

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice

Dott. Franchioni Stefano

Esecuzione immobiliare: n. 450/2023

Giudice Esecutore: Dott. Franchioni Stefano

Causa promossa da: omissis

Contro: omissis

RELAZIONE DI STIMA

Premesso che il G.E. Dott. Franchioni Stefano, con provvedimento del 27 marzo 2024, ha nominato CTU la sottoscritta, al fine di determinare il valore di stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva promossa da **omissis**, ciò premesso, la sottoscritta Arch. Chiara Memoli (cod. fisc. MMLCHR75L51C618I) nata a Chiari l'11-07-1975, con studio in Chiari via S. Bernardino 10, iscritta all'Ordine



degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al **omissis**, espone la seguente relazione peritale:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 08-04-2024 conferimento incarico in modalità telematica;
- 22-04-2024 ricezione PEC del Custode Giudiziario con la comunicazione agli esecutati della data del sopralluogo (allegato A);
- 24-04-2024 acquisizione degli atti e documenti di causa;
- 29-04-2024 acquisizione telematica dell'estratto mappa, delle planimetrie catastali e delle visure storiche;
- 30-04-2024 1° sopralluogo agli immobili pignorati alla presenza del delegato del Custode Giudiziario – **mancato accesso**;
- 30-05-2024 2° sopralluogo agli immobili pignorati alla presenza del delegato del Custode Giudiziario e delle forze dell'ordine;
- 06-06-2024 richiesta di copia dell'atto di compravendita Archivio Notarile di Brescia (allegato B);
- 07-06-2024 richiesta di riepilogo situazione contabile per spese condominiali presso l'amministratore;
- 11-06-2024 ricezione di copia dell'atto di compravendita dall'Archivio Notarile di Brescia (allegato C);
- 13-06-2024 richiesta di accesso agli atti al comune di Leno prot. n. 0013243 del 13/06/2024 (allegato D);



- 18-06-2024 ricezione a mezzo e-mail di documenti oggetto di richiesta di accesso agli atti da parte del comune di Leno;
- 24-06-2024 ricezione di riepilogo situazione contabile per spese condominiali da parte dell'amministratore (allegato E);
- 10-07-2024 ispezioni ipotecarie telematiche e note di iscrizione e trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio (allegato F);

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

RISPOSTE AI QUESITI

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

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) Il titolo attestante la proprietà degli immobili in oggetto è il seguente:
 - atto di “compravendita” (allegato C) notaio Alberto Rotondo rep. n. 290831/16259 in data 26/10/2009 trascritto a Brescia il 05/11/2009 ai nn. 46517/27436, registrato a Verolanuova il 04/11/2009 al n. 4127 serie 1T, i sigg. **omissis** e **omissis** acquistano dai sigg. **omissis** e **omissis** che vendono, l'immobile in comune di Leno censito in catasto fabbricati sez. urbana NCT Fg. 25 mapp. 724 sub. 66 e Fg 25 mapp. 736 sub. 2.



B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

L'unità immobiliare in oggetto è sita in comune di Leno (BS) via Michelangelo n. 29 ed è censita nel Catasto Fabbricati di detto comune alla sezione NCT come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
25	724	66	A/2	5	7 vani	tot. mq. 101 tot. escluse aree scoperte 98 mq.	2-S1	433,82
25	736	2	C/6	5	15,00	Tot. 18 mq.	S1	28,66

Competono, alle unità immobiliari in oggetto, quota delle parti comuni in ragione di 19,84/1000 di proprietà per l'appartamento e di 1,58/1000 per l'autorimessa.

Confini:

n.	foglio	part.	sub.	Confini
1	25	724	66	<u>Appartamento 2° piano</u> : nord/est affaccio su terrazzo a piano terra, sud/est affaccio su corsello, sud/ovest proprietà di terzi e vano scala comune, nord/ovest affaccio su corte comune. <u>cantina piano seminterrato</u> : nord/est proprietà di terzi, sud/est corridoio comune, sud/ovest corridoio comune, nord/ovest terrapieno;
1	25	736	2	<u>Autorimessa piano seminterrato</u> : nord/est proprietà di terzi, sud/est corsello, sud/ovest proprietà di terzi, nord/ovest terrapieno.

(*Allegati n. 1a estratto mappa – 1b planimetrie catastali -1c visure storiche*)

Descrizione degli immobili

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate a Leno (BS) in via Michelangelo n. 29, sono parte di un edificio condominiale a sua volta parte di un complesso immobiliare composto da quattro edifici con caratteristiche architettoniche simili e con al centro una vasta area piantumata. L'appartamento è posto al secondo ed ultimo piano ed è composto da un ingresso, un corridoio, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, un ripostiglio, un bagno ed un balcone. Al piano seminterrato, raggiungibile da una scala comune interna, vi è la cantina e un corridoio comune al quale si può accedere anche dal corsello in fregio al quale vi è l'autorimessa.

Le principali caratteristiche dell'immobile sono le seguenti.

- scala comune con gradini in marmo di Botticino, pianerottoli in piastrelle monocottura da 15 x 20 cm ringhiera in ferro con corrimano in legno;

appartamento:

- pavimento di tutti i locali con piastrelle di ceramica da cm. 33x33 e cm 35x35 per il bagno, balcone piastrelle di Grès cm. e 15x15;
- rivestimento della cucina con piastrelle di ceramica cm. 10x10 h 1,78, rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica da cm. 25x35 h. cm. 185;
- tutti i locali sono rasati a gesso e tinteggiati, il soggiorno ha un controsoffitto decorato mentre alcuni altri locali hanno solo una cornice perimetrale in gesso;



- il portoncino d'ingresso è in legno con serratura di sicurezza, le porte interne sono in legno con specchiature a vetro, i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera e avvolgibili in PVC;
- le soglie, i davanzali e i contorni delle aperture esterne sono in marmo di Travertino;
- il balcone ha un parapetto costituito da muretto con sovrastante ringhiera in ferro e una fioraia perimetrale;
- il bagno è composto da lavabo su un mobile, W.C., bidet, doccia, vasca, attacco lavatrice e asciugatrice;
- aria condizionata con split solo nel corridoio e macchina esterna;
- riscaldamento con caldaia a gas posta nel ripostiglio e radiatori in alluminio preverniciato;
- impianto elettrico sotto traccia con citofono e piastre interruttori e prese in resina.

Cantina:

- pavimento, anche del corridoio di accesso, in battuto di cemento molto rustico ma verniciato;
- intonaco rustico sulle pareti e soffitto placcato con pannelli di polistirolo;
- portina in lamiera stampata verniciata.

Autorimessa:

- pavimento i cls;
- basculante in lamiera verniciata;
- corsello con pavimento di asfalto e chiusini in ghisa;
- scivolo in CLS con rigature a lisca di pesce.



Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario

Conformità catastale

- La **planimetria catastale dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa al piano seminterrato sono conformi** a quanto riscontrato in corso di sopralluogo.

C. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto risulta completamente arredata e occupata dall'esecutato sig. **omissis**.

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

Formalità

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato F) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 10/07/2024 risultano le seguenti formalità:

- **Atto di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

05/11/2009 ai nn. 46517/27436 (allegato F1) notaio Rotondo
Alberto Rep. n. 290831/16259 in data 26/10/2009;

a favore: **omissis** e **omissis** per il diritto di proprietà per la quota
di 1/2 ciascuno in regime di separazione di beni;

contro: **omissis** e **omissis** per il diritto di proprietà per la quota
di 1/2 in regime di comunione legale;

relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez.
Urb. NCT Fg. 25 part. 724 sub. 66 e Fg. 25 part. 736 sub. 2;

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia –
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/11/2009 ai nn.
46518/10618 (allegato F2) con atto notarile in data 26/10/2009
rep. n. 290832/16260 per la somma capitale di € 110.000,00 e
somma complessiva di € 165.000,00 – durata 30 anni;

a favore **omissis** sede Milano per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1;

contro: **omissis** e **omissis** per il diritto di proprietà per la quota
di 1/2 ciascuno in regime di separazione di beni;

relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez.
Urb. NCT Fg. 25 part. 724 sub. 66 e Fg. 25 part. 736 sub. 2;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia
del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in
data 23/10/2023 ai numeri 46626/32208 (allegato F3) con atto
giudiziario della Corte d'Appello di Brescia Rep. n. 8091 in data
30/09/2023;



a favore: **omissis** sede Milano per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro **omissis** e **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno;

relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 25 part. 724 sub. 66 e Fg. 25 part. 736 sub. 2;

Destinazione urbanistica – vincoli e/o limitazioni

Dalla consultazione dei documenti, dei piani, delle tavole grafiche costituenti il PGT del comune di Leno emergono le seguenti informazioni:

- il complesso residenziale di cui è parte l'immobile oggetto della presente perizia ricade in zona "B1 - Edilizia residenziale consolidata intensiva" normato dall'art. 26.1 delle NTA del Piano delle Regole.

- Dalla consultazione dei documenti del PGT non emergono vincoli particolari e/o limitazioni.

Spese condominiali

Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore del condominio "La Corte" di Leno (Allegato n. E) a seguito di richiesta della sottoscritta, si evince che:

- l'ammontare medio annuale delle spese ordinarie è pari ad € 620,00;



- l'importo annuo per le spese fisse è di € 313,00 e l'importo annuo per le spese di gestione ordinaria è di € 397,00 per un totale complessivo di € 710,00;
- risultano insolute le spese condominiali relative all'esercizio 2023/2024 per un totale di € 584,97 e le spese relative all'esercizio 2024/2025 per un totale di € 802,75; complessivamente € 1.387,72;
- non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria da parte dell'assemblea condominiale;
- è in corso una causa legale contro l'esecutato per il recupero di spese condominiali pregresse non pagate per un importo pari ad € 2.787,75 comprensivo delle rate della gestione 2023/2024 di € 584,97.

E. Regolarità edilizia e urbanistica.

Accesso agli atti

La richiesta di accesso agli atti (allegato D) effettuata dalla sottoscritta in data 13/06/2024 tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Leno e protocollata al n. 0013243, è stata evasa dall'Ufficio Tecnico in data 18/06/2024 con le seguenti risultanze:

1. il complesso residenziale di cui è parte l'appartamento in oggetto fu costruito in forza di Concessione Edilizia n. 1869 del 03/03/1978 – pratica edilizia n. 649 anno 1978 (allegato

n. 2a) rilasciata dal comune di Leno per la “Costruzione di plesso residenziale di n. 48 appartamenti”.

2. Concessione Edilizia n. 1165 del 02/03/1981 – Registro Costruzioni n. 2320 (allegato n. 2b) rilasciata dal comune di Leno per la “Nuova costruzione di tre garage interrati”.

I lavori furono iniziati nel settembre 1978 e ultimati in data 14/03/1981.

Per tale edificio fu rilasciato in data 26/05/1981 il Certificato di Abitabilità che attesta che il complesso residenziale è abitabile dal giorno 25/05/1981 (allegato n. 2c).

Conformità edilizia

L'appartamento in oggetto facente parte del condominio “La Corte” presenta una lieve difformità relativa ad opere interne: nel progetto approvato la tramezza del bagno risulta arretrata rispetto al muro del corridoio ma in realtà è stata costruita in linea.

Ai sensi del D.P.R. 380/2001, nonché ai sensi del recente Decreto Legge n. 69 recante “Disposizioni Urgenti in Materia di Semplificazione Edilizia e Urbanistica” pubblicato il 29 maggio 2024 e in vigore dal 30 maggio 2024 e s.m.i., tale difformità rientra nella casistica delle “tolleranze esecutive” per cui non necessita di ottenere la sanatoria (art. 34 bis – comma 2.bis del DPR 380/2001 introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024).



Per i motivi sopra esposti si ritiene che l'**appartamento** al piano 2° **risulta conforme** al progetto approvato.

La cantina al piano interrato **risulta conforme** al progetto approvato.

L'autorimessa al piano interrato **risulta conforme** al progetto approvato.

F. Formazione dei lotti

L'unità immobiliare in oggetto non può che costituire un unico lotto formato dall'appartamento al 2° piano, dalla cantina e dall'autorimessa al piano interrato, il tutto come identificato nel Catasto Fabbricati Sez. Urb. NCT Fg. 25 part. 724 sub. 66 e Fg. 25 part. 736 sub. 2.

G. Valore del bene e costi

Consistenza

Alle superfici accessorie vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Appartamento al 2° piano		
11,10 x 4,30 = mq.		47,73
8,75 x 5,70 = mq.		49,88
- balcone		
1,40 x 8,30 = mq.	11,62 x 0,35 = mq.	4,06



- cantina		
2,40 x 3,28 = mq.	7,87 x 0,30 = mq.	2,36
- autorimessa		
3,32 x 5,70 = mq.	18,92 x 0,50 = mq.	9,46
Tot. sup. commerciale mq.		113,49

Valutazioni

Il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto ha accesso sia pedonale che carraio da via Michelangelo, ampia strada dotata anche di contro strada con parcheggi pubblici. Nelle vicinanze vi sono la caserma dei carabinieri, un supermercato, una banca, scuole e attività di servizi. Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche in precedenza elencate e per quanto riportato dal Listino dei Valori degli immobili di Brescia e provincia anno 2023 edito da Probrixia (allegato G) che indica, per immobili classificati Agibile 1 (vetustà anni 30-40) un valore unitario massimo di €/mq. 900,00 e un valore unitario minimo di €/mq. 565,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire all'unità immobiliare in oggetto un valore unitario di **€/mq. 900,00**, per cui si ha:
 $\text{mq. } 113,49 \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 102.141,00$

Valore di mercato arrotondato in € 102.000,00.



La sottoscritta ritiene di aver adempiuto al proprio incarico: si dichiara comunque sin d'ora disponibile per ogni eventuale chiarimento che la S.V.Ill.ma ritenesse necessario.

Chiari, 20/08/2024

In fede
il C.T.U.

Arch. Chiara Memoli

Elenco allegati di carattere generale:

documentazione fotografica;

A. Comunicazione della data del sopralluogo da parte del Custode giudiziario;

B. Richiesta copia atto all'Archivio Notarile;

C. atto di provenienza;

D. richiesta di accesso agli atti comune di Leno prot. n. 0013243 del 13/06/2024;

E. situazione contabile condominiale;

F. Formalità (F1-F2-F3);

G. Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia anno 2023 edito da Probrixia.

Elenco allegati – lotto:

1a. estratto mappa;

1b. planimetrie catastali;

1c. visure storiche;

2a. Concessione Edilizia n. 1869 del 03/03/1978;





2b. Concessione Edilizia n. 1165 del 02/03/1981;

2c. Certificato di Agibilità.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice

Dott. Franchioni Stefano

Esecuzione immobiliare: n. 450/2023

Giudice Esecutore: Dott. Franchioni Stefano

Causa promossa da: omissis

Contro: omissis

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







