

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
*Esecuzioni immobiliari*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Es. Im. N. 1024/2016 R.G.E.  
**Procedura Esec. Imm. N. 1024/2016 R.G.E.**

Promossa dal ricorrente assistito dall'Avv. [REDACTED]  
Promossa dal ricorrente assistito dall'Avv. [REDACTED]

Contro l'esecutato  
Contro l'esecutato [REDACTED]

GIUDICE dell'esecuzione Dr. DEL PORTO RAFFAELE

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

sommario

1) PREMESSA

- 1) - Premessa - Incarico
- 2) - Dati preliminari di citazione
- 3) - Cronistoria delle operazioni
- 4) - Relazione di lavoro del CTU - Risposte alle domande di quesito
- 5) - Stima
- 6) - Conclusioni

Darfo, 09/06/17

il C.T.U.  
Geometra **DO PROVINO**  
Darfo B.T.



2) DATI PRELIMINARI DI CITAZIONE

Allegati

- a) Scheda di valutazione All. 1
- b) Estratto di mappa di Iseo
- c) Visure e planimetrie catastali
- d) Atti comunali (varie autorizzazioni edilizia)
- e) Certificato di abitabilità
- f) Atto di acquisto originario
- g) Visura ipotecaria
- h) Certificato di matrimonio
- i) Certificazione di inesistenza di mancati pagamenti
- j) Documentazione fotografica

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Es. Im. N. 1024/2016 RGE**

Promossa dal ricorrente assistito dall' [REDACTED]

Contro l'esecutato [REDACTED]

GIUDICE dell'esecuzione Dr. DEL PORTO RAFFAELE  
=====

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**1)-PREMESSA.**

In data 24/08/2016, l'Ill.mo G.I. Dr. DEL PORTO RAFFAELE, emetteva ordinanza di nomina del sottoscritto Geometra DO PROVINO di Darfo B.T., quale C.T.U. nella esecuzione immobiliare sopraccitata, il quale nell'udienza del 18/04/2017, previo giuramento di rito, non avendo interesse alcuno nelle due parti, accettava l'incarico, con deposito di consulenza almeno 30 giorni prima della prestabilita **udienza del 12/07/2017 avanti al G.O.T. Dr.ssa Zaccara Liana**, di rispondere al prestabilito quesito, di cui all'art 173/bis delle norme di attuazione del C.p.c., come da verbale di accettazione di incarico.

**2)-DATI PRELIMINARI DI CITAZIONE**

2.1)- La ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED] su istanza depositata in data 22/09/2016 dall'avv. [REDACTED] chiedeva venisse disposta la vendita del compendio immobiliare di proprietà del [REDACTED], nato a [REDACTED] e residente in [REDACTED] sottoposto a pignoramento al fine di recuperare il capitale e gli interessi per la somma

complessiva di € 128.055,61 ( come da precetto depositato telematicamente in data 12/07/2016) già al netto della somma di € 40.000,00 realizzata con l'assegnazione dell'autoveicolo , chiedendo altresì che venisse fissata l'udienza per l'audizione delle parti ex art 569 c.p.c.

2.2)- Non avendo l'esecutato provveduto al pagamento della somma richiesta , il Tribunale di Brescia, nella persona dell'Ufficiale Giudiziario, a richiesta della [REDACTED], con atto di precetto in data 12/07/16, in data 25/08/16 emetteva atto sottoponendo a pignoramento immobiliare la quota di 1/2 di piena proprietà del [REDACTED] degli immobili posti in Iseo, al foglio catastale n. 1, consistenti in :

- a) – abitazione in villino mapp 56/1 – cat. A/7 – cl 5' – vani 9,5 – R.C. € 883.14
- b) – box mapp 56/2 – cat. C/6 – cl 5' – mq 22 – R.C. € 69.31

al fine di recuperare a favore della [REDACTED], la somma di € 128.055,61 oltre spese di notifica e successive occorrenze, in quanto il debitore non ha pagato .

### 3)-CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI

3.1)- In data 21/04/17, con personale lettera raccomandata, il C.T.U. invitava il [REDACTED], e per conoscenza alla [REDACTED] ed all'Avv. [REDACTED], a prendere contatti con il CTU per stabilire un incontro in loco per dare inizio alle operazioni peritali assegnate.

3.2)- Il 12/05/17 , il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ( ufficio tecnico erariale -catasto ) per richiedere ed ottenere le visure catastali che si allegano in copia nella **Sez. Visure**

3.3)- Il 15/05/17 il CTU accedeva all'Agenzia delle Entrate ( ufficio conservatoria) per effettuare l'ispezione ipotecaria al fine di rintracciare iscrizioni sugli immobili di cui è causa .

3.4)-In data 09/05/17 previo prefissato appuntamento, il CTU recandosi presso gli uffici del Comune di Iseo, poteva accedere alla documentazione depositata presso l'ufficio Tecnico riferita ai titoli autorizzativi dell'edificio posto in località Montecolo , distinto in mappa con il n. 56 ; in pari data chiedeva all'ufficio Tributi di conoscere se



e quali fossero le pendenze a carico dell'esecutato sig. [REDACTED] ed ottenerne specifica dichiarazione ( vedi all. varie) .

3.5)-In data 11/11/16, il CTU veniva contattato telefonicamente dal legale dell'esecutato che mi autorizzava ad accedere alla casa per eseguire le verifiche di rito con la presenza dello stesso esecutato.

3.6)- In data 09/05/17 , il CTU effettuava il sopralluogo presso gli immobili interessati per prendere atto della loro situazione reale, verificandone la consistenza e la conformità rispetto alla situazione edilizio-urbanistica e catastale, e rilevandoli anche fotograficamente.

Acquisiti questi dati , il C.T.U. poteva stendere la presente con cognizione di causa.

#### **4)-RELAZIONE DI LAVORO DEL C.T.U.**

##### **- RISPOSTE ALLE DOMANDE DI QUESITO**

##### **4.1)- SITUAZIONE CATASTALE**

La visura catastale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate , servizio Territorio, finalizzata a conoscere le proprietà del Sig. [REDACTED] in territorio di Iseo, foglio 1, ha dato codesti risultati :

- [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2
- [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2

dei seguenti immobili

- **- mapp 56/1 – cat. A/7 – cl 5' – vani 9,5 – R.C. € 883,14**
- **- mapp 56/2 – cat. C/6 – cl 5' – mq 22 – R.C. € 69.31**

I beni così descritti ( vedi *Visure catastali*) pervennero ai coniugi intestatari a seguito di atto di compravendita notaio [REDACTED] ( rep. 3028 – racc 438) trascritto a Brescia il 07/01/1976 ai nn. 257 R.G. e 201 R.P. e successivamente a seguito di interventi edilizi descritti nel successivo capitolo 4.6)-Regolarità edilizia.

##### **4.2)-PROVENIENZA DELLA PROPEITA'**

4.2.1)- Con atto di compravendita notaio [REDACTED] ( rep. 3028 – racc 438 trascritto a Brescia il 07/01/1976 ai nn. 257 R.G. e 201 R.P. ) del 10/12/1975 ,



██████████ vendeva la sua quota esclusiva di piena proprietà, ai coniugi ██████████, in pari quota indivisa di ½ cadauno, costituita dai seguenti mappali:

- ✓ mapp 682 - FUA – di are 3,43 ;
- ✓ mapp 683 - FUA – di are 0,17

oltre ad appezzamenti vari di terreno circostante così individuati :

- ✓ mapp 1102 - inc. prod. - di are 40,75
- ✓ mapp 1103 - inc. prod. - di are 3,40
- ✓ mapp 201 - vigneto - di are 1,60
- ✓ mapp 202 - inc. prod. - di are 2,50
- ✓ mapp 187 - bosco ceduo - di are 4,20
- ✓ mapp 131 - vigneto - di are 8,80
- ✓ mapp 1104 - inc. prod. - di are 0,03

In atto esiste una annotazione che precisa l'esistenza di qualsiasi diritto spettante al venditore ██████████ sul tratto di strada consorziale delle Santelle situata lungo il confine dei mappali 131 – 682 – 1102 – 1103 ( vedi **atto di acquisto originario** ) .

#### **4.3)- STATO DI POSSESSO**

Le due unità immobiliari descritte nel precedente capitolo 4.1) , costituiscono una unica entità composta da appartamento e box che seppur separati sia nella loro funzione che nella loro modalità di utilizzo, integrano un unico complesso edilizio indivisibile gestito ed utilizzato dall'esecutato unitamente alla sua famiglia .

#### **4.4)-SITUAZIONE IPOTECARIA**

Dalla visura al terminale dell'agenzia del territorio, è apparsa l'esistenza dei vincoli e ipoteche indicati nell'ispezione ipotecaria che si allega alla presente nella **Sez-Visura Ipotecaria**

- in data 23/09/16 (RG 36963 - RP 22812) è stato trascritto nei pubblici registri, un **atto esecutivo o cautelare** a fronte di un pignoramento di immobili a favore della ██████████ e contro ██████████

Copia dell'ispezione in ordine alla trascrizione , si allega alla presente nella sezione **Visura ipotecaria**.



#### 4.5-DESCRIZIONE DEI LUOGHI

4.5.1) L'edificio al mapp 56, coerenziato dall'area pertinenziale, è posto nel comune amministrativo e censuario di Iseo , nella località denominata " Montecolo" confinante ad Ovest con la strada consorziale delle Santelle , a sud con la strada vicinale di Montecolo ; ad est con mappali 94 e 93 di altra ditta Bonardi ed a Nord con i mappali n. 91 e 54 di proprietà dei coniugi [REDACTED] come correttamente indicato dalla mappa censuaria.

4.5.2)- La struttura edilizia , come meglio descritto nel capitolo seguente " Regolarità Edilizia", è stata oggetto di integrale ristrutturazione mediante sostituzione di grossi elementi strutturali che hanno ridefinito l'antico fabbricato rurale nella composizione civilistica dell'edificio , anche mediante sopraelevazione ed integrale modifica delle partizioni interne , attraverso il titolo autorizzativo licenza di costruzione n. 51 del 13/08/1975. Nei primi anni '90 , dello scorso secolo , sono state eseguite opere di ristrutturazione edilizia sottoposte a sanatoria ex lege 47/85 , che hanno inteso ampliare il sedime dell'edificio e sostituire il corpo , già destinato a ricovero e stalla , in porticato aperto per la rimessa di autovetture .

Le caratteristiche costruttive fanno pieno riferimento al periodo di costruzione individuate come buona edilizia degli anni '70, orientate ad elevare la qualità delle parti strutturali unitamente a finiture di ottima qualità che hanno affrontato gli anni successivi e che tutt'ora si presentano cariche di valenze positive, esenti da criticità e tendenzialmente verso la qualità medio alta.

Esternamente l'edificio denota caratteristiche di pregio, essendo inserito in un'area verde della superficie di circa mq 1100 desinata non solo a giardino , ma a parco alberato , con piccole particolarità che denotano l'appartenenza alle costruzioni di pregio ( capitelli ai pilastri del portico , contorni in pietra alle finestre ) ; la struttura edilizia riporta alla composizione della villa dove la zona giorno è estesa a tutto il piano rialzato , mentre la zona notte si estende nel piano primo; la documentazione fotografica evidenzia le precarietà dell'immobile e lo stato di costruzione e di manutenzione applicati.

4.5.3)- L'edificio è composto

- da un blocco principale , che costituisce le particelle 56/1 e 56/2 , contenente il box di piano seminterrato e l'abitazione etsesa sul piano rialzato e piano primo con l'accessoriom della cantina a piano seminterrato.

- da un blocco secondario , arretrato rispetto alla via pubblica , posto a quota di piano terra che contiene la struttura a porticato per il ricovero degli autoveicoli. Intorno alla struttura edilizia , come già menzionato, vi è il terreno di pertinenza che si estende , al netto del sedime di costruzione, per circa mq 1100 ( calcolo desunto dalle planimetrie).

4.5.4)-Per una migliore individuazione delle unità immobiliari componenti l'intero complesso edilizio, si descrivono come di seguito :

- a) Primo compendio : unità abitativa di piano seminterrato , rialzato e primo - mapp 56/1 – cat. A/7 – cl 5' – vani 9,5 – R.C. € 883,14 , composto da cantina di piano seminterrato ( mq 13.50 ) , a piano rialzato da zona giorno d'appartamento ( mq 134,70) contenente una sala soggiorno a più livelli di calpestio , un locale cucina , un locale disimpegno-stireria che conduce al tinello ; da bagno ed antibagno e dal vano scale comunicante con il piano superiore ; in collegamento esterno con la sala e la cucina , esiste un portico ( mq 58.63) di tutta facciata distribuito su due diverse quote di livello ed un locale caldaia ; in posizione esterna , e scollegata con il corpo principale dell'edificio, vi è un corpo secondario destinato a portico e ricovero di autovetture ( mq 64,60) ; a piano primo vi è la zona notte ( mq 64,69) composta da due camere , un guardaroba e una stanza da bagno con antibagno; annesso a ciò vi è un balcone ed un terrazzo ( mq 32,86) sovrastante il soggiorno. Tutti gli elementi di finitura visiva , denotano grande cura nella loro scelta e ottima qualità del prodotto ; troviamo infatti il salone il cui soffitto è stato adornato con travetti in legno a vista ad imitazione dei cassettoni di reminescenza medievale ; i pavimenti sono in ceramica di ottima qualità ed in listoni di legno Rovere; nelle camere si trovano pavimenti in moquette rasata ; i serramenti interni di ottima fattura e quelli esterni in legno laccato con vetri atermici e con persiane a gelosie in legno ; dal portico vi è una scala che comunica con la strada consorziale delle Santelle sulla quale si affaccia il box . Analizzando la pianta troviamo un buona distribuzione dei locali, un giusto equilibrio tra le varie zone d'uso seppur di notevole dimensione.
- b) Secondo compendio : box - mapp 56/2 – cat. C/6 – cl 5' – mq 22 – R.C. € 69,31 ; trattasi di locale per il ricovero di autovetture ( mq 28.35) posto con accesso diretto sulla strada consorziale delle Santelle ed in posizione autonoma rispetto all'appartamento testè descritto.

4.5.5)- La descritta situazione immobiliare , non propone alcun intervento di manutenzione ne ordinaria né straordinaria , in quanto non si evidenziano carenze a livello strutturale , nè estetico , né tantomeno a livello degli impianti tecnologici .

Unico elemento di riserva è costituito, a parere del sottoscritto, da una limitata coibentazione che potrà essere evidenziata in sede di predisposizione dell'APE ( Attestato di Prestazione Energetica) in ordine alla classe energetica di appartenenza.

4.5.6)- In ordine alle indicazioni di formazione dei lortti, il CTU ha espresso la stima dei due compendi catastali, cointestati ai coniugi [REDACTED], essendo unità immobiliari autonome anche se tra loro complementari per destinazione essendo la seconda unità, destinata a box ricovero autovetture, considerabile per norma pertinenza dell'appartamento ( sentenza di Cassazione n. 17844/2016).

#### **4.6)-REGOLARITA' EDILIZIA.**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iseo è stato possibile visionare le pratiche edilizie che hanno accompagnato l'edificazione dell'intero edificio, successivamente all'atto di compravendita a [REDACTED], attraverso il rilascio di titoli autorizzativi e condoni edilizi, come qui di seguito descritto :

- 1) **Licenza di costruzione** rilasciata ai coniugi [REDACTED] in data 13/08/1975 P.E. n. 51 prot. 4493 , che prevedeva la integrale ristrutturazione dell'edificio e la sua sopraelevazione .
- 2) **Concessione edilizia in sanatoria ( ex art 35 I. 47/85)** rilasciata a [REDACTED] per esso e chi ne ha diritto, in 17/03/1997 n. 2305, relativa all'ampliamento del piano rialzato con l'insediamento di locali aggiuntivi , demolizione della struttura a ricovero stalla e sua sostituzione con portico ricovero autovetture, con **relativa autorizzazione all'abitabilità**.

Rispetto alla situazione autorizzata dai titoli rilasciati dal comune di Iseo , **non esiste alcuna difformità** , come non esiste alcuna difformità rispetto alla situazione iconografica catastale .

#### **4.7)-NEGATIVITA'.**

Il CTU si è recato presso l'Ufficio Tributi del Comune di Iseo per conoscere se fossero presenti pendenza a carico della proprietà [REDACTED] per mancato pagamento di imposte e tasse arretrate ; dalla ricerca effettuata non è risultata alcuna pendenza , certificata dalla dichiarazione rilasciata ed allegata nelle **Varie** .

## 5)- STIMA

5.1)- Diversi sono i metodi di valutazione dei **fabbricati** e diversi sono quindi i criteri che devono essere scelti onde addivenire ad una valutazione oggettiva e sostenibile. Innanzitutto è la conoscenza del mercato che impone un tracciato di paragone oltre alla situazione reale del bene oggetto di valutazione, alla conoscenza specifica professionale ed altri elementi che concorrono alla formazione delle indicazioni di stima. A tale proposito il CTU rileva una stasi del mercato immobiliare ed un arretramento dei valori immobiliari che, da molto più di un quinquennio a questa parte, hanno subito una riduzione di valore variabile tra il 15% ed il 18%. La situazione si ripercuote con maggior valenza negativa sugli immobili vecchi che non trovano spazio di mercato se non a valori estremamente bassi in quanto gli elevati costi di ristrutturazione e la mancanza di pertinenzialità, non favorisce il mercato immobiliare che opta per edifici di nuova costruzione con caratteristiche tecnologiche aggiornate e conformi alla normativa edilizia esistente.

5.2)- Il sottoscritto a conoscenza del bene, ha definito un unico metodo di valutazione essendo in presenza di immobile di particolare costruzione quindi rientranti nella fascia di immobili valutabili con criteri di mercato e non attraverso stime contabili, di beneficio fondiario o capitalizzazione del beneficio ricavabile.

5.3)- Per codesto sistema, vengono definite le varie superfici a seconda della loro destinazione, funzione reale, utilizzo, caratteristiche, stato di manutenzione ed ambientazione (appartamento, portico, sottotetto, ecc, ecc) alle quali si applica un coefficiente riduttivo preordinato per la destinazione ed un ulteriore coefficiente riduttivo rivolto alla obsolescenza onde ottenere una superficie virtuale cui applicare un valore unitario ritenuto dal tecnico equo in rapporto a tutti gli elementi riconosciuti attraverso il sopralluogo, l'analisi dell'oggetto e la elaborazione dei dati.

5.4)-In particolare si utilizza una formula che determina il valore dell'immobile deprezzato per vetustà fisica ed obsolescenza considerando che per **vetustà fisica** s'intende il deprezzamento dell'immobile indotto dal progressivo deterioramento delle strutture ed opere edilizie trattandosi di un fenomeno irreversibile posto che vengono interessati elementi del complesso edilizio non sostituibili; **l'obsolescenza funzionale** è legata all'attualità degli impianti e finiture ed alla concezione stessa dell'immobile ( struttura e distribuzione interna ) che si evolvono seguendo il progresso tecnologico e gli orientamenti della società.



5.4)-Pertanto preso in esame l'immobile nella sua complessità:  
il sottoscritto esprime il proprio giudizio di stima nel valore globale dei vari compendi edilizi come meglio descritti nei precedenti capitoli, come qui di seguito riportato

**Primo Compendio** – mapp 56/1- importo di stima = € 672.285,56

**Secondo Compendio** – mapp 56/2- importo di stima = € 20.284,45

Pertanto la quota di legittima spettanza dell'esecutato [REDACTED],  
corrispondente ad 1/2 di piena proprietà dell'intero, è di € 346.285,01 che risulta  
essere pari all'importo arrotondato di € 346.000,00 ( dicono Euro  
trecentoquarantaseimila/00)

## 6)- CONCLUSIONI

A seguito di quanto rilevato in sito, recuperato presso gli uffici , elaborato in studio e desunto dall'esperienza, il sottoscritto giunge alle conclusioni sovraesposte esprimendo il proprio giudizio di stima dei due compendi presi in considerazione .

### 1° Compendio

la quota di legittima spettanza dell'esecutato [REDACTED] sull'immobile  
mapp 56/1 – cat. A/7 – cl 5' – vani 9,5 – R.C. € 883,14 corrispondente a 1/2  
dell'intera proprietà dell'immobile stimato, è di € 336.000,00 ( dicono Euro  
trecentotrentasei/00)

### 2° Compendio

la quota di legittima spettanza dell'esecutato [REDACTED] sull'immobile  
mapp mapp 56/2 – cat. C/6 – cl 5' – mq 22 – R.C. € 69.31 corrispondente a 1/2  
dell'intera proprietà dell'immobile stimato, è di € 10.000,00 ( dicono Euro  
diecimila/00)

nella somma globale di € 346.000,00 (diconsi Euro trecentoquarantaseimila/00).

Ritenendo concluso il compito assegnato, nella consapevolezza di aver regolarmente assolto al mandato conferitogli e di aver chiaramente illustrato la reale situazione, il sottoscritto Geometra DO PROVINO, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

il C.T.U.

Geom. Do Provino




Darfo B.T. , 09/06/2017

