

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Civile Immobiliare n. 451/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®CREDITORE PROCEDENTE *Omissis*ESECUTATI *Omissis*ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU

Arch. Stefania Buila
c/o Tribunale di Brescia
C.F. BLUSFN71M50L175O - P.IVA 02501550988
e-mail: stefania.buila@gmail.com
PEC: stefania.buila@archiwolrdpec.it
Albo Ordine degli Architetti P.P.C. prov. di BS nr. 2263
Albo CTU Tribunale di Brescia nr. 574

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico affidatomi dalla S.V. relativamente alla redazione della perizia di stima di beni immobili siti a Carpendolo (BS) ed identificati alla Sezione NCT Foglio 10 Mappali 62 e 63, io sottoscritta Arch. Stefania Buila, iscritta all'Ordine degli Architetti della Prov. di Brescia al n. 2263 ho provveduto alla stesura della presente relazione.

La perizia è stata redatta a seguito di nomina dell'esperto in data 3 dicembre 2024, di giuramento del 11 dicembre 2024 e di sopralluogo effettuato in data 20 dicembre 2024.

Al fine di accertare ed asseverare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, per una corretta descrizione e valutazione del valore dei beni medesimi, la scrivente si è avvalsa della documentazione legale (allegata agli atti di procedura esecutiva), catastale e comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**a. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

1) Si specifica che è stato possibile consultare e verificare la seguente documentazione depositata ed allegata al ricorso:

- nota di iscrizione e trascrizione relative al verbale di pignoramento;
- atto di pignoramento immobiliare ad istanza *Omissis* dei beni di proprietà *Omissis*;
- certificazione notarile ventennale sottoscritta dall'avv. Margherita Vanoli notaio con sede a Montichiari – 27 novembre 2024;
- istanza di vendita all'asta promossa *Omissis* contro *Omissis*.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 2) Si allega copia dell'atto di compravendita per i beni siti in Comune di Carpendolo (BS) oggetto della presente relazione.

b. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

La seguente perizia riguarda un'unità immobiliare ed un appezzamento di terreno (giardino) siti nel Comune di Carpendolo (BS) come di seguito meglio specificato:

1) Identificazione catastale:

Comune di Carpendolo (BS) NCT Foglio 10 Map. 62.

Categoria A/4. Classe 2, Consistenza 4 vani, via del Cimitero n. 17, Piano T-1-2, Sup. 102 mq, Totale escluse aree scoperte 93 mq. Redditi Euro 103,29.

I dati di superficie dal 09/11/2015 relativi alla planimetria: data di presentazione 28/12/1939 prot. 861. Indirizzo dal 13/05/2005: variazione modifica identificativo del 13/05/2005 pratica n. BS0155678 in atti dal 13/05/2005 variazione per modifica identificativo (n. 47623,1/2005).

Ubicazione:

il bene è individuato in vicolo degli Orti n. 29.

Proprietà:

Omissis per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Aggiornamento dati catasto:

il più recente aggiornamento è registrato all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 13/05/2005.

Descrizione

L'immobile è sito nel centro storico di Carpenedolo (BS), raggiungibile da via C. Deretti (SP69), percorrendo un tratto chiuso di via Santa Croce ed immettendosi nel vicolo chiuso denominato vicolo degli Orti dove si trova l'unico ampio accesso pedonale e carraio.

La zona è in rapido collegamento viario con le principali infrastrutture presenti nel territorio comunale con servizi pubblici ed attività collettive.

L'immobile ha i muri perimetrali confinanti con altre unità immobiliari a Nord-Ovest e Sud-Est, mentre a Nord-Est confina con il terreno di proprietà *Omissis* stesso ed utilizzato a giardino. A Sud-Ovest la proprietà confina con il tratto finale di vicolo degli Orti.

Da una rapida analisi, si può ipotizzare che il bene era parte di un articolato ed ampio cascinale poi frazionato in tante unità come l'appezzamento di terreno agricolo di pertinenza.

L'immobile è costituito da due piani fuori terra. Dalla strada pubblica si accede al cortile pertinenziale utilizzato come posto auto. Dal portico si accede alla zona giorno comunicante con la cucina che si affaccia verso una veranda. Dalla cucina si accede al sottoscala e disimpegno di ingresso al bagno con affaccio verso la veranda. Dalla veranda stessa si giunge al terreno utilizzato come giardino pertinenziale. L'altezza dei locali interni a piano terra è pari a circa 2,70 m.

Dal soggiorno si imbecca la scala che porta al piano superiore. Dal pianerottolo si accede direttamente al bagno con affaccio verso il balcone. Il giro scala invita in una stanza multiuso/salotto con portafinestra verso il balcone, in affaccio verso il giardino. Una parte di questo locale ha altezza pari a circa 2,60 m, mentre la porzione di vano che conduce alla camera da letto ha altezza pari a circa 2,70 m. Dalla portafinestra con gradino della camera si raggiunge la loggia a Sud-Ovest con vista verso il cortile pertinenziale di ingresso. Una rampa di scala conduce poi al disimpegno del piano mansardato che distribuisce a una camera con affaccio verso il giardino pertinenziale, un ripostiglio cieco e una camera con terrazza verso il cortile pertinenziale di ingresso.

Le pareti sono finite con intonaco al civile e tinteggiate; i pavimenti sono in gres porcellanato come i rivestimenti dei bagni. Alcuni interventi realizzati per gli impianti sono facilmente leggibili sulle pareti. L'uso di diversi materiali non conformi alle caratteristiche tipologiche ed estetiche del centro storico di Carpenedolo rivelano le varie superfetazioni e le modifiche che l'immobile ha subito. Risulta evidente, inoltre, che la struttura lignea della copertura è di recente costruzione. L'orditura del tetto è a vista, a doppia falda.

Alcuni serramenti (finestre, porte finestre, porte interne) ed oscuranti sono di recupero mentre altre sono nuove (in legno e/o in alluminio). Non tutti i serramenti esterni sono dotati di persiane (in legno e in alluminio). L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo: la caldaia è collocata nel locale lavanderia verso il giardino privato e i vani sono dotati di termosifoni.

L'impianto elettrico ed idraulico sono funzionanti, ma serve verificare la conformità alla normativa vigente. Non si è potuto appurare se l'immobile è allacciato alla rete fognaria comunale.

L'immobile è poco ordinato con evidenti problemi di infiltrazioni di acqua e/o di umidità.

2) *Identificazione catastale:*

Comune di Carpendolo (BS) NCT Foglio 10 Map. 63.

Semin. arbor. di classe U, Sup. 82 mq, Redditi dominicale Euro 0,44, agrario Euro 0,49.

I dati identificativi e di classamento derivano dall'impianto meccanografico del 01/09/1968.

Ubicazione:

Il bene è individuato in vicolo degli Orti n. 29.

Proprietà:

Omissis per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Aggiornamento dati catasto:

il più recente aggiornamento è registrato all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia dall'impianto meccanografico del 01/09/1968.

Descrizione

Il terreno si sviluppa a Nord-Est della proprietà residenziale sita in vicolo degli Orti n. 29.

Il fondo confina con appezzamenti di altre proprietà a Nord, a Est e a Ovest mentre a Sud confina con l'unità residenziale *Omissis*.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che il terreno è attualmente utilizzato come giardino ed è delimitato, lungo tutto il perimetro, con una recinzione definita da montanti in ferro e rete metallica. Il bene è accessibile solo dall'abitazione privata *Omissis*.



Estratto da Google
Maps

Un vialetto e parte della superficie del lotto, in prossimità dell'unità residenziale, è coperto con lastre in calcestruzzo appoggiate al terreno. A Nord-Ovest, a ridosso del locale bagno dell'unità abitativa, vi sono dei locali di servizio: un locale lavanderia/ripostiglio, un ripostiglio/piccionaia e un ripostiglio/locale attrezzi. Tale blocco edilizio esterno è strutturato a due

livelli: la porzione superiore ha un'anta di accesso raggiungibile tramite una scala removibile.

Non è stato possibile visionare tale vano.

Il lotto è poco ordinato, poco curato e ricco di elementi di arredo esterno, materiale vario e vasi.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Per i beni censiti alla Sez. NCT Foglio 10 Mapp. 62 e 63:

Atto di compravendita del 30/07/2004 n. 83004/10124 di rep. notaio A. Vanoli trascritto a Brescia il 06/08/2004 ai nn. 42132/25339. *Omissis* e *Omissis* vendono a *Omissis* coniugato in regime di separazione dei beni.

c. STATO DI POSSESSO

I beni immobiliari sono di proprietà *Omissis* per la quota di 1/1.

I beni sono attualmente occupati ed utilizzati dal Sig. *Omissis* e dalla famiglia con un figlio minore. Il possibile valore di locazione rilevato per beni immobiliari posti nella zona è di circa Euro/mq 3,00 ed è condizionato dall'estensione dell'appezzamento.

d. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

I beni risultano gravati dalle formalità di seguito riportate.

Per il bene individuato in Comune di Carpenedolo al Fg. 10 Map. 62:

- **Ipoteca legale** iscritta in data 25/02/2010 ai n.ri 7639/1897 derivante da norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 02/08/2024 ai n.ri 35994/5963 derivante da sentenza di condanna;
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Brescia il 18/11/2024 ai n.ri 35829/51480.

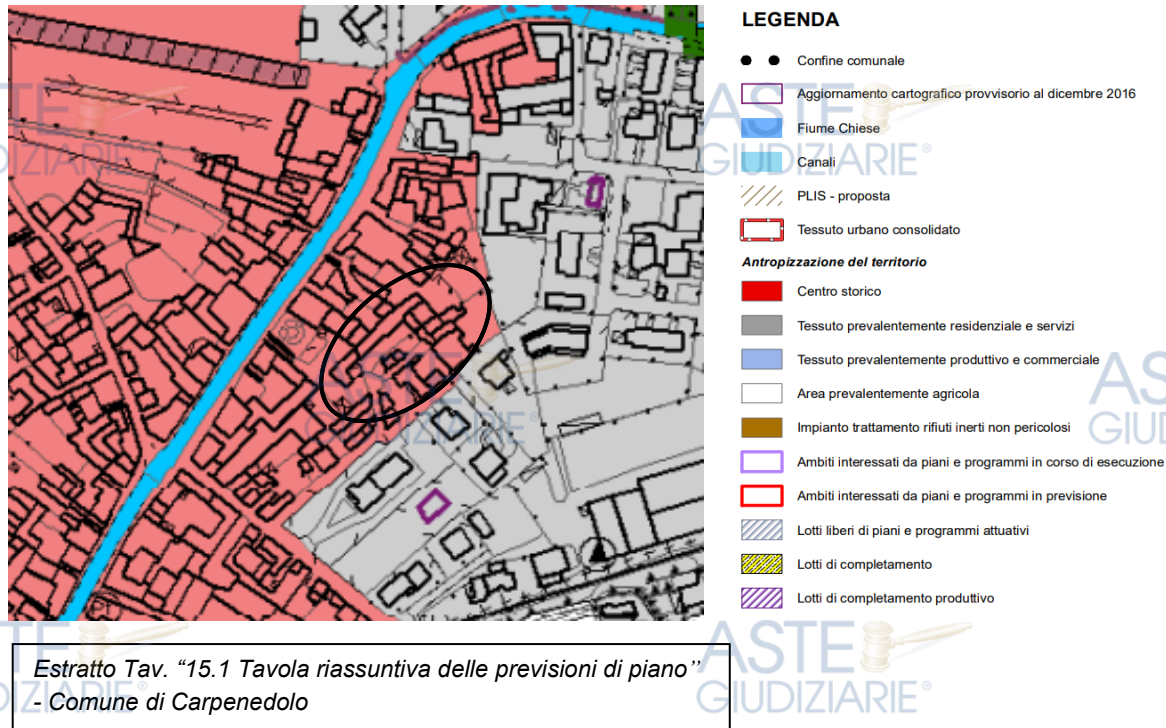
Per il bene individuato in Comune di Carpenedolo al Fg. 10 Map. 63:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 06/08/2004 ai n.ri 42133/10363 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 02/08/2024 ai n.ri 35994/5963 derivante da sentenza di condanna;
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Brescia il 18/11/2024 ai n.ri 35829/51480.

I beni non sono soggetti ad oneri di natura condominiale.

e. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Le aree ricadono in una zona definita dal PGT vigente di Carpenedolo (BS) come “Centro storico”. Si allega la scheda n. 3.26 specifica dell’immobile in esame ed inserita dell’elaborato “Classificazione centri storici: schede. Isolati 1-2-3” del Piano delle Regole del PGT vigente.



Le “Norme Tecniche di Attuazione” ed il Regolamento edilizio comunale sono i riferimenti che regolano le attività edilizie.

Si è dovuta approfondire attentamente la situazione urbanistica ed edilizia dei beni in esame.

In sintesi le formalità rilevate sono le seguenti:

Conformità urbanistica ☐ Sì ☒ No
per cui non è necessaria la regolarizzazione dei titoli autorizzativi

Conformità catastale ☐ Sì ☒ No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici (centro storico) ☒ Sì ☐ No

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Carpenedolo (BS) si è appurato che non vi è alcuna pratica edilizia depositata e pertanto si rileva quanto di seguito riportato:

- non è stato ottemperato a quanto dichiarato nell’atto notarile di compravendita del 30/07/2004 n. 83004/10124 di rep. notaio A. Vanoli in cui la parte venditrice dichiara che “si impegna ad ottenere

a sua cura e spese il certificato di agibilità nei tempi tecnici necessari, sollevando la parte acquirente da qualsiasi responsabilità a riguardo”;

- l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è stato reperito né allegato all'atto notarile né allegato a pratiche edilizie comunali;
- non sono state reperite le conformità necessarie per la stipula dell'atto di compravendita che attestino la rispondenza tra lo stato di fatto e le pratiche autorizzative comunali;
- l'immobile è stato oggetto di intervento di riqualificazione/ristrutturazione edilizia non autorizzato nel 2008. Il dato è stato appurato dalla fotografia allegata alla scheda dell'elaborato "Classificazione centri storici: schede. Isolati 1-2-3" del Piano delle Regole del PGT vigente e realizzata nell'anno di redazione dell'elaborato tecnico.

Nella scheda tecnica viene specificato quanto segue:

“Sono ammessi gli interventi ... di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Il recupero del sottotetto è consentito nel rispetto dell'art. 18 comma a.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Tutti gli interventi, sentita la commissione edilizia, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica del fabbricato per integrarlo nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (Vedi Piano del paesaggio – Allegato B – Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali”).

Dal confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, si è dedotto che la carenza della documentazione sopra riportata implica quanto segue:

- redazione di una pratica edilizia/comunicazione di demolizione spontanea opere abusive per sanare le difformità riscontrate con obbligo di demolizione dei volumi non verificati o assentiti: blocco bagni, veranda con relativo balcone a piano primo, locali accessori (lavanderia, piccionaia, ripostiglio) e terrazza a piano secondo con affaccio verso il cortile interno pertinenziale di ingresso;
- verifica strutturale dell'immobile ai fini di appurare la stabilità statica considerato il fatto che sono state modificate le solette, la copertura e una scala;
- attuazione dell'eventuale messa in pristino della copertura a seguito di approfondito accertamento delle quote altimetriche: da sopralluogo effettuato in data 20/12/2024, sembra che la nuova struttura in legno lamellare della copertura sia stata impostata a quota superiore rispetto ai limiti consentiti dalla norma comunale. La differenza tra la misura delle altezze rilevate rispetto alle quote riportate sulle schede catastali comporta un ripristino allo stato originario dell'intero secondo piano;
- adeguamento delle finiture estetiche-architettoniche alle prescrizioni disposte dalle norme tecniche comunali per la tutela delle caratteristiche tipologiche dei centri storici;
- aggiornamento delle schede catastali;
- definizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Ottemperando a quanto sopra il bene potrà essere compravenduto, ma risulterà privo del locale bagno per cui si dovranno depositare:

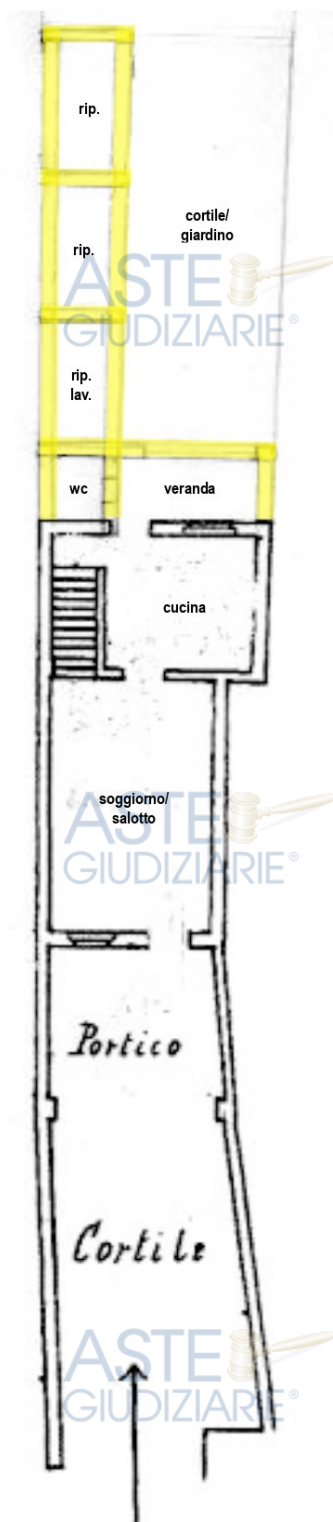
- pratica edilizia autorizzativa per la realizzazione del locale bagno entro il corpo di fabbrica originario provvedendo all'opportuna verifica di possibile allaccio alla rete di pubblica fognatura;
- pratica di agibilità allegando la certificazione di tutti gli impianti.

Le pratiche sono funzionali alla definizione di un'unità abitativa residenziale che abbia i requisiti minimi per poter essere agibile.

Le difficoltà riscontrate durante le operazioni peritali per cui si sono chieste le proroghe derivano da quanto sopra riportato: mancando il deposito del certificato di agibilità promesso dal venditore firmatario dell'atto di compravendita del 30/07/2004 n. 83004/10124 di rep. notaio A. Vanoli, non si è potuto attestare la conformità tra lo stato dei luoghi e le pratiche autorizzative comunali.

In sintesi, allo stato attuale non vi è la conformità urbanistica; lo stato di fatto potrà essere sanato depositando presso il Comune di Carpenedolo apposita pratica edilizia/comunicazione di demolizione spontanea opere abusive e realizzando gli interventi di demolizione d'obbligo. Non si avranno più i due bagni, la veranda, tutti i locali accessori costruiti nel giardino, il balcone al piano primo e la terrazza al secondo piano mansardato. Il tecnico comunale si è riservato di valutare il possibile recupero del sottotetto.

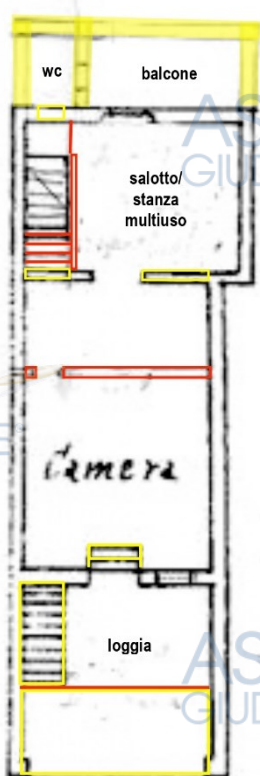
Gli schizzi planimetrici di seguito riportati evidenziano graficamente quanto descritto:



LEGENDA

- volume abusivo da demolire
- costruzione da realizzare
- costruito da sanare
- demolito da sanare

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO MANSARDATO

f. FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni pignorati sono identificati a Carpenedolo (BS) come segue:

1. Foglio 10 Map. 62;
2. Foglio 10 Map. 63.

Il terreno identificato a catasto al foglio 10 mappale 63 è considerato verde pertinenziale all'unità abitativa identificata al foglio 10 mappale 62 e pertanto, si individua un unico lotto.

Alla luce di quanto specificato si procede alla valutazione dei beni oggetto di stima come di seguito schematizzato.

g. VALORE DEI BENI E COSTI

Dimensioni dei beni

La consistenza dei beni dedotta dagli elaborati catastali e verificata con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo è la seguente:

Appartamento PT-P1 mq 95,00 incidenza commerciale 100% SLP

Portico PT	mq 16,00	incidenza commerciale 60% SLP
Cortile PT	mq 37,45	incidenza commerciale 10% SLP
Loggia P1	mq 8,00	incidenza commerciale 25% SLP
Appartamento P2/Sottotetto	mq 42,00	incidenza commerciale 50% SLP
Giardino	mq 95,00	incidenza commerciale 10% SLP

Di seguito si riporta la consistenza dei vani abusivi da demolire comunque considerati nella stima del bene in quanto successivamente verranno detratti i costi stimati per il ripristino dei luoghi:

Bagno PT	mq 3,24	incidenza commerciale 100% SLP
Veranda PT	mq 5,70	incidenza commerciale 60% SLP
Lavanderia e ripostigli PT	mq 17,48	incidenza commerciale 25% SLP
Bagno P1	mq 3,24	incidenza commerciale 100% SLP
Balcone P1	mq 5,70	incidenza commerciale 35% SLP
Terrazza P2	mq 18,90	incidenza commerciale 25% SLP

Attribuzione dei valori ai beni immobiliari

Metodo

Alla luce della presente relazione descrittiva e delle note sopra evidenziate, il metodo di stima parte da quello analogico-comparativo, il cui criterio si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per beni immobiliari che presentano caratteristiche di qualità e posizione analoghe rispetto ai beni oggetto del pignoramento.

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" nell'ambito delle procedure esecutive considerando quanto specificato nei capitoli precedenti.

Il valore commerciale attribuito corrisponde a quello del bene considerato in piena proprietà e da ristrutturare.

Dal valore identificato vengono detratti i costi per la pratica di sanatoria/comunicazione di demolizione spontanea opere abusive ed il valore delle opere da eseguire per la messa in pristino dei luoghi.

E' stata svolta un'indagine degli attuali prezzi del mercato immobiliare del Comune di Carpenedolo (BS). I valori ricavati sono stati ulteriormente confrontati con i dati rilevati nel listino immobiliare di ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia e con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Per la valutazione del bene sito in Comune di Carpenedolo (BS) da ristrutturare si è attribuito il seguente valore riferito al parametro tecnico il metroquadro:

residenziale € /mq 600,00

Valore complessivo dei beni

In considerazione di quanto sopra esposto e dalle dimensioni del bene in esame il valore totale è:

Identificazione catastale: Comune di Carpenedolo (BS)

NCT Foglio 10 Map. 62 e Map. 63

Valore del bene (privo di adeguamenti):

€ 97.050,00

Dal valore del bene dobbiamo decurtare i seguenti costi:

- € 10.000,00 per la definizione della pratica edilizia di sanatoria/comunicazione di demolizione spontanea opere abusive/oneri dovuti al Comune di Carpenedolo;
- € 1.800,00 per l'aggiornamento catastale;
- € 40.000,00 circa per le opere d'impresa da eseguire per la messa in pristino (demolizioni varie e ricostruzione del tetto).

Si specifica che per calcolare l'onorario di un professionista incaricato di redigere la pratica edilizia di sanatoria/comunicazione di demolizione spontanea opere abusive e l'aggiornamento catastale non esiste un tariffario minimo da seguire, per cui l'importo è definito in base all'esperienza professionale della sottoscritta comprensivo di IVA, contributo integrativo, ritenuta d'acconto e bollo.

Si sottolinea inoltre che la stima dei lavori di impresa da eseguire per la messa in pristino dei luoghi è meramente indicativa e dovrà essere confermata tramite la redazione di un preciso computo metrico estimativo.

Gli importi sopra indicati non possono essere precisamente stimati se non in fase di definizione della pratica edilizia/comunicazione di demolizione spontanea opere abusive. Peraltro, come sopra riportato, il tecnico comunale si è riservato di valutare il possibile recupero del sottotetto ed il valore degli oneri da versare. Cautelativamente vengono pertanto considerati i valori e gli interventi economicamente più onerosi.

Il più probabile **valore complessivo arrotondato del bene (LOTTO 1)** in libero mercato viene di fatto quantificato in **€ 45.300,00.**

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
1	Vicolo degli Orti n. 29	Foglio 10 Mapp. 62 e 63	€ 45.300,00	€ 45.000,00

h. ELENCO ALLEGATI

- 1) *Omissis*;
- 2) *Omissis* e schede catastali;
- 3) *Omissis*;

- 4) Documentazione da Ufficio Tecnico Comune di Carpenedolo;
- 5) Documentazione fotografica.

Quanto sopra per la tecnica ed il vero ad evasione dell'incarico affidatomi.

Brescia, 16 aprile 2025

In fede
Buila Arch. Stefania