

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice

Dott. Canali Gianluigi

Esecuzione immobiliare: n. 201/2024

Giudice Esecutore: Dott. Canali Gianluigi

Causa promossa da: Prelios Credit Solutions S.P.A.

Contro:

██

██

RELAZIONE DI STIMA

Premesso che il G.E. Dott. Canali Gianluigi, con provvedimento del 18 luglio 2024, ha nominato CTU la sottoscritta, al fine di determinare il valore di stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva promossa da Prelios Credit Solutions S.P.A., 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 n. 2306, espone la seguente relazione peritale:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 30-07-2024 conferimento incarico in modalità telematica;
- 31-07-2024 ricezione e-mail del Custode Giudiziario con la comunicazione agli esecutati della data del sopralluogo (allegato A);
- 31-07-2024 acquisizione degli atti e documenti di causa;
- 23-08-2024 acquisizione telematica dell'estratto mappa, dell'elaborato planimetrico, delle planimetrie catastali e delle visure storiche;
- 27-08-2024 sopralluogo agli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario e **riscontro dell'errata l'identificazione catastale dell'immobile nell'atto di pignoramento**;
- 11-09-2024 richiesta di accesso agli atti al comune di Castel Mella prot. n. 15956 del 12/09/2024 (allegato C);
- 18-09-2024 deposito istanze al G.E: per proroga dei termini di deposito della relazione peritale (concessa in data 19/09/2024 – Allegato D) e contestuale autorizzazione ad effettuare ricerche catastali “straordinarie” per l'individuazione dell'origine dell'errore di individuazione catastale e risoluzione del problema, avvalendosi eventualmente della collaborazione di un

tecnico di fiducia esperto in catasto (autorizzata in data 19/09/2024 – Allegato E);

- 30-09-2024 accesso al comune di Castel Mella per visione e copia dei documenti oggetto di precedente richiesta;
- 23-10-2024 richiesta all'amministratore e successiva ricezione della situazione contabile delle spese condominiali (allegato F);
- 24-10-2024 ispezioni ipotecarie telematiche e note di iscrizione e trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio (allegato G);
- 25/10/2024 relazione verbale al G.E. circa le risultanze delle indagini catastali effettuate e richiesta di indicazioni circa la procedura da intraprendere;
- 25/10/2024 e-mail (allegato H) al custode giudiziario sulla necessità di inoltrare una Sua istanza per procedere alla variazione catastale, come da indicazioni del G.E., nelle modalità descritte nella relazione della sottoscritta, allegata alla mail (allegato I);
- In generale, dal 27/09/2024 al 04/12/2024, svolgimento di indagini, relazioni, istanze, e-mail e operazioni necessarie al deposito della variazione catastale presso dell'Ufficio Direzione Provinciale di Brescia con la collaborazione del tecnico di fiducia ed esperto di pratiche catastali per l'esatta identificazione catastale degli immobili pignorati;
- 04/12/2024 deposito telematico presso la Cancelleria del Tribunale della relazione esplicativa e dei relativi allegati

dell'avvenuta variazione catastale da parte dell'ufficio
Direzione Provinciale di Brescia.



**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 B) notaio Adriano Metelli rep. n. 76635/31661 in data 27/06/2000 trascritto a Brescia il 03/07/2000 ai nn. 26892/15499, registrato a Brescia il 03/07/2000 al n. 3964, i sigg. [REDACTED] [REDACTED] acquistano da [REDACTED] che vende, l'immobile in comune di Castel Mella censito in catasto fabbricati sez. urbana NCT Fg. 13 mapp. 3 (ora mapp. 151) sub. 30 e Fg 13 mapp. 3 (ora mapp. 151) sub. 46.
- N.B.:** nell'atto sono riportati gli identificativi catastale errati e che sono stati oggetto di variazione catastale da parte della sottoscritta.

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di Castel Mella viale Caduti del Lavoro n. 54/I-56 e, **dopo la variazione catastale effettuata**, sono censite nel catasto fabbricati di detto comune, sezione urbana NCT come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
13	151	30	A/2	4	7 vani	tot. mq. 136 tot. escluse aree scoperte 111 mq.	S1-1	542,28
13	151	46	C/6	2	22 mq.	Tot. 22 mq.	S1	53,40

Dalla dimostrazione grafica dei subalterni si evince che le parti comuni attribuibili al bene principale sono:

- Fg. 13 mapp. 151 (ex mapp. 3) sub. 11 (corsello);
- Fg. 13 mapp. 151 (ex mapp. 3) sub. 12 (vialetto pedonale).

Le suddette parti sono comuni in quota proporzionale alla proprietà esclusiva.

Il mapp. 151 sub. 16 Fg. 13 identifica la strada privata di uso pubblico comune a tutte le unità del condominio.

Confini:

n.	foglio	part.	sub.	Confini
1	13	151	30	<u>Appartamento</u> : a nord prospetto su corte del mapp. 151/24, a est prospetto su corte esclusiva, a sud prospetto su corte comune, a ovest mapp. 151/29.

2 13 151 46 Corte e terrazza in unico corpo: a nord mapp. 63, a est mapp. 65-66, a ovest sub. 11,24,12.
Contina con ripostiglio e autorimessa: a nord e est terrapieno, a sud corte comune, a ovest mapp. 151 sub. 45-24.

*(Allegati n. **1a** estratto mappa – **1b** elaborato planimetrico – **1c** elenco dei subalterni assegnati – **1d** planimetrie catastali - **1e** visure storiche)*

Descrizione degli immobili

Appartamento

L'appartamento posto al primo piano e l'autorimessa a piano seminterrato sono parte di un lungo edificio di due piani fuori terra e un piano interrato avente ingresso pedonale (civico n. 56) e carraio (civico n. 54/1) da viale Caduti del Lavoro nel comune di Castel Mella (BS).

Le unità immobiliari in oggetto sono poste all'estremo lato est dell'edificio e, all'appartamento, vi si accede pedonalmente percorrendo un lungo vialetto sul quale sono distribuiti i cancelletti di ingresso alle proprietà dei vari appartamenti costituenti l'edificio.

All'appartamento, posto al piano primo, percorrendo dapprima un appezzamento di terreno, si accede tramite una scala esterna con arrivo ad un loggiato dove vi è l'ingresso dell'abitazione composta da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno ed un balcone. Al piano seminterrato vi è una cantina ed un ripostiglio accessibili dal proseguimento della scala esterna sopra citata: la cantina comunica anche con l'autorimessa il cui accesso

avviene dal corsello comune esterno. Le principali caratteristiche dell'appartamento sono:

- scala esterna rivestita con pietra Serena e ringhiera in ferro;
- appezzamento di terreno in lato nord rispetto all'edificio con manto erboso e parte con pavimentazione in lastre di porfido posato ad opus incertum;
- lastrico solare sopra box di altra proprietà con pavimento in piastrelle di grès grigio da cm. 10 x 15;
- gronda in C.A. a vista, copertura con tegola in cemento;
- lattoneria parte in lamiera di rame (canali) e parte in lamiera preverniciata (pluviali);
- recinzione a confine in lato est con muro in blocchi di calcestruzzo (prismi) che presenta alcune fessurazioni;
- facciate con cappotto spess. cm. 6;
- refilati loggiato e balcone, soglie e davanzali in marmo di Botticino;
- portoncino di sicurezza esternamente a doghe, internamente liscio;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera, ante cieche;
- pareti e soffitti con intonaco civile tinteggiato;
- pavimenti - loggiato in grès grigio cm. 10 x 15; appartamento con piastrelle di ceramica da cm. 30 x 30, bagno con piastrelle di ceramica da cm. 20 x 20;
- rivestimento - cucina con piastrelle di ceramica da cm. 20 x 20 H cm. 160, bagno con piastrelle di ceramica da cm. 20 x 25 H cm. 200;
- bagno con lavello su mobile, WC, bidet, vasca da cm 70 x 140, attacco lavatrice;

- riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio anodizzato;
- condizionamento con split in soggiorno e camera da letto mal funzionanti a detta degli esecutati che segnalano, tra l'altro, anche della presenza di una cisterna di gasolio interrata nell'appezzamento di terreno;
- caminetto chiuso con vetro nel soggiorno;
- impianto elettrico sotto traccia.

Cantina e autorimessa

- solaio di copertura a predalles;
- pareti con intonaco civile tinteggiato;
- pavimento con piastrelle di ceramica da cm. 33x33;
- porta cantina in legno tamburata;
- porta antifuoco ammalorata;
- finestrella in legno;
- basculante in lamiera zincata;
- impianto elettrico esterno;
- corsello esterno in battuto di cemento usurato e ammalorato;
- scivolo in cls rigato.

Le unità immobiliari in oggetto mostrano i segni della vetustà e richiedono opere di manutenzione.

Identificazione pregressa dei beni

Nell'atto di pignoramento gli immobili oggetto della procedura esecutiva siti in Castel Mella viale Caduti del Lavoro n 54/1-56 venivano catastalmente individuati al Fg. 13 **part. 3** sub. 30 e 46. **In**

sede di sopralluogo la sottoscritta e il custode giudiziario hanno riscontrato **difficoltà nell'individuazione dell'edificio** di cui sono parte i beni immobili **oggetto di pignoramento in quanto gli identificativi catastali riguardavano un fabbricato estraneo alla procedura**: l'individuazione dell'edificio è avvenuta solo facendo riferimento alla sua sagoma.

Riscontrato l'errore di identificazione catastale la sottoscritta CTU chiedeva al G.E., in data 18/09/2024, l'autorizzazione ad effettuare ricerche catastali "straordinarie" (anche avvalendosi della collaborazione di un tecnico esperto in catasto) per ricercare l'origine dell'errore catastale sopra indicato chiedendo nel contempo una proroga di 90 giorni per il deposito della relazione peritale: in data 19/09/2024 il G.E. accoglieva l'istanza del CTU autorizzandola ad effettuare le ricerche catastali "straordinarie" che hanno consentito di individuare l'origine dell'errore e di redigere una dettagliata relazione "*rettifica identificativi catastali errati*" circa l'errata identificazione catastale, i modi, i tempi e i costi da sostenere per ovviare all'errore (allegato I).

In data 25/10/2024 la sottoscritta informa verbalmente il G.E. sulle risultanze delle **ricerche straordinarie** effettuate chiedendo nel contempo indicazione circa la procedura da intraprendere.

Il G.E. individua nel custode giudiziario la persona che con proprio istanza richiedeva di procedere alla variazione catastale nei termini descritti dal CTU.

Nello stesso giorno la sottoscritta informava il custode giudiziario, tramite email (allegato H), circa le decisioni del G.E. allegando inoltre la predetta relazione dalla quale attingeva le notizie per formulare in data 28/10/2024, l'istanza richiesta dal G.E.: in data 29/10/2024, il G.E. autorizzava la variazione catastale nel tempo di 60 giorni.

Come indicato nella già citata relazione, la procedura prevede che la variazione catastale riguardi tutte le unità immobiliari del condominio e delle relative parti comuni su richiesta dell'amministratore condominiale.

La sottoscritta (avvalendosi anche della collaborazione di un tecnico di fiducia esperto in pratiche catastali) ha svolto tutto quanto necessario ottenendo così l'esatta identificazione catastale dei beni immobili oggetto di pignoramento, **depositando telematicamente in Tribunale, in data 04/12/2024, tutta la documentazione relativa all'avvenuta variazione.**

Conformità catastale

Le planimetrie catastali relative all'appartamento e all'autorimessa ora individuate catastalmente rispettivamente al fg13 part. 151 sub. 30 e 46 **risultano conformi** a quanto realizzato e riscontrato in corso di sopralluogo.

N.B.:

I nuovi identificativi catastali conseguenti alla variazione catastale sono riportati a margine delle planimetrie catastali esistenti. Per

l'eliminazione definitiva dei vecchi identificativi sulle planimetrie (errati sin dall'origine) è necessario procedere al rifacimento delle planimetrie delle unità immobiliari in oggetto e redarre una nuova pratica Docfa per "migliore identificazione planimetrica".

Le spese da sostenere, a cura dell'aggiudicatario, sono quantificate come segue:

- **€ 100,00 per tributi catastali** (€ 50,00 per ciascuna planimetria);
- **€ 850,00 per il tecnico** che predisporrà la pratica.

C. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27/08/2024 le unità immobiliari in oggetto risultano occupate dai proprietari.

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

Formalità

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato G) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 24/10/2024 risultano le seguenti formalità:

- **Atto di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/07/2000 ai nn. 26892/15499 (allegato G1) notaio Metelli Adriano Rep. n. 76635 in data 27/06/2000;

a favore: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di separazione di beni;

contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 13 part. 3 (ora sub. 151) sub. 30 e Fg. 13 part. 3 (ora sub. 151) sub. 46;

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/06/2000 ai nn. 26867/6802 (allegato G2) con atto notarile in data 04/06/20000 rep. n. 42677/15089 per la somma capitale di € 130.000,00 e somma complessiva di € 234.000,00 – durata 15 anni;

a favore Banca del Credito Cooperativo di Pompiano della Franciacorta – Pompiano (BS) società cooperativa per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in qualità di debitori ipotecari;

relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 13 part. 3 (ora sub. 151) sub. 30 e Fg. 13 part. 3 (ora sub. 151) sub. 46;

- **Ipoteca** derivante da concessione amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di

Pubblicità Immobiliare in data 07/11/2016 ai nn. 43828/7817 (allegato G3) richiedente Equitalia Servizi Riscossione SPA in data 03/11/2016 rep. n. 2696/2216 per la somma capitale di € 69.644,40 e somma complessiva di € 139.288,80;

a favore: Equitalia Servizi di Riscossione SPA per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 13 part. 3 (ora sub. 151) sub. 30 e Fg. 13 part. 3 (ora sub. 151) sub. 46;

- **Ipoteca** derivante da concessione amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/11/2019 ai nn. 48343/8496 (allegato G4) richiedente Agenzia delle Entrate Riscossione in data 04/11/2019 rep. n. 4184/2219 per la somma capitale di € 65.944,63 e somma complessiva di € 131.889,26;

a favore: Agenzia delle Entrate Riscossione per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 13 part. 3 (ora sub. 151) sub. 30 e Fg. 13 part. 3 (ora sub. 151) sub. 46;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenda del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/06/2024 ai numeri 27402/19199 (allegato G5) con atto esecutivo o cautelare della Corte d'Appello di Brescia Rep. n. 4714 in data 19/06/2024;

a favore: Buonconsiglio 4 S.R.L. sede Conegliano per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in qualità di debitori ipotecari;

relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 13 part. 3 (ora sub. 151) sub. 30 e Fg. 13 part. 3 (ora sub. 151) sub. 46;

Destinazione urbanistica – vincoli e/o limitazioni

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

- il complesso residenziale di cui è parte l'immobile oggetto della presente perizia ricade in zona "R2 – Ambiti residenziali estensivi" (Piano delle Regole P3a) normato dall'art. 31 delle NTA del Piano delle Regole.

- Dalla consultazione dei documenti del PGT non emergono vincoli particolari e/o limitazioni salvo il rispetto dei luoghi sensibili (500

m.) per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in cui ricade l'edificio in oggetto (DdP P26).

Spese condominiali

In merito alle spese condominiali dei beni immobili in oggetto, con riferimento alla documentazione ricevuta dall'amministratore del complesso "San Paolo" viale Caduti del Lavoro n. 54/1-56 di Castel Mella in seguito alla richiesta formulata dalla sottoscritta in data 23 ottobre 2024 (allegato F) si evince quanto segue:

- l'ammontare medio delle spese ordinarie è di € 600,00;
- le spese insolute sono pari a € 6.756,97;
- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria per l'anno 2024/2025 sono pari a circa € 700,00;
- non sono previste spese straordinarie;
- non vi sono cause in corso né attive né passive.

E. Regolarità edilizia e urbanistica.

L'edificio condominiale di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto fu costruito in forza della Concessione Edilizia n. 41 PE in data 17 giugno 1999 (allegato n. 2a) e successiva variante in corso d'opera in data 29 febbraio 2000 n.14/2000 (allegato n. 2b).

La richiesta di certificato di abitabilità fu presentata al comune di Castel Mella dalla soc. costruttrice nonché venditrice in data 22 giugno 2000 prot. n.7194 (allegato n. 2c) e si ritiene acquisito per silenzio assenso.

Le **unità immobiliari** in oggetto risultano **conformi al progetto approvato** come verificato e riscontrato in corso di sopralluogo.

F. Formazione dei lotti

I beni immobili in oggetto, a giudizio della sottoscritta, non possono che costituire un **unico lotto** trattandosi di un appartamento piano primo, di una cantina e di un'autorimessa a Piano interrato e area scoperta di pertinenza.

Dopo l'istanza di variazione inviata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate in data 13/11/2024 Prot. n. 325575, gli immobili, costituenti un unico lotto, sono identificati nel Catasto Fabbricati del comune di Castel Mella sez. NCT al Foglio 13 particella 151 sub. 30 e 46.

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		
0,60 x 4,60 = mq.		2,76
9,67 x 10,50 = mq.		101,53
- loggia		
2,00 x 5,70 = mq.	11,40 x 0,60 = mq.	6,84

2,60 x 5,05 = mq.	13,13 x 0,60 = mq.	7,87
- balcone		
1,20 x 9,67 = mq.	11,60 x 0,35 = mq.	4,06
- scala esterna		
2,10 x 3,70 = mq.	7,77 x 0,40 = mq.	3,10
Piano interrato		
- ripostiglio		
2,00 x 4,48 = mq.	8,96 x 0,30 = mq.	2,68
- cantina		
4,40 x 5,15 = mq.	22,66 x 0,30 = mq.	6,80
- autorimessa		
4,40 x 5,70 = mq.	25,08 x 0,50 = mq.	12,54
- lastrico solare		
7,40 x 6,60 = mq.	48,84 x 0,06 = mq.	2,93
- area scoperta		
5,50 x 32,20 = mq.	177,10 x 0,04 = mq.	7,08
Tot. sup. commerciale mq.		158,19

Valutazioni

Considerato l'ubicazione, il grado di finitura descritte precedentemente, il grado di manutenzione, la vetustà (anni 24) e quanto riportato dal Listino dei Valori degli immobili di Brescia e Provincia anno 2023 edito da Probrixia (allegato J) che indica nella colonna "recente" (vetustà anni 10-20) un valore unitario massimo

di €/mq. 1.900,00 e un valore unitario minimo di €/mq. 1.555,00, mentre nella colonna “agibile 1” (vetustà anni 30-40) un valore massimo di €/mq. 1.210,00 e un valore minimo di €/mq. 860,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto applicare alla superficie commerciale sopra riportata un valore unitario di **€/mq. 1.100,00**, per cui si ha:

mq. 158,19 x € 1.100,00 = € 174.009,00

Valore di mercato arrotondato in € 174.000,00.

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, 18/01/2025

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. atto di provenienza;

C. richiesta di accesso agli atti comune di Castel Mella;

D. istanza al G.E.;

E. istanza al G.E. e relativi allegati;

F. spese condominiali;

G. Formalità (G1-G2-G3-G4-G5);

H. E-mail al custode giudiziario;

I. Relazione del CTU allegata all'e-mail di cui al punto H.,

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

Elenco allegati – lotto:

1a. estratto mappa;

1b. elaborato planimetrico;

1c. elenco dei subalterni assegnati;

1d. planimetrie catastali;

1e. visure storiche;

2a. Concessione Edilizia n. 41 del 17/06/1999;

2b. Concessione Edilizia - variante - n. 14/2000 del 29/02/2000;

2c. Richiesta Certificato di Agibilità.





