

Comune di Manerba del Garda
Provincia di Brescia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRAZIONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE 483/2021 -



Brescia, 30.01.2023

Il C.T.U

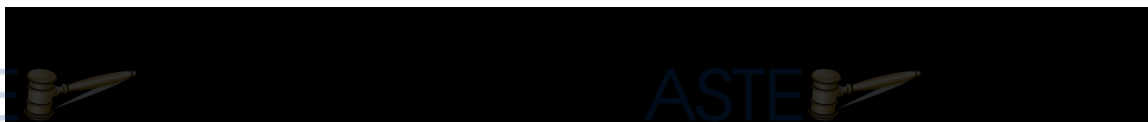
Ing. Arch. Alessandra Pedercini
(firmato digitalmente)



TRIBUNALE DI BRESCIA

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**PER IL PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 483/2021**

CONTRO



proprietaria dei beni siti in Via Repubblica n°60, nel Comune di Manerba del Garda e catastalmente identificati:

- Foglio 4, mapp. 3677, sub. 13 , cat. A3, 5.5 vani (appartamento al piano quarto);
- Foglio 4, mapp. 1510, sub.22, cat. C6, 17mq (autorimessa al piano terra).

Premesso

che la sottoscritta Dott.ssa Ing. Arch. Alessandra Pedercini, iscritta all'ordine professionale degli ingegneri n°2810 della Provincia di Brescia, con studio professionale in Brescia – C.da Santa Croce, 24, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili pignorati con provvedimento in data 09.12.2021

- che in data 14.12.2021 la sottoscritta ha prestato giuramento ed accettato

CTU - INTEGRAZIONE - Procedura Esecutiva Immobiliare n 483/2021

Banca Valsabbina c/Boldini Antonella

2



l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti (riportati sinteticamente):

A- VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all'art.567 cpc

B- IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

C- STATO DI POSSESSO

D - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

G – VALORE DEL BENE E COSTI

L'attività peritale si è sviluppata come di seguito.

La sottoscritta C.T.U.:

- a) Visto il ricorso, gli atti e la documentazione depositata;
- b) Visto il Piano Regolatore e le Norme di Attuazione del Comune di Manerba del Garda;
- c) Effettuate le opportune ricerche presso gli Uffici Tecnici di Manerba del Garda;
- d) Effettuate le richieste e verifiche all'Agenzia delle Entrate di Brescia;
- e) Effettuati i sopralluoghi presso gli immobili in oggetto;

Redige la relazione di risposta secondo i quesiti formulati e la deposita in data 11.08.2022

In data 21.10.2022 viene richiesta l'integrazione della relazione secondo i quesiti formulati dalle parti come di seguito elencati.

A- VALORE DELLA QUOTA DI 1/2 DEGLI IMMOBILI

La debitrice esecuta richiede che “venga specificato dal CTU il valore della quota di 1/2 degli immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] essendo indicato in perizia esclusivamente il valore dell'intero immobile, dichiarato non divisibile in natura.”

Gli immobili in oggetto siti nel Comune di Manerba del Garda in via Repubblica e di cui alla presente stima risultano di proprietà per 1/2 della Sig.ra [REDACTED] e per 1/2 del sig. [REDACTED]

CTU – INTEGRAZIONE - Procedura Esecutiva Immobiliare n 483/2021

Banca Valsabbina c/Boldini Antonella

Le due porzioni risultano distinte unicamente per un uso improprio delle due porzioni, favorito dalla presenza di due distinti ingressi ma, dal punto di vista urbanistico l'immobile è unico ed è cointestato a due distinti soggetti.

I consumi vengono contabilizzati in una unica voce, persino il contatore dell'energia elettrica è unico, così come le utenze, i cui consumi vengono ripartiti al 50% caduno.

Alla luce di quanto esposto, risultando la proprietà indivisa, anche se nell'uso le due proprietà risultano distinte, si ritiene che il valore sia pari alla quota di proprietà e quindi $\frac{1}{2}$ del totale indicato nella relazione di stima.

B – CONTRATTO DI LOCAZIONE

La porzione di appartamento individuata convenzionalmente come C7 nel bilancio del Condominio e, di fatto, in uso alla sig.ra [REDACTED] e, per la porzione individuata nella precedente relazione di stima, risulta in locazione al Sig. [REDACTED]

Come già evidenziato, il contratto di locazione è stato stipulato in data 25.06.2019 e registrato in data 25.07.2019 presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Montichiari (BS).

Il contratto di locazione registrato con il n.3829 serie 3T, ha validità fino al 24.06.2028, e riguarda la porzione dell'immobile sito nel Comune di Manerba accatastato al Foglio 4, mappale 3677, sub. 13.

Il contratto di locazione annuo stabilito è pari a 2.400,00 € (duemilaquattrocento euro).

La valutazione della congruità del valore locativo dell'immobile viene effettuata considerando quanto riportato nella Banca delle quotazioni immobiliari

dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Manerba del Garda – Anno 2018
Secondo Semestre.

Nel caso di abitazioni di tipo economico i valori di locazione si attestano tra un minimo di 6,3 €/mq fino ad un massimo di 7,8 €/mq.

La superficie commerciale catastale è stata valutata, per ognuna delle due porzioni dell'immobile, pari a circa 40 mq.

Purtuttavia le valutazioni si riferiscono ad immobili fruibili in tutta la superficie considerata.

I locali in oggetto, invece, presentano altezze estremamente limitate.

Per ogni porzione di immobile la superficie interna con una altezza almeno pari a 1,80 m è di circa 26 mq, tale da rendere non fruibile buona parte dell'appartamento.

Si ritiene, pertanto, congruo il canone di locazione annuo richiesto nel contratto.

Purtuttavia, non essendo di competenza del CTU, nulla potrà essere riferito in merito alla legittimità del Contratto di Locazione così come stipulato.

C – ABITABILITA' del BENE ed eventuali sanatorie

La Regione Lombardia con la Legge Regionale 12/2005 ha promosso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

Il testo consente il **recupero dei sottotetti soltanto nel caso in cui si assicuri un'altezza media ponderale di 2,40 metri per ogni singola unità immobiliare.**

L'art. 64 comma 1 della L.R. 12/2005 ammette modifiche di altezze, colmo, gronda e linee di pendenza delle falde solo quando l'altezza media ponderale sia al di sotto di m. 2,40 e solo ai fini del raggiungimento della stessa.

Esclusa la possibilità di modifica della linea di pendenza delle falde poiché già



oggetto di un precedente abuso edilizio, successivamente sanato, si esclude, altresì, la possibilità di un sopralzo trattandosi di immobile vincolato.

Secondo il parere della scrivente non risulta possibile alcun cambiamento della sagoma del tetto, a causa, e non solo, delle pregresse vicissitudini dell'immobile. L'immobile, nel suo complesso, risulta sanabile ma, esclusivamente considerando le due porzioni (in uso alla sig.ra [REDACTED]) unite come indicato catastalmente.

Infatti, solo così, si riuscirebbe a garantire una superficie maggiore rispetto quella minima abitabile rispettando l'altezza media ponderale pari o superiore ai 2,40 metri prescritti dalla normativa.

Viceversa, considerando la sola porzione in uso alla sig.ra [REDACTED] non è possibile ottenere l'abitabilità dei locali poiché l'altezza media ponderale risulta inferiore a quanto prescritto dalla normativa vigente.

Come già evidenziato nella precedente relazione di stima, in base alle attuali normative una considerevole porzione dell'immobile risulterebbe non agibile perché di altezza inferiore ad 1,50 m e, tali zone andrebbero delimitate con armadiature fisse.

L'altezza media ponderale della porzione di immobile in uso all'esecutata, considerando le porzioni con altezza superiore a 1,50 m, risulta inferiore ai prescritti 2,40 m.

Viceversa riducendo la superficie fino a raggiungere l'altezza media ponderale prescritta, si otterrebbe una superficie inferiore a quella necessaria, per legge, per un monolocale.

L'attuale distribuzione in due unità abitative non rispecchia i requisiti di legge attuali per l'abitabilità dei locali.

Pertanto l'unica possibilità per una ipotesi di sanatoria dell'unità immobiliare in oggetto risulterebbe attuabile a seguito del ripristino della continuità dei due appartamenti, considerandoli non più divisi ma uniti come rappresentato nelle schede catastali.



Da un punto di vista esclusivamente edilizio, la richiesta di abitabilità comporterebbe:

- redazione pratica in sanatoria con redistribuzione degli spazi
- lavori edili strettamente necessari per il ripristino della continuità e per la delimitazione delle zone con altezza inferiore a 1.5 m.
- aggiornamento planimetria catastale

La spesa, escluse le sanzioni dal corrispondere al Comune di Manerba, potrebbe essere valutata in larga massima pari a circa 7.500,00 €

Si precisa che, per quanto non definibili con precisione matematica, gli oneri necessari per ottenere l'abitabilità dei locali in oggetto andrebbero a compensare il valore rivisto dell'immobile.

Il valore di realizzo dell'intero immobile al subalterno 13, a seguito della regolarizzazione urbanistica, potrebbe essere valutato pari a 58.500,00 € (cinquantaottomilacinquecento euro).

Brescia 30.01.2023

In allegato:

- 1) prospetto Agenzia Entrate Montichiari con estremi Contratto di Locazione

