

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G. E. DOTT.SSA
LA MALFA GIULIA

Esecuzione immobiliare: n. 125/2022

Giudice Esecutore: Dott.ssa La Malfa Giulia

Causa promossa da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

Premesso che il Giudice Esecutore, con provvedimento del 06 giugno 2022, ha nominato CTU il sottoscritto al fine di determinare il valore di stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva promossa da Sirio NPL S.R.L., ciò premesso, il sottoscritto Geom. Vito Cosimo Memoli (cod. fisc. **omissis**) nato a **omissis** il **omissis**, con studio in **omissis** (BS) via **omissis**, iscritto al Collegio dei



Geometri della Provincia di Brescia al n. **omissis** e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia al n. **omissis**, espone la seguente relazione peritale:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 21-06-2022 conferimento incarico in modalità telematica;
- 27-06-2022 acquisizione degli atti e documenti di causa;
- 04-07-2022 ricezione di copia della raccomandata con cui il Custode Giudiziario comunicava agli esecutati la data del sopralluogo (allegato A);
- 20-07-2022 acquisizione telematica dell'estratto mappa, dell'elaborato planimetrico, dell'elenco dei subalterni, delle planimetrie catastali e delle visure storiche;
- 22-07-2022 ispezioni ipotecarie telematiche e note di iscrizione e trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio.
- 23-07-2022 sopralluogo agli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario;
- 02-08-2022 acquisizione atto di compravendita tramite e-mail dagli esecutati;
- 05-08-2022 richiesta di accesso agli atti al comune di Lograto (BS);
- 12-08-2022 accesso al comune di Lograto per visione e acquisizione documentazione pratiche edilizie;
- 08-10-2022 acquisizione e studio Norme di Attuazione PGT.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

RISPOSTE AI QUESITI

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) Il titolo attestante la proprietà degli immobili in oggetto è il seguente:
 - atto di compravendita in data 29/06/1993 a rogito notaio Franco Bossoni di Brescia Repertorio n. 44.835, racc. n. 10384, registrato a Brescia il 14/07/1993 al n. 3.206, trascritto a Brescia il 20/07/1993 ai nn. 18684/13532 (allegato B).

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di Lograto (BS) via Gaetano Donizzetti e sono censite al Catasto Fabbricati di detto comune, sezione urbana NCT come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)	
8	154	2	A/3	4	5,5 vani	tot. mq. 165 tot. escluse aree scoperte 165 mq.	S1-T	258,49	
8	154	4	C/6	2	24 mq.	tot. mq. 24	S1	33,47	
8	154	6	BCNC	(Corte comune ai sub. 2 e 4)					



Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
8	154	2	a nord mapp. 154 sub. 6, a est mapp. 154 sub. 7- a sud mapp. 154 sub. 6 a ovest mapp. 154 sub. 6;
8	154	4	a nord mapp. 154 sub. 6, est mapp. 154 sub. 7 – a sud. mapp. 154 sub. 2 e sub. 6 – a ovest mapp. 154 su. 2
8	154	6	A nord via Donizzetti, a est mapp. 154 sub. 7, a sud mapp. 208, a ovest mapp. 174.

N.B.: vi è un'incongruenza nell'elaborato planimetrico del 10/08/2004 Prot. BS0269527, il piano interrato è identificato tutto con il sub. 4 (autorimessa) mentre in realtà vi è la cantina e quindi il sub. 2 e una parte di terrapieno.

*(Allegati n. **1a** estratto mappa – **1b** elaborato planimetrico – **1c** elenco subalterni – **1d** planimetrie catastali -**1e** visure storiche)*

Descrizione degli immobili

Gli immobili in oggetto sono ubicati nella periferia del comune di Lograto (BS) in zona prettamente residenziale e sono parte di un fabbricato bifamiliare.

L'appartamento è composto, a piano terra, da un ampio soggiorno con zona cucina e, a piano rialzato dal quale si accede con pochi gradini dal soggiorno, da un ampio disimpegno, tre camere da letto e due bagni. Il piano seminterrato, sottostante il piano rialzato, è composto da un piccolo disimpegno, un locale caldaia, due locali cantina, un ripostiglio e un'autorimessa.



Le principali finiture degli immobili in oggetto sono le seguenti:

- facciata in lato nord in pietra di Credaro, oltre facciate intonacate al civile;
 - gronda i C.A. a vista e copertura in coppi, lattoneria in rame;
 - barbecue esterno appoggiato alla facciata in lato ovest;
 - pergolato in lato sud;
 - marciapiedi, vialetti e scivolo in lastre di porfido con posa ad opus incertum;
 - piscinetta circolare esterna posizionata in lato sud-ovest con rivestimento esterno con doghe in pvc;
 - davanzali in marmo di Botticino spess. cm. 6 con facciata bocciardata;
 - serramenti esterni in legno laccato con vetrocamera e persiane in legno laccato;
- portoncino d'ingresso a due battenti in legno con bussola interna in legno laccato e vetri;
- porte interne tamburate e e laccate;
 - plafoni e pareti interne con intonaco civile tinteggiato;
 - gradini di collegamento soggiorno/zona notte con rivestimento in legno;
 - pavimento del soggiorno e dei bagni con piastrelle di cotto con posa in diagonale;
 - pavimento della zona notte con listoni di legno di larice da cm. 5x80 con posa a correre;
 - rivestimento dei bagni con piastrelle di ceramica da cm. 20x20;



- bagno con lavabo su mobile con ripiano in marmo, vasca, wc con cassetta esterna, bidet, doccia con porta a vetri;
aria condizionata con split solo nel disimpegno notte;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa a piastra tipo thema, caldaia a gas con produzione d'acqua calda per uso domestico;
- impianto elettrico sotto traccia con placche in alluminio.

Piano seminterrato

- scala di collegamento soggiorno/cantina in graniglia;
- intonaco plafone e pareti con intonaco molto grezzo (strollato) tinteggiato;
- pavimento con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 con posa ortogonale;
- finestre in ferro e vetro retinato;
- basculante con doghe esterne verticali;
- porte interne in legno tamburato diverse tra loro;
- impianto elettrico sotto traccia e placche in alluminio.

L'appartamento mostra un buon grado di finitura e di manutenzione eccetto il pavimento in legno della zona notte che mostra il degrado d'uso che può essere facilmente ripristinato con una levigatura e un nuovo trattamento.

Il piano seminterrato, adibito a cantina e autorimessa, ha invece finiture di tipo economico.

Identificazione pregressa dei beni



Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Conformità catastale

La planimetria catastale relativa all'appartamento (particella 154 sub. 2) **non è conforme** a quanto realizzato e riscontrato in corso di sopralluogo in quanto non è indicata la bussola d'ingresso e lo spostamento della finestra del bagno comune.

Per regolarizzare la planimetria catastale è necessario effettuare una denuncia di variazione per la quale si devono sostenere le seguenti spese:

- Diritti catastali per la categoria "A" per ogni unità immobiliare variata **€ 50,00**;
- onorario del tecnico incaricato della predisposizione della pratica catastale quantificati in € 300,00;
- sono applicabili, oltre ai tributi previsti, anche le sanzioni secondo le modalità previste nella circolare n. 2 del 17 aprile 2002 dell'Agenzia del Territorio.

C. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo effettuato in data



21/07/2022, le unità immobiliari in oggetto risultano occupate dai proprietari.

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Formalità

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato C) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 20/07/2022 risultano le seguenti formalità:

- **Atto di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20-07-1993 ai nn. 18684/13532 (allegato C1) notaio **omissis** Rep. n. 44835 in data 29/06/1993;

a favore di:

- **omissis** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2;

- **omissis** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2;

contro **omissis** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

relativamente all'immobile contraddistinto al Catasto Urbano Fg. 8 part. 154 sub. 2 e sub. 4.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26-04-1994 ai nn. 10785/1981



(allegato C2) per la somma capitale di £ 80.000.000 e somma complessiva di £ 160.000.000 – durata 10 anni;

a favore Banca San Paolo di Brescia Società per Azioni, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro:

- **omissis** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2;

- **omissis** per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2;

relativamente all'immobile contraddistinto al Catasto Urbano Fg. 8 part. 154 sub. 2 e sub. 4.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28-05-2009 ai nn. 22641/4756 (allegato C3) per la somma capitale di € 50.000,00 e somma complessiva di € 100.000,00 – durata 15 anni;

a favore **omissis**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro:

- **omissis** in qualità di terzo datore di ipoteca per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

- **omissis** in qualità di terzo datore di ipoteca per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di bene personale;

- **omissis** in qualità di debitore non datore;

relativamente all'immobile contraddistinto al Catasto Urbano Fg. 8 part. 154 sub. 2 e sub. 4.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in



data 11-04-2022 ai numeri 16080/10733 (allegato C4) Ufficiale Giudiziario C/O Corte D'Appello di Brescia Rep. n. 1059 in data 24/02/2022;

a favore: **omissis** con sede a **omissis** (TV) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro:

- **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

relativamente all'immobile contraddistinto al Catasto Urbano Fig. 8 part. 154 sub. 2 e sub. 4.

Destinazione urbanistica – vincoli e/o limitazioni

Dalla consultazione dei documenti, dei piani, delle tavole grafiche costituenti il PGT del comune di Lograto non sono emersi particolari vincoli e limitazioni.

Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono nell'ambito residenziale consolidato e in particolare in “*ambiti residenziali a media densità*” come regolamentato dall'art. 26 delle NTA del Piano delle Regole.

E. Regolarità edilizia e urbanistica.

Le unità immobiliari in oggetto, site in comune di Lograto (BS) via Gaetano Donizzetti, censite al Catasto Fabbricati sez. NCT al Fig. 8 part. 154 sub. 2 e 4 son state realizzate in forza di:

1. Concessione Edilizia di cui alla pratica edilizia 1/89 rilasciata in data 7/03/1989 (allegato n. 2a).



Quanto realizzato e riscontrato in sede di sopralluogo **non è conforme** al progetto approvato in quanto:

- non è stata realizzata la tramezza di separazione tra cucina e soggiorno;
- lieve spostamento di tramezze e di porte interne nella zona notte;
- la finestra del bagno comune è spostata verso ovest;
- realizzazione di pergolato in legno in lato sud.

Le irregolarità sono lievi e possono essere sanate mediante SCIA in sanatoria. Le spese necessarie sono:

- per diritti di segreteria € 100,00;
- per la mancata realizzazione della tramezza e dei lievi spostamenti di tramezze e porte nella zona notte e mancata comunicazione per la realizzazione del pergolato, sanzione di € 1.000,00 che il comune applica in forza dell'art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001;
- per lo spostamento della finestra in quanto variazione del prospetto, la sanzione è pari al doppio dell'importo derivante dall'applicazione del 6% sull'importo derivante dal computo metrico oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: il sottoscritto ritiene che tale sanzione possa essere quantificata in € 120,00;
- spese per il tecnico incaricato € 1.500,00.

Nel fascicolo relativo alla pratica edilizia dei beni in oggetto visionato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lograto non vi è il Certificato di Abitabilità né la richiesta per il suo ottenimento. Anche nell'atto di compravendita non viene menzionato il



Certificato di Abitabilità e nemmeno la richiesta per il suo ottenimento.

Per l'ottenimento dell'Agibilità degli immobili in oggetto si dovrà incaricare un tecnico abilitato che provveda ad effettuare la Segnalazione Certificata al comune allegando la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 24 comma 5 D.P.R. 380/2001 sostituito dall'art. 3 del d.lgl. n. 222 del 2016.

Le **spese per il tecnico** e per l'acquisizione delle certificazioni necessarie possono essere quantificate, a giudizio del sottoscritto, in **€ 1.200,00**.

Inoltre per la mancata richiesta di agibilità nel tempo dovuto, è prevista una **sanzione amministrativa da € 77,00 a € 464,00** ai sensi dell'art. 24 comma 3 D.P.R. 380/2001 sostituito dall'art. 3 del d.lgl. n. 222 del 2016 ma, sentito il Tecnico Comunale, **la sanzione non viene applicata** se la richiesta di agibilità viene effettuata **entro 15 giorni dalla sanatoria** sopra menzionata ma viene richiesto solo il pagamento dei **diritti di segreteria** quantificati in **€ 75,00**.

F. Formazione dei lotti

Il lotto non può che essere unico trattandosi di appartamento non divisibile con sottostante autorimessa.

G. Valore del bene e costi

Consistenza



Alle superfici accessorie vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

- piano terra/piano rialzato		
1,55 x 7,60 = mq.	11,78	
6,60 x 11,00 = mq.	72,60	
0,80 x 4,65 = mq.	3,72	
1,25 x 3,30 = mq.	4,12	
5,00 x 5,70 = mq.	28,50	
	tot. mq.	120,72
- Piano seminterrato		
- cantina, lavanderia, caldaia		
3,80 x 6,60 = mq.	25,08	
4,50 x 7,30 = mq.	32,85	
	mq. 57,93 x 0,25 = mq.	14,48
- autorimessa		
3,55 x 7,30 = mq.	25,91	1,25
0,30 x 1,55 = mq.	0,46	
	mq. 26,37 x 0,50 = mq.	13,18
- area scoperta		
21,95 x 27,35 = mq.	600,33	
3,00 x 18,50 = mq.	55,50	



	mq. 655,83	
a dedurre superficie coperta		
	mq. -120,72	
	mq. 535,11 x 0,05 = mq.	26,75
	Tot. mq.	175,13

Valutazioni

Tenendo presente le caratteristiche in precedenza descritte, il grado di manutenzione, l'ubicazione e la vetustà per la quale il Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia anno 2021 edito da Probrixia (allegato n. 3a) indica, alla colonna "agibile 1" (vetustà 30-40 anni) un valore unitario massimo di €/mq. 790,00 e un valore unitario minimo di €/mq. 500,00, il sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire al bene immobile in oggetto un valore unitario di €/mq. 850,00 per cui si ha:

$$\text{mq. } 175,13 \times \text{€ } 850,00 = \text{€ } 148.860,00$$

Valore di mercato arrotondato in € 148.900,00

Il sottoscritto ritiene di aver adempiuto al proprio incarico: si dichiara comunque sin d'ora disponibile per ogni eventuale chiarimento che la S.V.Ill.ma ritenesse necessario.

Chiari, 15/10/2022

In fede
il C.T.U.

Geom. Vito Cosimo Memoli



Elenco allegati di carattere generale:

documentazione fotografica;

A. Comunicazione della data del sopralluogo a mezzo raccomandata;

B. Atto di compravendita;

C. Formalità (da C1 a C4);

Elenco allegati - immobili:

1a. estratto mappa;

1b. elaborato planimetrico;

1c. elenco subalterni;

1d. planimetrie catastali;

1e. visure storiche;

2a. Concessione edilizia;

3a.Listino dei valori degli immobili della provincia di Brescia anno 2021



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G. E. DOTT.SSA
LA MALFA GIULIA

Esecuzione immobiliare: n. 125/2022

Giudice Esecutore: Dott.ssa La Malfa Giulia

Causa promossa da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Documentazione fotografica





