

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 334/2024
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Davide Foppa Vicenzini

CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEL VALORE EFFETTIVO DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI **ISORELLA (BS)**:

Con Decreto di nomina del 11.10.2024 il Giudice dell'Esecuzione nominava la sottoscritta Dott. Arch. Emma Abbate, in Brescia via Piero Calamandrei n. 19, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 923, Consulente Tecnico con l'incarico di provvedere alla stima del valore effettivo di mercato dei beni di proprietà di:

OMISSIS - C.F.: OMISSIS

Irreperibile al Comune di Isorella dal 22.08.2022

(All.1- OMISSIS)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall' accesso al Catasto di Brescia, risultano i seguenti dati catastali:

Comune di Isorella (Bs),

Sez.urb.NCT - Fg.8 - Part.69, Sub.9 graffata

Sez.urb.NCT - Fg.8 - Part.179, Sub.5 - via Cornaleto

1) Abitazione di tipo economico Cat.A/3 - Cl.2 – 8,5 vani – Sup. totale mq.210 –

R.C. €.368,75– P.T-1-2

All'unità immobiliare compete la Corte unita graffata al Mapp.le 179 Sub.5 individuati nell'elenco dei subalterni assegnati (corte P.T.)

(All.2– OMISSIS) (All.3– OMISSIS)

(All.4– OMISSIS) (All.5– OMISSIS)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



Alle unità immobiliari sopradescritte ubicate in via Cornaleto, 24 in località Isorella (Bs), si accede a Sud da via Cornaleto.

1) Abitazione di tipo economico

L'immobile consiste in un edificio indipendente di tre piani fuori terra, edificato su terreno di pertinenza. Tutti i piani sono collegati da scala interna con alzate in piastrelle di ceramica e pedata in marmo, con corrimano in ferro. Da uno spazio esterno si accede al P.Terra, attraverso una porta in legno e vetro verso il corridoio interno. In fondo al corridoio la scala porta ai piani superiori. Sulla parete di sinistra si trovano gli accessi alla cucina, e ad un ampio spazio utilizzato come laboratorio a seguito di demolizione di due pareti interne.

In fondo al corridoio una porta in legno e vetro porta all'esterno verso il vano lavanderia attrezzato anche a bagno. Non esiste il vano caldaia, indicato in planimetria; la caldaia è inserita nella parete Nord dell'edificio, ma non è funzionante.

Dal corridoio, parte la scala a doppia rampa verso il primo piano, illuminata da una finestra a due ante. Dal corridoio si accede alle tre camere e al bagno sul fondo.

Dalla scala, sempre a doppia rampa e illuminata da una finestra a due ante, si accede al sottotetto diviso in due spazi comunicanti, un corridoio e un ampio spazio aperto sopra le camere.

Dal confronto tra stato di fatto, planimetria catastale (03/02/2003) e disegni di Licenza Edilizia emerge quanto segue:

I disegni di Progetto di costruzione di Nuovo fabbricato unifamiliare:

P.E. n.2/1965 - del 13.02.1965;

Planimetria Catastale del 03.02.2003;

si differenziano dallo stato di fatto:

- a) al Piano Terra rispetto alla **Concessione Edilizia**, sono state demolite due tramezze creando un ampio spazio lavoro ed è stato aperto un varco verso la cucina. Non è stata realizzata la finestra a NORD, sotto la seconda rampa manca una tramezza. In **Planimetria catastale** risulta



demolita solo una tramezza, aperto un varco verso la cucina e lato Nord non risulta la finestra ma un vano in cui dall'esterno è stata incassata la caldaia. Esternamente a Nord, non è stato realizzato il vano caldaia dove ora si trova il pollaio non in muratura ma definito solo da una rete metallica, mentre risulta la lavanderia/bagno con porta d'accesso sul lato Ovest.

b) al Piano Primo rispetto alla **Concessione Edilizia**, il bagno è stato realizzato in fondo al corridoio con finestra verso Sud, la porta dell'ultima stanza ha la porta spostata, in angolo Nord/Ovest c'è un'unica camera con due finestre verso Ovest. In **Planimetria catastale** la finestra verso Nord è realizzata ad Ovest e sulla scala c'è la finestra.

c) al Piano Secondo rispetto alla **Concessione Edilizia**, ad Ovest c'è un unico spazio aperto con finestre corrispondenti ai piani inferiori. In **Planimetria catastale** corrisponde ad eccezione di una finestra a Sud non indicata.

Lo stato di fatto corrisponde a quanto rilevato dal PERMESSO DI COSTRUIRE della Pratica Edilizia n.54/04, **mai realizzata**.

Nel P. Sottotetto le altezze sotto soletta dello spazio aperto verso Ovest, sono tali da permettere un futuro utilizzo abitativo (come progettato nella P. E. n.54/04).

In seguito a indicazioni del Comune di Isorella – Ufficio Edilizia ed Urbanistica, per regolarizzare quanto sopra riscontrato, è necessario presentare una **sanatoria parziale per alcune opere**, proponendo il ripristino delle parti non sanabili (se non sanabili) con oblazione di €. 1.032,00.

Per regolarizzare la planimetria catastale sarà necessario presentare il **Tipo mappale** e la nuova **Planimetria catastale** corrispondente allo stato di fatto, per una cifra di circa 1.000,00 €.

(OMISSIS – vedi All.10)

CARATTERISTICHE GENERALI



L'edificio è un'abitazione singola con tre piani fuori terra. Il vano scala interno permette l'accesso ai vari piani

A piano terra dopo una soglia in marmo, i pavimenti sono in piastrelle con pezzi di marmo. Le pareti e il soffitto piano tinteggiati bianchi, anche in cucina a parte la parete in piastrelle sopra il lavabo/gas. E' dotata di congelatore, frigorifero, lavastoviglie, gas a due fuochi con cappa aspirante e lavello doppio.

I serramenti sono in legno con cassonetti e tapparelle in plastica al P.Terra e P.Primo, bordate in marmo. Le porte interne in legno e vetro, Illuminazione con applique e neon a soffitto, pannello salvavita a parete. Nel vano dove sono state demolite due pareti i cavi elettrici sono esterni.

A piano primo il bagno è corredato da semplice doccia, lavabo con mobiletto pensile e due sanitari Ideal Standard, illuminazione a soffitto. Pavimento e pareti in piastrelle di ceramica fino ad altezza doccia. Le tre camere e il corridoio pareti e soffitti tinteggiati, illuminazione a soffitto con cavi esterni, serramenti in legno maniglie metalliche, finiti come P.Terra.

A piano secondo con accesso da porta in legno, il pavimento non finito in cemento, pareti non intonacate con muratura a vista e soffitti inclinati con travi in cemento e tavole in cotto. Serramenti in legno. Illuminazione con unico lampadario a soffitto.

Impianto di riscaldamento (caldaia esterna) non funzionante (informazione dell'inquilino) con radiatori in ghisa.

Esternamente l'immobile è intonacato giallo. Tutto in stato di degrado.

La corte di pertinenza è scarsamente curata.

La copertura dell'ultimo piano è a falde inclinate con tegole, con gronda di protezione su tutto il perimetro.

L'immobile si trova nella zona popolare ad Ovest di Isorella, con vista sulla campagna circostante. Attualmente affittato al Sig. **OMISSIS**.

(All.6 OMISSIS) (All.7 OMISSIS)

PROPRIETA' ATTUALE DEGLI IMMOBILI



Dalla Certificazione notarile del Notaio Pierpaolo Siniscalchi (Velletri-RM),

il Sig. **OMISSIS** - C.F.: **OMISSIS**

Irreperibile al Comune di Isorella dal 22.08.2022,

non nota la residenza, risulta **in proprietà per la quota di 1/1** (in regime di separazione dei beni) degli immobili siti nel Comune di Isorella (Bs), via via Cornaleto censiti all'Ufficio del Territorio di Brescia al Catasto Fabbricati:

Sez.urb.NCT - Fg.8 - Part.69, Sub.9 graffata

Sez.urb.NCT - Fg.8 - Part.179, Sub.5 via Cornaleto

1) Abitazione di tipo economico Cat.A/3 - Cl.2 – 8,5 vani – Sup. totale mq.210 –

R.C. €.368,75– P.T-1-2

All'unità immobiliare compete la Corte unita graffata al Mapp.le 69 Sub.9 individuati nell'elenco dei subalterni assegnati (corte P.T.)

(All.8- OMISSIS)

PROVENIENZA

In forza di Atto di Compravendita in data 14/10/2008 n.141863/5066 di repertorio Notaio Mariagrazia Gernia (MI), trascritto in data 21/10/2008 al n. 48342/29081, il Sig. **OMISSIS** acquistava per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, dal Sig. **OMISSIS** l'immobile in oggetto.

STATO DI POSSESSO DEI BENI – VINCOLI E ONERI

I beni in oggetto appartengono, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, al Sig. **OMISSIS**.

ISCRIZIONI AL SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL TERRITORIO DI BRESCIA (BS)

Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Servizio Pubblicità Immobiliare (All.9) e dalla Certificazione notarile del Notaio Pierpaolo Siniscalchi (Velletri-RM) (All.8), si rileva che le unità immobiliari oggetto di stima sono gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli accese presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare:



Elenco delle formalità:

1. Elenco sintetico delle formalità

2. **Atto di Compravendita** in data 14/10/2008 n.141863/5066 di repertorio Notaio Mariagrazia Gernia (MI), trascritto in data 21/10/2008 al n. 48342/29081.
3. **Ipoteca volontaria**, Notaio Mariagrazia Gernia (MI), Rep. 141864/5067 del 14/10/2008 presentata in data 21/10/2008 ai numeri 48343/10790 a favore **OMISSIS** contro **OMISSIS** per la quota indivisa di 1/1.
4. **Atto Pignoramento Immobili** n.39616/27833 del 06/09/2024 Corte D'Appello di Brescia Rep. 5949 del 29/08/2024 a favore **OMISSIS** contro **OMISSIS** per la quota indivisa di 1/1.

(All.8- OMISSIS)

(All.9- OMISSIS)

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E AGIBILITA'

Dall'indagine effettuata presso il Comune di Isorella (Bs), **non risultano** pratiche relative agli immobili oggetto della presente relazione intestati al Sig. **OMISSIS**.

Risultano documenti relativi agli immobili oggetto della presente relazione intestati al Sig. **OMISSIS**

- **Pratica Edilizia n. 2-1965:**

Nuova costruzione casa di abitazione

Parere favorevole Commissione Comunale Igienico-Edilizia 13/02/1965

PROGETTO: Pianta P.Terra - Pianta P.Primo - Pianta Sottotetto -

Sezione A-A e B-B - Prospetti Est-Nord-Ovest

- **Pratica Edilizia n. 54-2004 (Recupero di sottotetto esistente ad uso abitativo) Mai realizzata:**

Permesso di costruire 31.01.2005 intestato ai Sigg. **OMISSIS**



15.11.2005 Sig. **OMISSIS** chiede restituzione pagamento “Contributo costo costruzione”.

19.06.2006 Il Comune restituisce l'importo di €. 1.083,00.

(All.10- OMISSIS)

AZZONAMENTO DI P.G. T. – Piano delle Regole – N. T. A.

*Nel P.G.T. adottato l'immobile ricade in zona: **A.R. – Ambiti residenziali consolidati ad alta densità;***

Piano delle Regole - N.T.A. Art.27: Ambiti residenziali consolidati ad alta densità

(All.11– OMISSIS)

(All.12- OMISSIS)

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

La stima è basata su una valutazione comparativa a valore di mercato, ordinaria ed oggettiva, su basi quantitative, che tiene conto del contesto in cui sono ubicati gli immobili, dell'inquadramento e della classificazione urbanistica, della consistenza delle unità immobiliari e delle pertinenze, dello stato di conservazione, delle finiture, delle condizioni attuali del mercato immobiliare, dei valori medi di beni immobili comparabili che possano costituire confronto e riferimento in quanto recentemente fatti oggetto di compravendite.

LOTTO 1:

Abitazione di tipo economico - Cat.A/3 + corte di pertinenza

P.T.....	Sup lorda circa mq.110,81 x 500,00 €/mq. = €.	55.405,00
P.P.....	Sup lorda circa mq. 97,38 x 500,00 €/mq. = €.	48.690,00
P.Sottotetto	Sup lorda circa mq.100,26 x 250,00 €/mq. = €.	25.065,00
corte di pertinenza	Sup. lorda circa mq. 94,72	= <u>€. 5.000,00</u>
Sommano		€.134.160,00
Dedotto Calcolo Sanatoria		- €. 1.032,00
Dedotto aggiornamento catastale		- <u>€. 1.000,00</u>



VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1

€.132.128,00

Dicasi euro (centotrentaduemilacentototto,00)

Brescia, 18 febbraio 2025

Il perito C.T.U.

Arch. Emma Abbate
Ordine Architetti Brescia n.923

Seguono allegati per complessive 93 pagine

ELENCO ALLEGATI: OMISSIS

