

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV civile

Es. Imm. N° 331/2024

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS - OMISSIS

PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 12 Dicembre 2024, l'Ill.mo Giudice G.O.P. delegato dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Liana Zaccara, nominava il sottoscritto Ing. Carbone Mauro, residente in S. Zeno Naviglio (Bs), Via Vivaldi n. 27, con studio professionale in Brescia, Via Bottonaga, n. 4, Consulente Esperto per la stima dei beni pignorati, ponendogli il seguente quesito:

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

- A1) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;*
- A2) Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore;*
- A3) Acquisisca visura camerale storica o estratto di matrimonio, ove necessario.*

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni

- B1) Identificazione e descrizione attuale dei beni pignorati;*
- B2) Identificazione pregressa dei beni – Segnali ogni difformità.*

C) Stato di possesso

- C1) Accerti se l'immobile è libero o occupato;*
- C2) Verifichi se risultano registrati contratti di locazione;*
- C3) Determini il valore locativo del bene.*

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

- D1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura;*
- D2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;*
- D3) Accerti l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute.*

E) Regolarità edilizia ed urbanistica

- E1) Accerti la conformità o meno della costruzione;*
- E2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, dica se sia sanabile;*
- E3) Quantifichi i costi necessari per la sanatoria o per la demolizione;*
- E4) Nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica;*



E5) Si faccia espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

F) Formazione dei lotti

F1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

F2) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, se essi siano divisibili in natura;

F3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili di diversa natura, individui e distingua i rispettivi valori;

F4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità e invendibilità separata tra autorimesse, posti auto e unità immobiliari.

G) Valore del bene e costi

G1) Determini il valore commerciale degli immobili.

Prestato giuramento secondo la formula di rito, in data 18/12/2024, il sottoscritto accettava l'incarico di stima e dichiarava l'insussistenza di cause di incompatibilità circa lo svolgimento delle operazioni peritali affidategli.

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

A1) Verifichi la completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

La documentazione consultata presso il Tribunale di Brescia risulta completa ai sensi dell'art. 567 cpc.

A2) Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore

Atto di compravendita Notaio OMISSIS, c.f. OMISSIS del 06/07/2022, Rep. n. 9395/6820, trascritto a Brescia il 11/07/2022 al Reg. Gen. n. 32065, Reg. Part. n. 21608 (**ALLEGATO n. 1**).

A3) Acquisisca visura camerale storica o estratto matrimonio ove necessario

Gli intestatari non sono persone giuridiche.

B. Identificazione e descrizione dei beni

B1) Identificazione e descrizione attuale dei beni pignorati

L'esecuzione immobiliare in oggetto si riferisce ad un fabbricato di civile abitazione a schiera, realizzato negli anni '45-50, che comprende una unità abitativa e una unità



magazzini (ripostigli-portico-ex fienile), sito nel Nucleo di Antica Formazione del Comune di Isorella (BS), in prossimità del Municipio, in Vicolo Cremonesi n. 6 e Vicolo Moè nn. 3, 5-7.

Il fabbricato a schiera, che comprende le due unità in esecuzione immobiliare, confina a Nord con Vicolo Moè, ad Est e ad Ovest con altre unità immobiliari (mapp.li 164-165-166 e mapp.le 160) e a Sud con Vicolo Cremonesi; l'accesso principale al fabbricato avviene da Vicolo Cremonesi, attraverso un ampio cancello in ferro, che funge da ingresso carraio e pedonale.

B1.1) UNITA' ABITATIVA (FG. 9, PART. 163, SUB. 1)

L'unità abitativa è identificata al catasto fabbricati del Comune di Isorella al Foglio 9, particella 163, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 Vani, superficie catastale 279 m², Rendita catastale € 477,21.

Si allegano:

- estratto mappa (**ALLEGATO n. 2**);
- allegato di subalternazione (**ALLEGATO n. 3**);
- planimetria catastale (**ALLEGATO n. 4**);
- visura storica catastale (**ALLEGATO n. 5**).

L'unità abitativa, che si sviluppa su tre piani fuori terra, risulta in parte in fase di ristrutturazione e in parte da ristrutturare; al piano terra è collocata la zona giorno, al piano primo la zona notte e al piano secondo un ampio locale sottotetto, rimasto ad oggi nello stato originario.

All'unità abitativa si accede dal cortile interno e, sul retro, anche da Vicolo Moè.

Locali in fase di ristrutturazione al piano terra (zona giorno):

ampio locale cucina-soggiorno, con presenza di una nuova scala in legno che porta nella zona notte al primo piano (scala **A**), dal quale si accede ad un locale lavanderia e, di seguito, ad un ampio servizio igienico; l'accesso al locale cucina poteva avvenire anche direttamente da Vicolo Moè, ma risulta tamponato all'interno con un pannello in cartongesso, che lascia inalterata la visione del vano di accesso dall'esterno, caratterizzato da un "contorno" ad arco in pietra, con rappresentazione di un volto in chiave e da una bella cancellata in ferro lavorato.

Locali da ristrutturare al piano terra (zona giorno):

ampio locale ingresso-soggiorno con accesso diretto dal cortile interno, che comunica, sul retro, con un locale con accesso pedonale e finestra su Vicolo Moè, dotato di un servizio igienico, con piatto doccia, posto nel sottoscala; nel locale ingresso-soggiorno è presente una vecchia scala che porta nella zona notte al primo piano del fabbricato (scala **B**).

Locali in fase di ristrutturazione al piano primo (zona notte):

dalla scala **A** si accede ad un atrio che mette in comunicazione tre camere e un servizio igienico con piatto doccia.

Locali da ristrutturare al piano primo (zona notte):

dalla scala **B** si accede ad un atrio che porta in due camere tra loro comunicanti; dallo stesso atrio si accede anche ad una vecchia e ripida scaletta che porta direttamente al secondo piano, nel locale sottotetto.



Per una migliore comprensione della situazione distributiva dei locali abitativi, così come sopra identificati, si rimanda alla visione dell'elaborato grafico, di cui all'**ALLEGATO n. 13**.

I locali in fase di ristrutturazione presentano in generale le seguenti caratteristiche costruttive:

- murature perimetrali portanti intonacate;
- nuovi pavimenti in ceramica;
- nuova scala di accesso al piano primo in legno;
- bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno con doppio vetro;
- ante in legno;
- pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- contropareti in cartongesso tinteggiato;
- impianto elettrico incassato in fase di predisposizione;
- impianto di riscaldamento autonomo, realizzato in parte a radiatori e in parte con predisposizione di ventilconvettori.

I locali da ristrutturare presentano in generale le seguenti caratteristiche costruttive:

- murature perimetrali portanti intonacate;
- pavimenti in parte originali e datati e in parte in laminato;
- scala di accesso al piano primo con gradini originari in cemento;
- servizio igienico con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica originarie datate;
- serramenti esterni in legno con vetro semplice;
- porte esterne in ferro e vetro originarie;
- impianto elettrico non funzionante e obsoleto.

L'unità abitativa risulta priva del generatore di calore per il riscaldamento dei locali e per la produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto di riscaldamento stesso risulta incompleto (mancanza di alcuni terminali) e in parte obsoleto.

Non risulta presente un quadro elettrico generale e l'impianto elettrico risulta in parte realizzato recentemente, in parte predisposto e in parte ancora nello stato originario e obsoleto; l'impianto di illuminazione risulta in tutti i locali non funzionante.

Non risultano presenti altri impianti, quali gas, telefonico, Tv, allarme, ecc..

Le altezze interne dei diversi locali che compongono l'unità abitativa, risultano mediamente pari a circa m **2,70**.

L'unità abitativa in generale, oltre ad avere una notevole vetustà, sia pur in parte ristrutturata, presenta un evidente stato di abbandono (locali non più utilizzati, presenza di mobili abbandonati, masserizie accatastate alla rinfusa, notevole quantità di indumenti di ogni genere sporchi e abbandonati) e uno stato di grave degrado e fatiscenza, soprattutto a livello impiantistico e di finiture esterne.



La Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) del Piano Terra dell'unità abitativa risulta pari a circa m² **135,00**, di cui:

- SLP locali **in fase di ristrutturazione P. Terra** = circa m² **70**;
- SLP locali **da ristrutturare P. Terra** = m² **65**.

La SLP del Piano Primo dell'unità abitativa risulta pari a circa m² **122,00**, di cui:

- SLP locali **in fase di ristrutturazione P. Primo** = circa m² **74**;
- SLP locali **da ristrutturare P. Primo** = m² **48**.

La SLP del locale sottotetto, posto al secondo piano del fabbricato, risulta pari a circa m² **65**; il locale rimasto ad oggi ancora allo stato originario e dotato di due finestrini che si affacciano sul cortile interno, presenta una copertura in latero-c.a. mansardata a doppia falda, con altezza in colmo pari a circa m **1,85** e altezze in gronda pari a circa m **0,45**.

La determinazione delle sopracitate superfici sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti posti agli atti e dalle misurazioni di verifica effettuate in sito in quasi tutti i locali abitativi.

Si allega una documentazione fotografica (**ALLEGATO n. 9**).

B1.2) UNITA' MAGAZZINI (FG. 9, PART. 163, SUB. 2)

L'unità in esecuzione immobiliare, è identificata al catasto fabbricati del Comune di Isorella al Foglio 9, particella 163, subalterno 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 163 m², superficie catastale 186 m², Rendita catastale € 168,36.

Si allegano:

- estratto mappa (**ALLEGATO n. 2**);
- allegato di subalternazione (**ALLEGATO n. 3**);
- planimetria catastale (**ALLEGATO n. 6**);
- visura storica catastale (**ALLEGATO n. 7**).

L'unità magazzini, che si sviluppa su due piani fuori terra, comprende al piano terra un piccolo portico e due ripostigli e al piano soprastante cinque ampi locali, disposti su diversi livelli, che costituivano presumibilmente il vecchio fienile del fabbricato; tutti i locali dell'unità immobiliare sono rimasti ad oggi ancora nello stato originario.

Gli accessi ai locali del piano terra avvengono direttamente dal cortile, mentre per accedere all'ex fienile si deve utilizzare una scala a pioli amovibile.

I diversi locali dell'unità magazzini presentano in generale le seguenti caratteristiche costruttive:

- muratura perimetrale portante intonacata internamente ed esternamente;
- muratura perimetrale e pilastri in mattoni pieni e semipieni portanti in vista nell'ex fienile;
- copertura in struttura lignea originaria, con manto di copertura in coppi;
- finestre in ferro con vetro semplice su Vicolo Cremonesi e sotto l'androne coperto;



- portone scorrevole in ferro e vetro sotto l'androne coperto, per accesso al ripostiglio su Vicolo Cremonesi;
- basculante metallica, con porticina interna, per secondo accesso al ripostiglio su Vicolo Cremonesi;
- specchiature sul cortile dell'ex fienile protette solo con pannelli di reti metalliche fini, a maglia larga, anti-piccione, fatta eccezione per la "strana" parete esterna del locale adiacente alla camera dell'unità abitativa al primo piano del fabbricato, realizzata con un "graticcio" di legno con manto di copertura in tegole canadesi rosse, inclinata e sporgente verso il cortile.

L'ex fienile presenta altezze interne elevate, variabili da circa m **4,00** a circa m **4,75**, mentre i locali al piano terra presentano altezze interne variabili da circa m **2,15** a circa m **2,90**; in tutti i locali che compongono l'unità magazzini non è presente alcun impianto tecnologico funzionante.

Anche l'unità magazzini in generale, oltre ad avere una notevole vetustà, presenta un evidente stato di abbandono e uno stato di grave degrado e fatiscenza.

La **SLP del Piano Terra** risulta pari a circa m² **72,00**;
la **SLP del Piano Primo (ex fienile)** risulta pari a circa m² **114**.

La determinazione delle sopracitate superfici sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti posti agli atti e dalle misurazioni di verifica effettuate in loco in alcuni locali.

Si allega una documentazione fotografica (**ALLEGATO n. 9**).

B1.3) UNITA' CORTE COMUNE (FG. 9, PART. 163, SUB. 3)

Bene comune non censibile, destinato a corte comune alle due unità in esecuzione immobiliare.

Si allegano:

- estratto mappa (**ALLEGATO n. 2**);
- allegato di subalternazione (**ALLEGATO n. 3**);
- visura storica catastale (**ALLEGATO n. 8**).

La corte comune è costituita dal cortile interno e dall'androne coperto di accesso, carraio e pedonale, al fabbricato da Vicolo Cremonesi.

Il cortile interno comprende un giardino con ampi marciapiedi lungo il perimetro interno del fabbricato; anche la corte comune presenta un grave stato di abbandono e di degrado.

La **Superficie del cortile** risulta pari a circa m² **107,00**;
la **SLP dell'androne coperto** risulta pari a circa m² **29,00**.



La determinazione delle sopracitate superfici sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti posti agli atti e dalle misurazioni di verifica effettuate in loco.

Si allega una documentazione fotografica (**ALLEGATO n. 9**).

B2) Identificazione pregressa dei beni - Segnali ogni difformità

Dai sopralluoghi effettuati in sito, dal confronto tra gli immobili in questione, ad oggi così come visti e realizzati, le relative planimetrie catastali e i progetti approvati depositati presso il Comune, si segnalano le seguenti difformità edilizie.

B2.1) UNITA' ABITATIVA

1. presenza di un servizio igienico con doccia nel sottoscala B al piano terra, al posto di un ripostiglio;
2. chiusura con pannello in cartongesso della porta di accesso alla cucina-soggiorno da Vicolo Moè;
3. chiusura con pannello in cartongesso della porta di accesso dall'atrio della scala B alla camera del primo piano;
4. presenza di una tettoia, ancora di formazione originaria, sul fronte di facciata interna al cortile.

B2.2) UNITA' MAGAZZINI

1. chiusura parziale del portichetto al piano terra con muretto di base e lastra di vetro soprastante;
2. presenza di una "strana" parete esterna del locale ex fienile adiacente alla camera dell'unità abitativa al piano primo del fabbricato, realizzata con un "graticcio" di legno e manto di copertura in tegole canadesi rosse, inclinata e sporgente verso il cortile, elemento di nota, completamente avulso dal contesto edilizio-urbanistico esistente.

Tali difformità risultano sanabili, alle condizioni e chiarimenti riportati nel successivo p.to **E3)** della presente perizia.

Per una migliore comprensione delle difformità edilizie, così come sopra identificate, si rimanda alla visione dell'elaborato grafico, di cui all'**ALLEGATO n. 14**.

c. Stato di possesso

C1) Accerti se l'immobile è libero o occupato

Le unità in esecuzione immobiliare, risultano attualmente in ditta a:

OMISSIS, nata a Manerbio (BS) il 24/10/1997

Codice Fiscale: **OMISSIS**

per la quota di **1/2** di proprietà in regime di separazione dei beni
e

OMISSIS, nato in GUINEA (EE) il 10/05/1993

Codice Fiscale: **OMISSIS**

per la quota di **1/2** di proprietà in regime di separazione dei beni.



Il Sig. OMISSIS risulta residente a Isorella (BS), in Vicolo Moè n. 3, ma è irreperibile da tempo; la Sig.ra OMISSIS risulta residente a Isorella (BS), in Via Corvione n. 58/A, ma anch'essa è irreperibile da tempo.

Le unità in esecuzione immobiliare risultano quindi attualmente libere e in stato di abbandono.

C2) Verifichi se risultano registrati contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere.

C3) Determini il valore locativo del bene

E' pressochè impossibile determinare un valore locativo specifico per ogni unità in esecuzione immobiliare, in quanto le stesse risultano inagibili.

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

D1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura

D1.1) Vincoli Urbanistici

Il fabbricato che comprende le due unità in esecuzione immobiliare, risulta inserito in una zona urbanistica denominata "**NAF – Nuclei di Antica Formazione**" del P.G.T. vigente del Comune di Isorella (BS) e più precisamente nell'Ambito dell'**Isolato "1"**, nel quale il fabbricato viene identificato in tre distinte porzioni, ai numeri **67E**, **67F** e **67O**, a cui corrispondono altrettante specifiche Schede di Analisi e Progetto di Tutela del Centro Storico; dalle Schede si evince che sostanzialmente il fabbricato in questione ha uno Stato di Conservazione Architettonica **Poco Alterato**, un Valore Architettonico **Nullo-Modesto** e una Rilevanza Paesistica **Neutra o Senza Rilievo**, tali per cui, secondo le Norme Tecniche d'Attuazione (**Art. 26.5.4. NTA**) del Piano delle Regole vigente (**ALLEGATO n. 16**), vengono ammessi "**Interventi di Quarto livello**" (**Ristrutturazione Edilizia**).

Non sussistono Vincoli Urbanistici.

D1.2) Ispezioni Ipotecarie

A seguito della verifica delle ispezioni ipotecarie eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, i beni in questione risultano gravati dalle seguenti formalità:



A) TRASCRIZIONI A FAVORE

Atto di compravendita Notaio Avv. OMISSIS, del 06/07/2022 al n. 9395/6820 di Repertorio, trascritto a Brescia il 11/07/2022 al n. 32065 di Reg. Generale e n. 21608 di Reg. Particolare (**ALLEGATO n.10**).

B) TRASCRIZIONI CONTRO

Atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto a Brescia il 27/08/2024 al n. 39082 del Registro Generale e al n. 27450 del Registro Particolare, atto giudiziario del 29/07/2024 al n. 5907/2024 di repertorio Tribunale di Brescia (BS) a favore di **OMISSIS - BRESCIA - C.F. OMISSIS (ALLEGATO n. 11)**.

C) ISCRIZIONI CONTRO

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Brescia il 11/07/2022 al n. 32253 del Registro Generale e al n. 6223 del Registro Particolare, atto pubblico notarile del 06/07/2022 al n. 9396/6821 di repertorio Notaio **OMISSIS (ALLEGATO n. 12)**.

D2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale.

D3) Accerti l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute

Non sussistono spese condominiali ordinarie ne insolute.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

E1) Accerti la conformità o meno della costruzione

Le unità in esecuzione immobiliare, sono state realizzate in relazione alla seguente documentazione edilizia depositata agli atti:

- **Concessione edilizia con contributo, Reg. Costruzioni n. 89/95, Prot. n. 4646 del 28/12/1995**, rilasciata alla Sig.ra **OMISSIS**, per ristrutturazione fabbricato di civile abitazione;
- **Permesso di Costruire in Sanatoria – Pratica Edilizia n. 65/2019, Prot. n. 5812, del 07/12/2019**, rilasciata alla Sig.ra **OMISSIS**, per opere eseguite in assenza del titolo abitativo, consistenti nella realizzazione di opere interne ed esterne a civile abitazione.
- **CILA – Prot. 6545 del 04 Agosto 2022**, intestata alla Sig.ra **OMISSIS**, relativa alla realizzazione di un servizio igienico al posto del ripostiglio al piano terra e alla realizzazione di una porta di passaggio dall'atrio scala A alla camera al piano primo del fabbricato, con data di inizio lavori **03/08/2022**.



Dai sopralluoghi effettuati, sono emerse le difformità già evidenziate al p.to B2) della presente perizia.

Non risulta essere stato rilasciato dal Comune di Isorella alcun Certificato di Agibilità-Abitabilità.

La CILA sopra citata risulta ancora in corso di validità, con scadenza in data **03/08/2025**.

E2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, dica se sia sanabile

Le difformità evidenziate al p.to B2) della presente perizia risultano sanabili, alle condizioni e chiarimenti riportati al seguente p.to **E3**).

E3) Quantifichi i costi necessari per la sanatoria o per la demolizione

E3.1) UNITA' ABITATIVA E UNITA' MAGAZZINI

Per la sanatoria delle difformità interne ed esterne delle due unità in esecuzione immobiliare (tettoia sul fronte di facciata interna al cortile, chiusura della porta di accesso dall'atrio della scala B alla camera del primo piano, servizio igienico nel sottoscala B al piano terra al posto del ripostiglio, chiusura parziale del portichetto al piano terra con muretto di base e lastra di vetro soprastante), ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 e sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Isorella, vale l'applicazione della sanzione amministrativa prevista nella misura non inferiore a € **1.032,00**, a cui si aggiungono i Diritti di Segreteria pari a € **100,00**.

Per la redazione del Permesso di Costruire in Sanatoria, quale pratica unica per entrambe le unità immobiliari, a cura di un Tecnico abilitato, si prevede una spesa pari a circa € **2.000,00**, compresi gli oneri fiscali.

Per la redazione delle variazioni catastali, a cura di un Tecnico abilitato, che consistono nella redazione del Tipo Mappale (per l'inserimento in mappa della tettoia) e nel rifacimento delle due planimetrie catastali, si prevede una spesa pari a circa € **1.300,00**, compresi i tributi catastali e gli oneri fiscali.

Il costo complessivo necessario per la sanatoria delle due unità in esecuzione immobiliare risulta quindi pari a circa € **4.432,00**, da considerare suddivisibile in parti uguali sulle due unità stesse.



E3.2) UNITA' ABITATIVA

Per quanto concerne la chiusura con pannello in cartongesso della porta di accesso alla cucina-soggiorno da Vicolo Moè, al fine di ripristinare il rapporto aeroilluminante originario dell'ampio locale e di riattivare il bel accesso pedonale esistente, si prevede la rimozione del pannello, per un costo totale pari a circa € **500,00**, compresi i ripristini necessari.

E3.3) UNITA' MAGAZZINI

Per la "strana" parete esterna del locale ex fienile adiacente alla camera dell'unità abitativa, al piano primo del fabbricato, realizzata con un "graticcio" di legno e manto di copertura in tegole canadesi rosse, inclinata e sporgente verso il cortile, quale elemento di nota, completamente avulso dal contesto edilizio-urbanistico esistente, ai sensi dell'Art. 34 del D.P.R. 380/2001, si prevede la sua rimozione, in quanto corpo che non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e la cui demolizione può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Il costo previsto per la rimozione di detta "strana" parete esterna, risulta pari a circa € **1.000,00**, avendo considerato l'uso di un ponteggio, la rimozione della parete con lo smaltimento dei materiali di risulta e la messa in opera di un pannello di rete metallica fine, a maglia larga, anti-piccione, come gli stessi pannelli presenti a delimitare l'ex fienile verso il cortile.

I costi complessivi necessari per la sanatoria e per le rimozioni, risultano quindi pari a circa € **5.932,00**, suddivisi in:

- € **2.716,00** per l'unità abitativa;
- € **3.216,00** per l'unità magazzini.

E4) Nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica

Il bene in esecuzione immobiliari non è un terreno.

E5) Si faccia espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori depositata presso l'ufficio tecnico comunale

Non risulta depositata presso l'ufficio tecnico comunale alcun documento relativo alla fine lavori.

F. Formazione dei lotti

Si individua un solo lotto (**Lotto 1**), costituito dal fabbricato a schiera nella sua interezza, che comprende le due unità in esecuzione immobiliare.

G. Valore del bene e costi

Per la determinazione del Valore di Mercato delle due unità in esecuzione immobiliare, si è adottato il metodo di **stima sintetica** o di **giudizio sintetico**, facendo riferimento al **Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia 2024**, edito ProBrixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia e



assumendo informazioni specifiche e dettagliate presso operatori del settore immobiliare operanti nel Comune di Isorella.

- Considerato che il fabbricato è stato realizzato presumibilmente negli anni '45-50 e che è stato in parte ristrutturato nel 1996, si assume un grado di vetustà pari a circa **70 anni**;
- vista la collocazione degli immobili, in un fabbricato a schiera posto nel centro abitato del Comune di Isorella, in prossimità del Municipio, che gode di una propria indipendenza rispetto al costruito limitrofo;
- considerando che le due unità immobiliari presentano accessi pedonali e carraio esclusivi e indipendenti, sia su Vicolo Cremonesi (un accesso pedonale e carraio) che su Vicolo Moè (due accessi pedonali);
- considerata la mancanza di box o posti auto pertinenziali;
- considerata però l'ampia area cortilizia ad uso esclusivo del fabbricato, con accesso carraio diretto dal Vicolo Cremonesi, che può essere destinata anche parcheggio veicolare;
- viste le modeste caratteristiche costruttive degli immobili in questione;
- visto il grave stato di conservazione e di fatiscenza degli immobili, pressochè abbandonati da tempo;
- consultati i valori unitari di mercato Residenziale del Comune di Isorella, elencati nel Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia 2024, ed in particolare il valore unitario per **Costruzioni Residenziali da Ristrutturare (ALLEGATO n. 15)** pari a €/m² **285,00**;
- assunte informazioni presso operatori del settore immobiliare che trattano principalmente immobili del Comune di Isorella e che confermano sostanzialmente le valutazioni del Listino dei Valori Immobiliari di Isorella;
- considerato che l'unità abitativa in esecuzione immobiliare è composta da locali da ristrutturare e locali nei quali sono già state eseguite delle opere di ristrutturazione, incrementando il loro valore unitario di mercato come segue:
Vv (Valore di Vetustà) = €/m² 285,00
Vn (Valore a Nuovo) = €/m² 2.000,00
Po = Vn – Vv (Perdita di Obsolescenza) = €/m² 1.715,00
I% (percentuale d'intervento di riqualificazione) = **15%**
Po x I% (Incremento di Valore di mercato) = €/m² 257,00
Valore unitario di mercato dei locali in fase di ristrutturazione = €/m² **542,00**
da cui si ottiene un **indice mercantile “di rapporto”** ristrutturato/da ristrutturare, fra le due diverse “situazioni edilizie”, pari a **1,90**.

La **Superficie Commerciale del fabbricato**, che comprende le due unità in esecuzione immobiliare, risulta pari a m² **550**, come si evince dalla tabella seguente.



SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO				
<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>SLP (m²)</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Superficie Commerciale (m²)</i>
SECONDO	Sottotetto	65,00	0,50	32,50
PRIMO	Locali abitazione da ristrutturare	48,00	1,00	48,00
PRIMO	Locali abitazione ristrutturati	74,00	1,90	140,60
PRIMO	Ex Fienile	114,00	0,50	57,00
TERRA	Locali abitazione da ristrutturare	65,00	1,00	65,00
TERRA	Locali abitazione ristrutturati	70,00	1,90	133,00
TERRA	Locali magazzini	72,00	0,60	43,20
TERRA	Cortile	107,00	0,15	16,05
TERRA	Androne accesso coperto	29,00	0,50	14,50
			TOTALE	550,00

Considerando quindi il **valore venale unitario di base** da assegnare alla suddetta Superficie Commerciale del fabbricato (**Lotto 1**), pari a €/m² **287,00**, si ottiene il suo Valore di Mercato pari a circa € **156.750,00**.

Da tale valore devono essere decurtati i costi gravanti necessari per la sanatoria e per le rimozioni, di cui al p.to E3) della presente perizia, per un ammontare complessivo di € 5.932,00.

Pertanto, a giudizio del sottoscritto, il più probabile **VALORE DI MERCATO** del fabbricato che costituisce il **LOTTO 1**), che comprende le due unità in esecuzione



immobiliare, considerato a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è il seguente:

LOTTO 1) = € 150.816,00

Valore di mercato suddiviso sulle due unità in esecuzione immobiliare, considerando le superfici comuni del cortile e dell'androne carraio coperto ripartite in funzione delle rispettive SLP totali (circa 37% per l'unità magazzini e circa 63% per l'unità abitativa), come segue:

- **UNITA' ABITATIVA (FG. 9, PART. 163, SUB. 1) = € 122.114,00**
- **UNITA' MAGAZZINI (FG. 9, PART. 163, SUB. 2) = € 28.704,00**

Il Valore degli immobili in condizione di vendita forzosa (**Valore di Realizzo**), si è determinato tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, che non favorisce la compravendita degli immobili in tempi brevi e certi, della unicità e particolarità delle unità in esecuzione immobiliare e del Prezzo di Vendita indicato nell'Atto di compravendita del 2022 (€ 115.000,00).

In questa fase quindi, il Valore degli immobili in condizione di vendita forzosa lo si è valutato attraverso l'applicazione di una riduzione forfetaria pari a **circa il 15%** del Valore di libero mercato; pertanto, a giudizio del sottoscritto, i più probabili Valori degli immobili in esecuzione immobiliare in condizione di vendita forzosa (**VALORI DI REALIZZO**), sono i seguenti:

Valore di Realizzo complessivo LOTTO 1) = € 128.000,00

di cui:

- **UNITA' ABITATIVA (FG. 9, PART. 163, SUB. 1) = € 104.000,00**
- **UNITA' MAGAZZINI (FG. 9, PART. 163, SUB. 2) = € 24.000,00**

%%%%%

Null'altro avendo da aggiungere, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, deposito la presente perizia di stima, che si compone di n. **16** pagine, compreso il Sommario e l'Elenco degli Allegati che seguono, con n. **16** Allegati.

Brescia, 10/03/2025

Il Consulente Esperto
Ing. Carbone Mauro



SOMMARIO

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc	
A1) Verifichi la completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pag. 02
A2) Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore	pag. 02
A3) Acquisisca visura camerale storica o estratto di matrimonio	pag. 02
B) Identificazione e descrizione dei beni	
B1) Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 02
B1.1) UNITA' ABITATIVA	pag. 03
B1.2) UNITA' MAGAZZINI	pag. 05
B1.3) UNITA' CORTE COMUNE	pag. 06
B2) Identificazione pregressa dei beni – Segnali ogni difformità	pag. 07
B2.1) UNITA' ABITATIVA	pag. 07
B2.2) UNITA' MAGAZZINI	pag. 07
C) Stato di possesso	
C1) Accerti se l'immobile è libero o occupato	pag. 07
C2) Verifichi se risultano registrati contratti di locazione	pag. 08
C3) Determini il valore locativo del bene	pag. 08
D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	
D1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura	pag. 08
D1.1) Vincoli urbanistici	pag. 08
D1.2) Ispezioni ipotecarie	pag. 08
D2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale	pag. 09
D3) Accerti l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute	pag. 09
E) Regolarità edilizia ed urbanistica	
E1) Accerti la conformità o meno della costruzione	pag. 09
E2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, dica se sia sanabile	pag. 10
E3) Quantifichi i costi necessari per la sanatoria o per la demolizione	pag. 10
E3.1) UNITA' ABITATIVA E UNITA' MAGAZZINI	pag. 10
E3.2) UNITA' ABITATIVA	pag. 11
E3.3) UNITA' MAGAZZINI	pag. 11
E4) Nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica	pag. 11
E5) Si faccia espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori depositata presso l'ufficio tecnico comunale	pag. 11
F) Formazione dei lotti	
Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti	pag. 11
G) Valore del bene e costi	
Determini il valore commerciale degli immobili	pag. 11
- FABBRICATO (Lotto 1)	pag. 14
- UNITA' ABITATIVA	pag. 14
- UNITA' MAGAZZINI	pag. 14
VALORI DI REALIZZO	pag. 14



Elenco Allegati:

ALLEGATO n. 1	Atto di Compravendita
ALLEGATO n. 2	Estratto Mappa Isorella – fg.9 mapp.le 163
ALLEGATO n. 3	Allegato subalternazione Isorella – fg. 9 mapp.le 163
ALLEGATO n. 4	Planimetria catastale Isorella – fg. 9 mapp.le 163 sub.1
ALLEGATO n. 5	Visura Storica catastale Isorella – fg. 9 mapp.le 163 sub.1
ALLEGATO n. 6	Planimetria catastale Isorella – fg. 9 mapp.le 163 sub.2
ALLEGATO n. 7	Visura Storica catastale Isorella – fg. 9 mapp.le 163 sub.2
ALLEGATO n. 8	Visura Storica catastale Isorella – fg. 9 mapp.le 163 sub.3
ALLEGATO n. 9	Documentazione fotografica
ALLEGATO n. 10	Nota di trascrizione a favore – compravendita
ALLEGATO n. 11	Nota di trascrizione contro – atto di pignoramento
ALLEGATO n. 12	Nota di iscrizione contro – ipoteca volontaria
ALLEGATO n. 13	Planimetria esplicativa distinzione locali abitazione
ALLEGATO n. 14	Planimetria esplicativa difformità
ALLEGATO n. 15	Norme tecniche d'Attuazione vigenti – PGT Isorella
ALLEGATO n. 16	Listino dei valori immobiliari di Isorella (BS)

