

TRIBUNALE DI BRESCIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
dr. Gianluigi CANALI esec. imm. 155/2023 ES. IMM.

\*\*\*\*\*

Il giorno 20 luglio 2023, il Giudice della Esecuzione Immobiliare nr. 155/2023 in oggetto, nominava la sottoscritta Architetto Simona SETARO, con studio in Brescia, via Trieste 52, quale esperto nella determinazione e stima degli immobili sottoposti alla Procedura Esecutiva de quo.

Il tecnico, accettato l'incarico, stendeva la seguente

**RELAZIONE DI STIMA**

Gli immobili sottoposti a Procedura Esecutiva sono i seguenti:

in Comune di MAIRANO

NCT foglio 9 particella 80 subalterno 2

e sono costituiti da un appartamento a piano primo con accessori comuni a piano terra e sottotetto comune a piano secondo, ubicati in una casa di abitazione bifamiliare, in comune di MAIRANO, via della Libertà nr. 34.

\*\*\*\*\*

**SITUAZIONE CATASTALE**

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di BRESCIA, il tecnico incaricato ha verificato che gli immobili sottoposti a Procedura Esecutiva risultano accatastati al Comune di BRESCIA

***NCT foglio 9 particella 80 sub 2 cat. A/2 cl. 5 v. 7 RC € 433,82***

appartamento con accessori e sottotetto comuni

\*\*\*\*\*



## **TITOLO DI PROPRIETÀ**

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l' Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che gli immobili risultano in proprietà intera con i seguenti atti:

### **Per 1/21 della proprietà:**

SUCCESSIONE con denuncia di successione del 25/06/2009 rep. 32/180/9 UFFICIO DEL REGISTRO BRESCIA 2 (BS), trascritta a BRESCIA il 24/08/2009 ai n.ri. 37631/22687;

risulta trascritta in data 03/11/2010 ai n.ri 45122/25995 l'accettazione tacita di eredità del 08/10/2010 rep. 7566/2319 Notaio PAPA FERDINANDO di LONATO (BS)

### **Per 2/21 della proprietà:**

SUCCESSIONE con denuncia di successione del 21/07/2010 rep. 965/9990/10 - UFFICIO DEL REGISTRO BRESCIA 2 (BS), trascritta a BRESCIA il 21/09/2010 ai n.ri 39061/22501;

risulta trascritta in data 03/11/2010 ai nn. 45123/25996 l'accettazione tacita di eredità del 08/10/2010 rep. 7566/2319 - Notaio PAPA FERDINANDO di LONATO (BS)

### **Per 18/21 della proprietà:**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 08/10/2010 rep. 7566/2319 Notaio PAPA FERDINANDO di LONATO (BS), trascritto a BRESCIA il 03/11/2010 ai n.ri 45121/25994

## **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l' Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che i fabbricati oggetto della presente relazione di stima, risultano gravati dai seguenti vincoli ipotecari



- ISCRIZIONE Nr. 45124/11327 del 03/11/2010 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario dell'08/10/2010 rep. 7567/2320 Notaio PAPA FERDINANDO di LONATO (BS), a garanzia della somma di € 149.400,00 (Capitale di € 83.000,00) durata anni 20;
- ISCRIZIONE Nr. 34612/7625 del 04/08/2011 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 25/07/2011 rep. 141886/44130 Notaio TRECCANI FRANCO di BRESCIA (BS), a garanzia della somma di € 200.000,00 (Capitale € 100.000,00), durata 10 anni; (l'iscrizione riguarda anche altri soggetti ed altri immobili: debitore non datore
- ISCRIZIONE Nr. 2952/479 del 27/01/2020 - Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 10/06/2019 rep. 8313 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE di BRESCIA (BS), a garanzia della somma di € 3.638,88;
- TRASCRIZIONE NN. 14608/10045 del 04/04/2023 Verbale di pignoramento del 10/03/2023 rep. 1767 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA (BS)

Il tecnico mette in evidenza che i presenti dati, rilevati all' Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di BRESCIA con ispezione telematica, sia per quanto riguarda i titoli di proprietà che i gravami (ipoteche, vincoli, servitù attive e passive) che esistono sui beni in oggetto, anche se non riportati nella presente relazione di stima, sono più precisamente evidenziati e certificati nel Certificato Notarile a firma del dr. Giulia BARBAGALLO notaio in PALERMO, depositato agli atti nella presente procedura esecutiva.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*



## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN PROPRIETA'**

Come precedentemente evidenziato gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da un appartamento a piano primo con accessori comuni a piano terra e sottotetto comune a piano secondo, ubicati in una casa di abitazione bifamiliare, in comune di MAIRANO, via della Libertà nr. 34.

L'immobile, di complessivi due piani fuori terra e comprendente due unità abitative ed accessori, ha struttura portante in cemento armato e muratura, con orizzontamenti in latero-cemento, tetto con struttura in legno e copertura con tegole in laterizio.

Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate, con parziale rivestimento decorativo in piastrelle di gres al piano terra dell'edificio. Il fabbricato è dotato di un vano scala comune per accesso al piano superiore ed al sottotetto.

L'unità immobiliare abitativa, che si dispone su unico livello a piano primo, è costituita da corridoio di ingresso, tre camere, antibagno e bagno, altro corridoio disbrigo, soggiorno, cucina pranzo, oltre a due balconi accessibili da camera e da cucina pranzo.

L'unità immobiliare ha unico ingresso dal vano scala comune.

L'appartamento è dotato di altri locali separati dall'unità immobiliare principale, accessibili dal vano scala comune, costituiti da un vano ed un bagno.

La superficie dell'unità abitativa è pari a mq. 128,80, la superficie dei vani esclusivi è di mq. 20,00, la superficie complessiva dei balconi è di mq. 11,90.

Il bene è corredato anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 C.C., quali l'ampio cortile comune, della superficie di mq. 288,10; portico comune a piano terra,



della superficie di mq. 21,80; locale caldaia comune a piano terra, della superficie di mq. 21,20; vano scala comune a piano terra e primo, della superficie complessiva di mq. 27,30; sottotetto comune a piano secondo con superficie complessiva di mq. 140,70 ed altezza media di mt. 1,40 in una zona e altezza media di mt. 1,90 in altra zona; terrazza comune a piano secondo della superficie di mq. 37,00.

Nell'appartamento e nel sottotetto sono in corso opere edilizie di ristrutturazione, che prevedono anche variazione della disposizione planimetrica; le finiture attuali consistono in pareti e soffitti intonacati al civile e parzialmente tinteggiati; pavimenti dei locali rivestiti parzialmente in piastrelle di cotto, di gres, di graniglia di marmo e parzialmente mancanti; serramenti esterni in legno e vetro semplice con persiane ad anta in legno; serramenti interni in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'unità abitativa, dati i lavori in corso è di immobile in trasformazione.

L'unità abitativa è dotata degli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto del gas da cucina, impianto fognante ed impianto telefonico; l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia comune ed ha termosifoni in ghisa.

Tutti gli impianti hanno condutture incassate nelle murature o a pavimento e sono collegati alle rispettive reti comunali e sono oggetto di trasformazione in relazione ai lavori edilizi.

L'unità immobiliare risulta non abitata, dato lo stato dei lavori edilizi.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Il fabbricato risulta interessato da opere interne attualmente in corso di esecuzione (che variano le autorizzazioni edilizie iniziali), delle quali non è stata rinvenuta l'autorizzazione amministrativa; è stata rilevata



una autorizzazione edilizia per opere di manutenzione ordinaria del 2011, non compatibile con le opere in corso.

L'intervento in realizzazione comporta una variazione dei parametri urbanistici e deve essere autorizzato con provvedimento amministrativo CILA o SCIA.

**Quindi la REGOLARITÀ URBANISTICA NON È VERIFICATA.**

Gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia potrebbero essere ricondotti a compatibilità con il PRG ed il Regolamento Edilizio del Comune di MAIRANO (sia al momento della realizzazione che al momento della pratica in sanatoria), quindi potrebbero essere oggetto di procedura di Sanatoria Edilizia.

I costi della procedura potrebbero essere i seguenti:

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 2.500,00  
Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale
- Diritti di Segreteria pratica CILA in Sanatoria € 50,00
- Sanzione Amministrativa € 1.000,00

Quindi Procedura Edilizia in Sanatoria COMPLESSIVAMENTE € 3.550,00, oltre ad IVA e oneri Fiscali e Cassa Professionale

Relativamente alla situazione catastale invece si evidenzia che le opere in corso hanno variato la disposizione planimetrica descritta nelle vigenti planimetrie catastali.

**Quindi la REGOLARITÀ CATASTALE NON È VERIFICATA.**

Può essere disposta una pratica di aggiornamento catastale con DOCFA per variazione di una unità immobiliare.

I costi della procedura potrebbero essere i seguenti:

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 500,00  
Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale
- Diritti Catastali € 50,00

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*



## **ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO**

Dall'indagine effettuata non sono emerse formalità o vincoli diversi a carico della parte oggetto della presente procedura.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

## **VALUTAZIONE**

Il tecnico, al fine di stabilire il più probabile valore dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, ha ritenuto utile svolgere una discreta indagine per conoscere il prezzo di contrattazione di immobili simili recentemente stati oggetto di compravendita nella zona e

- tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in zona abitata semi periferica in comune MAIRANO,
- tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui gli immobili si trovano,
- tenuto conto del grado di appetibilità che simili immobili hanno alla data odierna sul mercato immobiliare della zona
- e di ogni altra variante che possa influire sul valore finale dell'immobile,

il CTU definisce equo il valore unitario di € 810,00 al mq., ottenuto applicando il valore medio della tabella dei valori proposti al comune di MAIRANO dal Listino Immobiliare della C.C.I.A. di Brescia nr. 02/2022 per gli immobili classificati "agibile1" in ragione della vetustà, ed il valore minimo OMI dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Mairano per i fabbricati abitativi stato "normale".

Il valore è determinato valutando l'immobile completo in ogni sua parte, alla fine delle opere di ristrutturazione in corso: per la definizione del prezzo di vendita forzata sarà successivamente determinato il costo delle opere edili per la conclusione dei lavori e detratto dal valore qui stimato.

Abitazione (100 % valore unitario)      €    810,00/mq.



Vani esclusivi (100% v.u.)	€ 810,00/mq.
Balconi (35% v.u.)	€ 283,50/mq.

Per la determinazione del valore delle parti comuni, il CTU ritiene di poter stimare il valore complessivo di tutti i beni comuni con lo stesso parametro applicato per i beni esclusivi con parziale riduzione delle percentuali di valore in quanto proprietà comuni, e poi dividerlo in ragione della quota di proprietà comune pari al 50%, quindi:

cortile comune (10% v.u.)	€ 81,00/mq.
portico comune (20% v.u.)	€ 162,00/mq.
caldaia comune (25% v.u.)	€ 202,50/mq.
vano scala comune (25% v.u.)	€ 202,50/mq.
sottotetto comune (25% v.u.)	€ 202,50/mq.
terrazza comune (20% v.u.)	€ 162,00/mq.

pertanto il valori complessivo dei beni comuni sarà il seguente:

<i>cortile comune</i>	<i>mq.</i>	<i>288,10</i>	<i>x</i>	<i>€ 81,00</i>	<i>\ mq.</i>	<i>=</i>	<i>€ 23.336,10</i>
<i>portico comune</i>	<i>mq.</i>	<i>21,80</i>	<i>x</i>	<i>€ 162,00</i>	<i>\ mq.</i>	<i>=</i>	<i>€ 3.531,60</i>
<i>caldaia comune</i>	<i>mq.</i>	<i>21,20</i>	<i>x</i>	<i>€ 202,50</i>	<i>\ mq.</i>	<i>=</i>	<i>€ 4.293,00</i>
<i>vano scala comune</i>	<i>mq.</i>	<i>27,30</i>	<i>x</i>	<i>€ 202,50</i>	<i>\ mq.</i>	<i>=</i>	<i>€ 5.528,25</i>
<i>sottotetto comune</i>	<i>mq.</i>	<i>140,70</i>	<i>x</i>	<i>€ 202,50</i>	<i>\ mq.</i>	<i>=</i>	<i>€ 28.491,75</i>
<i>terrazza comune</i>	<i>mq.</i>	<i>37,00</i>	<i>x</i>	<i>€ 162,00</i>	<i>\ mq.</i>	<i>=</i>	<i>€ 5.994,00</i>
				<i>sommano</i>			<i>€ 71.174,70</i>
<i>quota parte comune 50% : valore complessivo quota parti comuni</i>							<i>€ 35.587,35</i>

E quindi i valori complessivi saranno i seguenti

<i>abitazione</i>	<i>mq.</i>	<i>128,80</i>	<i>x</i>	<i>€ 810,00</i>	<i>\ mq.</i>	<i>=</i>	<i>€ 104.328,00</i>
<i>vani esclusivi</i>	<i>mq.</i>	<i>20,00</i>	<i>x</i>	<i>€ 810,00</i>	<i>\ mq.</i>	<i>=</i>	<i>€ 16.200,00</i>
<i>balconi</i>	<i>mq.</i>	<i>11,90</i>	<i>x</i>	<i>€ 283,50</i>	<i>\ mq.</i>	<i>=</i>	<i>€ 3.373,65</i>
<i>quota parti comuni</i>							<i>€ 35.587,35</i>
				<i>sommano</i>			<i>€ 159.489,00</i>



**DETERMINAZIONE COSTI**  
**PER COMPLETAMENTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE**

Il tecnico elenca le opere edili per il rendere abitabile l'immobile: fornitura e posa porte interne , montaggio serramenti esterni presenti in cantiere, pavimentazione e rivestimento due bagni, fornitura e posa sanitari due bagni, completamento impianto riscaldamento, completamento impianto elettrico, fornitura e posa battiscopa.

Stima l'importo dei lavori sopraelencati in complessivi € 22.000,00.

In conclusione i costi totali per completamento delle opere per rendere abitabile l'unità immobiliare, da detrarre al valore generale di stima per determinare il valore di vendita forzata del bene, potrebbero essere di € 22.000,00 oltre ad IVA ed oneri fiscali.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

**DETERMINAZIONE COSTI**  
**SANATORIE EDILIZIE E ADEGUAMENTO CATASTALE**

I costi della procedura di Sanatoria Edilizia potrebbero essere i seguenti:

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 2.500,00  
Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale
- Diritti di Segreteria pratica CILA in Sanatoria € 50,00
- Sanzione Amministrativa € 1.000,00

Quindi Procedura Edilizia in Sanatoria COMPLESSIVAMENTE € 3.550,00, oltre ad IVA e oneri Fiscali e Cassa Professionale

I Costi della pratica di aggiornamento catastale con DOCFA per variazione di una unità immobiliare potrebbero essere i seguenti.

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 500,00  
Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale
- Diritti Catastali € 50,00



In conclusione i costi totali per Sanatoria Edilizia ed Adeguamento Catastale, da detrarre al valore generale di stima per determinare il valore di vendita forzata del bene, potrebbero essere di € 4.100,00 oltre ad IVA ed oneri fiscali.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

### **CONCLUSIONI**

***Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune di MAIRANO via della Libertà 34, il tecnico definisce equo il valore generale alla conclusione dei lavori in complessivi € 159.489,00.***

***Detraendo il costo delle procedure di Sanatoria Edilizia e di Adeguamento Catastale, stimato in € 4.100,00 ed il costo delle opere necessarie di completamento per rendere l'unità immobiliare abitabile, stimato pari ad € 22.000,00, definisce corretto***

***IL VALORE DELL'IMMOBILE PER LA VENDITA FORZATA DI € 133.389,00 (centotrentatremilatrecentoottantanove/00).***

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Brescia, lì 12 ottobre 2023

Architetto Simona SETARO



# ALLEGATO 1

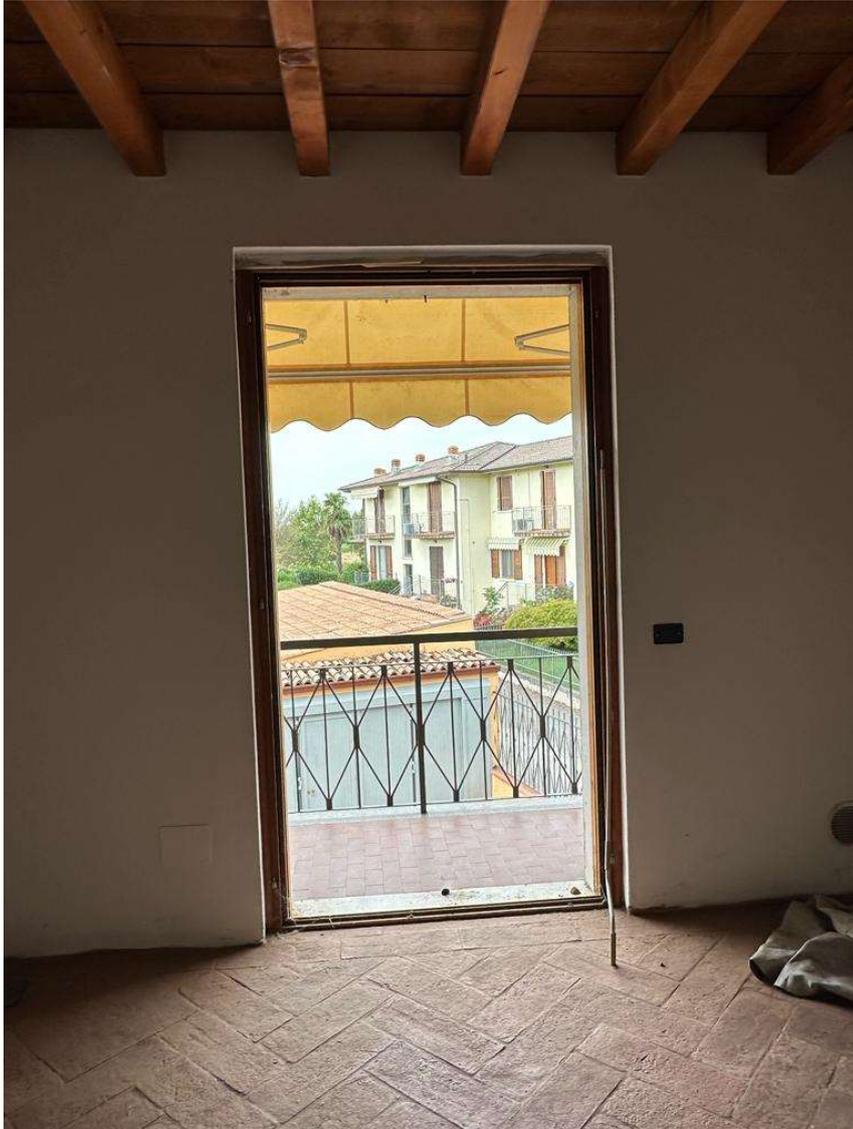
# FOTOGRAFIE

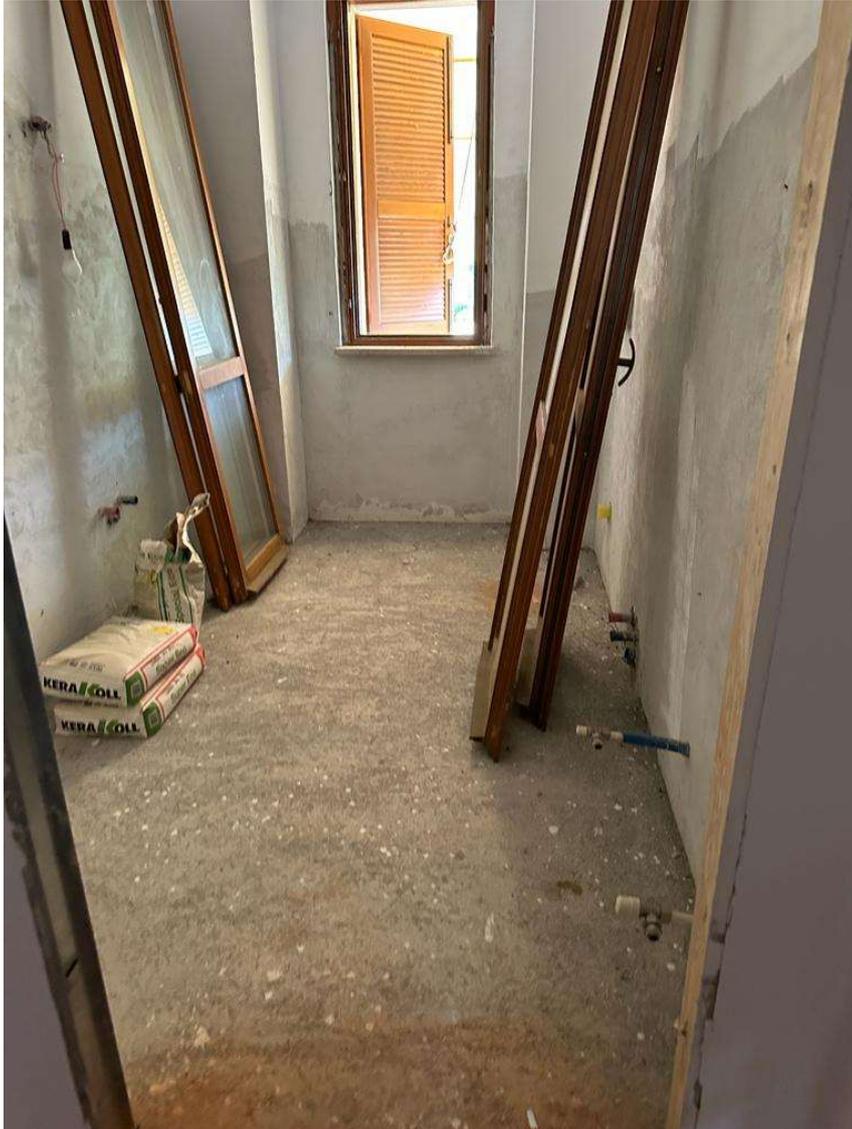


















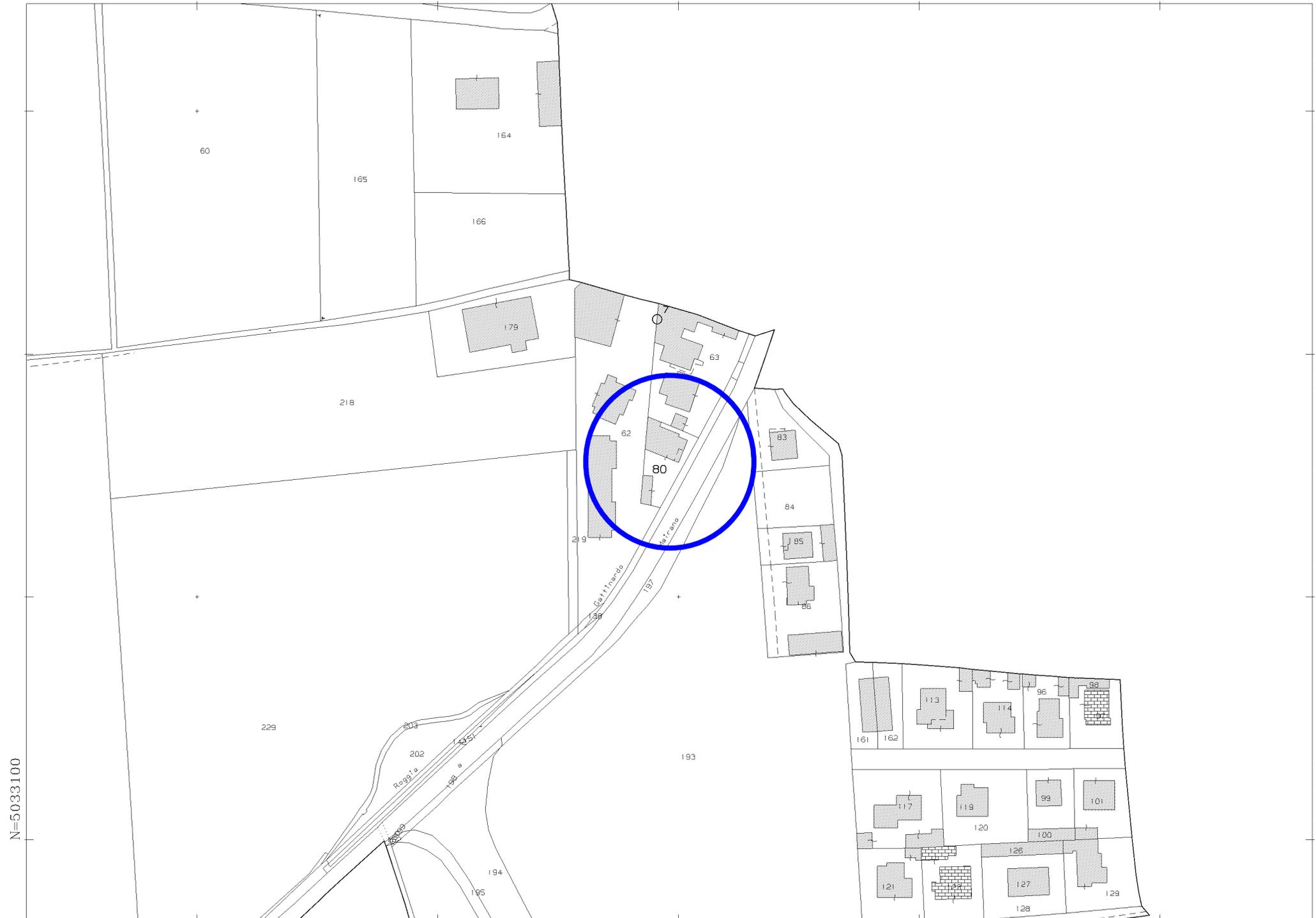


Google Maps



Immagini ©2023 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2023 20 m



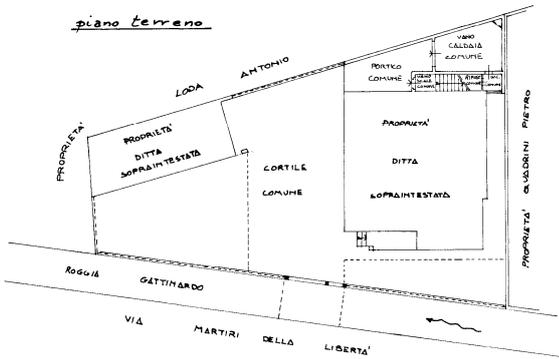


N=5033100

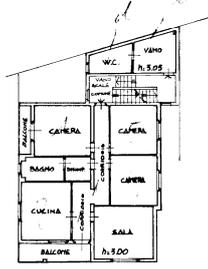
E=1584000

Comune: (BS) MAIRANO  
Foglio: 9  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Protocollo pratica T416321/2023  
4-Apr-2023 19:27:46

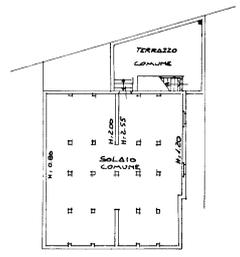
1 Particella: 80



piano terreno



piano primo



sottoletto

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EPAMALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 (R. DECRETO-L. 11008 15 APRILE 1964, n. 104)  
 Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
 Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di MAIRANO Via MARTIRI DELLA LIBERTA'  
 Data: \_\_\_\_\_  
 Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di BRESCIA Scheda N. 2



Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	Completato dal <u>GEOMETRA</u> (Nome, cognome e ragione del studio)
DATA: <u>1-12-1983</u>	Numero della particella: <u>CEU</u>	<u>PIATO GIOVANNINI</u>
PROV. N°: <u>10973</u>	Sezione e Comune censuario: <u>9</u>	Inscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> <u>11008</u>
	Foglio: <u>1926</u>	della Provincia di <u>BRESCIA</u>
	Numero di mappa: <u>2</u>	Data: <u>09-11-1982</u>
	Subalterno: _____	Firma: <u>PIATO GIOVANNINI</u>

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/08/2023 - Comune di MAIRANO(ES41) - < Sez. urbana NCT - Foglio 9 - Particella 80 - Subalterno 2 ->  
 Firmato DA: PIATO GIOVANNINI