

ISTANZA N. 3
18/06/2025

Descrizione: **E.I. 501-2024 INTEGRAZIONE**

Procedura: **Esecuzione Immobiliare (501/2024)**

Registro: **Esecuzioni Immobiliari**

Giudice: **CANALI GIANLUIGI**

Ufficio: **Tribunale ordinario di Brescia**



ESECUZIONE IMMOBILIARE 501/2024

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO
NEL COMUNE DI MANERBIO**

Foglio n. 20 particella n. 111, sub. 1

Giudice dell'Esecuzione	G.E. Dott. CANALI GIANLUIGI
Creditore procedente	OMISSIS
Debitore	OMISSIS OMISSIS
Custode giudiziario	dott. ALESSANDRO ALBA Via Cefalonia n.30 25100 Brescia
Esperto incaricato per la stima	Arch. Daniela Martori Mancini Vicolo Oratorio, n. 14 25015 Desenzano tel. 3356935247 e-mail: viola_margherita@virgilio.it pec: daniela.martorimancini@archiwordpec.it Iscritta O.A.P.P.e C. prov. Bs n. 643



ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 501/2024

Promossa da:
OMISSIS

Contro
OMISSIS
OMISSIS

PREMESSA

La sottoscritta arch. Daniela Martori Mancini, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 643, riceve *notifica* dalla Cancellaria, via P.e.c., in data 19 Febbraio 2025 il DECRETO di NOMINA quale esperto per la stima dei beni pignorati e invia con Posta Elettronica Certificata il Verbale di Accettazione dell'incarico di stima il giorno 25 Febbraio 2025 giorno indicato per il conferimento stesso.

In merito all'incarico e in conformità all'art. 173 bis del Codice di procedura civile – Norme di Attuazione, si riportano le prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre, che dovrà contenere:

PRESCRIZIONI

- A.** Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B₁.** Identificazione e descrizione attuale dei beni;
- B₂.** Identificazione pregressa dei beni;
- C.** Stato di possesso;
- D.** Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
- E.** Regolarità edilizia ed urbanistica;
- F.** Formazione dei lotti;
- G.** Valore dei beni e costi.

SOPRALLUOGO

Il Custode Giudiziario, dott. ALESSANDRO ALBA, domiciliato in Via Cefalonia, n. 30, Brescia, fissa il giorno 25 Marzo 2025 alle ore 9,30 il sopralluogo per la verifica dello stato di conservazione e di occupazione della proprietà oggetto della presente stima. La scrivente concorda con il dott. ALESSANDRO ALBA di posticipare il proprio accesso al giorno 28 marzo 2025 verificata, il giorno 25, l'eventuale necessità di sforzare la serratura da parte di un fabbro nell'ipotesi che nessuno si presentasse a render possibile il sopralluogo.

Il rinvio del sopralluogo e delle relative operazioni peritali al giorno 28 è anche motivato dalla disponibilità data dall'Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio di accedere all'archivio delle pratiche edilizie per il giorno 26 marzo creandosi così al momento del sopralluogo la possibilità di un raffronto immediato dello stato dei luoghi con i documenti depositati.

Al sopralluogo concordato dal dott. Alba non sono presenti i proprietari dell'immobile ma il signor Omissis, titolare, nella qualità di comodatario, del CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO stipulato tra Lui e il sig. Omissis,, contratto regolarmente registrato in data 12.12.2024 presso l'Ufficio territoriale di Brescia dell'A.d.E. (*Allegati lettera D*).

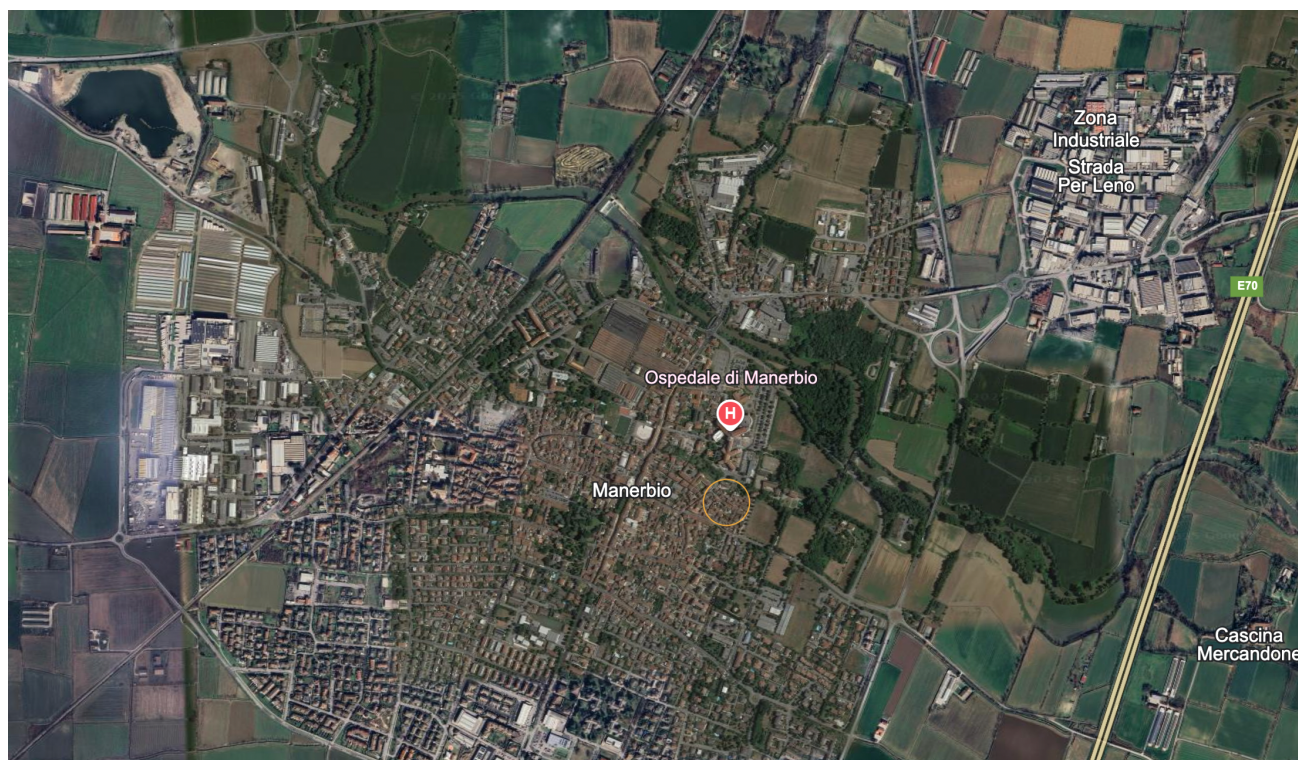
A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Esaminata la documentazione agli atti la sottoscritta dichiara che la stessa, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.



A conferma del possesso della proprietà da parte dei signori Omissis e Omissis, si fa riferimento all'allegata ispezione ipotecaria telematica riportante la Nota di Trascrizione, Registro generale n. 265133, Registro particolare n. 38125 dell'11 Dicembre 2004, a rogito Notaio CAMARDELLA GIANCARLO con sede a BRESCIA.

B₁. Identificazione e descrizione attuale dei beni



Trattasi di Unità abitativa distribuita su tre piani fuori terra, funzionalmente autonoma. Non è servita da ascensore. L'Unità tipologicamente appartiene agli "edifici a cortina" in quanto si aggrega a due testate cieche in aderenza ad altri edifici ed ha un affaccio fronte strada e il secondo per lo più su una corte. Nel caso in oggetto, su un asse nord- sud, la facciata a sud è contigua a Vicolo Ritorto mentre la facciata a nord è contigua ad una corte comune non occlusa.



La distribuzione ai vari piani è così articolata:

- 1) Al piano terra, a cui si accede da Vicolo Ritorto, si distribuisce un ampio vano d'ingresso sul quale si affacciano a sinistra la cucina e di fronte una stanza adiacente la corte dalla quale si può entrare nell'immobile. Questa ultima è definita nella

planimetria catastale "veranda" cioè una Snr, ovvero un vano accessorio, ma nei fatti usato come camera. La scala per accedere agli altri due piani parte dalla cucina;

- 2) Al primo piano, si distribuiscono la camera da letto, il ripostiglio, il bagno e una stanza di passaggio dalla quale parte la scala che dà accesso all'ultimo piano;
- 3) Al secondo piano si trovano due stanze attualmente occupate dagli arredi dei proprietari dell'immobile, un bagno cieco e un vano che definirei lavanderia e dove è installata una caldaia attualmente non utilizzabile come riportato dal sig. Omissis Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata con n. di protocollo 1877 il 12.07.1966, si sono infatti rilevate delle diverse destinazioni d'uso di alcuni locali.

L'immobile è dotato di impianto termico centralizzato ma in uno stato di totale abbandono manutentivo e perciò non viene utilizzato. Gli apparecchi utilizzatori sono in alluminio. L'impianto idro-sanitario ha elementi di valore medio. L'impianto elettrico è parte sotto traccia e parte esterno.

In occasione del sopralluogo, come documentato dalle allegate immagini fotografiche, si sono rilevati in alcuni punti del piano terra problemi più marcati di umidità capillare di risalita e al secondo piano una situazione di degrado del solaio del sottotetto soprattutto nella lavanderia. La scrivente ipotizza che la causa sia da attribuire ad infiltrazioni dal tetto di acqua meteorica. Non avendo potuto accedere al sottotetto non si è in grado di riportare l'entità del danno e se sia stato realizzato un intervento di riparazione.

B₂. Identificazione pregressa dei beni

(Allegati lettera A, lettera C, lettera D)

Dalla ricerca presso l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali si evince che la proprietà negli atti del catasto è identificata al foglio n. 20 del Comune di Manerbio con la particella n. 111 e il subalterno n.1. Richiesta all'A.d.E. copia della planimetria depositata e archiviata relativa la proprietà pignorata si riceve copia di una planimetria identificata con lo stesso subalterno ma non corrispondente alla planimetria allegata all'atto di compravendita n. 6309/690 del Notaio Giancarlo Camardella. Approfondita l'indagine presso gli Uffici dell'A.d.E. si ha conferma dell'errore e si presenta istanza per la rettifica. In data 04.06.2025 la Direzione Provinciale di Brescia comunica che la richiesta di variazione con istanza del 09.05.2025 numero pratica BS0161319 ha prodotto l'aggiornamento richiesto. Fatta richiesta di Visura dei 2 subalterni individuati con medesimo subalterno si conferma l'avvenuta variazione attribuendo diverso subalterno all'Unità non interessata alla presente relazione e la conferma dell'attribuzione di sub. 1 all'Unità pignorata.

Pertanto la proprietà pignorata è censita al NCT del COMUNE DI MANERBIO con i seguenti dati:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	20	111	1		A/4	2	9vani	Totale: 172 m ² Totale escluse aree scoperte: 168 m ²	€ 241,70

(già identificato al Foglio 42, particella 1055 sub 1)

Anteriormente ad un ventennio i suddetti immobili erano di proprietà

Omissis,
per la quota di 6/9 in piena proprietà,

c.f.: Omissis

Omissis

c.f.: Omissis

Omissis,

c.f.: Omissis

Omissis

c.f.: Omissis

per la quota di 1/9 ciascuno in piena proprietà, in forza di:

- atto di acquisto in data 15 novembre 1973 a rogito del Notaio Rinaldo Arici, n. 27338/4250 di Repertorio, registrato a Verolanuova in data 3 dicembre 1973 al n. 10138 e trascritto a Brescia in data 10 dicembre 1973 ai n.ri 25420/19943, da parte dei coniugi signori Omissis e Omissis

- successione legittima in morte del signor Omissis, nato a Manerbio (BS), apertasi il giorno 28 ottobre 1985, denuncia di successione registrata a Verolanuova in data 14 aprile 1986 al n. 31 vol. 56 e trascritta a Brescia in data 14 novembre 1987 ai n.ri 27785/18798;

- per atto di vendita in data 30 novembre 2004 a rogito del Notaio Giancarlo Camardella, n. 6309/690 di Repertorio, registrato a Brescia il 10 dicembre 2004 al n. 10502 Serie 1T, trascritto a Brescia in data 11 dicembre 2004 ai n.ri 65133/38125, l'immobile passava ai signori:

Omissis,
Omissis

c.f.: Omissis
c.f.: Omissis

per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà.

nota bene: nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 2004 viene indicato come scrittura privata in autentica, in realtà è un atto pubblico senza l'autentica di firma

-----°0°-----

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia l'11 dicembre 2004 ai n.ri 65134/15300 a favore di "SANPAOLO IMI S.P.A." con sede in Torino, a garanzia di un mutuo fondiario stipulato con atto in data 30 novembre 2004 a rogito del Notaio Giancarlo Camardella, n. 6310/691 di Repertorio, registrato a Brescia il 10 dicembre 2004 al n. 10505 Serie 1T, contro i signori Omissis e Omissis, come sopra generalizzati, gravante sull'immobile di cui al Foglio 20 sez. NCT mappale 111 sub 1, per la quota di 1/2 ciascuno, ipoteca rinnovata con iscrizione in data 4 dicembre 2024 ai n.ri 54559/9361.

Trascrizioni

esecutivo con atto in data 21 dicembre 2024 n. 9754/2024 di Repertorio Ufficiale Giudiziario di Brescia a favore di "YODA SPV S.R.L." con sede in Conegliano (TV) e contro i signori Omissis e Omissis, come sopra generalizzati, gravante sull'immobile di cui al Foglio 20 sez. NCT mappale 111 sub 1, per la quota di 1/2 ciascuno.

Ispezioni ipotecarie aggiornate al 4 maggio 2025

C. Stato di possesso

(Allegati lettera C e lettera D)

In data 12 Dicembre 2024 è stato registrato un CONTRATTO di COMODATO GRATUITO presso l'Ufficio territoriale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate tra il sig. Omissis e il sig. Omissis. Il contratto decorre dal 5 Dicembre 2024 con scadenza 11 Novembre 2025 e indica la possibilità per entrambi di recedere con un preavviso di almeno 3 mesi.

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

(Allegati lettera D)

1. Nella ricerca della documentazione catastale si è rilevato l'assegnazione dello stesso numero di subalterno a due diverse unità appartenenti alla stessa Particella. La scrivente ha richiesto all'A.d.E. la RETTIFICA per il corretto abbinamento alla planimetria presente in archivio affinché sia inequivocabile l'attribuzione del subalterno.
2. Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale trattandosi di Unità singola
3. Si ritiene che l'immobile pur gravato da un contratto di Comodato gratuito può essere lasciato libero con un preavviso di tre mesi, come indicato nello stesso contratto.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

(Allegato lettera E, lettera F)

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di MANERBIO, risultano presenti i seguenti titoli autorizzativi:

- a) D.I.A. – prot. n. 2885 del 21.02.2006, Pratica Edilizia n. 34/2006
- b) D.I.A. – prot. n. 17456 del 16.10.2008, Pratica Edilizia n. 261/2008.

La DIA prot. n. 2885/2006 interessa il piano terra e richiede l'autorizzazione per l'apertura di nuovo accesso da Vicolo Ritorto e la realizzazione di tramezza come si evince da pratica allegata.

La DIA prot. n. 17456/2008 è presentata come intervento di *Ristrutturazione edilizia*, prevede la demolizione di un solaio di sottotetto e il rifacimento del tetto. Tutte e due le pratiche sono intestate ai sigg. Omissis e Omissis

1. Nella ricerca presso l'archivio comunale non si è trovato traccia di autorizzazioni o concessioni amministrative riferite alla costruzione originaria, salvo le D.I.A. sopracitate. La raccolta delle pratiche catalogate e archiviate presso il Comune inizia dal 1953. La scrivente nella ricerca di pratiche riferenti all'immobile ha tenuto conto anche dell'intestatario della planimetria catastale allegata all'atto n. 6309/690 del 30 novembre 2004, sig. Omissis, verificando anche l'Atto a suo nome (1973) nella speranza di trovare una planimetria allegata, ma non è stato riscontrato nessun procedimento. Si è accertato di conseguenza l'assenza della dichiarazione di Agibilità.

La destinazione d'uso è Residenziale e tale destinazione è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico ed è anche compatibile con quella censita in catasto. Relativamente alla possibilità che l'immobile sia stato costruito prima dell'01.09.1967 si fa riferimento a quanto dichiarato nell'atto di vendita a rogito del Notaio Giancarlo Camardella, n. 6309/690 del 30 novembre 2004: "La parte venditrice dichiara ed attesta ai sensi e per gli effetti degli art. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, che le opere relative al fabbricato in contratto risultano iniziate in data anteriore al 01.09.1967." La scrivente



ipotizza che la struttura originaria dell'immobile possa risalire anche prima del 1942 convinzione condivisa con l'Ufficio Tecnico e riferibile alle rilevate altezze interpianto che per lo più non raggiungono il m. 2,70, altezza resa obbligatoria dal Decreto Ministeriale Sanità 05.07.1975 che andava a modificare "le istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione".

2. Relativamente all'immobile pignorato non ci sono pendenze di istanze di sanatoria, e si può dire che non ci sono irregolarità urbanistiche ma sentito il parere del Tecnico comunale si precisa quanto segue: il solo documento che attesti informazioni sull'immobile è la planimetria catastale depositata il 12.07.1066 prot. n. 1877 e da questo documento si deve partire per un confronto con quanto rilevato nel sopralluogo. Le 2 D.I.A. presentate hanno valore diverso tra loro perché mentre per la P.E. 34/2006 quanto dichiarato è stato parzialmente realizzato per la P.E. 261/2008 nessun intervento dichiarato è stato concretamente attuato.

Più precisamente relativamente alla dichiarazione del titolo abilitativo - Pratica Edilizia n. 34/2006, non è stata realizzata la tramezza ma tale difformità rientra nelle "tolleranze costruttive", come sancito nel Decreto Salva Casa L. 105/2024

Diversa invece la situazione per la seconda D.I.A. depositata ma non realizzata e resa nulla per essere scaduta.

Si conviene con Il Tecnico comunale che le difformità presenti si riferiscono a dei cambi di destinazione d'uso di alcuni locali che comportano un maggior peso delle **Superfici Utili (Su)** rispetto alle **Superfici non Residenziali (Snr)** e subordina la SCIA in sanatoria al pagamento a titolo di oblazione di un importo della sanzione pari a € 1.032,00. Potrebbe esserci anche un'incidenza del Costo di Costruzione per la maggiorazione delle Superfici Utili. Questo ultimo dato può essere stabilito procedendo nella completezza della stesura della pratica in sanatoria. Le difformità rilevate sono meglio indicate nell'allegato G

Esaminato il Documento A15 NAF compreso nel *Piano Governo Territorio* si riporta che l'immobile è ubicato all'interno dei NAF (Nuclei di Antica Formazione) ed è descritto nella scheda di rilevamento dell'"Isolato 15", a cui l'immobile appartiene, dove si legge: "Si prescrive l'adeguamento ai canoni cromatici propri dei NAF delle finiture delle facciate, nonché la rimozione delle tapparelle; si prescrive altresì la sostituzione delle inferiate e degli infissi. È auspicabile il prolungamento della falda a copertura dell'edificio n. 12 (*Allegato lettera F*).

In conclusione la scrivente ritiene che per arrivare al deposito della Segnalazione di agibilità sia necessario un intervento di risanamento conservativo (tetto), un adeguamento degli impianti, il collaudo con perizia statica, attestato di prestazione energetica e l'aggiornamento del catasto. Si precisa a tale riguardo che gli importi degli interventi necessari per mettere a norma gli impianti e realizzare tutti i punti elencati non sono valutabili con la sola osservazione dello stato dell'immobile fatta con il sopralluogo, come il mandato richiede alla scrivente.

L'agibilità non garantisce la regolarità edilizia -urbanistica di un manufatto ma certifica l'idoneità all'uso in termini di sicurezza e salubrità.

L'Agibilità non incide sulla commerciabilità giuridica di un edificio ma, costituendo presupposto di utilizzabilità, incide sulla sua commerciabilità. Tutto ciò presuppone una corretta informazione nei confronti della parte acquirente mediante l'introduzione nel contratto delle regole derivanti dall'assenza di essa.

F. Formazione dei lotti

La scrivente ritiene che il bene pignorato, consistente in un'unica Unità abitativa, non sia divisibile.

G. Valore dei beni e costi

Per la valutazione si è proceduto secondo i criteri di stima per comparazione dei prezzi di vendita tra:

- *Listino dei valori degli immobili*, rilevati presso LA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA, Listino 2024;
- *Ricerca di compravendite comparabili*, ovvero l'acquisizione di Atto di compravendita di un immobile con caratteristiche simili all'immobile oggetto del pignoramento;
- *Risultanza Agenzie Immobiliari* operanti sul territorio del Comune di Manerbio

Elaborazione dei dati raccolti

1. Camera di Commercio	Si è considerato l'importo medio di immobile da ristrutturare	€/mq 435,00
2. Comparabile	Atto BS002023036418-n. Reg.: 36419 -2023/11- n. 2549335	€/mq 446,42
3. Agenzia immobiliare	importo indicata è tra €/mq 500,00 e €/mq 600,00	€/mq 550,00

Si assume come valore dimensionale dell'immobile la superficie "escluse le aree scoperte" indicata nella visura catastale essendo un dato già presente nella vendita a rogito del Notaio Giancarlo Camardella, n. 6309/690 dove si evince che il prezzo pattuito fosse di € 90.000,00. Ne deriva che i valori immobiliari del mercato nel tempo siano variati a ribasso.

L'attività volta a ricercare il più probabile valore di mercato dell'immobile porta ad individuare nel prezzo del Comparabile il valore adeguato confermato dal confronto con il valore indicato dalla Borsa Immobiliare di Brescia che si riferisce ad immobile da ristrutturare.



Si calcola che le spese per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria possano corrispondere ad € 4.300,00 tenendo conto che la pratica dovrà avvalersi anche di un rilievo dettagliato.

Calcolo valore totale immobili

Si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire alla proprietà in argomento risulta pari a €/mq 435,00

Mq. 168 x €/mq 446,00	€ 74.928,00
Spese SCIA sanatoria	€ 4.300,00

Detratte le spese per sanare le difformità ne deriva che il valore attribuito alla proprietà stimata sia di € 70.628

La scrivente ritiene che l'importo così calcolato sia il più probabile valore di mercato.

Tanto il CTU ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Allegati:

A. Estratto mappa, Planimetrie catastali, Visure catastali;	E. Pratiche edilizie depositate
B. Rilievo fotografico;	F. Estratto P.G.T.
C. Visure conservatoria dei RR.II. di Brescia;	G. Rilievo proprietà
D. Formalità	H. Ricerca dati per la valutazione

Desenzano del Garda, lì 13 giugno 2025

arch. Daniela Martori Mancini

