il soggiorno è caratterizzato da un controsoffitto di circa cm 25 che riduce l'altezza utile del vano a cm 247. Tale finitura dovrà essere rimossa al fine di rispettare le prescrizioni dell'articolo n. 50 comma 1 ("Altezze minime dei locali") del regolamento edilizio comunale: "l'altezza media dei locali di abitazione, che ricomprendono camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, non deve essere minore di m. 2,70". Tale vano presenta evidenti macchie di muffa in corrispondenza della parete a Nord-Est dove è stato realizzato un elemento di arredo in cartongesso. Le camere da letto si affacciano con portafinestra verso uno spazio esterno esclusivo e pavimentato. Anche la finestra del bagno si affaccia verso tale area esterna.

I locali sono trascurati e denotano scarsi interventi di manutenzione: oltre a quanto già segnalato (porta blindata di ingresso principale guasta, vetro di un serramento rotto, presenza di muffa lungo una parete della zona giorno) alcuni telai delle portefinestre sono rovinati dalla dentatura di un cane, la porta del bagno è scardinata e nel locale bagno vi sono tracce di muffa in corrispondenza della finestra; inoltre l'area a verde a Nord-Ovest non è curata. In generale si rileva la presenza di rifiuti e di materiale vario depositati sia nel giardino ad Ovest che nell'area pavimentata ad Est.

Le pareti sono finite con intonaco al civile e tinteggiate; i pavimenti sono in piastrelle in cotto mentre il rivestimento del bagno e della cucina sono in grès porcellanato. Le camere da letto hanno pavimento in parquet.

Le porte interne cieche sono in legno ed i serramenti, sempre in legno verniciati, sono dotati di ante oscuranti. Come detto la porta di accesso non utilizzabile è blindata.

Le aperture sono esposte a Ovest e a Est mentre le pareti a confine con altre unità sono cieche.

Si è rilevato che, per possibili errori esecutivi dell'intero complesso residenziale, tutti i vani hanno altezza utile pari a mt 2,67: inoltre nel caso specifico, come sopra detto, la zona giorno a salotto/soggiorno ha altezza di mt 2,47 a seguito di realizzazione di controsoffitto in cartongesso removibile.

L'unità abitativa è dotata di riscaldamento con caldaia autonoma posta nel portico a piano terra. I termosifoni sono in acciaio e l'appartamento è dotato di impianto di raffrescamento, ma non si è potuto appurare se è efficiente.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono funzionanti.

L'intera struttura del complesso residenziale è realizzato in cemento armato con procedimento costruttivo tradizionale: plinti isolati in c.a. con pilastri in elevazione e travi continue sempre in c.a. Dalla "Relazione e certificato di collaudo statico" allegata alle pratiche edilizie autorizzative si evince che le pareti perimetrali sono in laterizio portante alveolare tipo Poroton, i solai piani sono in pannelli prefabbricati in calcestruzzo tipo Lastral per il primo orizzontamento (tra piano interrato e piano terra) ed in laterocemento per il secondo e terzo orizzontamento (piani fuori terra).

Ai fini dell'idoneità alloggiativa, oltre alle annotazione sopra riportate (tracce di umidità, altezza dei locali da verificare) non è stato possibile individuare quanto segue:

- esecuzione del foro di aerazione obbligatorio nella zona cottura per la presenza di apparecchi a gas. La sanzione comunale prevista è pari a circa € 300,00;
- libretto di manutenzione della caldaia.

Il giardino esterno a Nord-Ovest è dotato di due accessi con cancello pedonale lungo il vialetto condominiale. La superficie pavimentata esclusiva a Est si affaccia verso un'area inedita attualmente a verde. Il complesso residenziale è allacciato alla rete fognaria comunale.

Annotazioni:

I difetti sopra riportati sono risolvibile con una serie di interventi:

- adeguato riordino e pulizia dei locali, del verde e dell'area esterna pavimentata;
- rimozione del cartongesso a soffitto nella zona giorno;
- sistemazione della porta blindata, dei serramenti in legno (interni ed esterni) ed in ferro (anta del vano caldaia);
- rimozione del mobile in cartongesso realizzato nella zona giorno e a ridosso del termorredo;
- opportuna areazione dei locali.

2. *Identificazione catastale:*

Comune di Paderno FC (BS).

Situazione dal 12/10/2005: NCT Foglio 7 Map. 385 Sub. 15, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 40 mq, Rendita Euro 76,44.

Ubicazione:

via Trento n. 17/F - Piano interrato.

Proprietà:

per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e il
C per la quota di 1/2 in regime di separazione dei
beni.

Aggiornamento dati catasto:

L'unità risulta così distinta per costituzione (n. 5135.1/2005) del 12/10/2005 pratica n. BS0314275 in atti dal 12/10/2005.

Descrizione:

L'autorimessa con cantina annessa si colloca a piano interrato con ingresso carraio a cancello automatico dal percorso dedicato in collegamento con la strada comunale e con un parcheggio a piano terra pertinenziale al complesso residenziale. Anche dall'androne comune di accesso all'appartamento a piano terra si può raggiungere a piedi il piano interrato tramite una scala condominiale posta a Nord che posta al corsello comune coperto ed aerato.

L'autorimessa confina, in senso orario, a Est con il corsello comune, a Sud con altra unità immobiliare, ad Ovest con terrapieno e a Nord con atrio comune e altra unità.

Si specifica che l'autorimessa è un bene pertinenziale legato all'unità residenziale a piano terra.

A Nord in fondo all'autorimessa vi è l'accesso alla cantina. I due locali sono aerata con due bocche di lupo che si affacciano verso il giardino di pertinenza dell'unità abitativa a piano terra verso Ovest.

La cantina è dotata di lavatoio e doccia allacciati ad un boiler di cui non si è potuto appurare il corretto funzionamento.

Le pareti sono finite con intonaco al civile e tinteggiate mentre le pareti della cantina in corrispondenza del lavatoio e della doccia risultano piastrellate. Il pavimento in cantina è in

alla società

per la quota di 1/2 l'area sita a Paderno FC (BS) individuata a NCTR Fg. 7 Mapp. 375.

- Atto di compravendita del 31/05/1994 n. 32578/10232 di rep. notaio M. Pezzi trascritto a Brescia il 07/06/1994 ai nn. 15014/10785. Il Sig.

vende al Comune di Paderno Franciacorta (BS) in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 19/11/1993 la piena proprietà del terreno al Fg. 7 Mapp. 355 identificata come zona S2 "area di Standards di Servizio alla Zona Produttiva".

c. STATO DI POSSESSO

Gli immobili siti a Paderno FC (BS) in via Trento n. 17/E e 17/F - NCT Foglio 7 Map. 385 Subb. 2 e 15 sono di proprietà del Sig. [REDACTED] F.

per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e della Sig.ra [REDACTED]

per la quota di 1/2 in regime di

Il possibile valore di locazione rilevato da OMI (dicembre 2023) per unità residenziali a Paderno FC (BS) della tipologia edilizia in esame è stimato tra Euro/mq 3,60 e Euro/mq 4,20 al mese mentre per l'autorimessa è stimato di circa Euro/mq 2,00 al mese.

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

I beni risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota** iscritta a Brescia in data 05/01/2006 ai n.ri 819/111 rep. 43305 del 28/11/2005 notaio A. Garioni. Grava i beni censiti NCT Fg, 7 Map. 385 Subb. 2 e 15.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 01/07/2013 ai n.ri 22257/3723 derivante da decreto ingiuntivo del 30/06/2012 rep. 2142. Grava i beni censiti NCT Fg, 7 Map. 385 Subb. 2 e 15.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Brescia in data 25/05/2016 ai n.ri 20547/3454 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 23/05/2016 rep. 2388/2216 emesso da Equitalia Nord S.p.a. Grava i beni censiti NCT Fg, 7 Map. 385 Subb. 2 e 15.
- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Brescia in data 08/08/2022 ai n.ri 38313/7552 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 23/09/2003 rep. 33613/13188 notaio A. Garioni. Grava i beni censiti NCT Fg, 7 Map. 385 Subb. 2 e 15.

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia il 08/08/2023 ai n.ri 36687/25684. L'atto è del 01/06/2023 rep. 4242. Grava i beni censiti NCT Fg, 7 Map. 385 Subb. 2 e 15.

La gestione delle parti comuni del complesso residenziale denominato "Residenze Albarello" costituito da n. 14 alloggi è seguita dal geom. Giuseppe Scarpellini con sede a Passiano (BS). Si riporta quanto dichiarato dall'amministratore condominiale:

- le spese annue ordinarie dell'intero condominio sono di circa € 5.500,00;
- i proprietari dei beni in esame sono morosi per un importo pari ad € 1.809,21;
- oltre alla consueta quota di € 1.000,00 per le spese di manutenzioni varie non sono state deliberate spese straordinarie significative e non vi sono spese straordinarie arretrate.

A seguito di accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Paderno FC (BS) si è constatato che nell'elaborato n. 02P "Planimetria generale di progetto" della D.I.A. in variante n. 5627/2005 i parcheggi esterni sembrerebbero previsti a verde drenante al fine di soddisfare i parametri obbligatori di verde profondo. Allo stato di fatto il parcheggio è completamente asfaltato e la distribuzione planimetrica dei posti auto è difforme dal progetto autorizzativo. Se da un approfondimento tecnico fosse appurata la difformità l'eventuale sanzione a carico del complesso residenziale potrebbe variare da € 500,00 a € 5.000,00.

e. **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Per i beni in esame, che sono parte di un un complesso residenziale di n. 14 alloggi sito in via Trento n. 17/e e 17/F, si sono riscontrate le pratiche edilizie di seguito riportate e depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Paderno FC (BS):

- D.I.A n. 6330/2003 del 12/12/2003 per "progetto di realizzazione n. 14 alloggi". I committenti sono la società "....."
- D.I.A. n. 5627/2005 del 16/09/2005 per "variante D.I.A. n. 6330/2003". I committenti sono la società "....."
- dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità prot. n. 7660 del 17/11/2005 con relativa raccomandata in risposta trasmessa dal Comune di Paderno FC (BS) con prot. n. 8297 del 06/12/2005.

L'area sulla quale è ubicato l'immobile ricade in una zona definita dal PGT vigente di Paderno FC (BS) come zona B2 "Completamento residenziale estensivo (mc/mq 1,00)".

In sintesi le formalità rilevate sono le seguenti:

Conformità edilizia Sì No
per cui non è necessaria la regolarizzazione dei titoli autorizzativi

Conformità catastale Sì No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Sì

No

Si evidenzia che le modifiche progettuali apportate senza gli opportuni provvedimenti autorizzativi riguardano essenzialmente la cantina: le difformità rispetto allo stato di fatto possono essere sanate tramite pratica edilizia specifica e con conseguente aggiornamento della scheda catastale oppure si può valutare il ripristino dei luoghi come da progetto autorizzato.

Agli atti manca la Certificazione APE (Attestato Prestazione Energetica) che può essere redatta da un tecnico abilitato. In regime di libero mercato tale documento può essere acquistato anche online e gli importi variano da Euro 80,00 ad Euro 300,00.

f. FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di pignoramento sono identificati a Paderno FC (BS):

- in via Trento n. 17/E - NCT Foglio 7 Map. 385 Sub. 2;
- in via Trento n. 17/F - NCT Foglio 7 Map. 385 Sub. 15.

I beni costituiscono un unico lotto in quanto l'autorimessa con la cantina annessa sono spazi pertinenti esclusivi accessori all'unità residenziale.

g. VALORI DEI BENI E COSTI

Dimensioni degli immobili

La consistenza dei beni viene dedotta dagli elaborati planimetrici comunali, catastali e dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo avvenuto in data 02 novembre 2023.

I valori risultano essere i seguenti (superficie al lordo dei muri):

1. via Trento n. 17/E e 17/F - NCT Foglio 7 Map. 385 Subb. 2 e 15 piano terra e piano interrato

Abitazione	72,00 mq	incidenza commerciale	100%
Portico	16,00 mq		35%
Giardino	107,00 mq		15%
Superficie esterna pavimentata	65,20 mq		15%
Cantina	10,36 mq		25%
Autorimessa	35,75 mq		65%
Superficie commerciale totale	129,26 mq		

Attribuzione dei valori agli immobili

Metodo

Alla luce della presente relazione descrittiva e delle note sopra evidenziate, il metodo di stima adottato è quello analogico-comparativo, il cui criterio si basa sulla ricerca di valori di mercato noti

per immobili che presentano caratteristiche di qualità (esposizione, età, dimensione, etc.) e posizione analoghe rispetto ai beni oggetto del pignoramento.

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" nell'ambito delle procedure esecutive considerando il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Il valore commerciale preliminarmente attribuito corrisponde al valore dei beni considerati in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e libero.

Di seguito sono state operate opportune decurtazioni sul prezzo di stima relative ad una serie di parametri indicanti lo stato dei beni. Nel caso specifico i seguenti aspetti sono stati valutati quali elementi fortemente caratterizzanti i beni in esame:

- l'anno di costruzione;
- lo stato di conservazione e di manutenzione;
- le finiture;
- l'ubicazione e gli aspetti di posizione;
- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura autorizzativa;
- lo stato di occupazione.

E' stata svolta un'indagine degli attuali prezzi del mercato immobiliare in Comune di Paderno FC (BS). I valori ricavati sono stati ulteriormente confrontati con i dati rilevati nel listino dei valori degli immobili di Borsa Immobiliare di Brescia della Camera di Commercio di Brescia, con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e del Borsino Immobiliare.

Destinazione residenziale:

Valore minimo Borsa Immobiliare per immobili tra i 10 ed i 20 anni	€ 1.410,00
Valore massimo Borsa Immobiliare per immobili tra i 10 ed i 20 anni	€ 1.755,00
Valore minimo OMI	€ 1.185,00
Valore massimo OMI	€ 1.520,00
Valore minimo Borsino Immobiliare	€ 1.120,00
Valore massimo Borsino Immobiliare	€ 1.265,00
Valore medio di mercato unitario al mq (arrotondato)	€ 1.370,00

La media dei valori viene corretta in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione adottati, utili ad allineare tali valori a quello effettivamente attribuibile ai beni oggetto di pignoramento.

Destinazione residenziale:

tipo A/2 (abitazioni di tipo civile in contesto plurifamiliare)	1,00
piano terra con giardino	0,98
ubicazione	0,80

vetustà	1,00
stato di conservazione	0,90
riscaldamento autonomo	1,00
luminosità	1,00
occupato	0,95
Coefficiente globale	0,67

Valore complessivo dei beni privo di adeguamenti

In considerazione di quanto sopra esposto il valore stimato è il seguente:

1. via Trento n. 17/E e 17/F - NCT Foglio 7 Map. 385 Subb. 2 e 15 **€ 118.647,75**

In riferimento alle formalità rilevate, viene applicata un'ulteriore riduzione per gli adeguamenti e le procedure tecniche da dover attivare (pratiche edilizie, pratica catastale) per la cantina e per le spese condominiali arretrate:

via Trento n. 17/F - NCT Foglio 7 Map. 385 Sub. 15 **- € 3.000,00**
- € 1.809,21

Il più probabile **valore complessivo arrotondato dei beni** in libero mercato viene di fatto quantificato come segue:

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	VALORE DI MERCATO complessivo	VALORE DI REALIZZO per l'intera proprietà
1	via Trento n. 17/E e 17/F Paderno FC (BS)	NCT Foglio 7 Map. 385 Subb. 2 e 15	€ 119.000,00	€ 114.000,00

h. ELENCO ALLEGATI

- 1) Estratto dell'atto di compravendita;
- 2) Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio e certificato di stato di famiglia;
- 3) Visure e schede catastali;
- 4) Ispezione Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare;
- 5) Estratti pratiche edilizie;
- 6) Regolamento e dichiarazione amministratore condominiale;
- 7) Documentazione fotografica.

Quanto sopra per la tecnica ed il vero ad evasione dell'incarico affidatomi.

Brescia, 03 gennaio 2024

In fede
 Buila Arch. Stefania

