

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.O.P. DELEGATO DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LIANA ZACCARA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 207/2024

promossa da

"OMISSIS"

contro

"OMISSIS"

.....

RELAZIONE ESTIMATIVA

di ABITAZIONE con corte di proprietà dei signori "OMISSIS – OMISSIS"

per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei Beni, situata in Comune di Botticino (Bs)

Via Milano n. 24/26 nell'ambito della Palazzina denominata "Milano"

[Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significanti: "a" Ortofoto e Fotografie; "b" Atti catastali (estratto mappa NCT + visura storica per immobile Catasto Fabbricati + n. 1 planimetria + **proprie tavole grafiche (n. 03)** su base catastale, con evidenziate le differenze rispetto alla situazione in Atti); "c" Istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto e pertinente risposta dell'Ufficio; "d" Atto di compravendita 01 dicembre 2005, Notaio Dr. OMISSIS – n. 3939 Rep. e n. 3063 Rac.; "e" Richiesta all'Amministratore condominiale della documentazione contabile e tecnica generale e particolare del Bene in questione con ricezione della stessa; "f" Richiesta di Accesso agli Atti Comunali per la presa visione dei pertinenti atti tecnici poi ricevuti (Licenza di Costruzione originaria n. 24 – Prot. 5888 dell'intera Palazzina datata 28.01.1970 + Concessione Edilizia n. 36 – Prot. n. 1303 del 13.02.1979 con documenti acclusi + Concessione Edilizia in Sanatoria n. 204 – Prot. n. 2722 del 06.10.1986 con documenti acclusi + **proprie tavole grafiche (n. 03)** su base progettuale C.E. in sanatoria n. 204, con evidenziate le divergenze riscontrate rispetto alla situazione rilevata + PGT Vigente - Variante generale n. 2 - Piano delle Regole: stralcio Tavola V_PR 06, Classificazione zona B2 – Aree residenziali consolidate a bassa densità + Articolo 42.2 delle Norme Tecniche di Attuazione)].

PREMESSA

L'III.mo G.O.T. DOTT.SSA LIANA ZACCARA, con decreto 09 luglio 2024 nominava esperto per la stima dei Beni l'Arch. Augusto Loda con studio in Brescia, Via Montello n. 26v e stabiliva per il conferimento dell'incarico il seguente giorno 19 stesso mese.

Il sottoscritto nel giorno succitato, accettava l'incarico di Stima e prestava il giuramento di rito per rispondere ai quesiti di cui al nuovo art. 173 bis delle disposizioni d'attuazione del Codice di procedura Civile.

INDAGINI, CONTROLLI, CONSIDERAZIONI E CALCOLI GENERALI

Lo scrivente visionava la documentazione in atti di Causa e di quella richiesta per via telematica, poi il 04 settembre 2024 eseguiva sopralluogo assieme all'Avvocato OMISSIS quale Custode giudiziario, con presa visione dei Beni staggiti, afferenti rilievi metrici di controllo e fotografie particolari del sito ed ancora del contesto.

Il sottoscritto ha svolto anche le prestazioni in appresso concisamente elencate:

- o Ha esaminato in dettaglio la documentazione catastale.
- o Ha fatto istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia, per sapere dell'esistenza d'eventuali contratti d'affitto registrati riguardo l'Alloggio in questione, con l'afferente risposta ove non risultano registrati contratti di affitto / locazione / comodato intestati ai sigg. OMISSIS e OMISSIS.
- o Ha richiesto ed avuto dall'Archivio Notarile l'atto di compravendita 01 dicembre 2005 - Notaio OMISSIS, n. 3939 di Rep. e n. 3063 di Rac., poi visionato.
- o Ha richiesto ed avuto dall'Amministratore condominiale la documentazione contabile e tecnica, in seguito esaminata.
- o Ha fatto domanda d'Accesso agli Atti Comunali, visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e poi analizzati nel proprio ufficio.
- o Ha assunto le dovute notizie del mercato immobiliare presso gli operatori tecnici del settore, ha consultato la letteratura di merito, quali il "Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia e Provincia rilevati nell'anno 2024", i "Valori statistici del Borsino immobiliare con interrogazione del settembre 2024" e le "Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2023 semestre 2", ultime disponibili.

o Ha impostato propri calcoli tecnici ed ha sviluppato le necessarie considerazioni d'estimo generali e particolari.

DATI CATASTALI

L'Unità Immobiliare da giudicare è intestata per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni ai signori OMISISS (c.f. OMISISS) e OMISISS (OMISISS), entrambi nati in OMISISS rispettivamente il OMISISS ed il OMISISS ed è così sinteticamente registrata:

Comune di Botticino - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT NCT	18	203 264	15	/	A/2	1	4 vani	Totale: 67 m ² ; Totale: escluse aree scoperte ** 61 m ²	Euro 216,91

Indirizzo: Via Milano n. 26 = piano S1

I confini con inizio da nord e proseguendo in senso orario, risultano:

* per l'Abitazione = verso nord altrui unità abitativa, ad est la terrazza comune, in lato sud ed ovest il vuoto su camminamento comune mappale 257 Catasto Terreni.

* per la Corte esclusiva raggiungibile solo dal camminamento comune pedonale = verso nord il suddetto percorso comune, in lato est la corte esclusiva di altrui ditta map. 265 C.T. ed in direzione sud ed ovest confina con altri fabbricati ai mappali 158 e 208 esterni al Condominio.

La planimetria dell'Abitazione dovrà essere Variata per lievi modifiche distributive interne e per il modesto spostamento di cm 70 circa dell'Apertura d'ingresso con portoncino in arretrato, come meglio indicato nel proprio disegno esplicativo in allegato.

I più probabili costi per lo svolgimento delle operazioni tecnico-catastali di rettifica compresi i diritti dell'Ufficio, sono determinabili in **€ 500,00**.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il sottoscritto per meglio ordinare la descrizione della situazione generale e particolare, reputa separarla in tre distinte parti:

1^A parte – Caratteristiche Estrinseche della Zona

La zona d'ubicazione è posta a Botticino Mattina, è raggiungibile dalla centrale Piazza Aldo Moro e Martiri della Libertà ove è ubicato il Palazzo Comunale, percorrendo poi Via Milano in decisa

salita verso nord per metri 190 circa, è caratterizzata da un costruito rado, prevalentemente residenziale di bassa densità, è inserita nel verde con piacevole vista libera delle colline circostanti e sulla parte bassa del paese, è urbanizzata, servita dal trasporto pubblico con capolinea bus – linea 11 in Via Marconi per poter raggiungere Brescia ed ancora è ben collegata alla viabilità minore ed alle più importanti direttrici viarie.

2^A parte – Caratteristiche Intrinseche della Palazzina condominiale denominata “Milano”

Il Fabbricato residenziale è stato edificato originariamente negli anni 1970/72, modificato in limitata parte nel 1979/80 per il Cambio di destinazione d’uso da accessorio a civile abitazione ed alcuni manufatti comuni quali lo scivolo carraio e l’affiancata scala esterna sono stati oggetto di riordino in tempi recenti, all’attualità è costituito di n. 6 Abitazioni, n. 6 Autorimesse / Depositi e n. 5 Aree a verde annesse agli alloggi, ha ingresso pedonale e carraio da Via Milano 24/26, si compone di un Corpo di forma rettangolare di n. 2 piani fuori terra, 1° piano seminterrato con le facciate est e sud di visione aperta ed annessa terrazza comune sporgente rispetto al volume fuori terra ed ancora 2° piano seminterrato in parte sottostante detta terrazza, anch’esso con le facciate est e sud aperte, in aggiunta enti comuni quali il vano scala interno, la corte, lo scivolo e la scala esterna per arrivare al 2° piano seminterrato.

Le principali opere strutturali e di finitura sono: sistema portante verticale ed orizzontale in cemento armato / latero cemento / laterizio; gronde e balconi in cemento armato lasciato alla vista; manto di copertura in tegole di cemento; murature perimetrali portanti / tamponamento in laterizio; parte facciate ovest e nord in mattoni lavorati a vista ed altre con superiore intonaco semicivile non tinteggiato; lattoneria in lamiera preverniciata; banchine, spalle, cappello di finestre e soglie di porte finestre in pietra di Botticino; serramenti in legno con persiane avvolgibili in resina sintetica / ante in legno e porte delle autorimesse / magazzino in acciaio verniciato; cancelli pedonale e carraio motorizzato in ferro lavorato e ringhiere balconi a disegno semplice; impianti tecnici generali funzionanti che al momento del sopralluogo non presentavano particolari problematiche; altri enti comuni significanti sono i muretti degli ingressi dalla strada in mattoni lavorati a vista con pavimentazione fuori cinta ed il camminamento in porfido ad opus incertum, lo scivolo carraio in calcestruzzo preconfezionato con strato di finitura zigrinato d’impasto cemento-quarzo, la scaletta esterna in calcestruzzo, la corte trattata a verde in corrispondenza del percorso pedonale d’accesso ed in ghiaietto per la restante maggiore superficie.

La conservazione del Costruito è nell’insieme sufficiente / discreta tenuto conto dei 52 anni circa di vetustà, sono però da sistemare nel breve periodo la rovinata e fessurata pavimentazione fuori

cinta in porfido ad opus incertum in corrispondenza degli ingressi e sistemare alcune componenti della lattoneria del tetto.

3^A parte – Caratteristiche posizionali, distributive, quantitative e qualitative intrinseche dell'Unità Abitativa compresa l'Area a verde esclusiva, con le metrature più significanti da considerare indicative, arrotondate, riprese dai rilievi di controllo in sito e dai documenti catastali / progettuali, in particolare:

*** Caratteristiche posizionali, distributive e quantitative**

✓ l'Abitazione h. 3.00 circa è posta al 1° piano seminterrato nella parte sud della palazzina ed è raggiungibile percorrendo il vano scala interno, oppure la scala esterna e poi la terrazza comune, ancora tale scala esterna conduce alla corte comune al 2° piano interrato per arrivare alla propria Area esterna a verde in angolo sud-ovest della proprietà condominiale.

I vani costituenti l'alloggio sono di seguito indicati in senso orario rispetto all'ingresso = Zona ingresso mq 0.95 aperta verso la terrazza comune e chiusa su tre lati, con portoncino in arretato rispetto al filo facciata, Cucina / pranzo mq 13.10 con angolo per caldaia pensile, lavatoio e lavatrice, servizio igienico mq 3.00, Soggiorno con divano letto e finestra in lato sud mq 11.35, Disimpegno mq 3.65, altro Disimpegno mq 1.70 per accedere al Ripostiglio mq 2.60 ed alla Camera matrimoniale mq 12.15 fronteggiante detta terrazza, per complessivi **mq 48.50** di Superficie netta, mentre la Superficie lorda somma **mq 61.00**.

✓ l'Area esclusiva a verde posta al 2° p. seminterrato è di **mq 80** catastali.

*** Caratteristiche qualitative delle opere di finitura ed impiantistiche qui concisamente indicate**

✓ l'Abitazione è stata costituita nel 1979/80 per il Cambio di destinazione d'uso da accessorio a civile abitazione, presenta finiture ed impiantistica di semplice fattura, tipiche del momento della realizzazione e nell'ottica di un intervento economico, nello specifico risultano: pavimenti in ceramica e rivestimenti di parte della cucina e del servizio igienico anch'essi in ceramica, portoncino lavorato con n. 4 specchiatura e porte cieche pieghevoli a libro simmetriche in legno, serramenti con vetrocamera e persiane ad ante in legno, rivestimento in perline di legno verniciato al naturale su parte delle pareti di cucina / pranzo ed a tutt'altezza per quelle del soggiorno con divano letto, servizio igienico completo di lavabo, vaso, bidet e doccia, caldaia pensile Immergas mod. Eolo Ionio alimentata a gas, con scarico fumi nella canna a vista sottesa a soffitto lungo la parete interna sud e radiatori a piastra in alluminio, impianto elettrico sotto traccia, funzionante al momento del sopralluogo, altre opere complementari di semplice fattura.

L'esistente si presenta nell'insieme sufficiente, la conduzione è normale, ma si vuole evidenziare che la metratura netta dell'ambiente soggiorno con divano letto è di mq 11,35 e che la camera matrimoniale è di mq 12,15, entrambi insufficienti per rispettare l'attuale normativa igienico-sanitaria che prevede rispettivamente la metratura minima di mq 14 ed ancora che il servizio igienico è di mq 3, mentre il Regolamento Edilizio Comunale vigente prescrive la superficie minima di mq 4.

✓ l'Area esclusiva scoperta è destinata a verde incolto infestato da erbacce.

STATO DI POSSESSO

I Beni staggiti al momento del sopralluogo erano abitati dagli Esecutati e dalla figlia, ed in proposito per ulteriore controllo è stata fatta istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia, per sapere dell'esistenza d'eventuali contratti d'affitto registrati, con l'afferente risposta dell'Ufficio ove non risultano registrati contratti di affitto / locazione / comodato intestati ai sigg. OMISSIS e OMISSIS.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Lo scrivente analizzati i dati / informazioni ricevuti dall'Amministratore nella persona della sig.ra OMISSIS, relativamente ai soli Esecutati espone:

- Tabella Millesimi di proprietà = la quota di pertinenza assegnata è di 85/1000;
- Verbale di Assemblea Ordinaria 11 aprile 2024 = sono trattati n. 8 punti di cui quello al n. 4 riguarda l'aggiornamento pratiche legali per recupero morosità in corso;
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica / unità, Esercizio ordinario "2023" Periodo 01/01/2023 - 31/12/2023 = saldo finale negativo di - € 1.501,08;
- Preventivo ripartizione per unità / anagrafica, Esercizio ordinario "2024" Periodo 01/01/2024 - 31/12/2024 (comprensivo saldo negativo di - € 1.501,08 Consuntivo 2023) = saldo finale di - € 1.841,08;
- Preventivo per anagrafica, Esercizio straordinario "Compenso per verifica conformità e studio geologico" Periodo 01/01/24 - 31/12/24) = Totale dovuto € 342,72.
- **Situazione versamenti conteggiati al 05.09.2024** (giorno di ricevimento documenti contabili) = per l'Esercizio 2024 risultano scadute rate pari a - € 170,54 e per l'Esercizio Compenso conformità e studio geologico risultano scadute rate pari a - € 257,04, per complessivi - € 427,58.

Dall'analisi dell'Assemblea Ordinaria 11.04.202 – Punto 7, è emerso che tutti i Condomini, perciò anche gli Esecutati, possono parcheggiare la propria auto nella corte comune, rispettando la posizione ad essi assegnata.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

La Palazzina condominiale di cui è parte l'Unità Immobiliare in trattazione, è stata edificata in forza della Licenza di Costruzione originaria n. 24 – Prot. 5888 del 28.01.1970, invece per l'Abitazione in questione c'è la specifica Concessione Edilizia n. 36 – Prot. n. 1303 del 13.02.1979 per il “Cambio di destinazione d'uso da Accessorio a Civile Abitazione”, con acclusi stralcio Tavola grafica e Certificato di Abitabilità 18.02.1980 ed ancora per l'Abitazione altra specifica Concessione Edilizia in Sanatoria n. 204 – Prot. n. 2722 del 06.10.1986, per la formazione nel 1971 di “Apertura per l'aerazione di piccolo vano”, poi trasformato in Servizio igienico con la Concessione edilizia succitata n. 36 del 13.02.1979, con uniti Relazione esplicativa, stralcio Tavola grafica e Planimetria catastale presentata all'Ufficio Tecnico Erariale nell'ottobre 1983 - n. di protocollo 8469 ed ancora come meglio indicato nel proprio disegno esplicativo in allegato.

Le operazioni di rilievo e restituzione a tavolino hanno evidenziato lievi modifiche distributive interne ed il modesto spostamento in facciata di cm 70 circa dell'Apertura d'ingresso con portoncino in arretrato, da tempo già realizzata come provato dalla fotografia della Relazione esplicativa unita alla suddetta Concessione edilizia in Sanatoria n. 204 del 06.10.1986.

Tali differenze comportano la necessità di presentare la Comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi Art. 6 bis D.P.R. n. 380/2001 – comma 5. con sanzione pecuniaria di € 1.000 e la Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi Art 36 bis – comma 5. b) con sanzione pecuniaria non minore di € 516,00; in aggiunta alle suddette sanzioni vengono sommati il Contributo sul Costo di costruzione, i diritti di Segreteria e le prestazioni Professionali per lo svolgimento delle Pratiche edilizie occorrenti ed anche l'Attestazione d'idoneità statica, per il probabile costo complessivo di **€ 5.000,00**.

Il Fabbricato condominiale è attualmente individuato nel Piano di Governo del Territorio – Variante generale n. 2 – PIANO DELLE REGOLE con i seguenti documenti: stralcio Elaborato V_PR 06, DISCIPLINA DEI SISTEMI INSEDIATIVI E DEGLI USI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO – Botticino Mattina – Gazzolo modificato a seguito di controdeduzioni, identificato nel Sistema residenziale e dei Nuclei di Antica Formazione in Zona B2 – Aree residenziali e di completamento a bassa densità, ancora è regolato dall'Art. 42.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il C.T.U. vuole subito precisare che la Stima prevede la formazione di UN SOLO LOTTO costituito dall’Abitazione con la Corte esclusiva, per preservarne l’appetibilità e conseguentemente il valore mercantile che sarebbe inferiore se il giudizio fosse disgiunto.

Lo scrivente per la determinazione del più probabile Valore di mercato, preso atto delle condizioni estrinseche generali ed intrinseche particolari degli Immobili in oggetto, **reputa applicare il “Metodo Sintetico Comparativo Statistico Matematico”, poi diminuito per i presumibili costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate /spese condominiali ancora da pagare al 05 settembre 2024.**

Visti i conteggi in atti di quest’ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici coefficienti di differenziazione, viene primariamente determinata la **Superficie di calcolo virtuale** e poi il calcolo del **Più probabile valore di mercato**; in dettaglio:

Superficie di calcolo virtuale:

* Abitazione con area a verde esclusiva, conteggiando anche la possibilità di poter parcheggiare un’autovettura nella corte comune come da accordo di tutti i condomini

✓ mq 61,00 superficie lorda x (1,00 rapporto mercantile) = mq 61,00

✓ mq 80 catastali di area esclusiva a verde: mq 61 x (0,10 r. m.) + mq 19 x (0,05 r. m.) = mq 7,05

✓ mq 15 posto auto tipo su corte comune condominiale x (0,25 r. m.) diviso 2 = = mq 1,88

*** Somma superficie virtuale = mq 69,93**

“METODO SINTETICO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO”

CON CALCOLI IN APPRESSO INDICATI

Fonti di riferimento	€/mq min.	€/mq max.	€/mq media	Specifiche / Conclusioni
Listino Immobiliare 2024 ProBrixia - riferimento Agibile 1	790	1.180	985	<p style="text-align: center;">Specifiche</p> <p style="text-align: center;">Calcolo deviazione standard campionaria: Radice quadrata di $\frac{(985 - 1.210)^2 + (1.300 - 1.210)^2 + (1.344 - 1.210)^2}{3 - 1} = +/- \text{€ } 195,81$</p> <p style="text-align: center;">Conclusioni</p> <p>Il sottoscritto, tenuto conto delle condizioni generali dell'Unità abitativa in trattazione, preso atto della Media dei valori assunti dalle varie "Fonti", della relativa Deviazione standard ed ancora degli apprezzamenti del Mercato locale e la possibilità di parcheggiare n. 1 autovettura nella corte comune condominiale, reputa confermate ed assumere il Valore unitario medio pari ad € 1.210/mq senza considerare la Deviazione standard</p>
Osservatorio Mercato Immobiliare Anno 2023 - Semestre 2 per Abitazioni di tipo economico	1.200	1.400	1.300	
Borsino Immobiliare - Interrogazione del settembre 2024	1.262	1.425	1.344	
Media	1.084	1.335	1.210	
Deviazione standard = + / - €			195,81	

RIASSUMENDO

• PIU' PROBABILE VALORE DELL'ABITAZIONE CON LA CORTE ESCLUSIVA applicando il "Metodo Sintetico Comparativo Statistico Matematico":

mq 69,93 (superficie virtuale) x € 1.210/mq (più probabile valore unitario

di mercato) = **€ 84.615,30**

• A DEDUZIONE COSTI già conteggiati nelle antecedenti e pertinenti sezioni:

- Variazione per rettifiche catastali = **- € 500,00**

- Spese condominiali non pagate conteggiate al 05 settembre 2024 = **- € 427,58**

- Pratiche edilizie per regolarizzare le difformità riscontrate, comprensive di
Sanzioni pecuniarie, Contributo sul costo di costruzione, diritti di Segreteria

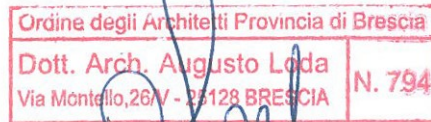
e Prestazioni professionali = **- € 5.000,00**

restano € 78.687,72

da arrotondare in Euro 78.700,00 (settantottomilasettecento/00)

La presente Relazione Estimativa si compone di n. 10 pagine ed anche dei seguenti allegati: “a” Ortofoto e Fotografie; “b” Atti catastali (estratto mappa NCT + visura storica per immobile Catasto Fabbricati + n. 1 planimetria + **proprie tavole grafiche (n. 03)** su base catastale, con evidenziate le differenze rispetto alla situazione in Atti); “c” Istanza all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia per sapere dell’esistenza o meno di possibili contratti d’affitto e pertinente risposta dell’Ufficio; “d” Atto di compravendita 01 dicembre 2005, Notaio Dr. OMISSIS – n. 3939 Rep. e n. 3063 Rac.; “e” Richiesta all’Amministratore condominiale della documentazione contabile e tecnica generale e particolare del Bene in questione con ricezione della stessa; “f” Richiesta di Accesso agli Atti Comunali per la presa visione dei pertinenti atti tecnici poi ricevuti (Licenza di Costruzione originaria n. 24 – Prot. 5888 dell’intera Palazzina datata 28.01.1970 + Concessione Edilizia n. 36 – Prot. n. 1303 del 13.02.1979 con documenti acclusi + Concessione Edilizia in Sanatoria n. 204 – Prot. n. 2722 del 06.10.1986 con documenti acclusi + **proprie tavole grafiche (n. 03)** su base progettuale C.E. in sanatoria n. 204, con evidenziate le divergenze riscontrate rispetto alla situazione rilevata + PGT Vigente - Variante generale n. 2 - Piano delle Regole: stralcio Tavola V_PR 06, Classificazione zona B2 – Aree residenziali consolidate a bassa densità + Articolo 42.2 delle Norme Tecniche di Attuazione).

L’esperto



Dott. Arch. Augusto Piergiovanni Loda

Brescia, 30 settembre 2024.