

Tribunale di Brescia
Sezione IV**PROCEDURA ESECUTIVA n. 713 / 2021**promossa da: *OMISSIS*con l'intervento di **Agenzia Delle Entrate**
contro: **Omissis, Omissis, Omissis**Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Giulia La Malfa**

Oggetto: RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

INDICE

- 1) IDENTIFICATIVI CATASTALI e DESCRIZIONE DEI BENI
- 2) PROVENIENZA DEI BENI
- 3) SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA e STATO CATASTALE
- 4) STATO D'USO
- 5) OPZIONE "LOTTO UNICO" di VENDITA e PREMESSA ALLA STIMA DEI BENI
- 6) GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONE
- 7) GRAVAMI
- 8) ELENCO ALLEGATI

1) IDENTIFICATIVI CATASTALI e DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della presente relazione sono le unità immobiliari in ambito residenziale situate in REMEDELLO (nello specifico REMEDELLO SOPRA), costituenti un organismo edilizio a carattere residenziale, periferico rispetto al centro storico del paese, facente parte del "tessuto edilizio compatto consolidato d'epoca più o meno recente", costituito complessivamente da due corpi di fabbrica, rispettivamente di 86 e 140 mq. circa di "superficie coperta"(portici compresi), insistenti sul mappale 55 del foglio 10 NCT.

La consistenza del mappale 55 è di 498 mq.

Le unità hanno accesso dalla via S. Paolo, ai n.ri civici 10 e 8/B.

Gli identificativi catastali, oggetto del pignoramento trascritto a Brescia il 02.02.2022 ai n.ri 3754 RG / 2430 RP., sono i seguenti:

COMUNE di REMEDELLO (BS)**catasto fabbricati:****NCT, fg 10 particella 55,**

unità negoziale 1):

mappale **55 sub 1** (A/4), con il **sub 4** (C/6)

unità negoziale 2):

mappale **55 Sub 2** (A/4), con il **sub 3** (C/6).

Il pignoramento colpisce **la piena proprietà** delle quattro unità (raggruppate a due a due), nei rispettivi titoli riscontrabili anche in sede catastale; **si precisa che l'Esecutata Omissis, la quale era titolare del diritto di usufrutto per 6/18 sull'unità negoziale 1 (mapp. 55 sub 1 e sub. 4), è deceduta in data 11 luglio 2022.**

In ALLEGATO 1 si riporta la **fotografia aerea** del lotto edificato;

in ALLEGATO 2 è riportato l'**estratto mappa: fg. 10 NCT, con evidenziato il contorno della particella 55.** (ALLEGATO 1-a)

Della consistenza complessiva della particella 55 (come già accennato, di 498 mq), 226 mq sono di superficie coperta, e 272 mq è la consistenza dell'area scoperta comune a tutte le unità, quest'ultima sua volta è suddivisa in: 150 mq a sud dei subalterni 3 e 4, (coltivati ad orto) e 122 mq infrapposti ai due corpi di fabbrica.

Al subalterno 1 si accede con ingresso pedonale direttamente dalla via S. Paolo al n. 10, mentre attraverso il cancello carraio al n. 8/B, si accede alla suddetta area infrapposta, quindi a tutte le unità.

Di seguito, si elencano le schede planimetriche delle singole unità catastali, riportate in allegato:

- costituente il corpo di fabbrica prospiciente la via San Paolo:

planimetria catastale del **mappale 55 sub 1**(ex mapp. 2020 sub 1 cat. A/4 del fg. 12) ora (cat. A/4), piani: T,1°e soffitta: (ALLEGATO 3):

- costituenti il corpo di fabbrica arretrato rispetto alla via S. Paolo:

planimetria catastale del **mappale 55 sub 2**(ex mappale 2020 sub 2 del fg. 12 cat. A/4 ora piani T, 1°: (ALLEGATO 4):

planimetria catastale del **mappale 55 sub 3** (ex mappale 2020 sub 3 del fg. 12 cat. C/6, piano T.: (ALLEGATO 5):

planimetria catastale del **mappale 55 sub 4**(ex mappale 2020 sub 4 del fg. 12 cat. C/6, piano T.: (ALLEGATO 6):

DESCRIZIONE DEL SUB 1

Il corpo di fabbrica prospiciente la via S. Paolo (mappale 55 /1) è a tre piani fuori terra; le sue caratteristiche costruttive lo fanno risalire ad origine non recente; comprende un'unità abitativa su due livelli, di tipo economico, in parte rimaneggiata al piano terra per far posto ad una sorta di laboratorio per alimenti DOC FOTOGRAF foglio 3 foto: 23-----30; sul retro è stato aggiunto un corpo di fabbrica in muratura contenente un piccolo magazzino (DOC FOTOGRAF foglio 1 foto 3) Sono evidenti le condizioni di vetustà dell'abitazione al piano superiore, interessata da copiose infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto; l'umidità diffusa rende infatti del tutto insalubre l'unità abitativa; peraltro la rimozione di una porzione del tetto, operata di recente dall'Esecutato, aggrava la già precaria condizione

igienica dell'immobile (DOC. FOTOGRAF. foglio 1 foto 4 e foglio 2, foto: 4-5-6-7-8-9).

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a gas; mentre l'acqua calda sanitaria sarebbe prodotta da uno scaldacqua obsoleto, a legna ed elettrico, ubicato nel locale igienico al piano primo (DOC. FOTOGRAF. foto 38-foglio 3).

I serramenti sono di tipo tradizionale, in legno con vetro semplice.

DESCRIZIONE DEL CORPO DI FABBRICA comprendente i **SUBALTERNI: 2-3-4**

Il corpo di fabbrica arretrato rispetto alla via S. Paolo è il risultato di rimaneggiamenti e sopraelevazione di un antico fabbricato, un tempo ad uso magazzino e ricovero automezzi. Al piano terra, guardando da nord a sud, vi è un box di ampie dimensioni, preceduto da un portico con tetto in legno costruito a seguito della pratica edilizia N. 61/1996. (DOC FOTOGRAF: foglio 4- BOX - sub 4) – Sul lato destro, sempre al piano terra, vi sono una serie di ambienti che a seguito di modifiche e manomissioni interne, hanno preso il posto dell'ex autorimessa (sub 3); tale ambito a sua volta è stato ampliato con una veranda al piano terra, che si affaccia sulla corte interna.

(vedi DOC FOTOGRAF foglio 4 – trasformazione del sub 3);

Al piano superiore si trova l'appartamento abitato dalla famiglia degli Esecutati, (sub 2), ottenuto dalla suddetta sopraelevazione; le finiture e lo stato manutentivo dell'appartamento sono più che buone, anche con alcune ricercatezze nelle soluzioni funzionali e costruttive (cucina open space con camino, soggiorno, bagno con vasca ad angolo, varchi ai locali in mattone a vista, serramenti con doppio vetro, balconi con zoccoli in muratura con copertine in klinker, ecc.) (DOC. FOTOGRAF. Foglio 5 in genere).

(Si vedano tuttavia le note urbanistico-edilizie al paragrafo 3)

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria a gas metano; il generatore è posto nel ripostiglio al piano terra del sub 3. (vedi TAVOLA GRAFICA in ALLEGATO 9 e DOC: FOTOGRAF: foglio 4-foto 54).

Il tetto è in fibrocemento; non è stato accertato se trattasi di Eternit.

2) PROVENIENZA DEI BENI

Unità mappali: 55 / 2 e 55 / 3:

- **Con atto di DONAZIONE** (da *Omissis*) 13.03.1997, 35134 / 7253 di rep Notaio Giovanni Battista Calini, i Sigg. *Omissis* e *Omissis* (coniugati in regime di comunione legale) accettavano la piena proprietà delle unità: ora Mapp. **li 55, subb.: 2 e 3** (ex 2020 subb. 2 e 3); valore attribuito ai beni: £. 72.000.000-

Unità mappali: 55 / 1 e 55 / 4:

- **Con atto di COMPRAVENDITA** 29.03.2006, 7676 / 1074 di rep. Notaio Alfonso Cuoco, gli Esecutati acquistavano rispettivamente da *Omissis* e da *Omissis* e *Omissis*, le quote di:

6/18 di nuda proprietà

4/18 + 4/18 di piena proprietà

al prezzo di €. 46.000-

Dalla dichiarazione di SUCCESSIONE di *Omissis* registrata a Montichiari il 31.01.2006 al n.100, Vol. 276, l'Esecutata *Omissis* era già divenuta piena proprietaria della quota di

4/18 dei testè citati beni;

mentre la Sig.ra Omissis, in forza della Successione medesima rimaneva titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/3

NB.: si rammenta che la Sig.ra Omissis è deceduta nel luglio scorso.

Si rimanda alla certificazione notarile agli atti della procedura per una più precisa ed esaustiva definizione delle provenienze.

3) SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA e STATO CATASTALE

Premessa:

nella **tavola grafica** (in ALLEGATO 9) si è riprodotto in sintesi lo stato dei beni, mediante riferimenti planimetrici sintetici.

Le unità edilizie sono il risultato delle trasformazioni descritte al paragrafo 1, in parte suffragate da pratica edilizia, in parte realizzate in difformità ai procedimenti edilizi approvati.

Da indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Remedello, lo stato di fatto risulta essere **coerente** con i provvedimenti Concessori di:

- sopraelevazione dell'originario fabbricato per la realizzazione dell'appartamento al piano primo: odierno sub 2 (pratica edilizia n. 47 / 95);
- realizzazione del portico a confine antistante al sub 4 (pratica n. 61 / 96).

Risultano invece **difformi** le seguenti opere:

- corpo di fabbrica in muratura, realizzato in difformità alla pratica n. 25 / 1998, la quale prevedeva la realizzazione di un portico con sedime a distanza minima di 5,00 m. dal confine ovest; l'effettiva realizzazione del volume chiuso avente la superficie coperta di circa 9 mq. dista m. 3,88 dal confine.
 - trasformazione in laboratorio e/o locale di vendita, con annesso servizio igienico, di una porzione del piano terra del sub 1, non documentata;
 - trasformazione dell'ex-AUTORIMESSA (sub 3) in locale di tipo domestico, non documentata;
 - ampliamento con veranda al p. terra dello stesso sub 3, non documentato;
- si precisa che la mutata destinazione del sub 3 dovrà, a tutti gli effetti configurarsi come ambito "accessorio", essendo l'altezza utile dei locali inferiore ai 2,70 m. (h. catastale: m. 2,58),
- aggiunta di un forno in pianta stabile, per cottura cibi, in muratura, posto sul lato sud all'esterno del sub 3, non documentata.

Quanto agli aspetti normativi si segnala che:

tutti gli interventi in genere, ivi compresa la sopraelevazione che comprende l'appartamento degli Esecutati (oggi sub 2), quando anche sostanzialmente conformi ai disegni di progetto, **non sono approdati alla relativa domanda di "agibilità"; non sono stati rinvenuti depositi di pratiche C.A. e/o strutturali in genere.**

Non risultano accatastate le modifiche apportate al sub 1, al sub 3, ed al sub

4.

Verifica Urbanistica:

Gli immobili sono compresi nel *“tessuto edilizio compatto realizzato in periodi più o meno recenti”* denominato dal vigente PGT: “AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI MEDIA DENSITA’”;

I **parametri edilizi** riportati nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione sono i seguenti:

-**superficie coperta** max: 0,40 mq / mq, con possibilità di incremento del 10% (art. 6.3-g delle Norme di Attuazione) dell'esistente alla data di adozione del PGT, in caso di costruito già saturo, per una sola volta, al fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie.

-**indice di edificabilità fondiaria:** 2 mc / mq, con possibilità di incremento anche in questo caso del 10%, come per la sup. coperta.

Distanza minima dai confini: m. 5,00;

La superficie catastale del lotto è di 498 mq., pertanto quella coperta ammessa dovrebbe essere di: $498 \text{ mq} \times 0,40 = 199 \text{ mq.}$, consistenza che, con l'incremento ammesso del 10%, potrebbe raggiungere i 219 mq.

Essendo la **superficie coperta** allo stato di fatto di circa 226 mq., comprensiva dei due portici (quello facente parte del sub.1, e quello annesso al sub.4, di cui alle rispettive pratiche edilizie: 61/96 e 25/98 - benché questa seconda attuata in modo difforme), si può affermare in linea di massima che il rapporto di copertura, ad oggi, eccede solo della quota parte di sedime degli ampliamenti messi in atto in assenza di Concessione Edilizia e/o in difformità (vale a dire: corpo in muratura addossato al sub 1 e veranda al piano terra in testa al sub 3); tale eccedenza di superficie coperta ammonterebbe a circa **13 mq.**

In termini volumetrici, quanto realizzato ha la consistenza di circa **1.141,77 mc, al lordo dei 54,5 mc. generati in assenza di Concessione Edilizia (corpo in muratura addossato al sub 1 e veranda al sub 3)**;

essendo il lotto edificato di 498 mq., applicando l'indice volumetrico della Norma Tecnica si ottiene: $498 \text{ mq} \times 2 \text{ mc/mq} = \mathbf{996 \text{ m.c. ammessi}}$, che, se incrementati del 10 %, potrebbero raggiungere i **1.096 mc.**

Pertanto:

risultando: $1.141,77 > 1096$, il volume edificato eccede di **45,77mc** quello consentito; si tratta dell'eccedenza prevalentemente costituita dai due ampliamenti sopra richiamati.

NB. (A)

- il vantaggio costituito dall'incremento del 10% al quale si è testé fatto riferimento, in questa sede non può che essere presunto, in quanto non suffragato da apposito progetto di “ristrutturazione”;

- costituirebbe pregiudizio alla sanabilità di tale eccedenza il mancato rispetto della “distanza” dal confine, di cui alla C.E. 25/ 98, salvo che in subordine alla stipula di una “convenzione” con il confinante, regolarmente trascritta.

- l'intervenuta trasformazione del sub 3, ha di fatto sottratto al sub 2 l'autorimessa precedentemente esistente (rif alla L.Tognoli 122 / '89); tale lacuna dovrà essere risolta mediante il ripristino di tale dotazione pertinenziale, verosimilmente mediante la creazione di un “posto auto” esclusivo all'interno della corte scoperta.

NB.(B)

Si precisa che le interpretazioni edilizie-urbanistiche sopra esposte, in assenza di un formale riesame da parte dell'Amministrazione Comunale, non costituiscono validazione a tutti gli effetti ai fini della "sanabilità" delle opere non conformi.

4) STATO D'USO

Dal "certificato contestuale di residenza e stato di famiglia" datato 19.12.2022 (ALLEGATO10) risulta che all'indirizzo Via S. Paolo 10 di Remedello è iscritta la famiglia anagrafica composta dagli Esecutati, con i due figli.

Si precisa che l'Esecutata, *Omissis.*, titolare del diritto di usufrutto per 6/18, è deceduta nel luglio scorso.

Inoltrata istanza all'Agenzia Entrate in data 27.06.2022, non risultano formalità d'ambito locativo od altro titolo d'uso riguardanti i beni in oggetto. (ALLEGATO. 11).

5) Opzione LOTTO UNICO di VENDITA e PREMESSA ALLA STIMA DEI BENI

L'elaborato grafico (ALLEGATO 9) evidenzia come sussista una dipendenza tra le due unità negoziali, in termini di dotazioni accessorie e per gli ingressi sia pedonali che carrai in genere.

Entrambe le unità negoziali presentano difformità edilizie e lacune amministrative tali da richiedere una revisione organica dei rapporti di edificabilità e di rispetto delle norme tecniche, specialmente in ambito strutturale riguardo al corpo di fabbrica interno, mentre è assodato che quello prospiciente la via S. Paolo debba essere radicalmente ristrutturato.

Ad oggi, stante la suddetta situazione, lo scrivente ritiene che per gli scopi della procedura convenga sottoporre a giudizio di stima l'intero complesso in forma generalizzata, così che l'ipotesi di un generale riassetto possa costituire un potenziale definito anche ai fini di un eventuale successivo progetto divisionale.

LA STIMA che verrà espressa in questa sede farà pertanto riferimento allo stato generalizzato di "immobile da ristrutturare" (circostanza già segnalata in anteprima all'Istituto Procedente), salvo diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione.

6) GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Tenuto conto dello stato dei beni (il quale necessita di essere riportato alla regolarità amministrativo-edilizia anche mediante verifiche tecniche di non poco conto), analizzato il mercato dei beni immobili in zona per tipologia e grado di vetustà, considerando che mediamente il valore di mercato è compreso tra i 1100 – 1400 € / mq. per immobili "agibili", (e fino ad € 1500 per immobili nuovi di media categoria e classe), considerato che un intervento di ristrutturazione costerebbe non meno di 800-900 € /mq,

il valore residuo **medio unitario** sarà: $\{(1100 + 1400) : 2\} - \{(800 + 900) : 2\} = 400 \text{ €/mq;}$

**moltiplicando detto parametro per la superficie commerciale delle
rispettive unità immobiliari (conteggiando al 50% le superfici
accessorie):**

vale a dire:

- mappale 55 / 1 (A/4) **unità abitativa da ristrutturare radicalmente** (con soffitta calcolata al 50%)

mq. 133,77x 400 € / mq = **53.508**

- mappale 55 / 4 (C/6) (**pertinenza uso box** calcolata al 50% portico compreso)

mq. 27,135 x 400 €/mq = **10.854**

- mappale 55 sub 2 (A /4) (**appartamento al piano primo, da sottoporre a sostanziali verifiche statiche**)

mq. 130,68 x 400 € / mq. = **52.272**

- mappale 55 sub 3 (C /6) (superficie accessoria, calcolata al 50%)

mq. 23,61 x 400 €/mq..... **9.444;**

ed assegnando alle aree scoperte il valore unitario di 40 €. / mq.

vale a dire:

mq 272 x 40 €/mq= **10.880**

il valore complessivo dell'intera proprietà risulta essere di 136.958 €.,

ragionevolmente arrotondabile ad € 137.000-

(centotrentasettemila).

7) GRAVAMI

Da ispezione effettuata in data 24.10.2022 presso il Servizio di Pubblicità immobiliare – Brescia, con ricerca

A) al nominativo della Esecutata.....

Formalità "CONTRO"

I beni in oggetto sono risultati gravati dalle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE** del 12/04/2006 RP 4172 RG 19397

trattasi di IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

-**ISCRIZIONE** del 13/11/2009 RP 10934 / RG 47834

trattasi di IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

-**TRASCRIZIONE** del 02.02.2022 Corte D'Appello di Brescia -**Pignoramento immobili**

B) al nominativo dell'Esecutato.....

idem come sopra delle due ISCRIZIONI del 2006 e del 2009;

oltre alla

-**ISCRIZIONE** del 19/11/2019 RG.3754 / RP.8963

trattasi di ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo- a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-

RISCOSSIONE

8) ELENCO ALLEGATI

1)-a) VISIONE AEREA

1)-b) VISIONE AEREA INGRANDIMENTO

2) ESTRATTO MAPPA NCT, fg. 10, particella 55

3) PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 55 SUB 1 A/4

4) “ “ “ “ SUB 2 A/4

5) “ “ “ “ SUB 3 C/6

6) “ “ “ “ SUB 4 C/6

7) VISURA CATASTALE MAPPALI 55/1 e 55/4

8) “ “ “ 55/2 e 55/3

9) TAVOLA GRAFICA rilievo sintetico stato di fatto

10) CERTIFICATO contestuale Residenza-Stato di famiglia

11) esito istanza all'Ag. Entrate per verifica sussist. Event contratti di locazione

12) DOC. FOTOGRAFICA

Brescia 24.12.2022

Arch. Luigi Fantetti