

TRIBUNALE DI BRESCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER IL PROCEDIMENTO

ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 483/2021

promosso da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

la Signora

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietaria dei beni siti in Via Repubblica n°126, 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

CTU Procedura Esecutiva Immobiliare n 483/2021

Banca Valsabbina c/Boldini Antonella



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 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:



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

Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica, relativa alla causa in oggetto si accerta la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., in particolare:

1) È stata deposita certificazione notarile sostitutiva della relazione ventennale a firma del Notaio Dott. [REDACTED] redatta in data 22/10/2021. Ciò in ottemperanza all'art. 567 del c.p.c. che prevede il deposito di un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dall'attestato notarile si evince la risultanza dell'esame dei registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In particolare viene certificata la proprietà esclusiva degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare per la quota di $\frac{1}{2}$ alla Sig.ra [REDACTED], eseguita, e per la quota di $\frac{1}{2}$ al sig. [REDACTED], estraneo al procedimento in corso.

Gli immobili sopra descritti che le unità in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Salò in data 10 novembre 2017 ai nn. 7243/937 per la complessiva somma di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di "[REDACTED]" ed a carico di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ della unità immobiliari in oggetto in forza al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 18 agosto 2017 N. 5040/2017 di rep. del Tribunale di Brescia ;



- **ipoteca giudiziale** iscritta a Salò in data 10 novembre 2017 ai nn. 7244/938 per la complessiva somma di euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero) a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] gravante la quota di 1/2 delle unità immobiliari in oggetto in forza al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 18 agosto 2017,
- **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Salò in data 10 agosto 2021 ai n.n. 6223/4622 a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] gravante la quota di 1/2 (un mezzo) delle unità immobiliari in oggetto

Si allega atto di matrimonio della Sig.ra [REDACTED].

B - IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Gli immobili oggetto della presente individuazione catastale, descrizione e valutazione, sono individuati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Provinciale di Brescia, così come segue:

Comune di MANERBA DEL GARDA (cod. E883).

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

Descrizione generale

L'immobile in oggetto risulta inserito in un complesso condominiale denominato

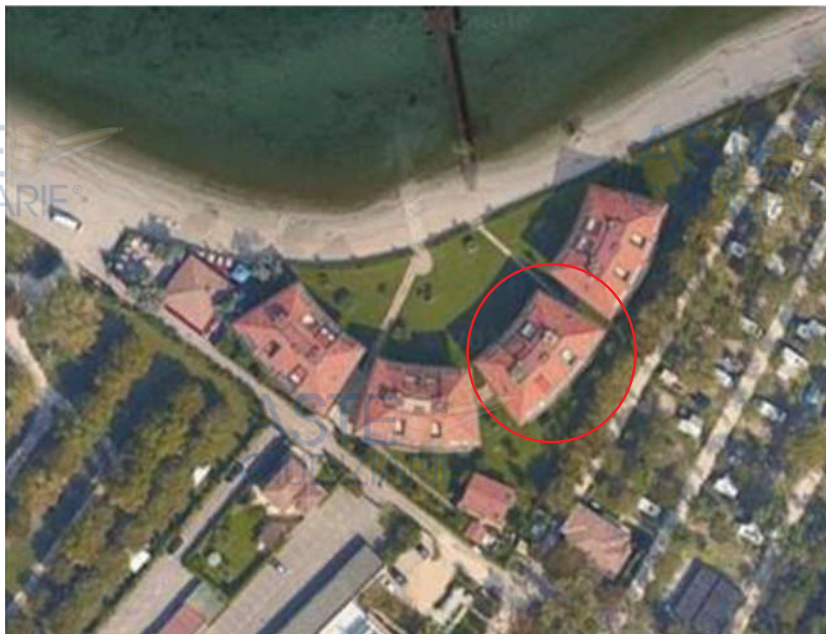
“Gigi Complex” costituito da quattro fabbricati composti da tre piani fuori terra e un sottotetto, nel Comune di Manerba del Garda in provincia di Brescia in Via Repubblica n. 126.

Si evidenzia che nelle visure catastali l’immobile risulta erroneamente indicato al civico 60 di via Repubblica.

L’appartamento in oggetto si trova nel corpo (identificato nell’ortofoto) ed è posto al piano sottotetto, mentre l’autorimessa si trova in un corpo di fabbrica distinto posto nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare.

Le parti comuni ed accessorie si riferiscono alle parti comuni del Condominio quali: aree di accesso alle zone carrabili e pedonali, aree destinate a giardino, vani scala ed aree porticate al piano terra.

L’amministrazione del condominio è affidata al Dott. De Nard dell’omonimo Studio De Nard di Brescia.



Confini

L’intero complesso confina a Nord con il lungolago,
a Sud e ad Est con il mappale n.1523

ad Ovest con il mappale 2546 -4677

I singoli subalterni confinano con:

- 1) Foglio 4, mapp. 3677, sub. 13 , cat. A3, 5.5 vani (appartamento al piano quarto)

L'appartamento si estende su tutto il piano sottotetto della palazzina

- 2) Foglio 4, mapp. 1510, sub.22, cat. C6, 17mq (autorimessa al piano terra)

Nord-Ovest: strada di accesso alle autorimesse;

Nord-Est: mapp. 1510 sub.21;

Sud-Est con altro mappale;

Sud-Ovest: mapp. 1510 sub. 23.



Sopralluogo

Il giorno, 25 gennaio 2022 alle ore 11:00, non è stato possibile effettuare il sopralluogo poiché l'esecutata non ha reso disponibile l'accesso ai luoghi.

Ripetuto il sopralluogo in data 18.02.2022 è stato possibile accedere ai luoghi oggetto di causa, in presenza del custode giudiziario, Notaio [REDACTED], del Sig. [REDACTED], della custode del complesso "Gigi Complex" e dell'Ing. Arch. Alessandra Pedercini, CTU incaricato.

Gli ambienti si trovano in una delle quattro palazzine condominiali realizzate negli anni 1966-1967, in via Repubblica al civico 126 del Comune di Manerba del Garda.

Tramite un cancello carraio, ed uno pedonale, si accede all'area condominiale composta da un ampio giardino che si affaccia sulla spiaggia oltre all'area porticata al piano terra presente in ognuna delle quattro distinte palazzine.

Il fabbricato è di tipo popolare e considerata la vetustà di oltre quarant'anni appare in sufficiente stato di conservazione.



Ingresso sulla Via Repubblica



All'abitazione si accede percorrendo la scala ad uso condominiale fino al quarto piano, oppure utilizzando l'ascensore fino al terzo piano e proseguendo a piedi per l'ultima rampa di scale.

L'appartamento ha due accessi distinti tramite due distinti vani scala e vani

ascensori posti nella medesima palazzina denominati: “scala E” e “scala F”.



Ingresso scala E



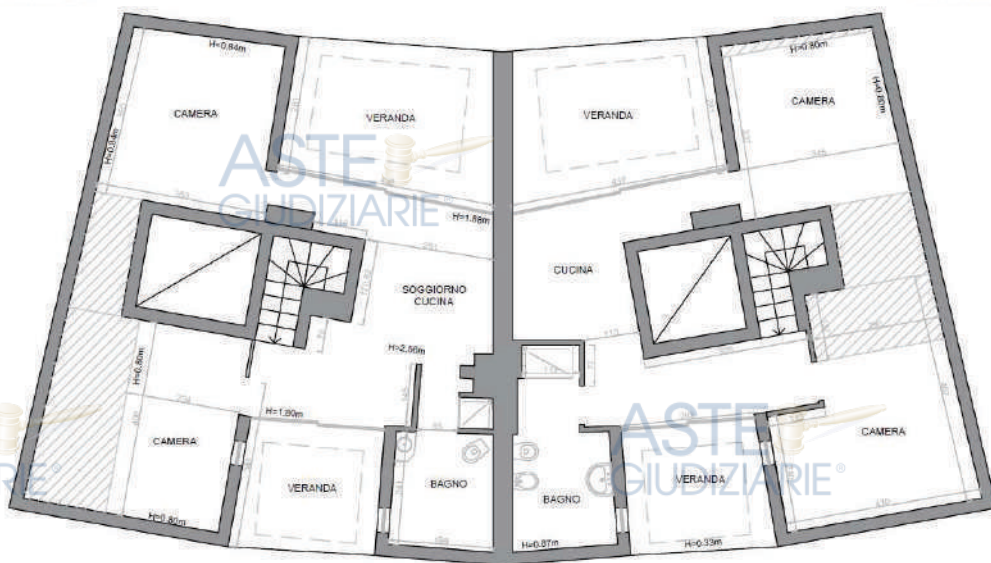


Ingresso scala F

L'immobile al subalterno 13 risulta attualmente diviso in due appartamenti e utilizzato da due distinte famiglie come casa vacanza.
Si procederà nella descrizione dei due distinti appartamenti come di seguito elencati.

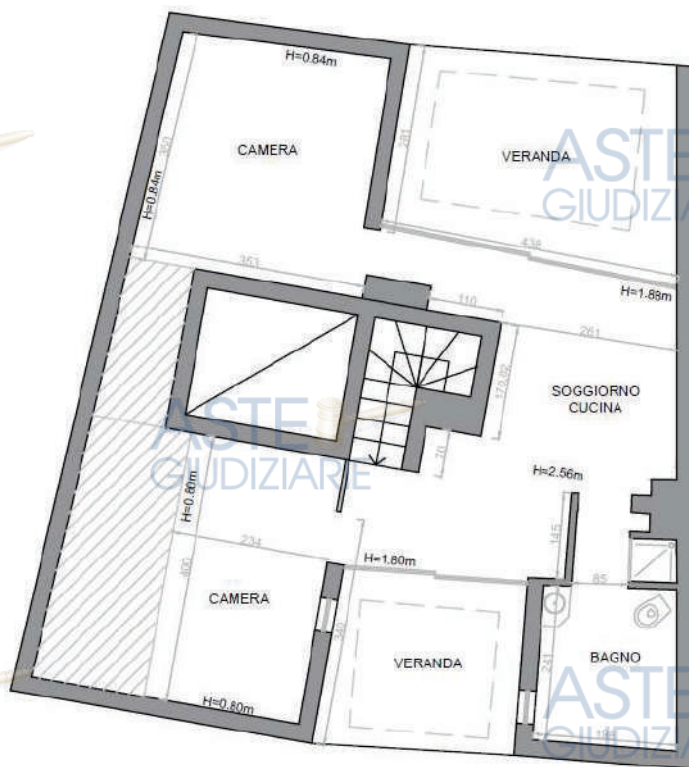
APPARTAMENTO 1:

APPARTAMENTO 2:



Planimetria piano mansarda come da rilievo

APPARTAMENTO 1 (Sud-Ovest) Foglio 4, mapp. 3677, sub. 13 :



Planimetria appartamento n.1*Punti di vista fotografici
appartamento n.1*

Dalla rampa scala condominiale si accede direttamente all'appartamento attraverso la porta d'ingresso posta in corrispondenza degli ultimi gradini.

L'ingresso è preceduto da una inferriata di sicurezza.

L'appartamento è caratterizzato da due verande ricavate dall'apertura di una tasca nel tetto, dalle quali si gode di un ampio panorama.

L'appartamento, nel suo insieme, si presenta con finiture economiche e arredo semplice tipico degli anni '70.

Trattandosi di un sottotetto le altezze risultano molto limitate: esclusivamente una porzione molto limitata nella zona ingresso-soggiorno risulta avere una

altezza pari a 256 cm degradante fino ad una altezza di 85 cm.

Dall'ingresso, di ridotte dimensioni, si accede alla cucina, ricavata in un piccolo armadio, alla veranda, al bagno e alla prima camera da letto.

Proseguendo, poi, in senso antiorario si raggiunge la zona giorno, la seconda veranda a Nord-Ovest e la seconda camera da letto.



1-Ingresso appartamento 1





2 - ingresso

Le camere da letto sono di ridotte dimensioni e con superfici insufficienti considerando, tra l'altro, le altezze decisamente limitate presenti.

Si evidenziano, inoltre, gli insufficienti rapporti aereoilluminanti delle camere dati dalla presenza di finestre di ridotte dimensioni.



3 – camera n°1



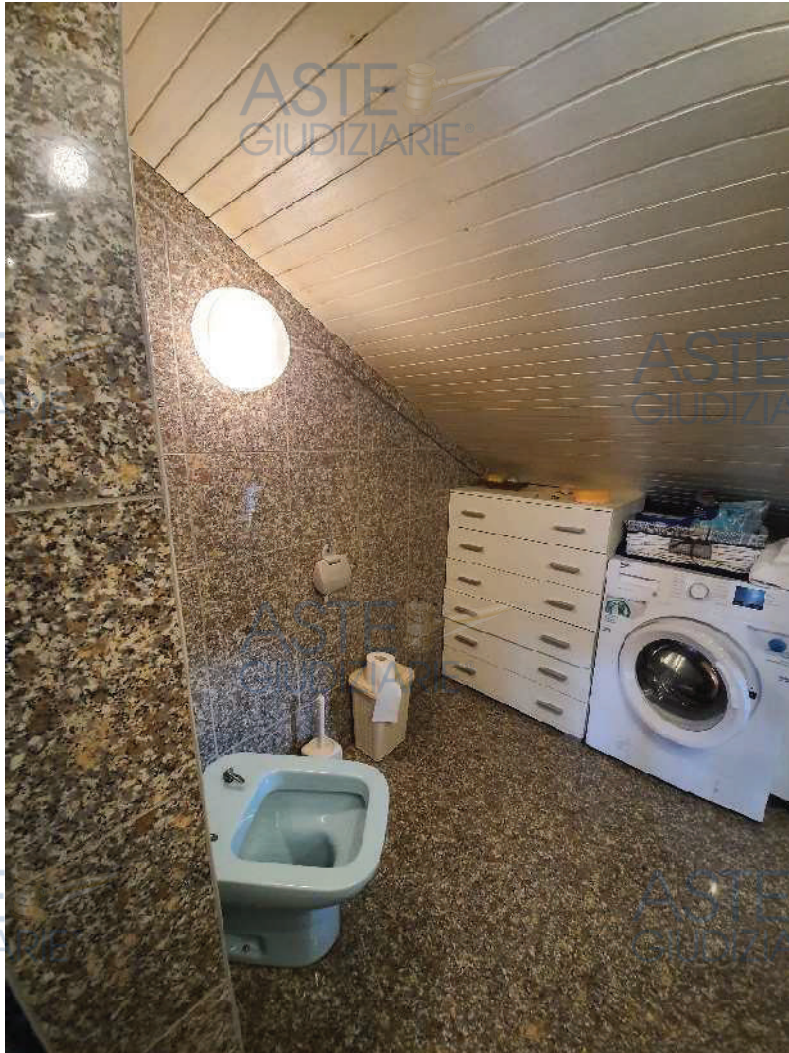
4 – veranda n°1



5 - cucina



6- soggiorno



7 - bagno

Il bagno è interamente rivestito con piastrelle in granito, con sanitari ed accessori di discreta qualità.

La doccia, ricavata in una nicchia, risulta delimitata da pareti interamente rivestite e da un'anta in vetro smerigliato che permette la chiusura sia del vano doccia che di un piccolo vano porta scope.

Nel bagno è presente anche una lavatrice.



8 - bagno zona doccia



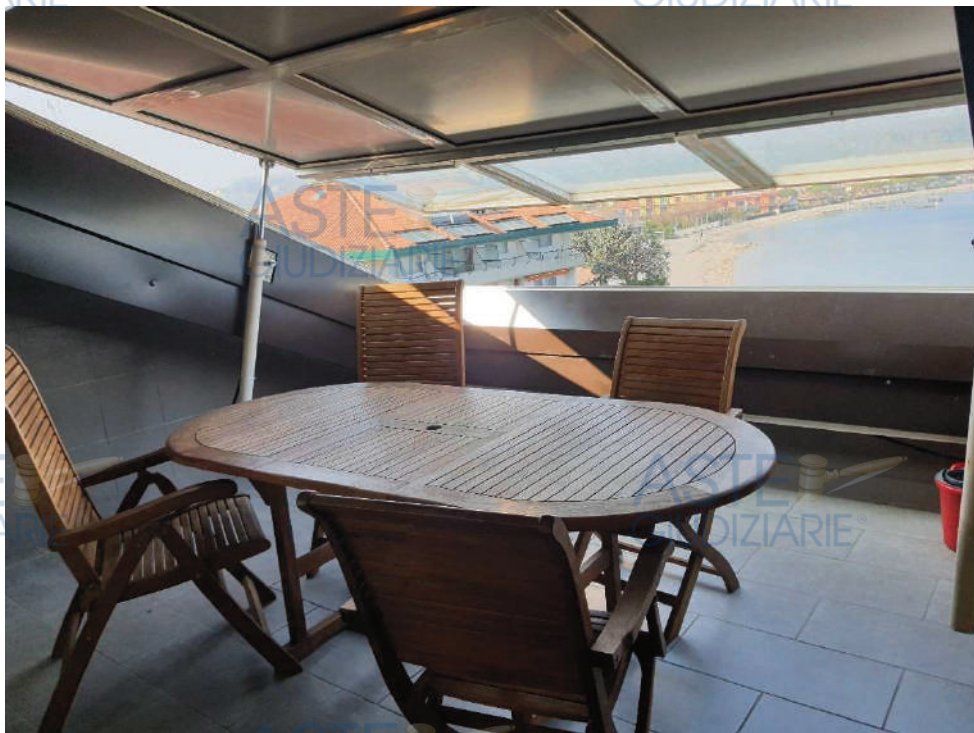
9 - bagno



10 - soggiorno

Il soggiorno, di limitate dimensioni, collega le due verande poste sui lati opposti dell'appartamento e si pone da filtro tra le due camere da letto anch'esse poste in posizioni opposte.





11 – veranda n°2 lato Nord-Ovest



12 – corridoio

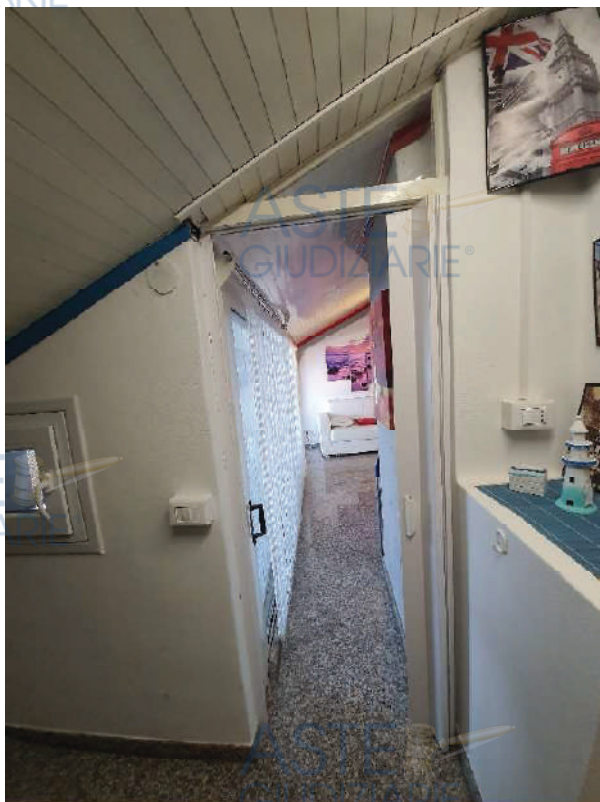


13 - camera n°2

L'impianto elettrico è interamente sotto traccia con frutti di marca economica, quadro elettrico con interruttori di sicurezza e sovratensione in apposito locale comune del Condominio.

Nella zona giorno è presente uno split della ditta Daikin del quale non è stato possibile reperire il modello.





14- Vista dalla camera n°2 sul corridoio

Materiali e finiture:

I materiali usati per la costruzione dell'immobile sono di discreta qualità.

Tutti gli ambienti hanno le medesime finiture con pavimenti in granito, serramenti in legno con vetro semplice, pareti tinteggiate.

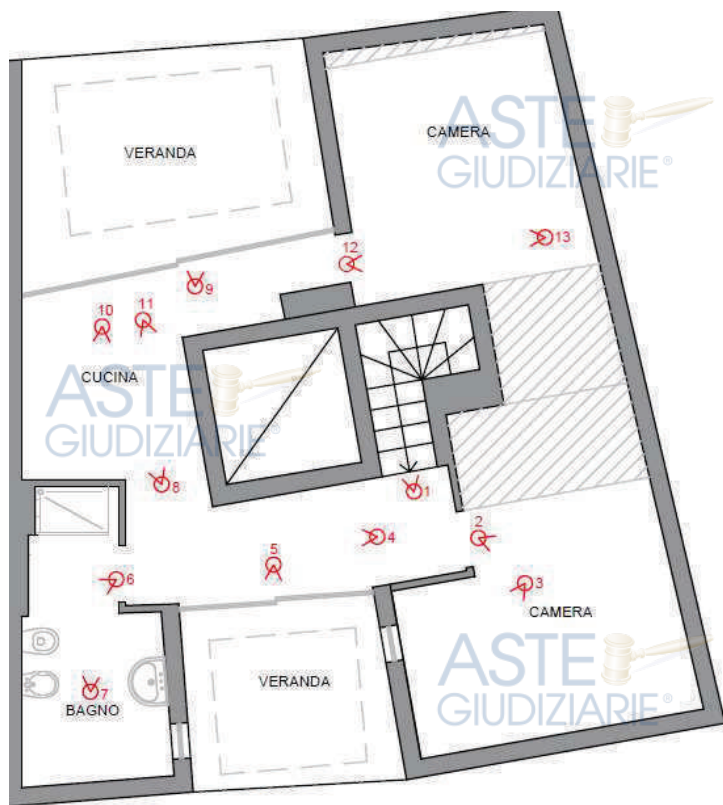
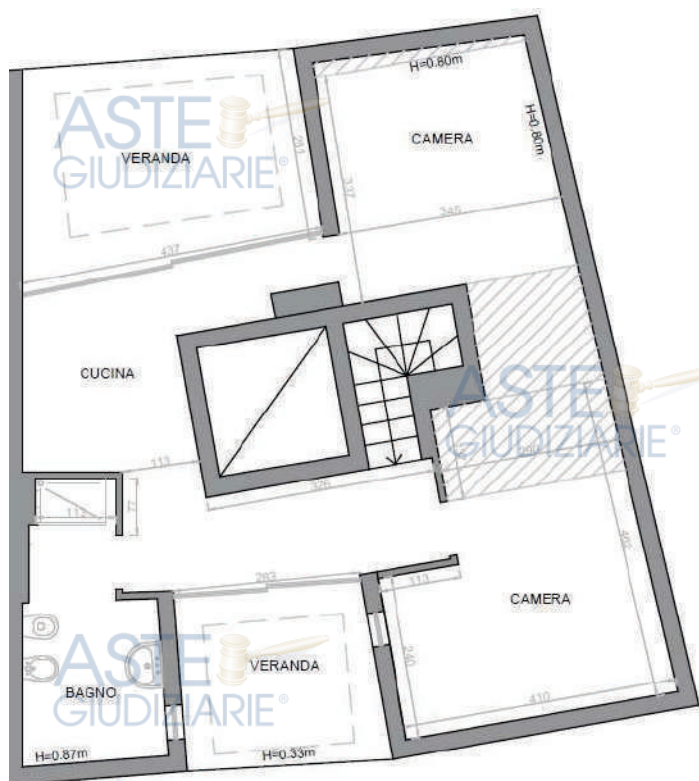
Dalla veranda a Nord-Ovest si può apprezzare una bella vista del lago di Garda, mentre la veranda in lato opposto, Sud-Est, si affaccia su una piacevole zona mantenuta a verde.

Le verande risultano utilizzabili tramite l'apertura di grandi finestre realizzate sulla copertura, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

L'appartamento 1, pur essendo catastalmente indiviso dall'appartamento 2, risulta di fatto in uso alla sig.ra [REDACTED].

I due appartamenti sono completamente divisi ed autonomi e accessibili tramite due distinti ingressi posti in due distinte scale condominiali.

APPARTAMENTO 2 (Nord-Est) Foglio 4, mapp. 3677, sub. 13:



Dalla rampa della scala F condominiale si accede direttamente all'appartamento attraverso la porta d'ingresso posta in corrispondenza degli ultimi gradini.

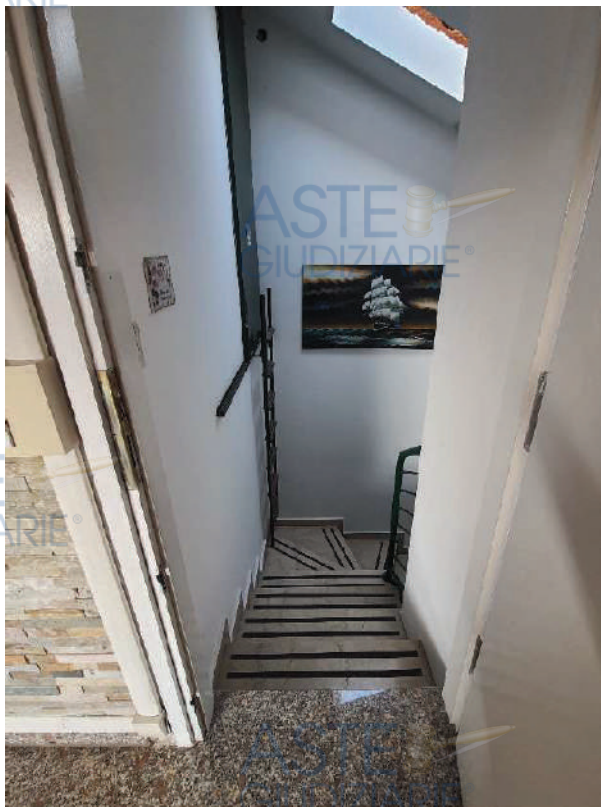
L'appartamento, analogamente a quanto già descritto per l'appartamento n.1, è caratterizzato da due verande ricavate dall'apertura di una tasca nel tetto, dalle quali si gode di un ampio panorama.

L'appartamento, nel suo insieme, si presenta con finiture economiche e arredo semplice tipico degli anni '70.

Trattandosi di un sottotetto le altezze risultano molto limitate: esclusivamente una porzione molto limitata nella zona ingresso-soggiorno risulta avere una altezza pari a 256 cm degradante fino ad una altezza di 85 cm.

L'appartamento di cui alla presente descrizione si differenzia dal precedente esclusivamente per le finiture che appaiono più curate e per la presenza di una ampia cucina e di una migliore cura dei dettagli oltre a una più attenta manutenzione.





1-Ingresso appartamento 2



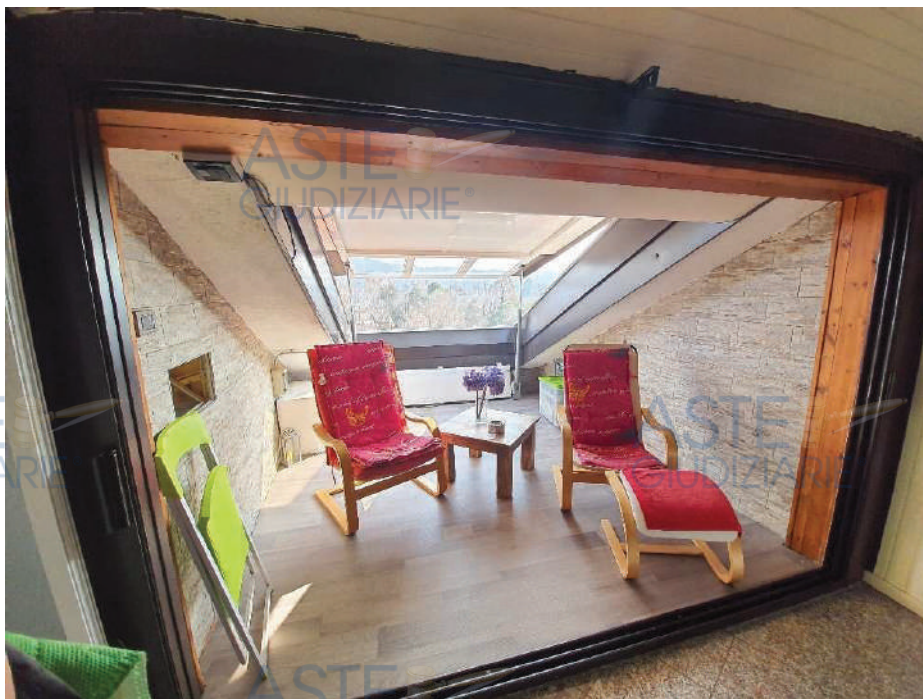
2 – camera n°1



3 - camera n°1



4 - corridoio



5 - veranda n°1





6 - bagno



7 – bagno

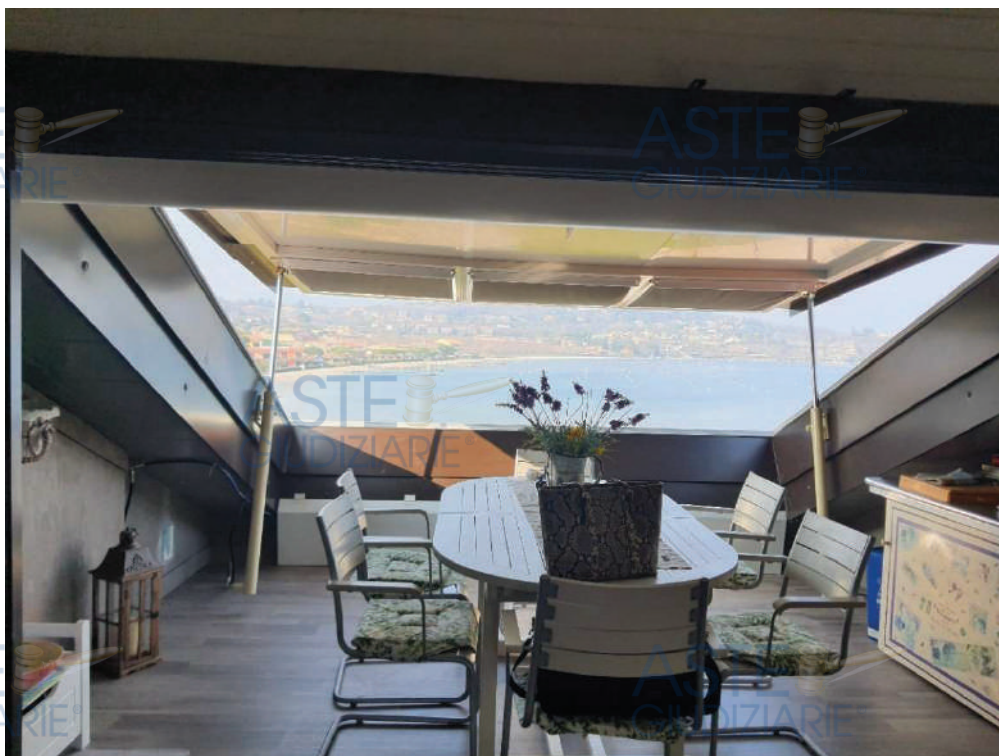
Il bagno risulta interamente rivestito con piastrelle in ceramica a pavimento e mosaico monocolore sulle pareti per l'intera altezza.

Anche in questo caso, oltre agli apparecchi sanitari è presente una doccia e la lavatrice.

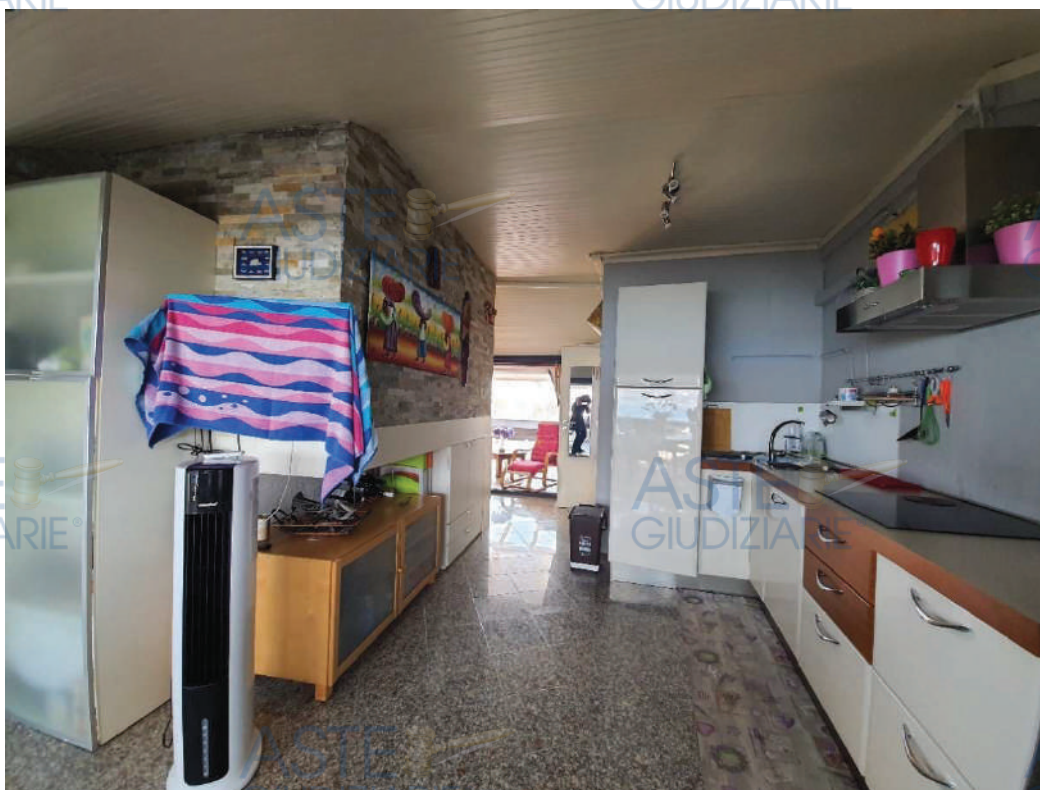
La zona giorno risulta curata nei dettagli e le verande sono piacevolmente arredate con tavolo da pranzo a NordOvest e soggiorno a Sud Est.



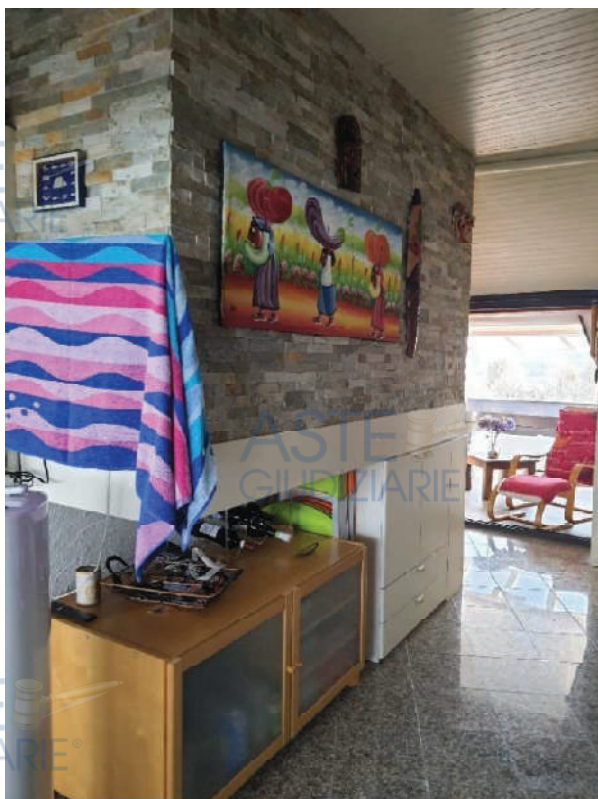
8 - cucina



9 - veranda n°2



10 - cucina



11 - cucina





12 – camera n°2



13 – camera n°2

Materiali e finiture:

I materiali usati per la costruzione dell'immobile sono di discreta qualità.

Tutte gli ambienti hanno le medesime finiture con pavimenti in granito e piastrelle in ceramica, serramenti in legno con vetro semplice, pareti tinteggiate.

Dalla veranda a Nord-Ovest si può apprezzare una bella vista del lago di Garda, mentre la veranda in lato opposto, Sud-Est, si affaccia su una piacevole zona mantenuta a verde.

Le verande risultano utilizzabili tramite l'apertura di grandi finestre realizzate sulla copertura, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

L'appartamento 2, pur essendo catastalmente indiviso dall'appartamento 1, risulta di fatto in uso al Sig. [REDACTED] estraneo alla presente procedura.

I due appartamento sono di fatto completamente divisi ed autonomi e accessibili tramite due diversi ingressi posti in due distinte scale condominiali.



AUTORIMESSA Foglio 4, mapp. 1510, sub.22.

L'autorimessa si trova in un distinto corpo di fabbrica con ingresso carraio posto nella medesima Via Repubblica ma in lato opposto rispetto l'ingresso del Complesso Residenziale Gigi Complex.

*Via Repubblica*



Ingresso carraio

Percorso un corsello si raggiunge un corpo di fabbrica ad un solo piano composto da una serie di autorimesse affiancate, tutte delle medesime dimensioni.

L'autorimessa è dotata di una saracinesca in metallo e di chiusura a chiave.

Le pareti sono semplicemente tinteggiate e la pavimentazione è in cemento.

Lo stato di conservazione risulta scarso con la presenza di evidenti macchie di umidità sulle pareti.



Autorimessa

C - STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili in oggetto siti nel Comune di Manerba del Garda in via Repubblica al civico 126 e di cui alla presente stima risultano di proprietà per ½ della Sig.ra [REDACTED] e ½ del sig. [REDACTED].

Il subalterno risulta catastalmente indiviso, mentre, di fatto, trattasi di due unità immobiliari totalmente divise ed autonome.

I titoli legittimanti sono:

- 1) atto di compravendita del 08/01/2004 n°66778/20037 e trascritto a Salò il 15/01/2004 nn.240/175, Notaio Dott.ssa [REDACTED].
- 2) atto di compravendita del 03/12/2004 n°69243/12716 trascritto a Salò il 16/12/2004 nn.8645/5302, Notaio Dott.ssa [REDACTED].

**D - ESISTENZA di FORMALITA', VINCOLI o ONERI
anche di NATURA CONDOMINIALE**

Gli immobili oggetto della presente indagine peritale, individuati catastalmente nei paragrafi precedenti, risultano di spettanza per la quota di ½ della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED].

L'immobile risulta in area soggetta a vincolo secondo quanto previsto all'art. 142 comma 1. c del D.lgs del 22.01.2004 n. 42 "Fascia di tutela Fiumi" e all'art. 142 comma 1.b del D.lgs del 22.01.2004 n. 42 "Fascia di tutela lago". Risulta, inoltre inserita nell'area vincolata come Bellezze d'Insieme secondo quanto riportato nel D.M. del 07.01.1959 di cui all'art. 136 comma 1. c e d del D.lgs del 22.01.2004 n. 42.



L'immobile risulta attualmente concesso in locazione ed inserito in un contesto condominiale regolarmente amministrato.

Il contratto di locazione è stato formalizzato in data 26.06.2019 ha una durata di nove anni ed è stato regolarmente registrato in data 25.07.2019-

Le formalità presenti sull'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] risultano:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Salò in data 10 novembre 2017 ai nn. 7243/937 per la complessiva somma di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2 della unità immobiliari in oggetto in forza al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 18 agosto 2017 N. 5040/2017 di rep. del Tribunale di Brescia ;
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Salò in data 10 novembre 2017 ai nn. 7244/938 per la complessiva somma di euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero zero) a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] gravante la quota di 1/2 delle unità immobiliari in oggetto in forza al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 18 agosto 2017,
- **verbale di pignoramento immobili** trascritto a Salò in data 10 agosto 2021 ai n.n. 6223/4622 a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] gravante la quota di 1/2 (un mezzo) delle unità immobiliari in oggetto

Dalla documentazione richiesta all'Amministratore Condominiale, è emerso che:



- Il mapp.3677 sub.13 è un'unità indivisa catastalmente, ma nella realtà sono due appartamenti di cui uno di proprietà di [REDACTED] ed uno di proprietà [REDACTED]. Nei bilanci sono indicati come proprietà [REDACTED] e, pur avendo il medesimo subalterno, le due porzioni dell'immobile risultano indicati distinti ed individuati con le sigle C7 ([REDACTED]) e C14 ([REDACTED]);
- L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie per entrambe le unità € 2.950 circa, per l'appartamento dell'esecutata, sig.ra [REDACTED], risultano, quindi, circa € 1.475 l'anno;
- Ad oggi non è possibile indicare le spese condominiali per l'anno in corso, mentre per l'anno precedente **le spese condominiali non saldate ammontano ad un importo pari a 3.178,64 € -**
- Alla richiesta di eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, l'Amministratore scrive: *"delibera in merito all' utilizzo del sisma bonus o bonus 110% a seguito della sospensione della delibera del 12/10/2020.. Vengono letti i preventivi dell'ing. [REDACTED] e dello Studio Tecnico [REDACTED] per la valutazione della vulnerabilità sismica delle quattro palazzine del condominio Gigi Complex. Dopo ampia discussione l'assemblea delibera di accettare il preventivo dell'Ing. [REDACTED] relativo alla prima fase della sua offerta ovvero l'analisi di vulnerabilità sismica preliminare con indicazioni qualitative sui possibili interventi da porre in atto al costo di € 8.000,00 + IVA e Cassa. Relativamente all'analisi, non essendo disponibili disegni e calcoli dei cementi armati, si renderà necessario il supporto di una impresa edile per eseguire alcuni carotaggi. Per la copertura della spesa verrà inviata la rata straordinaria"*.

Si allega rendiconto e bilancio preventivo Gigi Complex e contratto di locazione abitativa, sottoscritto il 26/06/2019 tra la Sig.ra [REDACTED] (locatore) ed il Sig. [REDACTED] (conduttore), con validità di nove anni.



E - REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'iter per l'accesso agli atti presso il Comune di Manerba è stato particolarmente lungo e complicato.

L'immobile ha avuto diversi permessi di costruire intervallati da denunce per abusi edilizi in fase di costruzione, permessi in sanatoria e ammende varie.

In particolare, la realizzazione di più piani rispetto quanti originariamente autorizzati ha creato un iter particolarmente complicato da ricostruire spesso impedito dalla documentazione frammentaria agli atti, dalla confusione nelle pratiche visionate, dal susseguirsi di diversi proprietari e dalle oggettive difficoltà di reperire tutta la documentazione necessaria.

Lo stesso Comune di Manerba non garantisce di aver fornito, nonostante le innumerevoli richieste e i ripetuti accessi gli atti, tutta la documentazione necessaria per una esaustiva descrizione della situazione urbanistica dell'immobile.

Allegata alla perizia viene compilata la ricostruzione fatta dalla scrivente con il materiale reso disponibile.

Di seguito vengono riassunte le operazioni peritali come eseguite.

Effettuata richiesta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manerba, per l'accesso agli atti in data 13.01.2022;

Ricevuta risposta dal Comune di Manerba in data 22.02.2022 con successivo appuntamento per visione atti in data **09.03.2022**.

Visionati gli atti, in tale data, si evidenziava l'errore del Comune nella ricerca dei documenti, presentando al CTU fascicoli di altro immobile non oggetto di causa e di altra proprietà.

Richiesta altra data per l'accesso agli atti per la consultazione dei titoli autorizzativi relativi all'immobile oggetto di causa, il Comune rispondeva in data 11.03.2022, richiedendo un ulteriore versamento di 550,00 €



(cinquecentocinquanta,00) per diritti di segreteria oltre alle somme ari a 100,00 € già anticipate.

Effettuato, in data 12.04.2022, il bonifico di 550,00 € (cinquecentocinquanta,00) per Diritti di Segreteria finalizzati all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manerba; ricevuta risposta dal Comune di Manerba in data 22.04.2022 con successivo appuntamento per visione atti in data non ancora indicata dall'Ufficio Tecnico.

Effettuato accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Manerba in data **12.05.2022** si riscontrava che, dalla copiosa documentazione resa disponibile, non risultava presente la Concessione in Sanatoria n.483 e l'Abitabilità rilasciata in data 16.11.1992, documenti elencati nell'atto di compravendita dell'esecutata, ma non ancora resi disponibili al CTU.

Il Comune di Manerba in data 22.06.2022 comunicava che la Concessione in Sanatoria n. 483 e l'abitabilità rilasciata in data 16.11.1992 non risultavano reperibili oppure erano inesistenti.

In data 24.06.2022 viene effettuata un'altra richiesta di accesso agli atti con nuovi numeri di registro generale-

Dopo diversi solleciti inviati al Comune di Manerba, in data **04.08.2022** si ottiene la possibilità di effettuare un nuovo accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Manerba.

In tale data è stato possibile visionare la pratica n.483, ora ritrovata, risultante quale richiesta di licenza edilizia in sanatoria da parte di [REDACTED] per le quattro palazzine *"così come si trovano nello stato di fatto"* e rappresentate nell'allegata tavola (presentata in data 19.08.1968).

Questa è l'unica tavola dove viene rappresentata la presenza delle mansarde nei quattro corpi di fabbrica, come si rilevano allo stato attuale (eccetto per la divisione in due unità abitative del caso in esame).

Nella stessa pratica si evidenzia la presenza di una richiesta di agibilità



presentata in data 26.07.1968 con protocollo n.217 al quale, tuttavia, il Comune pare non aver dato seguito.

Nello stesso fascicolo si rinvenivano, poi, le pratiche relative alla “licenza d’uso per strutture in conglomerato cementizio semplice o armato” per la costruzione delle autorimesse, autorizzate, poi, il 05.07.1968.

Durante questo ultimo accesso agli atti si è verificata la presenza di una ulteriore pratica con lo stesso intestatario per la quale è stata avanzata una ulteriore richiesta di visione (p- 45/1967)

In data 08.08.2022 veniva comunicato alla scrivente che anche questa pratica viene considerata irreperibile.

A seguito dei diversi incontri presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Manerba del Garda si evince che:

- le opere di costruzione sono state autorizzate con licenza di costruzione n°88 del 25/11/1966, variante della licenza n°43, successiva 24/04/1967 n°29/67, con conseguente certificato di abitabilità rilasciato il 14/07/1967 per i piani primo, secondo e terzo;
- La concessione in sanatoria n°483 per il quarto piano (mansarda) del 23/10/1992 è non reperibile e la relativa abitabilità pare anch’essa irreperibile o non rilasciata.
- Il responsabile dell’ufficio tecnico del Comune di Manerba dichiara che per l’immobile posto al quarto piano (mansarda) oggetto della presente valutazione non è reperibile il Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune.

Si allega alla presente la dichiarazione del Responsabile del Comune di Manerba in merito alla irreperibilità della documentazione citata negli atti di compravendita relativa alle licenze edilizie e alla agibilità degli appartamenti



posti al piano sottotetto.

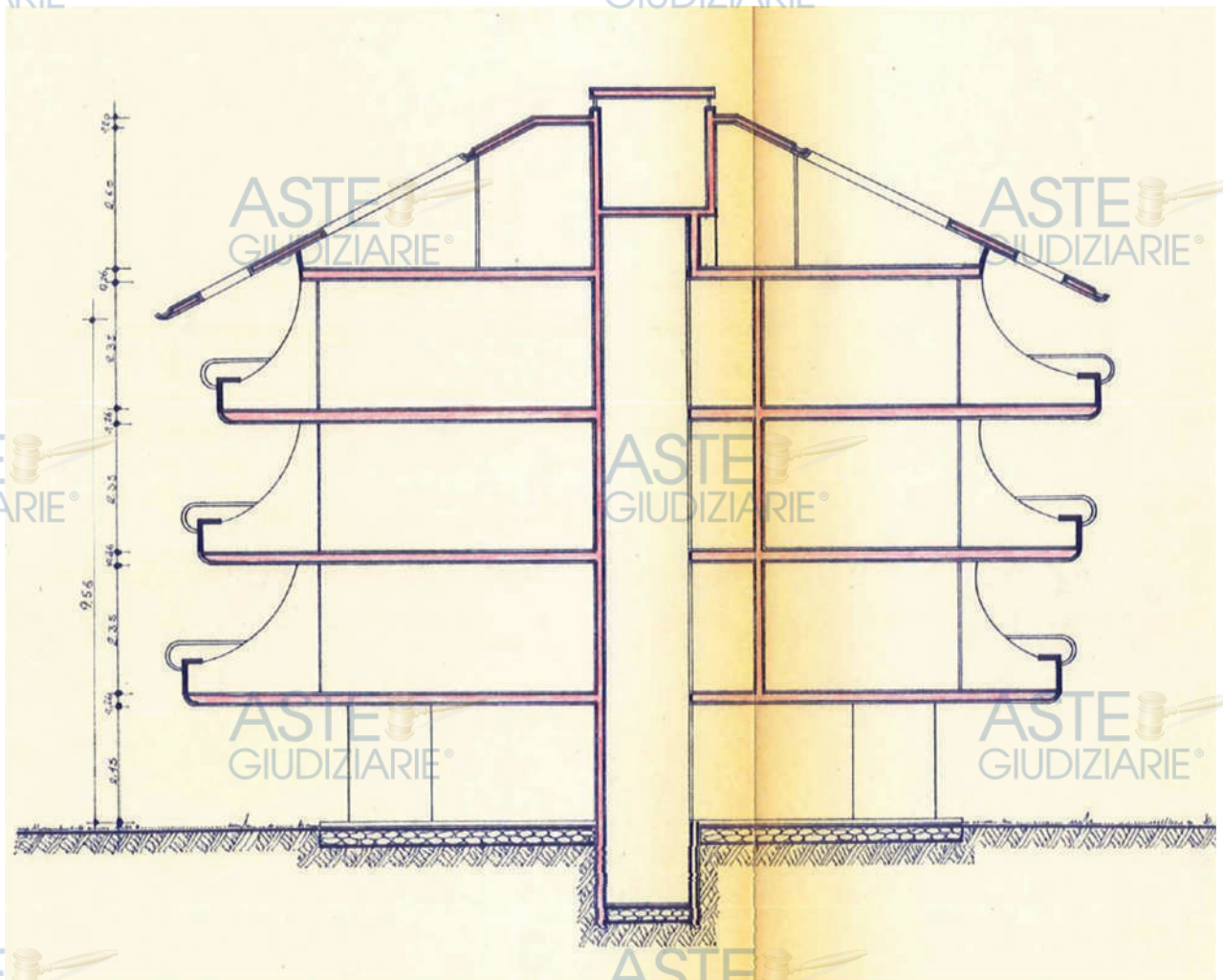
Il certificato di agibilità si riferirebbe alla normativa in vigore all'epoca della fine dei lavori (pare nel corso dell'anno 1967), pertanto attesterebbe la conformità ai requisiti allora vigenti, inevitabilmente diversi da quelli attuali.

Attualmente la presentazione di una nuova richiesta di agibilità comporterebbe l'adeguamento dell'immobile alle norme oggi vigenti.

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 armature fisse.

A seguito di tale riduzione le camere da letto non avrebbero la superficie minima richiesta pari a 9 m² per la singola e 12 m² per la doppia.





Sezione allegata alla pratica edilizia n.385

Inoltre l'altezza media ponderale dell'appartamento 1 e dell'appartamento 2, considerando le porzioni con altezza superiore a 1,50 m, risulta inferiore ai prescritti 2,40 m.

Si rileva che tutte le camere da letto di entrambi gli appartamenti, considerando esclusivamente le porzioni con altezza superiore a 1,50 m, non hanno la superficie minima richiesta dalle attuali norme.

Analogamente non vengono rispettati, in questi ambienti, i rapporti di aerilluminazione prescritti dalla normativa in vigore.

Interrogato il Comune di Manerba, perseguendo il fine di ottenere risposte in merito a questa situazione particolare e, conseguentemente, regolarizzare l'attuale posizione urbanistica, viene risposto al CTU che non è possibile dare nessuna indicazione.

Per ottenere risposte è necessario formulare una apposita richiesta al Comune con un progetto di rilievo e distribuzione dell'appartamento, conseguentemente verrà svolta una indagine con sopralluogo da parte dei funzionari e solo successivamente si potranno ottenere indicazioni sulla possibilità, o meno, di una regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Analoga evasiva risposta viene data in merito allo smarrimento di alcune pratiche e alla mancanza di abitabilità dell'immobile in oggetto.

Nel Decreto Semplificazioni (DL 76/2020, convertito con L. 120/2020) è contenuta una importante precisazione sulla applicazione dei requisiti di altezza e igienico sanitari dei locali di abitazione negli immobili costruiti prima della entrata in vigore del DM 5 luglio 1975.

La norma – art. 10, c. 2, DL 76/2020:

“Nelle more dell’approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all’articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all’altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali.”



*Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni **legittimamente preesistenti**".*

Purtuttavia non è stata fornita al CTU la documentazione attestante la licenza in sanatoria relativa alla realizzazione delle quattro mansarde di cui alla richiesta del 19.08.1967 pratica n.328.

In tale richiesta viene fatto riferimento alla licenza di costruzione n.29 del 24.04.1967 che, in realtà, si riferisce esclusivamente ai piani primo, secondo e terzo a cui è seguito regolare Certificato Agibilità rilasciato in data 14.07.1967.

Per tale motivo non è possibile stabilire se le mansarde risultino con dimensioni legittimamente preesistenti da qui l'inapplicabilità dell'art.10 del Decreto Legge 76/2020.

F - FORMAZIONE dei LOTTI

L'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, risulta attualmente distinta in due appartamenti indipendenti con ingressi e utenze autonome.

Le finiture ed il grado di manutenzione appaiono considerevolmente diversi.

La porzione in uso alla Sig.ra [REDACTED] appare con una manutenzione meno assidua e con finiture di minor qualità.

Invece l'appartamento in uso al sig. [REDACTED] risulta più curato nei dettagli e nella conservazione del bene.

Purtuttavia, catastalmente, gli appartamenti risultano uniti e con un unico subalterno.

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

Appare evidente che pur essendo divisi fisicamente i due appartamenti, le superfici abitabili di ognuno di essi, secondo la normativa attuale, risultano



inferiori ai minimi richiesti.

Pertanto l'unica possibilità per una ipotesi di compravendita 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.

Viceversa risulta vendibile separatamente dall'abitazione, l'autorimessa di cui al mappale n.1510 subalterno n.22.

Purtuttavia anche l'autorimessa risulta di proprietà dell'esecutata, [REDACTED], per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$.

Si ricorda che l'appartamento è sempre stato compravenduto, nel corso degli anni, da coppie di amici/conoscenti e/o parenti in modo da poterne usufruire separatamente, come avviene ora per l'esecutata.

G - VALORE DEL BENE E COSTI

Il concetto di " valore " basato sul valore corrente di mercato ha uniformato il procedimento di stima degli immobili descritti ai paragrafi precedenti.

Per valore corrente di mercato si intende il valore attribuibile ai beni immobili, considerati nello stato di fatto secondo l'età, lo stato di manutenzione, l'usura, l'obsolescenza, la localizzazione, e le caratteristiche intrinseche in cui si trovano.

In relazione alle peculiari caratteristiche del bene, il valore è stato determinato per un utilizzo diretto con riguardo alla consistenza ed alla ubicazione sul territorio.

La valutazione dell'immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona di appetibilità mercantile in cui lo stesso è realizzato, l'età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

La valutazione dell'immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona di appetibilità mercantile in cui lo stesso è realizzato, l'età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Dopo un'attenta analisi comparativa di unità immobiliari similari recentemente compravendute e le valutazioni attuali di mercato si è proceduto alla stima dell'immobile con riferimento temporale alla data: Agosto 2022

La valutazione viene fatta considerando il più opportuno coefficiente economico.

Nello specifico, la valutazione viene effettuata sulla base del valore intrinseco determinato dal prezzo di mercato dell'area, di quello di costruzione dell'edificio, tenendo presente il grado di vetustà, di finitura e lo stato di conservazione del fabbricato.

La valutazione dei lotti viene effettuata nella sua interezza comprensiva delle quote di proprietà delle aree comuni, sulla base delle superfici commerciali.

1. AUTORIZZAZIONE

- Sez. NCEU, Foglio n. 4, mapp. n. 1510, sub. 22; categoria C/6, classe U, mq 17, RC 26,34 €

Proprietà: [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$

Superficie convenzionale:

~ m² 16,80

- **Area di pertinenza**

L'area comune utilizzata per l'accesso alle autorimesse e si considera inclusa nella valutazione del locale autorimessa.

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: 16,80 m²

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le

caratteristiche dell'immobile e le opere di finitura.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : (1968) - coefficiente d'applicazione: 0,70

2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione: 0,98

3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente - coefficiente d'applicazione: 0,90

4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):

medie - coefficiente d'applicazione: 1,00

5. LIVELLO DI PIANO: (pt.) - coefficiente d'applicazione: 0,95

6. CONSERVAZIONE FABBRICATO:

scadente - coefficiente d'applicazione: 0,95

Coefficiente di merito K= 0,557

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In base alle superfici commerciali ed ai coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 1.100 ,00 €/m²

Superficie convenzionale: 16,80 m²

Valore unitario corretto: 612,70 €/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 16,80 x € 612,7 = € 10.293,36

2. ABITAZIONE

Foglio 4, mappale n. 3677, sub. 13 , categoria A3, 5.5 vani (appartamento al piano quarto);

Proprietà: [REDACTED] **per la quota di 1/2**

Superficie convenzionale:

Appartamento come indicata nella planimetria catastale: ~ m² 70,00

Terrazza: ~ m² 40,60 x 0,25 = m² 10,15

- **Area di pertinenza**

L'area comune si sviluppa perimetralmente ai fabbricati e viene considerata compresa nella stima dell'immobile.

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: circa 80 m²

La valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile e le opere di finitura.

Coefficienti di merito :

- | | |
|--|------|
| 1. VETUSTA' : (1968 data abitabilità) - coefficiente d'applicazione: | 0,70 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |
| 4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
medie - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 5. LIVELLO DI PIANO: (4° p.) - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |
| 6. CONSERVAZIONE FABBRICATO:
medio - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |

Coefficiente di merito K= 0,544

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 1.500 ,00 €/m²

Superficie convenzionale: 80 m²

Valore unitario corretto: 816 €/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 80 x € 816 = € 65.280,00

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile nella zona indicata è buona.

L'edificio, pur presentandosi nel contesto come struttura condominiale di tipo popolare di discreta fattura, risente della incontestata posizione unica nel suo genere.

L'estrema vicinanza con la spiaggia ed il lago oltre alla vista panoramica che si gode dalle verande rende gli immobili del complesso Gigi Complex di grande appetibilità commerciale.

Purtuttavia l'appartamento appare gravato da diverse problematiche:

- Risulta diviso in due appartamenti distinti nell'uso e, abitualmente, utilizzati da due diversi nuclei familiari di cui uno è completamente estraneo alla procedura esecutiva.
- Non è presente il certificato di abitabilità
- Allo stato attuale non è chiaro se la concessione in sanatoria relativa agli appartamenti delle mansarde sia stata, o meno, rilasciata dal Comune di Manerba
- Non è possibile prevedere le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene né se sarà possibile realizzarla

Tutti questi elementi influiscono in modo determinante nella valutazione del bene e tal punto da renderlo di scarsissima vendibilità.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo per l'abitazione comporti una riduzione di circa il 20% sul valore stimato, ammesso che risulti possibile la compravendita.

Per l'autorimessa, invece, si considera una riduzione pari al 9%-

CONCLUSIONE

La sottoscritta Dott.ssa Ing. Arch. Alessandra Pedercini, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.2810 ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2700, esaminati gli atti di causa ;
ispezionati i luoghi;
tenuto conto dello stato di manutenzione e produttività dell'immobile e di ogni altro elemento necessario ed utile al fine della valutazione;

STIMA

Che il valore degli immobili pignorati nel Comune di Manerba del Garda, Via Repubblica n°126:

- 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).

Di proprietà, per la quota di 1/2 della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] - considerati per intero e ritenuti comunque non vendibili sperandoli in due lotti distinti -



<u>AUTORIMESSA</u> - mapp. n. 1510, sub. 22; categoria C/6, classe U, mq 17, RC 26,34 €		Valutazione di mercato con arrotondamento
VALORE DI STIMA		€ 10.293,36 (€ diecimiladuecentonovantatre//36)
VALORE DI REALIZZO (arrotondato)	Riduzione 9%	€ 9.360,00 (€ novemilatrecentosessanta//00)

<u>APPARTAMENTO</u> - mappale n. 3677, sub. 13 , categoria A3, 5.5 vani		Valutazione di mercato con arrotondamento
VALORE DI STIMA		€ 65.280,00 (Sessantacinquemiladuecentottanta//00 euro)
VALORE DI REALIZZO (arrotondato)	Riduzione 20%	€ 52.200,00 (€ cinquantaduemiladuecento//00)



In allegato:

- Accesso agli atti - riassunto;
- atti di compravendita;
- rilievi stato di fatto;
- schede catastali e visure;
- atto di matrimonio;
- rendiconto e bilancio preventivo Amministratore Condominiale.

