

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dr. Davide FOPPA VINCENZINI esec. imm. 445/2023

ASTE GIUDIZIARIE *****

Il giorno 27 marzo 2024, il G.O.P. della Esecuzione Immobiliare nr. 445/2023 in oggetto, nominava la sottoscritta Architetto Simona SETARO, con studio in Brescia, via Trieste 52, quale esperto nella determinazione e stima degli immobili sottoposti alla Procedura Esecutiva de quo.

Il tecnico, accettato l'incarico, stendeva la seguente

RELAZIONE DI STIMA

Gli immobili sottoposti a Procedura Esecutiva sono i seguenti:
in Comune di CALCINATO

NCT foglio 5 particella 220 subalterno 20

NCT foglio 5 particella 220 subalterno 17

NCT foglio 5 particella 220 subalterno 19

e sono costituiti da un appartamento a piano terra e seminterrato con cortile ed accessori comuni oltre a due porzioni di area urbana, ubicato in una palazzina poli-familiare, in comune di CALCINATO Frazione PONTE SAN MARCO in via Ippolito Nievo 18.

ASTE GIUDIZIARIE *****

SITUAZIONE CATASTALE

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di BRESCIA, il tecnico incaricato ha verificato che gli immobili sottoposti alla presente Procedura Esecutiva risultano accatastati al Comune di CALCINATO

NCT foglio 5 particella 220 sub 20 cat. A/2 cl. 6 v. 5 RC € 387,34



appartamento a PT e PS-1

NCT foglio 5 particella 220 sub 17

area Urbana mq. 81

NCT foglio 5 particella 220 sub 19

area urbana mq. 20

***** ***** *****

TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l' Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che gli immobili risultano in proprietà intera ai due esecutati, in regime di comunione legale dei beni, con il seguenti atti:

Immobile NCT foglio 5 particella 220 sub 20 abitazione

- ATTO DI COMPRAVENDITA in data 01.02.2006 n. 280918 di repertorio notaio Alberto Rotondo, registrato a Verolanuova il 03.02.2006 n. 232 Serie 1T, trascritto a Brescia in data 04.02.2006 ai nn. 6079/3514.

Immobile NCT foglio 5 particella 220 sub 17 area urbana

Immobile NCT foglio 5 particella 220 sub 19 area urbana

- ATTO DI COMPRAVENDITA E PERMUTA in data 25.01.2007 n. 286808 di repertorio notaio Alberto Rotondo, registrato a Verolanuova il 02.02.2007 n. 304 Serie 1T, trascritto a Brescia in data 03.02.2007 ai nn. 6232/3588



SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l' Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che i fabbricati oggetto della presente relazione di stima, risultano gravati dai seguenti vincoli ipotecari

Immobile NCT foglio 5 particella 220 sub 20

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 04.02.2006 ai nn. 6080/1162 per la somma complessiva di € 364.000,00 a carico del mappale 220 subalterno 11 (successivamente variato nei mappali 220 subalterno 20 e 220 subalterno 21, quest'ultimo non più di proprietà originaria), contro (omissis) ed a favore della "BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA", con sede in Genova (GE), codice fiscale 03285880104;
- IPOTECA LEGALE iscritta a Brescia in data 08.04.2009 ai nn. 15039/2754 per la somma complessiva di € 56.447,02 a carico del mappale 220 subalterno 20, contro (omissis) per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$, ed a favore della "EQUITALIA ESATRI S.P.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale 09816500152;
- IPOTECA LEGALE iscritta a Brescia in data 12.07.2010 ai nn. 29342/7536 per la somma complessiva di € 109.732,30 a carico del mappale 220 subalterno 20, contro (omissis) per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$, ed a favore della "EQUITALIA ESATRI S.P.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale 09816500152;
- IPOTECA LEGALE iscritta a Brescia in data 22.07.2014 ai nn. 23764/4085 per la somma complessiva di € 51.843,62 a carico tra gli altri del mappale 220 subalterno 20 in oggetto, contro il



(omissis), per la quota di proprietà paria 1/2, ed a favore di "EQUITALIA NORD S.P.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Brescia in data 22.12.2023 ai nn. 57599/40028, a carico tra gli altri del mappale 220 subalterno 20 in oggetto, a favore della società "RIVIERA NPL S.R.L." di Conegliano (TV), codice fiscale 04972800264 per la somma complessiva di euro 158.179,49 e contro (omissis)

Immobilie NCT foglio 5 particella 220 sub 17 area urbana

Immobilie NCT foglio 5 particella 220 sub 19 area urbana

- IPOTECA LEGALE iscritta a Brescia in data 22.07.2014 ai nn. 23764/4085 per la somma complessiva di € 51.843,62 a carico tra gli altri del mappale 220 subalterno 17 in oggetto, contro (omissis) per la quota di proprietà pari a 1/2, ed a favore della "EQUITALIA NORD S.P.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961,
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Brescia in data 22.12.2023 ai nn. 57599/40028, a carico tra gli altri del mappale 220 subalterno 17 in oggetto, a favore della società "RIVIERA NPL S.R.L." di Conegliano (TV), codice fiscale 04972800264 per la somma complessiva di € 158.179,49 e (omissis) per la quota di 1/2 ciascuno.

Il tecnico mette in evidenza che i presenti dati, rilevati all' Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di BRESCIA con ispezione telematica, sia per quanto riguarda i titoli di proprietà che i gravami (ipoteche, vincoli, servitù attive e passive)



che esistono sui beni in oggetto, anche se non riportati nella presente relazione di stima, sono più precisamente evidenziati e certificati nel Certificato Notarile a firma del dr. Alessandra MAGNOCAVALLO notaio in BRESCIA, depositato agli atti nella presente procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN PROPRIETA'

Come precedentemente evidenziato gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da un appartamento a piano terra e seminterrato con cortile ed accessori comuni oltre a due porzioni di area urbana, ubicato in una palazzina poli-familiare, ubicata in comune di CALCINATO frazione PONTE SAN MARCO in via Ippolito Nievo nr. 18.

L'immobile, di complessivi due piani fuori terra ed uno seminterrato e comprendente più unità abitative ed accessori, ha struttura portante in cemento armato e muratura, con orizzontamenti in latero-cemento, tetto con struttura in muratura e copertura con tegole.

Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il fabbricato è dotato di un corsello comune per accesso al piano terra dalla pubblica via.

L'unità immobiliare, si dispone su due livelli: al piano Terra la zona abitativa, con soggiorno cottura, due camere e bagno, oltre che un balcone accessibile dal soggiorno; al piano Seminterrato gli accessori con cantina, lavanderia, ripostiglio e bagno.

I piani sono tra loro collegati da scala intera.

La superficie dell'unità abitativa è pari a mq. 76,30, la superficie dei vani accessori a piano seminterrato è di mq. 50,20, la superficie dei balconi è di mq. 4,30.

La proprietà è completata da una Corte esclusiva di mq. 291,50, da un'Area Urbana (sub. 17) di mq. 81,00 e da un'Area Urbana (sub. 19) di mq. 20,00.

Il bene è corredato anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 C.C., quali il vialetto d'ingresso dalla pubblica via ed il piccolo vano scala esterno, indentificati in mappa con il sub. 12.

Nella Corte esclusiva sono presenti complesse opere edili che costituiscono un garage in ampliamento, vari camminamenti ed una piscina scoperta; le opere risultano realizzate per le strutture in cemento armato e muratura, ma non ancora completate per le finiture ed impianti.

Le opere sono state autorizzate con DIA n. 128/07 prot. 11000 del 17.05.2007, scaduta e non più valida, e lo stato dei lavori risulta parziale e non terminato.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'unità abitativa a piano terra e seminterrato, è mediocre, e per le restanti porzioni, dati i lavori in corso, è di immobile in trasformazione.

L'unità abitativa è dotata degli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto del gas da cucina, impianto fognante ed impianto telefonico; l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas ed ha termosifoni in alluminio.

Tutti gli impianti hanno condutture incassate nelle murature o a pavimento e sono collegati alle rispettive reti comunali e sono oggetto di trasformazione in relazione ai lavori edilizi.

***** ***** *****



UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare risulta abitata e residenza dei soggetti eseguiti .

***** ***** *****

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato originario, in ragione degli aggiornamenti catastali, risulta costruito nel 1986.

Il fabbricato risulta poi interessato da opere descritte nella DIA n. 128/07 prot. 11000 del 17.05.2007, ancora in fase di realizzazione.

L'autorizzazione edilizia è scaduta e non rinnovata: le opere risultano realizzate solo parzialmente in presenza di valido provvedimento autorizzativo.

Quindi la REGOLARITÀ URBANISTICA NON È VERIFICATA.

Gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia potrebbero essere ricondotti a compatibilità con il PRG ed il Regolamento Edilizio del Comune di CALCINATO quindi potrebbero essere oggetto di procedura di Sanatoria Edilizia.

I costi della procedura potrebbero essere i seguenti:

Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 2.500,00

Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale

- Diritti di Segreteria pratica CILA in Sanatoria € 150,00
- Sanzione Amministrativa € 1.000,00

Quindi Procedura Edilizia in Sanatoria COMPLESSIVAMENTE € 3.650,00, oltre ad IVA e oneri Fiscali e Cassa Professionale

Relativamente alla situazione catastale invece si evidenzia che le opere in corso hanno variato la disposizione planimetrica descritta nelle vigenti planimetrie catastali.

Quindi la REGOLARITÀ CATASTALE NON È VERIFICATA.

Può essere disposta una pratica di aggiornamento catastale con DOCFA per variazione di una unità immobiliare.

I costi della procedura potrebbero essere i seguenti:

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 500,00
Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale
- Diritti Catastali € 50,00

Quindi Procedura di aggiornamento catastale potrebbe avere costo complessivo di € 550,00, oltre ad IVA e oneri Fiscali e Cassa Professionale

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO

Dall'indagine effettuata non sono emerse formalità o vincoli diversi a carico della parte oggetto della presente procedura.

VALUTAZIONE

Il tecnico, al fine di stabilire il più probabile valore dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, ha ritenuto utile svolgere una discreta indagine per conoscere il prezzo di contrattazione di immobili simili recentemente stati oggetto di compravendita nella zona e

- tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in zona abitata in comune CALCINATO frazione PONTE SAN MARCO,
- tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui gli immobili si trovano,
- tenuto conto del grado di appetibilità che simili immobili hanno alla data odierna sul mercato immobiliare della zona
- e di ogni altra variante che possa influire sul valore finale dell'immobile,

il CTU definisce equo il valore unitario di € 1.200,00 al mq., ottenuto applicando un valore intermedio nella tabella dei valori proposti al comune di MAIRANO dal Listino Immobiliare della C.C.I.A. di Brescia nr. 02/2023 per gli immobili classificati "RECENTE" ed "AGIBILE1" in ragione della vetustà.

Il valore è determinato valutando gli immobili esistenti completi in ogni loro parte cui è aggiunto il valore stimato delle opere edili allo stato finora realizzato parzialmente con la autorizzazione edilizia del 2007.

Abitazione (100 % valore unitario)	€ 1.200,00/mq.
Vani Accessori seminterrato (50% v.u.)	€ 600,00/mq.
Balcone (35% v.u.)	€ 420,00/mq.
Corte Esclusiva (10% v.u.)	€ 120,00/mq.
Area Urbana (10% v.u.)	€ 120,00/mq.
Valore quota Parti comuni	€ 2.000,00
Valore Opere edilizie in corso (a corpo)	€ 25.000,00

E quindi i valori complessivi saranno i seguenti

abitazione	mq.	76,30	x	€ 1.200,00	\ mq.	=	€ 91.560,00
vani accessori a P.Sem.	mq.	50,20	x	€ 600,00	\ mq.	=	€ 30.120,00
balcone	mq.	4,30	x	€ 420,00	\ mq.	=	€ 1.806,00
corte esclusiva	mq.	291,50	x	€ 120,00	\ mq.	=	€ 34.980,00
area urbana	mq.	101,00	x	€ 120,00	\ mq.	=	€ 12.120,00
valore quota parti comuni							€ 2.000,00
valore opere edili							€ 25.000,00
				sommano			€ 197.586,00

***** ***** *****



DETERMINAZIONE COSTI

SANATORIE EDILIZIE E ADEGUAMENTO CATASTALE

I costi della procedura di Sanatoria Edilizia potrebbero essere i seguenti:

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 2.500,00
Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale
- Diritti di Segreteria pratica CILA in Sanatoria € 150,00
- Sanzione Amministrativa € 1.000,00

Quindi Procedura Edilizia in Sanatoria COMPLESSIVAMENTE € 3.650,00, oltre ad IVA e oneri Fiscali e Cassa Professionale

I Costi della pratica di aggiornamento catastale con DOCFA per variazione di una unità immobiliare potrebbero essere i seguenti.

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 500,00
Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale
- Diritti Catastali € 50,00

In conclusione i costi totali per Sanatoria Edilizia ed Adeguamento Catastale, da detrarre al valore generale di stima per determinare il valore di vendita forzata del bene, potrebbero essere di € 4.200,00 oltre ad IVA oneri fiscali e Cassa Professionale.

***** ***** *****

CONCLUSIONI

DETERMINAZIONE DEL VALORE SUL LIBERO MERCATO

Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune di CALCINATO frazione PONTE SAN MARCO, via Ippolito Nievo 18, il tecnico definisce equo il VALORE SUL LIBERO MERCATO complessivamente pari a € 197.586,00 (centonovantasettemilacinquecentoottantasei/00).



ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

In caso di vendita in circostanze straordinarie, come può essere un'esecuzione immobiliare, è bene descrivere la situazione nella quale ha luogo il trasferimento mediante il valore di vendita forzata.

Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita.

In un caso di procedura esecutiva, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari e confrontate con le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 15%.

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, il cui stato rappresenta la condizione attuale dell'immobile, sia quello di mercato libero deprezzato del 15%



2. Stima finale del VALORE A BASE D'ASTA

Valore sul libero mercato € 197.586,00 - 15% = € 167.948,10

Si detraggano anche i costi stimati per le necessarie pratiche di sanatorie edilizie e pratiche per aggiornamenti catastali, pari ad € 4.200,00.

Pertanto per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune CALCINATO frazione PONTE SAN MARCO, via Ippolito Nievo nr. 18, il tecnico definisce equo il VALORE DI STIMA IN CASO DI VENDITA FORZOSA pari ad € 163.748,10 (centosessantatremila-settecentoquarantotto/10)

***** ***** *****

Brescia, lì 07 agosto 2024

Architetto Simona SETARO

