



TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura esecutiva immobiliare n. **370/2024**

Data prossima udienza **11/03/2025**

Creditore procedente: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY spa, C.F. e P. IVA 05828330638, sede legale Vico dei Corrieri, 27 – 80132 Napoli**

contro

Debitore esecutato: **omissis**



Giudice esecutore: dott. Alessandro Pernigotto

Ordinanza di nomina del **14 novembre 2024**

Determinazione delle modalità di vendita: **udienza del 11 marzo 2025**

Descrizione dei beni: **appartamento in fabbricato residenziale a Gardone V.T. (BS)**

Dati generali dei beni e suddivisione in lotti:

Lotto 1 (unico)

quota di 1/1 piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Gardone V.T. (Bs) identificata in Catasto dei Fabbricati – Sez. Urbana NCT- Foglio 8 part. n. 49 Sub 18 - Classe 4 – Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) Consistenza Vani 2,5 Superficie Catastale Totale 46 m² – Totale escluse aree scoperte 44 m² - Via Alessandro Volta piano 2 Sez. Urbana NCT- Foglio 8 part. n. 49 Sub 23 - Classe 4 – Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) Consistenza 16 m² Totale 19 m² – Via Alessandro Volta piano S1

Valore intero € 54.000 (euro cinquantaquattromila)





Sommario

1. Premessa e quesito.....	3
2. Termine assegnato	3
A – Verifica della completezza dei documenti e svolgimento delle operazioni peritali.....	3
B – Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni	4
C - Stato di possesso e determinazione congruità canone locazione	6
D – Esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale)	7
E – Regolarità edilizia ed urbanistica	7
F – Formazione dei lotti.....	8
G – Valore del bene e costi.....	8





RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa e quesito

L'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dr. Alessandro Pernigotto, ha nominato il sottoscritto Ing. LUIGI BENEVOLO, con studio in Cellatica (BS), via Gramsci 43, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2444, esperto per la stima dei beni pignorati, disponendo per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 20/11/2024 in modalità telematica.

Nel giorno indicato il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato giuramento nella forma di rito, mediante apposito verbale. Il Decreto di nomina del 14 novembre 2024 contiene i quesiti di cui all'art.173 bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile, che vengono qui riassunti:

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B) Identificazione e descrizione attuale e 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 del bene e costi;

2. Termine assegnato

Il Termine assegnato all'Esperto per il deposito della relazione peritale presso la cancelleria del Tribunale di Brescia era di almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata il 11/03/2025, e quindi entro il 09/02/2025.

A – Verifica della completezza dei documenti e svolgimento delle operazioni peritali

Preso visione del fascicolo telematico nell'applicativo Polisweb il sottoscritto perito ne ha constatato la completezza. E' risultato infatti costituito, tra l'altro, da:

- Istanza di vendita;
- certificazione notarile storica ipotecaria e catastale notaio Calderini;
- nota di deposito di trascrizione del pignoramento immobiliare

Ho successivamente acquisito presso lo studio notarile Fontana di Laveno Mombello (VA) copia dell'atto che attesta la proprietà dell'immobile in Gardone VT (in allegato n. 1 alla presente relazione) e presso il comune di Gardone VT (BS) il certificato di residenza e stato civile dei sigg. omissis (in allegato n. 2 alla presente relazione).



Gli immobili, come riportato nella certificazione notarile storica in atti, risultano intestati in catasto al sig. omissis per la quota di 1/2 di piena proprietà e alla sig.ra omissis per la quota di 1/2 di piena proprietà.

In data 22/11/2024 è giunta la comunicazione del Custode Giudiziario nominato Notaio dr.ssa ROBERTA DE PAOLI AMBROSI, che il primo accesso è stato fissato, previo avviso, per il giorno 12/12/2024 alle ore 15 presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Sul posto sono convenuti, oltre al sottoscritto, l'arch. Marco Fasser in rappresentanza dell'Associazione notarile per le procedure esecutive. Gli esecutati non si sono presentati per cui non è stato possibile l'accesso agli immobili; il sottoscritto perito è stato in grado di effettuare unicamente rilievi fotografici dall'esterno (in allegato n.6 il verbale di accesso n.1).

In data 15/01/2024 è giunta la comunicazione del Custode Giudiziario nominato Notaio dr.ssa ROBERTA DE PAOLI AMBROSI, che il secondo accesso è stato fissato, previo avviso, per il giorno 06/02/2025 alle ore 15 presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Sul posto sono convenuti, oltre al sottoscritto, l'arch. Marco Fasser in rappresentanza dell'Associazione notarile per le procedure esecutive. Gli esecutati erano presenti e hanno consentito l'accesso agli immobili; il sottoscritto perito è stato in grado quindi di effettuare i necessari rilievi tecnici e fotografici dell'appartamento (in allegato n.6bis il verbale di accesso n.2).

In data 17/01/2025 il sottoscritto CTU, ha acquisito in loco presso gli uffici tecnici comunali di Gardone VT le copie delle pratiche edilizie (in allegato n.11).

B – Identificazione e descrizione attuale e progressa dei beni

Introduzione

L'unità immobiliare risulta interamente di proprietà degli esecutati e consiste di due subalterni; è una porzione di un edificio condominiale, a cui si accede da una scala comune che dà accesso ad un appartamento al secondo piano composto da due locali più servizi. L'unità immobiliare comprende un'autorimessa pertinenziale, con l'ingresso carraio sito in via Volta, in fregio alla facciata sud del condominio. L'accesso pedonale è da via Volta 97/c.

Individuazione catastale

L'edificio in cui si trova l'immobile è attualmente identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Gardone VT (BS), Sez. Urb. NCT, Foglio 8, Part. 49. L'appartamento è attualmente censito al Catasto Fabbricati, Comune di Gardone VT (BS), **Sez. Urb. NCT, Foglio 8, Part. 48, sub. 18**, Classe 4 – Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) Consistenza Vani 2,5 Superficie Catastale Totale 46 m2 – Totale escluse aree scoperte 44 m2 - Via Alessandro Volta piano 2; l'autorimessa pertinenziale è attualmente censita come Sez. Urba-

na NCT- Foglio 8 part. n. 49 Sub 23 - Classe 4 – Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) Consistenza 16 m2 Totale 19 m2 – Via Alessandro Volta piano S1.

(si vedano visure catastali allegate – all. 3 visure, all. 4 planimetrie catastali, all. 5 estratto mappa).

Gli immobili sopra riportati godono della comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 C.C., come da mappe catastali e come in fatto.

Confini

Il fabbricato in questione, individuato al Catasto Fabbricati, Comune di Gardone VT (BS), Sez. Urb. NCT, Foglio 8, Part. 49, confina con:

- a sud con la particella 50;
- a nord con la via Alessandro Volta;
- a est con la via Alessandro Volta;
- a ovest con il fosso Valle di Inzino.

come rappresentato nell'allegato estratto mappa (all. 5 estratto mappa).

Provenienza

L'immobile in questione è attualmente intestato ai sigg. omissi la quota dell'intero in piena proprietà e gli è pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 18 maggio 2010 N. 22460/4017 Rep. Notaio Fontana dott. Carmelo, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Brescia in data 3 giugno 2010 al numero di registro generale 23149 numero di registro particolare 13281, da Cassamali Ugo nato a Gardone VT (BS) in data 5 agosto 1954 C.F. CSSGUO54M05D918H per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. (all. n.1)

Nel ventennio gli immobili in questione sono stati oggetto degli atti come riportato nella certificazione notarile storica ipotecaria, riportata nel fascicolo.

Descrizione dei beni immobili

Si tratta di un appartamento all'interno di un fabbricato condominiale sito nella frazione Inzino, in via Alessandro Volta 97/c. L'immobile è situato in un contesto residenziale.

L'edificio è composto da piano terra, primo e secondo piano; l'appartamento oggetto del presente procedimento si sviluppa al secondo piano. L'ingresso alla scala condominiale di distribuzione è al civico 97/c di via Volta. L'ingresso carraio, verso il corsello di distribuzione delle autorimesse, è sito in via Volta, in fregio alla facciata sud del condominio.

Caratteristiche costruttive dell'intero edificio

La struttura portante perimetrale è di tipo tradizionale, verosimilmente in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio. I solai intermedi appaiono essere stati realizzati in laterocemento. Il fabbricato appare in discrete condizioni di conservazione, senza apparenti problematiche di natura statica.

Le dimensioni dei locali dell'edificio allo stato di fatto coincidono con quanto rappresentato negli elaborati della pratica edilizia e con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Caratteristiche costruttive dell'appartamento

Il sottoscritto perito ha eseguito le misurazioni di tutti i locali per definire la corrispondenza tra stato di fatto, planimetria catastale e disegni allegati alla pratica edilizia e permettere una misurazione attendibile delle superfici.

L'altezza netta dei locali è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale e nella pratica edilizia, senza presenza di controsoffitti. Al di sopra dell'appartamento si trova un sottotetto, la cui botola di accesso è visibile dal pianerottolo delle scale condominiali. Sono presenti serramenti esterni in legno oscurati da tapparelle esterne in PVC e serramenti interni in legno.

L'ingresso dalla scala condominiale fa accedere direttamente alla **cucina/pranzo**. Tale locale presenta finiture con intonaco civile e idropittura, pavimentazione in grés ceramico e battiscopa in legno. Dalla cucina/pranzo si può accedere alla zona notte con una **camera da letto**; tale ambiente presenta finiture con intonaco civile e idropittura, pavimento in grés ceramico e battiscopa in legno. Nella zona notte si trova anche un **locale bagno** dotato di apparecchi sanitari in ceramica e box doccia in ceramica e presenta finiture con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, al di sopra dei quali si rileva intonaco e idropittura.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è caratterizzato da una caldaia autonoma a metano, posta sul balcone, e radiatori negli ambienti.

La distribuzione dell'impianto idrico-sanitario appare completa. L'impianto elettrico con interruttori, punti luce e prese, con distribuzione incassata nelle murature appare completo.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è discreto. In allegato n. 12 alla presente relazione il dossier fotografico, relativo al momento dell'accesso all'immobile soggetto ad esecuzione (06/02/2025).

C - Stato di possesso

Nel corso del secondo sopralluogo del 06 febbraio 2025, alla presenza del sottoscritto CTU, del custode giudiziario e degli esecutati, si è constatato che l'immobile risulta occupato dagli esecutati stessi.

L'Agenzia delle Entrate, previa richiesta dello scrivente, ha comunicato che l'unità immobiliare sita in Gardone VT (BS) identificata catastalmente al foglio 8 part. 49 subb. 18 e 23, **non risulta essere oggetto di alcun contratto di locazione regolarmente registrato**, (allegato n.7).

D – Esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale)

Come si può evincere dalla relazione del notaio sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in esame:

- **ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto notaio Fontana Carmelo del 18 maggio 2010 rep. 22461/4018 e iscritta agli Uffici di pubblicità immobiliare di Brescia in data 3 giugno 2010 al numero generale 23150 e al numero particolare 5832 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa per capitale di € 90.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000, durata 25 anni a carico di omissis;
- **verbale di pignoramento di immobili** atto Uff Giud Unep Corte d'Appello di Brescia del 20 settembre 2024 rep. N. 7680 e trascritto presso gli Uffici di pubblicità immobiliare di Brescia in data 17 ottobre 2024 al numero generale 46024 e al numero particolare 31983 a favore di Amco - asset management company spa con sede in Napoli CF 05828330638 a carico di omissis;

E' stato accertato mediante ispezione ipotecaria che successivamente al 17/10/2024, data della relazione notarile, non sussiste alcuna ulteriore formalità pregiudizievole sugli immobili in esame (all.n.8).

E' stato accertato presso l'amministratore condominiale Caratozzolo group srl che le pendenze dei sigg. omissis nei confronti dell'Amministrazione condominiale ammontano, alla data della presente perizia, a € 2.799,57 (si veda situazione personale condominio – all. n.13)

E – Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio in questione è ricompreso nella zona *Ambiti residenziali consolidati – densità alta*. L'articolo 4.10 delle Norme tecniche per il Governo del Territorio del vigente PGT ammette interventi con destinazione d'uso principale residenziale e, nella misura del 40% della SL totale, attività terziarie compatibili con la residenza.

(si veda l'allegato n. 9 Estratto PGT).

La ricognizione sull'elaborato *Sistema dei vincoli di natura ambientale* del vigente Piano di Governo del Territorio ha permesso di accertare che l'immobile in questione è inserito in una vasta fascia denominata *Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., art. 142, comma 1, lett. c: Fiumi, Torrenti e corsi d'acqua* per la quale non sono sta-

te individuate prescrizioni specifiche (si veda l'allegato n. 10 estratto della Carta dei vincoli).

L'accesso dello scrivente agli uffici tecnici del comune di Gardone VT ha permesso di accertare che la configurazione dell'appartamento in oggetto è stata ottenuta mediante la Concessione Edilizia n. 54 del 2001, rilasciata dal comune di Gardone VT (BS). Il 25/11/2005, con comunicazione prot. n. 14097 è stato rilasciato dal comune di Gardone VT il Certificato di agibilità (si veda allegato n. 11).

Gli elaborati contenuti nella pratiche edilizie sunnominate sono risultati conformi allo stato di fatto attuale.

Alla luce di quanto sopra si attesta la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile in questione.

F – Formazione dei lotti

Gli immobili oggetto della presente procedura vengono inseriti in un unico lotto.

LOTTO 1: immobile identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Gardone VT (BS), Sez. Urb. NCT, Foglio 8, Part. 48, subb. 18 e 23.

G – Valore dei beni e costi

In base alla descrizione effettuata degli immobili in oggetto, tenendo conto dello stato di conservazione, dell'ubicazione dell'edificio, della tipologia costruttiva e dello stato di possesso, ed avendo svolto indagini di mercato su edifici residenziali analoghi, di simile metratura e ubicazione si ritiene corretta l'attribuzione di un valore unitario di € 1.200,00 al mq di superficie commerciale per il lotto 1 . Segue il calcolo dei valori e dei costi.

LOTTO 1

Nel seguito il calcolo analitico della superficie commerciale dell'appartamento:

Tipologia locali	Superficie lorda (mq)	Coeff. di adeguamento	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	42	1	42
Autorimessa	15	0,25	4
Balcone	5	0,35	2
SOMMANO	62		48

Il valore dell'immobile, al lordo delle spese e delle decurtazioni di seguito elencate, è pertanto $48 \text{ mq} \times 1200 \text{ €/mq} = \mathbf{57.600 \text{ €}}$.

Dalle indagini esperite sulla piazza di Gardone VT è emerso che per gli immobili residenziali analoghi la quotazione media delle locazioni al metro quadro si aggira sugli 80 €/mq annui. Viste le caratteristiche e le condizioni dell'immobile in questione, la presenza delle parti comuni si ritiene congruo un valore di 70 €/mq annui.

Canone di locazione annuo: mq 48 x €/mq 70 = € 3.360

Canone di locazione mensile: € 3.360/12 = 280 €

Il valore locativo ($3.360 / 57.600 = 5,8\%$) viene così quantificato pari a 6 %.

La spesa per la cancellazione del pignoramento è quantificata in € 294 da corrispondere all'Agenzia del Territorio; la spesa per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale è quantificata in € 35 da corrispondere all'Agenzia del Territorio, oltre alle spese di chi cura la pratica quantificate in € 200. Dal valore è necessario anche detrarre le pendenze con l'Amministrazione Condominiale pari a € 2.799,57.

Operate le detrazioni per le spese di cui sopra si ottiene un valore netto commerciale del lotto unico pari a € ($57.600 - 294 - 35 - 200 - 2.799,57$) = € 54.271 che si arrotonda a **€ 54.000.**

Con quanto sopra esposto il sottoscritto esperto ritiene di aver assolto esaurientemente al compito assegnato dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Pernigotto, e consegna quindi la presente relazione completa dei seguenti allegati:

- all. 1 - copia degli atti di compravendita;
- all. 2 – certificato di residenza e stato civile – Servizi demografici comune di Gardone VT;
- all. 3 - visure catastali;
- all. 4 – planimetrie catastali;
- all. 5 – estratti mappa;
- all. 6 - verbale di accesso n.1;
- all. 6 bis – verbale di accesso n.2;
- all. 7 – comunicazione Agenzia delle Entrate;
- all. 8 - ispezione ipotecaria;
- all. 9 – estratti dal piano delle regole del PGT;
- all. 10 – estratti dalla carta dei vincoli del PGT;
- all. 11 – elaborati delle pratiche edilizie: piante, alzati
- all. 12 – dossier fotografico;
- all. 13 – situazione personale condominio

dott. ing. Luigi Benevolo

via Gramsci 43 – 25060 Cellatica (BS)
tel. 0302522413 e-mail luigibenevolo@gmail.com



L'esperto

Dott. Ing. Luigi Benevolo

(firmato digitalmente)



Brescia, 07 febbraio 2025

