

**RELAZIONE DI STIMA GIUDIZIALE**

Nella procedura esecutiva immobiliare n° **386/2024** promossa da:

- OMISSIS

**creditore procedente**

**Contro**

- OMISSIS

**debitore esecutato**

**PREMESSA**

In data 04/11/2024 il G.O.P. Dott.ssa Liana Zaccara nominava il sottoscritto **ing. Gianpaolo Beccari**, con studio in Brescia via G. Chiassi n° 2, esperto per la stima dei beni pignorati, di cui alla procedura esecutiva n° 386/2024. In data 14/11/2024 il sottoscritto prestava giuramento.

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

In data 12/12/2024 e 02/03/2025 il sottoscritto eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato n. 3).

**In data 12/12/2024 il sottoscritto eseguiva il sopralluogo** con rilievo fotografico e metrico di massima dei beni staggiti, con collaboratore di fiducia alla presenza di un delegato del custode giudiziario (vedi allegato n. 1).

In data 23/12/2024 il sottoscritto eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate in merito ad un eventuale contratto di locazione relativo ai beni staggiti, ricevendo risposta il 18/01/2025 (vedi allegato n. 6).

In data 30/12/2024 il sottoscritto riceveva dall'Archivio Notarile di Brescia copia dell'atto Notaio

OMISSIS

(vedi

allegato n. 4).

In data 07/01/2025 il sottoscritto trasmetteva richiesta di accesso agli atti al Comune di Capriolo.

In data 04/02/2025 il sottoscritto eseguiva accesso agli atti presso il Comune di Capriolo (vedi allegato n. 5).

In data 04/02/2025 veniva richiesta proroga per la consegna della relazione di stima concessa in data 05/02/2025.

In data 02/03/2024 il sottoscritto ha eseguito ispezione ipotecaria delle unità immobiliari staggite (vedi allegato n. 3).

Compiuta ogni ulteriore necessaria indagine ed acquisiti gli elementi utili alla stima, il sottoscritto 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 (Relazione Notarile agli atti a firma Notaio Dott. Gaetano Di Giovine del 21/10/2024).
- 2) Il sottoscritto in data 30/12/2024 ha acquisito copia dell'atto Notaio OMISSIS

(vedi allegato n. 4) dal quale risulta che il debitore esecutato è proprietario come da certificato notarile in atti di cui si riporta stralcio di seguito:

Provenienza:  
Gli immobili risultano pervenuti al signor OMISSIS  
a  
per acquisto in virtù di  
scrittura privata di compravendita autenticata  
dal Notaio Mauro OMISSIS  
a favore del  
predetto OMISSIS dalle risultanze della  
nota quale bene personale, per acquisto dalla  
società OMISSIS  
con sede  
Risulta da detta scrittura privata di  
compravendita che la signora OMISSIS  
me di comunione  
legale dei beni, ha reso la seguente  
dichiarazione: "l'acquisto è escluso dalla  
comunione a' sensi dell'art. 179 C.C."

**Figura 1:** stralcio certificazione notarile

3) Sulla scorta dell'atto di provenienza il debitore esecutato era coniugato in regime di comunione dei beni ma dallo stesso atto risulta che l'acquisto "è escluso dalla comunione dei beni ai sensi art. 179 c.c."

- B -

### Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) I beni immobili oggetto di pignoramento sono identificabili come segue:

#### Dati catastali

Comune di Capriolo (BS) – via Monte Grappa

SEZ. NCT - foglio 11 - Particella 56 - subalterno 8 – classe 3 - categoria A/2 - consistenza 7 vani

SEZ. NCT - foglio 11 - Particella 56 - subalterno 13 – classe 3 - categoria C/6 – 12 mq

con la quota proporzionale alla proprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117

C.C., come anche riportato nell'atto di provenienza (vedi allegato n. 4).

#### Confini

I confini dei beni staggiti sono quelli riportati nelle planimetrie catastali allegare all'atto di provenienza.

#### Descrizione

I beni staggiti fanno parte di un complesso residenziale, composto da otto unità abitative, ubicato in Comune di Capriolo (BS), via Monte Grappa n. 13.

Trattasi di:

- appartamento al piano primo e secondo composto da soggiorno, cucina, 2 bagni, 3 camere, balconi, terrazza e cantina al piano interrato;
- garage al piano interrato (cantina e autorimessa costituiscono un unico ambiente);
- quota parte del diritto di proprietà delle parti comuni dell'edificio.

Lo stabile, così come i beni staggiti, risultano internamente in scadente stato di conservazione, in particolare per presenza di muffa sulle pareti.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale con muri esterni intonacati. In particolare:

Facciate esterne: intonacate color giallo.

Copertura edificio: l'edificio è dotato di tetto in calcestruzzo a due falde.

Serramenti esterni: serramenti tipo legno con vetrocamera e scuretti in legno (salvo una finestra in soggiorno).

Serramenti interni: porte tamburate colore marrone.

Pavimenti e rivestimenti interni: piastrelle ceramiche a pavimento e nei bagni.

Impianti tecnologici: impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori. Sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti mediante accesso agli atti in Comune (vedi allegato n. 5) e libretto della caldaia (vedi allegato n. 6).

### **Titolo di Provenienza**

Il sottoscritto in data 30/12/2024 ha acquisito copia dell'atto Notaio OMISSIS  
1 (vedi allegato n. 4) dal quale  
risulta che il debitore esecutato è proprietario come da certificato notarile.

### **Regolamento di Condominio**

I beni staggiti non risultano parte di un condominio. Per rispondere a quanto previsto da quesito in data 07/02/2025 il sottoscritto richiedeva al custode il nominativo dell'amministratore o in

alternativa di confermarmi se non è stato definito ed il custode in data 13/02/2025 rispondeva:

"... Non risulta nominato un amministratore condominiale ..." (vedi allegato n. 8).

2) Non vi sono terreni o aree non urbane pignorate.

### Identificazione pregressa dei beni

La planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi in quanto la distribuzione interna dei locali è coerente con lo stato dei luoghi.

In data 02/03/2025 il sottoscritto ha eseguito ispezione ipotecaria delle unità immobiliari staggite (vedi allegato n. 3).

- c -

### Stato di possesso

1) Il debitore esecutato, sulla scorta dell'atto di provenienza e della certificazione notarile, detiene la piena proprietà del bene staggito. Nel corso del sopralluogo, alla presenza di un delegato per il custode, l'appartamento è risultato occupato dal debitore esecutato e da altra persona.

2) In data 23/12/2024 il sottoscritto eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate in merito ad un eventuale contratto di locazione relativo ai beni staggiti, ricevendo risposta il 18/01/2025 (vedi allegato n. 6).

3) Il valore di locazione per gli immobili staggiti stimato dal sottoscritto pari a **€ 430** al mese prende in considerazione i listini di riferimento e i valori di mercato degli affitti in zona per unità immobiliari simili. Il valore stimato analiticamente viene arrotondato.

	SUPERFICIE NETTA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE LOCAZIONE (€/mese)
Appartamento	93	100%	93	3,5	325
Balconi e terrazze	48,5	30%	14,5	3,5	51
Autorimessa + cantina	22	100%	22	2,4	53
				TOTALE	<b>429</b>

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

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

- Relazione Notarile agli atti a firma Notaio Dott. Gaetano Di Giovine del 21/10/2024;
- Atto Notario OMISSIS

(vedi allegato n. 4);

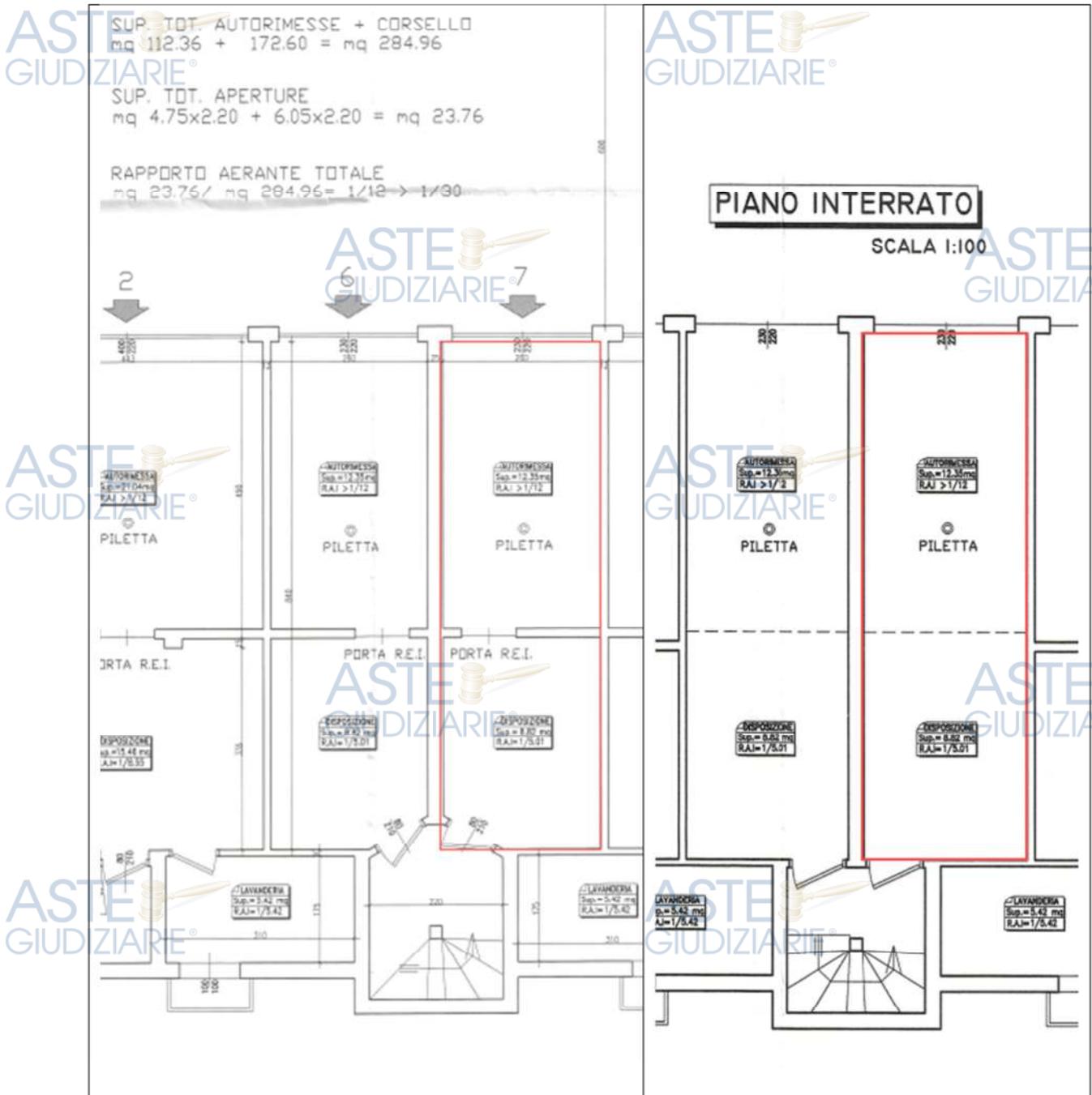
- Ispezione ipotecaria (vedi allegato n. 3);
- Documentazione da accesso agli atti in Comune (vedi allegato n. 5).

2) - 3) Non risulta vi sia un amministratore condominiale (vedi allegato n. 8).

**Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) 2) 3) Il sottoscritto ha disposto le occorrenti indagini in data 07/01/2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriolo (BS) al fine di recuperare documentazione quale il Certificato di Agibilità e autorizzazioni edilizie relative ai beni in oggetto. Nel corso dell'accesso agli atti presso il Comune di Capriolo svoltosi in data 04/02/2025 ho potuto visionare alcuni documenti reperiti presso il loro archivio (vedi allegato n. 5). È stata recuperata la richiesta di abitabilità con data 26/06/2002 prot. 4933 del Comune di Capriolo. La destinazione d'uso è quella residenziale ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella della documentazione acquisita presso gli uffici del Comune di Capriolo e con quella censita in catasto. Attualmente l'autorimessa risulta in un unico vano con la cantina annessa (la cantina fa parte della planimetria catastale all'appartamento), in conformità al disegno 2 con data aprile 2002 della pratica DIA protocollata il 11/04/2002 per "Recupero abitativo di sottotetto con varianti interne" (vedi allegato n. 5). Si nota che tale disegno risulta diverso rispetto al disegno 2 con data marzo 2001 della pratica "Costruzione di nuova palazzina con 8 unità abitative" nel quale la cantina è separata dall'autorimessa mediante parete e porta REI (vedi allegato n. 5).





**Figura 2:** disegno 2 datato marzo 2001

**Figura 3:** disegno 2 datato aprile 2002

Risulta che tra le richieste di integrazione del Comune in data 13/04/2001 vi sia stata anche quella sull'aeroilluminazione delle autorimesse e dei locali posti al piano interrato e che sia stata trasmessa risposta in data 02/05/2001 (vedi allegato n. 5). Si ritiene che l'intervenuta modifica del progetto iniziale come risulta nei disegni della DIA del 2002 debba essere oggetto di valutazione di tecnico abilitato in Prevenzione Incendi.

Con riferimento alla Denuncia di Inizio Attività citata in oggetto relativa alla costruzione di 8 unità abitative da eseguirsi in via Montegrappa terreno identificato con i mappali n.56 e 57 del foglio 11 NCTR censuario di Capriolo, si comunica che la stessa deve essere integrata nel modo di seguito descritto:

**Deve essere dimostrata l'aeroilluminazione delle autorimesse e dei locali a disposizione posti al piano interrato, a norma dell'art. 40.9 del vigente R.E. che prescrive, per i locali di categoria S (tra cui le autorimesse; i ripostigli; i denositi: le legnaie; le lavanderie e simili), superfici finestate pari a, minimo, 1/12 della superficie di pavimento.**

**Figura 4:** stralcio comunicazione del Comune prot. 3338 del 13/04/2001

- 4) Estratto del DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO per la parte riguardante le caratteristiche dei locali adibiti ad autorimessa nei riguardi della prevenzione incendi;

**Figura 5:** stralcio comunicazione del progettista prot. 3692 del 02/05/2001

La planimetria dei beni immobili come da DIA del 2002 risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Da rilievi metrici a campione nel corso del sopralluogo alcune dimensioni interne si discostano nell'ordine del 1-2% da quelle misurabili sulla planimetria di progetto, quindi all'interno delle tolleranze costruttive. Si rileva tuttavia che le altezze dei locali interni del piano secondo sono indicate diversamente tra pianta e sezione e che la superficie in pianta di una delle camere non sembrerebbe raggiungere i 14 mq indicati nei disegni di progetto.

4) Non risultano pignorati terreni o fabbricati rurali.

5) È stata recuperata dichiarazione di fine lavori con data al 26/06/2002 prot. 4932 del Comune di Capriolo.

- F -

### **Formazione dei lotti**

- 1) I beni staggiti sono un appartamento a piano primo e secondo, cantina ed autorimessa e quota parte dei beni comuni. Si tratta di un unico lotto di vendita.
- 2) Il debitore esecutato risulta in piena proprietà sulla scorta della certificazione notarile.
- 3) Si tratta di immobili caratterizzati dalla stessa natura.
- 4) Il posto auto è stato costruito nel 2002. Attualmente risulta in un unico vano con la cantina annessa (la cantina fa parte della planimetria catastale all'appartamento).

**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, con loro 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 del confronto con riferimento all'andamento generale del mercato immobiliare per unità simili in Capriolo (BS), tutto ciò premesso, il sottoscritto è pervenuto alla seguente valutazione del bene:

Comune di Capriolo (BS) – via Monte Grappa n. 13

SEZ. NCT - foglio 11 - Particella 56 - subalterno 8 – classe 3 - categoria A/2 - consistenza 7 vani

SEZ. NCT - foglio 11 - Particella 56 - subalterno 13 – classe 3 - categoria C/6 – 12 mq

con la quota proporzionale alla proprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117

C.C., come anche riportato nell'atto di provenienza (vedi allegato n. 4).

	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)	RIDUZIONE	VALORE VENDITA FORZATA (€)
Appartamento	110	100%	110	1.150	126.500		
Balconi e terrazze	50	30%	15	1.150	17.250		
Autorimessa + cantina	23	60%	13,8	1.150	15.870		
				<b>TOTALE</b>	<b>159.620</b>	<b>10%</b>	<b>143.658</b>

**Valutazione**

Valore in libero mercato piena proprietà (arrotondato): **159.500 €**

Valore piena proprietà in vendita forzata deprezzato del 10%: **143.500 €**

2) Non sono presenti costruzioni abusive da demolire.

3) L'immobile non è stato pignorato pro quota.

**Date**

Nomina dell'esperto

04.11.2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

14.11.2024

Data della consegna della relazione di stima

03.03.2025

**Identificazione dei lotti**

Ubicazione: Comune di Capriolo (BS) – via Monte Grappa n. 13

Identificativi catastali:

Comune di Capriolo (BS)

SEZ. NCT - foglio 11 - Particella 56 - subalterno 8 – classe 3 - categoria A/2 - consistenza 7 vani

SEZ. NCT - foglio 11 - Particella 56 - subalterno 13 – classe 3 - categoria C/6 – 12 mq

Descrizione sintetica

Trattasi di:

- appartamento al piano primo e secondo composto da soggiorno, cucina, 2 bagni, 3 camere, balconi, terrazza e cantina al piano interrato;
- garage al piano interrato (cantina e autorimessa costituiscono un unico ambiente);
- quota parte del diritto di proprietà delle parti comuni dell'edificio.

Quota e diritto di proprietà: il debitore esecutato, sulla scorta dell'atto di provenienza e della certificazione notarile, detiene la piena proprietà del bene staggito.

Divisibilità dei beni pignorati immobile: si tratta di un unico lotto

**Valutazione**

Valore in libero mercato piena proprietà (arrotondato):

**159.500 €**

Valore piena proprietà in vendita forzata deprezzato del 10%:

**143.500 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Lo stato di conservazione interno risulta essere scarso. Il bene pignorato si trova a Capriolo (BS).



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

• Si • No vedi pagina 6

Conformità planimetria catastale

Si • No se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

• No  Si se Si vedi pagine 5

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

• No  Si se Si vedi pagina 6

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

• No  Si se Si vedi pagina 6

Brescia, lì 3 marzo 2025

L'esperto

Ing. Gianpaolo Beccari

**Allegati:**

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Quotazioni immobiliari
- Allegato 3: Documentazione dell'Agenzia del Territorio
- Allegato 4: Atto di provenienza
- Allegato 5: Documentazione da accesso agli atti in Comune
- Allegato 6: Risposta dell'Agenzia delle Entrate sul contratto di locazione
- Allegato 7: Libretto della caldaia
- Allegato 8: Custode su amministratore di condominio

