

ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2023

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

Foglio n. 60 particella n. 159, sub. 1 sub 18

Giudice dell'Esecuzione

G.E. Dott. CANALI GIANLUIGI

Creditore procedente

OMISSIS

Debitore

OMISSIS

Custode giudiziario
domicilio

dott. ALESSANDRO ROTONDO
Via Porcellaga n.3
25100 Brescia

Esperto incaricato per la stima

Arch. Daniela Martori Mancini
Via Giovanni Rambotti, n. 12
25015 Desenzano
tel: 030 9143211
tel. 3356935247
e-mail: viola_margherita@virgilio.it
pec: daniela.martorimancini@archiwordpec.it
Iscritta O.A.P.P.e C. prov. Bs n. 643



Promossa da:
OMISSIS

Contro
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 Cancelleria, via P.e.c., in data 16 Giugno 2023 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 27 Giugno 2023 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, Avvocato dott. ALESSANDRO ROTONDO, domiciliato in Via F.lli Porcellaga, n. 3, Brescia, fissa il giorno 27 Luglio 2023 alle ore 10,00 il sopralluogo per la verifica dello stato di conservazione e di occupazione della proprietà oggetto della presente stima.

Al sopralluogo concordato sono presenti OMISSIS, in qualità di proprietario e l'Avv. Alessandro Rotondo, in qualità di Custode Giudiziario.

In occasione del sopralluogo la scrivente ha potuto procedere anche al rilevamento dell'immobile al fine di accertarne la corrispondenza alle planimetrie catastali, al progetto approvato ed a eventuali successive varianti.

RELAZIONE DI STIMA

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

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

A conferma del possesso della proprietà da parte OMISSIS si fa riferimento all'allegata ispezione ipotecaria telematica riportante la Nota di Trascrizione dell'Atto di "assegnazione alloggio", Registro generale n. 29335, Registro particolare n. 17017 dell'1 Giugno 2006, a rogito Notaio ANGELO VANOLI con sede a MONTICHIARI.



Trattasi di alloggio inserito in palazzina di 4 piani fuori terra realizzata in regime di edilizia convenzionata. Non c'è ascensore. All'appartamento, inserito al primo piano, si accede grazie al corpo scala comune posto al centro dell'edificio. Il piano terra è parzialmente definito da un portico che occupa circa un terzo della superficie coperta dall'immobile attraverso il quale si accede a vani comuni di pertinenza della palazzina come la lavanderia e lo stesso vano scale. Sempre al piano terra, ma con accesso esterno al portico, si distribuiscono le autorimesse, di cui ogni alloggio è dotato, ed altri vani ad uso condominiale come la centrale termica e un ripostiglio comune. Uno spazio verde profondo circa 23 m divide la palazzina da Via Salvador Allende.



L'alloggio di proprietà è disposto su un unico piano. L'accesso avviene su disimpegno antistante la zona giorno e la zona notte. Il vano, definito "atrio" nella planimetria catastale, è delimitato, solo verso il soggiorno, da un muretto, alto circa 1,00 metro che lo separa dalla zona giorno ma nello stesso tempo ne permette la vista d'insieme. Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nella tavola di progetto in quanto nei rispettivi grafici citati la separazione dell'atrio con il soggiorno è netta essendo rappresentata da tramezza da pavimento a soffitto e da una porta di comunicazione tra i 2 vani.

La zona giorno è composta da soggiorno e da una cucina, entrambe con accesso allo stesso balcone. La zona notte comprende tre camere da letto un bagno e il vano di servizio, detto "doccia", privo di finestra verso l'esterno ma dotato di finestroni posti nella parte alta della parete che divide i due servizi. Non si è potuto accedere nella camera posta tra il bagno e la camera disposta sul lato nord perché occupata.

L'alloggio è dotato di impianto termico centralizzato, alimentato a metano e gli apparecchi utilizzatori sono in acciaio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto idro-sanitario ha elementi di valore medio

La proprietà comprende anche il subalterno 18 appartenente alla Categoria C/6, autorimessa.

In occasione del sopralluogo, come documentato dalle allegate immagini fotografiche, si è rilevato che i soffitti del bagno, del vano di servizio adiacente al bagno e la parete divisoria tra quest'ultimo e la camera presentano importanti macchie derivanti da perdite dell'impianto idro-sanitario sia del piano superiore che dello stesso piano. A questa situazione si aggiunge il rilevamento dello stato di fatto del vano di servizio, definito nella planimetria catastale "doccia", che si presenta privo di pavimento, di rivestimento e dei sanitari, come rappresentati nella tavola del progetto approvato.

La scrivente non è riuscita ad avere dalla proprietà una spiegazione sull'intervento di demolizione e tantomeno capire la volontà di ripristino del vano di servizio. Interpellato il titolare dell'Amministrazione condominiale viene riferito che la stessa sia intervenuta a riparare il guasto e che l'importo dovuto per i danni subiti fosse stato trattenuto per compensare il debito relativo alle spese condominiali. Non avendo trovato riscontro dell'importo relativo al danno nella contabilità delle spese condominiali la sottoscritta ha richiesto una relazione scritta sulle cause, sull'entità del danno e sulle modalità con cui la proprietà è stata risarcita. Al quesito posto via e-mail all'Ufficio sinistri dell'Amministrazione condominiale 'è seguita una risposta verbale della responsabile dell'ufficio che, contraddicendo la prima informazione, affermava che l'Amministrazione non ha aperto nessuna pratica di sinistro riguardante l'alloggio oggetto della relazione in quanto la persona di fiducia incaricata della valutazione dell'intervento necessario per ripristinare i luoghi dichiarava che le cause delle infiltrazioni non erano determinate da condutture degli impianti comuni ma interessavano solo gli alloggi lasciando ai relativi proprietari di intervenire a proprie spese. Per reticenza della proprietà dovuta anche alla difficoltà di comprensione delle rispettive lingue di comunicazione la sottoscritta non può affermare che siano state eseguite le riparazioni necessarie per eliminare le cause di ammaloramento delle superfici murarie. Solo l'indagine con artigiano competente incaricato dal Tribunale può di fatto individuare le cause, proporre gli interventi nel caso non fossero stati eseguiti.

B₂. Identificazione pregressa dei beni

(Allegati lettera A e lettera C)

Dalle allegate visure catastali risulta che la proprietà pignorata è censita al NCT del COMUNE DI MONTICHIARI e al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario si riportano i seguenti dati:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	60	159	1		A/2	2	7 vani	Totale: 115 m ² Totale escluse aree scoperte: 114m ²	€ 339,83

(già NTC/40 mappale 12613 sub 1, ex prot.907/80)

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	60	159	18		C/6	3	16 m ²	16,00 m ²	€ 24,79

Parti comuni a tutte le unità: la corte, il portico a piano terra e il locale riscaldamento centralizzato, il locale lavanderia e il ripostiglio a piano terra.

Anteriormente ad un ventennio i suddetti immobili erano di proprietà

"COMUNE DI MONTICHIARI", con sede legale in Montichiari (BS),
per la piena proprietà

codice fiscale: 00645400177

2. Verificata la presenza di beni condominiali (centrale termica, lavanderia, ripostiglio) dalla lettura del regolamento condominiale non si evincono limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3. Alla richiesta inoltrata via e-mail agli uffici dell'Amministrazione condominiale, specificando i punti elencati successivamente, l'unica risposta ricevuta, perché recata di persona presso gli uffici al fine di ottenere quanto richiesto, è stata la contabilità relativa alla gestione dell'Ecobonus (Allegato lettera D):

- attestazione dell'ammontare medio delle spese condominiale ordinarie,
- eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute,
- eventuali cause in corso passive ed attive.

Si deduce che alla data 28.11.2023 l'ammontare residuo dovuto dal OMISSIS corrisponde a € 3.500,00

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

(Allegato lettera E)

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

1. CONCESSIONE EDILIZIA – n. 161 rilasciata in data 26.09.1978
2. CONCESSIONE EDILIZIA – n. 50 rilasciata in data 02.03.1999
3. D.I.A. – prot. n. 2704 del 03.02.2000
4. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ - domanda presentata in data 15.05.2000, Protocollo n. 11263, **licenza d'uso** è rilasciata in data 08.08.2000 attestando l'ufficialità a partire dal 30.06.2000. Il documento fa riferimento anche alla D.I.A. del 03.02.2000, pratica che interessa la proprietà pignorata perché afferma che la loggia a sud autorizzata non è stata realizzata. La D.I.A. è l'ultima pratica edilizia depositata.

La scrivente, rilevata la difformità descritta al punto **B.1.**, ritiene che essa possa rientrare nelle tolleranze esecutive perché irregolarità geometrica di minima entità, probabilmente eseguita durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi, come tale non comporta violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudica l'agibilità dell'immobile (art. 34 bis – D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D.L. n. 76 del 16.07.2020 "Decreto Semplificazioni"). Pertanto in occasione del trasferimento dell'immobile ad altra proprietà sarà opportuno che sia allegata agli atti una dichiarazione asseverata da Tecnico abilitato di *attestazione dello stato legittimo dell'immobile* e aggiornamento del Catasto per la cui spesa si allega preventivo.

Si allega copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (Allegato lettera F).

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

il valore della proprietà superficaria (Allegato lettera D) calcolato dal Servizio urbanistica edilizia - Ufficio SUE del Comune di Montichiari è pari ad **€ 214.272,80**

Si riporta il preventivo (Allegato lettera H) per il ripristino del bagno calcolato sulla base dei lavori da eseguire applicando il Prezziario delle Opere Edili della Provincia di Brescia.

Allegati:

A. Estratto mappa, Planimetrie catastali, Visure catastali;	E. Regolarità edilizia e urbanistica
B. Rilievo fotografico;	F. Attestato di prestazione energetica
C. Visure conservatoria dei RR.II. di Brescia;	G. Rilievo proprietà
D. Vincoli e oneri	H. Preventivo aggiornamento Catasto e ripristino bagno

Desenzano del Garda, li 3 Febbraio 2024

arch. Daniela Martori Mancini