

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2022**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO  
NEL COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO**

Foglio n.13 particella n. 912, sub. 10 sub 11

Giudice dell'Esecuzione	G.E. Dott. STEFANO FRANCHIONI
Creditore procedente	BANCA VALSABBINA S.C.P.A. Via Molino, n. 4 25078 Vestone
Debitore	OMISSIS Via Ginepro, n. 10/B 25022 Borgo S. Giacomo (Bs) c.f.: TRLLSU71P47H598M
Custode giudiziario domicilio	Avvocato dr.ssa CHIARA REBOLDI Via A. Gramsci, n. 30 25122 Brescia
Esperto incaricato per la stima	Arch. Daniela Martori Mancini Via Giovanni Rambotti, n. 12 25015 Desenzano tel: 030 9143211 tel. 3356935247 e-mail: viola_margherita@virgilio.it pec:daniela.martorimancini@archiwordpec.it Iscritta O.A.P.P.e C. prov. Bs n. 643



ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 124/2022

Promossa da:  
BANCA VALSABBINA S.C.P.A.  
Contro  
OMISSIS

PREMESSA

La sottoscritta arch. Daniela Martori Mancini, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 643, riceve in data 26 Maggio 2022 il DECRETO di NOMINA quale esperto per la stima dei beni pignorati e invia con Posta Elettronica Certificata il Verbale di Accettazione dell'incarico di stima il giorno 8 Giugno 2022 giorno indicato per il conferimento stesso.

In merito all'incarico e in conformità all'art. 173 bis del Codice di procedura civile – Norme di Attuazione, si riportano le prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre, che dovrà contenere:

**PRESCRIZIONI**

- A.** Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B<sub>1</sub>.** Identificazione e descrizione attuale dei beni;
- B<sub>2</sub>.** Identificazione pregressa dei beni;
- C.** Stato di possesso;
- D.** Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
- E.** Regolarità edilizia ed urbanistica;
- F.** Formazione dei lotti;
- G.** Valore dei beni e costi.

**SOPRALLUOGO**

La Custode Giudiziaria, Avvocato dott.ssa CHIARA REBOLDI, domiciliata in Via A. Gramsci, n.30, Brescia, fissa il giorno 6 Luglio 2022 alle ore 9,00 il sopralluogo per la verifica dello stato di conservazione e di occupazione della proprietà oggetto della presente stima.

Al sopralluogo concordato sono presenti la signora Omissis, in quanto proprietaria e l'avv. CHIARA REBOLDI, in qualità di Custode Giudiziaria.

In occasione del sopralluogo la scrivente ha potuto procedere anche al rilevamento dell'immobile al fine di accertare la sua corrispondenza alle planimetrie catastali, al progetto approvato ed a eventuali successive varianti.

**RELAZIONE DI STIMA**

**A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

Esaminati i documenti agli atti la sottoscritta dichiara che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa. A conferma del possesso di 1/2 della proprietà da parte del debitore si fa riferimento all'allegata ispezione ipotecaria telematica riportante la Nota di Trascrizione dell'Atto di compravendita, Registro generale n. 36875, Registro particolare n. 23333 del 6 Agosto 2002, a rogito Notaio BRUNELLI MARIO con sede a BRESCIA. Da considerare anche l'atto di cessione quota in data 22 luglio 2015 a rogito del notaio Giovanni Posio, n. 1752/594 di Repertorio in cui il signor Omissis ha trasferito in proprietà alla signora Omissis, la quota di proprietà indivisa pari alla metà degli immobili. *(Allegato lettera C)*



## **B1. Identificazione e descrizione attuale dei beni**



Trattasi di immobile realizzato all'interno di una operazione immobiliare che vede in un primo tempo la costruzione di 5 unità immobiliari autonome integrata da una sesta unità autorizzata con una successiva Concessione in Variante. L'accesso ad ogni singola unità avviene attraversando una "strada" privata che collega Via del Ginepro con le varie proprietà. Per quattro immobili, compreso l'immobile oggetto della presente relazione, un lato degli edifici è edificato lungo il confine di proprietà e ciò è stato possibile grazie all'accordo sottoscritto dai confinanti. I confini a cui ci si riferisce sono il confine Est e il confine Ovest.



L'unità abitativa unifamiliare si sviluppa su 2 piani, la zona giorno al piano terra, la zona notte al primo piano. Ogni abitazione è circondata da uno spazio verde e una porzione di terreno pavimentato che dà accesso allo spazio di riparo delle autovetture (autorimessa) così definito in quanto appartenente alla Categoria C/6 del Catasto. Nel caso della proprietà in esame questa superficie coperta, posta sul lato Ovest, opposto dell'ingresso, è aperta su 2 lati configurandosi più come portico che come autorimessa. Durante il sopralluogo si è rilevato un prolungamento del portico sul lato Nord, prolungamento non riportato nelle tavole del progetto autorizzato perciò ritenuto dalla scrivente un abuso per 2 motivi:



- 1) realizzazione senza autorizzazione,
- 2) assenza di una scrittura privata che sancisca l'accordo tra le parti per la costruzione realizzata a distanza dal confine inferiore ai 5,00, come voluto dalla norma.

L'accesso principale si apre sul soggiorno su cui si affacciano la cucina, il vano scala e il disimpegno che comunica con il bagno, il sottoscala, e il portico. Il primo piano costituisce la zona notte che comprende tre camere, un bagno, un ripostiglio e il disimpegno. Il pavimento di tutto il primo piano è in parquet. L'unità è dotata dei normali impianti tecnologici: l'impianto di riscaldamento autonomo avviene tramite termosifoni; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'impianto idro-sanitario ha elementi di valore medio. Le pareti dei bagni sono piastrellate per un'altezza di 2,00 m.

La proprietà segnala che a causa di deterioramento delle tubature di scarico della vasca si sono avute delle perdite d'acqua sul solaio la cui origine non è stata individuata causando il non utilizzo del sanitario. Salvo il problema segnalato si ritiene che le finiture interne siano in buono stato di conservazione.

Dalle allegate visure catastali risulta che la proprietà pignorata è censita al NCT del Comune di Borgo San Giacomo con il seguente identificativo catastale:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	13	912	10		A/2	5	7,5vani	Totale: 168m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 167 m <sup>2</sup>	€ 445,44

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	13	912	11		C/6	2	41 m <sup>2</sup>	47,00 m <sup>2</sup>	€ 57,17

## B<sub>2</sub>. Identificazione pregressa dei beni

(Allegato lettera C)

Al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario si riportano i seguenti dati:

### COMUNE DI BORGIO SAN GIACOMO

NCT	Foglio 13	p.lla 912	sub. 10	A/2	V. 7,5	R.C. 445,44
NCT	Foglio 13	p.lla 912	sub. 11	C/6	mq. 41	R.C. 57,17

Anteriormente ad un ventennio i suddetti immobili erano di proprietà:

Omissis con sede in Borgo San Giacomo (BS)

Codice Fiscale Omissis

In forza di atto di compravendita in data 22 aprile 1998 a rogito del Notaio Mario Brunelli, n. 50530 di Repertorio in autentica, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 5 maggio 1998 ai n.ri 13873/9607;

- per atto di compravendita in data 2 agosto 2002 a rogito del Notaio Mario Brunelli, n. 60793 di Repertorio in autentica, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 6 agosto 2002 ai n.ri 36875/ 23333, gli immobili passavano ai signori:

Omissis nato a Milano (MI) il 13 ottobre 1967

Codice Fiscale Omissis

Omissis nata a Rovato (BS) il 7 settembre 1971

Codice Fiscale Omissis

per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno in piena proprietà in regime di separazione dei beni

- per atto di cessione quota in data 22 luglio 2015 a rogito del notaio Giovanni Posio, n. 1752/594 di Repertorio, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 30 luglio 2015 ai n.ri 26459/17037 ed in esecuzione degli accordi di cui alla sentenza di separazione personale tra coniugi del Tribunale di Brescia, pubblicato in data 7 luglio 2015 al n. 2041/2015 di Repertorio e n. 6543/2015 R.G., trascritta a Brescia in data 29 luglio 2015 ai n.ri 26077/16813, il signor Omissis ha trasferito in proprietà alla signora Omissis, che ha acquistato la quota di proprietà indivisa pari una metà degli immobili sopra identificati, annotato di avvenuta trascrizione domanda giudiziale in data 26 aprile 2017 ai n.ri 18095/4307;

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 14 luglio 2015 i n.ri 23884/4120 per la complessiva somma di euro 250.000,00 a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) codice fiscale 00283510170 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 13 luglio 2015 n. 5054/2015 di Repertorio, gravante sulla quota di un mezzo in capo al signor Omissis





- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 30 settembre 2015 ai n.ri 32680/5749 per la complessiva somma di euro 350.000,00 a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA S.C." con sede in Pompiano (BS) codice fiscale 00436650170, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 25 settembre 2015 n. 6465/2015 di Repertorio gravante sulla quota di 1/2 (un mezzo) in capo al signor Omissis

#### Trascrizioni

- verbale di pignoramento di immobili trascritto a Brescia in data 22 marzo 2016 ai n.ri 10923/6870 reso esecutivo in forza di atto in data 7 marzo 2016, n. 3300/2016 di Repertorio Ufficiale Giudiziario c/o Corte d'Appello di Brescia contro il signor Omissis per la quota di 1/2 (un mezzo) e a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA S.C." con sede in Pompiano (BS) codice fiscale 00436650170

- verbale di pignoramento di immobili trascritto a Brescia in data 21 marzo 2022 ai n.ri 11803/7888 reso esecutivo in forza dell'atto in data 24 febbraio 2022 n. 1719/2022 di Repertorio Ufficiale Giudiziario di Brescia contro la signora Omissis per la quota di 1/2 (un mezzo) a favore di "BANCA VALSABBINA SCPA" con sede in Vestone (BS) codice fiscale 00283510170

- domanda giudiziale trascritta a Brescia in data 15 marzo 2017 ai n.ri 11099/6616 riguardante revoca atti soggetti a trascrizione, in data 6 marzo 2017 n. 4096/2017 di Repertorio Tribunale di Brescia contro i signori Omissis e Omissis ed a favore di "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C." con sede in Brescia codice fiscale 00436650170

- convenzione per la cessione di aree in proprietà nel piano di lottizzazione stipulata con il Comune di Borgo San Giacomo in data 2 luglio 1993 a rogito del Notaio Roberto Santarpia, n. 10316/1217 di Repertorio, registrata ad Orzinuovi il 20 luglio 1993 n. 155 pubblici Serie 1V, trascritta a Brescia in data 30 luglio 1993 ai n.ri 20231/14664 - 20232/14665

- vincolo di non edificazione trascritto a Brescia in data 27 ottobre 1995 ai n.ri 28427/19353 in forza dell'atto in data 6 ottobre 1995 a rogito del Notaio Alessandra Casini n. 3476 di Repertorio in autentica, debitamente registrato

L'ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 25 maggio 2001 ai n.ri 19029/4266 per la complessiva somma di lire 2.400.000.000 (capitale lire 1.200.000.000) a favore di "SAN PAOLO IMI S.P.A.", con sede in Torino, a garanzia di un mutuo stipulato con atto in data 22 maggio 2001 a rogito del Notaio Mario Brunelli, n. 58461 di Repertorio, debitamente registrato, annotata di frazionamento in quote in data 14 novembre 2002 ai n.ri 50828/6851 per atto in data 1 agosto 2002 a rogito del Notaio Mario Brunelli, n. 60787 di Repertorio - la quota frazionata n. 1, pari ad euro 160.000,00, è stata assentita di cancellazione parziale con annotamento in data 15 gennaio 2018 comunicazione n. 132

Ispezioni ipotecarie aggiornate al 5 agosto 2022

#### **C. Stato di possesso**

Le Unità non sono locate, ma in uso alla proprietà.

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

Si è accertato che non ci sono vincoli o oneri condominiali in quanto non esiste un amministratore e le spese per l'illuminazione delle parti comuni esterne sono suddivise dai residenti del complesso immobiliare in prossimità della scadenza della fattura relativa alla fornitura di energia consumata.

#### **E. Regolarità edilizia ed urbanistica**

*(Allegato lettera E)*

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di BORGIO SAN GIACOMO, risultano presenti i seguenti titoli autorizzativi:

1. *D.I.A. prot. n. 219 del 09/01/2001, Pratica Edilizia n. 2*
2. *CONCESSIONE EDILIZIA – n. 135 rilasciata in data 28.02.2002 – Variante in corso d'opera alla DIA n. 2 prot. n. 219 del 09.01.2001 e, in sostituzione della C. E. 217/10703 del 19/01/1998*

Tale Concessione in Variante non interessa l'immobile oggetto della presente Relazione la cui documentazione è comunque allegata per completezza di informazione.

3. *CERTIFICATO DI ABITABILITÀ* presentato in data 15. 09.2005, Protocollo n. 7949, riporta il timbro del 26.09.2005 di "documentazione completa"

Essendo una pratica precedente al Decreto Legislativo n. 222/2016 si ritiene che il silenzio-assenso della Pubblica Amministrazione alla Richiesta di Agibilità valga come Certificato.

La D.I.A. 219/2001 deriva da una precedente Concessione Edilizia, C. E. n. 217/10703 del 19.01.1998, rilasciata per la realizzazione di una casa unifamiliare. La D.I.A. autorizza la costruzione dei 5 alloggi singoli serviti da una strada privata interna.



La scrivente dichiara che lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo non corrisponde perfettamente alle tavole della D.I.A. e alle planimetrie catastali ma tale lieve difformità dall'immobile autorizzato non costituisce violazione edilizia in quanto contenuto entro il limite del 2% di quanto previsto nel titolo abilitativo. La destinazione d'uso è residenziale e tale destinazione è compatibile con la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.



La scrivente però ha anche rilevato la presenza di un portico con struttura lignea non rappresentato nelle planimetrie catastali e nelle tavole autorizzate perciò definibile abusivo. Esaminata la situazione con il Tecnico comunale le soluzioni possibili sono due: o la demolizione di quanto non autorizzato o la richiesta di sanatoria per la porzione non compresa nei volumi autorizzati. La richiesta di sanatoria dovrà essere accompagnata da una scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in cui si sancisce l'accordo tra confinanti per la permanenza di un volume la cui distanza dal confine non è conforme al regolamento edilizio vigente. Il deposito della richiesta di sanatoria è accompagnato anche dal pagamento della sanzione di seguito calcolata.

Superficie rilevata e determinata dalla proiezione dei montanti in legno e dal muro di confine	mq 16,33
Volume calcolato con altezza virtuale m. 3,00 come da Norme Tecniche Attuazione	mc 48,99
Calcolo oneri, calcolato una volta essendo portico 48,99 x 2,3	€ 112,68
Costo di costruzione raddoppiato (16,33 mq x 60% x 420 x 6%) x 2	€ 493,82
Diritti di segreteria	€ 150,00

Nel caso si optasse per la demolizione della parte non autorizzata si ipotizzano circa mc. 2,50 di materiale da rimuovere per un prezzo indicativo di €/mc 300,00 (Prezziario o. e. provincia di Brescia) pari ad un totale di € 750,00 A questo costo deve essere aggiunto lo smaltimento del materiale (circa € 307,00) salvo il possibile riuso di quanto rimosso. Si ritiene comunque che il costo calcolato per la rimozione sia un costo indicativo e che il prezzo reale sarà quello proposto da chi il lavoro lo eseguirà calcolato sul tempo necessario per eseguirlo sommato al costo dello smaltimento del materiale.





Infine, si è richiesto alla Proprietà se fosse in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetico poiché non presente nell'archivio dell'Ufficio Tecnico in quanto non richiesto all'epoca della costruzione. Nella documentazione allegata all'Agibilità è presente solo la *Dichiarazione di Conformità dell'isolamento termico*. L'A.P.E. non esiste pertanto la scrivente ha richiesto al proprio tecnico di fiducia il preventivo di spesa per redare tale documento necessario per la vendita dell'immobile. *(Allegato lettera D)*

#### **F. Formazione dei lotti**

La scrivente ritiene che il bene pignorato, consistente in un'unica Unità abitativa, sia già di per sé un lotto e perciò non ulteriormente divisibili.

#### **G. Valore dei beni e costi**

Per la valutazione si è proceduto secondo i criteri di stima per comparazione dei prezzi di vendita tra:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate, Listino 2021, semestre 2;
- Listino dei valori degli immobili, rilevati presso LA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA, Listino 2022;
- Risultanza Agenzie Immobiliari operanti sul territorio del Comune di Borgo san Giacomo;
- Ricerca di compravendite comparabili, ovvero l'acquisizione di Atto di compravendita di un immobile con caratteristiche simili all'immobile oggetto del pignoramento.

Elaborazione dei dati raccolti

*(Allegato lettera H)*

FORTE	MIN.	MASS.	VALORI DI COMPARAZIONE per IMMOBILE
Agenzia delle Entrate	930,00 €/mq	1.10000 €/mq	
Borsa Immobiliare di Brescia <i>(Recente)</i>	1.090,00 €/mq	1.400,00 €/mq	
Agenzia immobiliare locale	950,00 €/mq	950,00 €/mq	
Compravendita Notaio Giuseppe Cristaldi	1428,00 €/mq	1428,00 €/mq	€ 275.579,20



La scrivente calcola il prezzo €/mq della compravendita avvenuta nel presente anno a cura del dott. notaio Giuseppe Cristaldi, di €/mq 1.428,00, prezzo di reale vendita per un immobile considerato "nuovo" dalle Note riscontrabili nella visura della Borsa Immobiliare di Brescia. Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è applicata la differenza in % tra i prezzi del "nuovo" e i prezzi del "recente" indicati dal Listino della Borsa immobiliare di Brescia. È considerato "recente" l'immobile di vetustà compresa tra il 2012 e il 2002, nel caso presente si considera l'arco di tempo tra l'autorizzazione e l'Abitabilità, 2002-2005, per definire "recente" l'immobile pignorato.

Stabilito che la differenza è del 22% equivalenti a un delta di 314,00 €/mq, ne deriva che il prezzo di immobile "recente" è di 1.114 €/mq.

Le caratteristiche della proprietà oggetto dell'Atto e della proprietà oggetto della presente stima sono catastalmente allineate e si ritiene che la presente comparazione sia corretta.

Pertanto, il valore unitario che si ritiene adeguato applicare per il calcolo del valore dell'immobile pignorato è di €/ 1.114,00.

SUPERFICI REALI:			CONSISTENZA COMMERCIALE DELLA PROPRIETÀ		
VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI	m <sup>2</sup>	172,48	VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI	m <sup>2</sup>	172,48
BALCONE	m <sup>2</sup>	3,44	BALCONE	m <sup>2</sup> 3,44 x 50% =	m <sup>2</sup> 1,72
GIARDINO	m <sup>2</sup>	223,12	GIARDINO	m <sup>2</sup> 172,48 x 10% = m <sup>2</sup> 50,64 x 5% =	m <sup>2</sup> 17,25 m <sup>2</sup> 2,53
AUTORIMESSA	m <sup>2</sup>	43,60	AUTORIMESSA	m <sup>2</sup> 43,60 x 35% =	m <sup>2</sup> 15,26
			<b>TOTALE</b>		<b>m<sup>2</sup> 209,24</b>

Non si detraggono le spese per la Sanatoria ipotizzando la demolizione della porzione non autorizzata spese calcolate in € 1.057,00.

### Calcolo valore totale immobili

Si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire alla proprietà in argomento risulta pari a €/mq 1114,00 x 209,24 =

**€ 233.093,36**

### VALORE COMPRESO LA DETRAZIONE DELLE SPESE DI DEMOLIZIONE

**€ 232.936,36**

**NOTA:** l'Atto di Pignoramento indica la quota di proprietà pari ad un ½ del totale, indicazione in contraddizione con gli Atti e il Certificato Notarile che riportano la piena ed esclusiva proprietà della signora Omissis

### VALORE CORRISPONDENTE a 1/2 =

**€ 116.468,18**

Tanto il CTU ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

### Allegati:

A. Estratto mappa, Planimetrie catastali, Visure catastali;	E. Pratiche edilizie
B. Rilievo fotografico;	F. Rilievo proprietà
C. Visure conservatoria dei RR.II. di Brescia;	G. Estratti P.R.G.
D. Preventivo A.P.E.	H. Ricerca dati per la valutazione

Desenzano, lì 30 Settembre 2022

arch. Daniela Martori Mancini

