

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice
Dott. FRANCHIONI
STEFANO

Esecuzione immobiliare: n. 551/2021

Giudice Esecutore: Dott. Franchioni Stefano

Causa promossa da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

Premesso che il G.E. Dott. Franchioni Stefano, con provvedimento del 11 novembre 2021, ha nominato CTU la sottoscritta, alfine di determinare il valore di stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva promossa da **omissis**, ciò premesso, la sottoscritta Arch. Chiara Memoli (cod. fisc. **omissis**) nata a **omissis**, con studio in



omissis, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. **omissis**, espone la seguente relazione peritale:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 23-11-2021 conferimento incarico in modalità telematica;
- 27-11-2021 acquisizione degli atti e documenti di causa;
- 17-12-2021 acquisizione telematica dell'estratto mappa, delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico, dell'elenco dei subalterni e delle visure storiche;
- 17-12-2021 ispezioni ipotecarie telematiche e note di iscrizione e trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio;
- 21-12-2021 ricezione di PEC del Custode Giudiziario con la comunicazione all'esecutato della data del sopralluogo (allegato A);
- 13-01-2022 richiesta al notaio di copia dell'atto di compravendita;
- 14-01-2022 sopralluogo agli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario;
- 14-01-2022 richiesta di accesso agli atti al comune di Orzinuovi;
- 22-02-2022 sollecito telefonico all'Ufficio Tecnico per l'evasione della richiesta di accesso agli atti e invio tramite e-mail delle planimetrie catastali richieste dal tecnico;



- 28-02-2022 richiesta all'amministratore del condominio del prospetto con l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie;
- 01-03-2022 ricezione di quanto richiesto all'amministratore del condominio;
- 01-03-2022 sollecito telefonico all'Ufficio Tecnico per l'evasione della richiesta di accesso agli atti;
- 01-03-2022 richiesta proroga per il deposito della relazione di stima;
- 02-03-2022 avviso tramite mail da parte dell'Ufficio Tecnico di reperimento delle pratiche edilizie richieste per la consultazione;
- 02-03-2022 e-mail all'ufficio Tecnico per fissazione appuntamento per visione e copia pratiche edilizie;
- 04-03-2022 accesso all'Ufficio Tecnico per consultazione pratiche edilizie e acquisizione di parte delle pratiche edilizie consultate – la responsabile dell'Ufficio Tecnico si è riservata di inviare successivamente via e-mail una pratica edilizia non ancora reperita;
- 07-03-2022 ricezione della pratica edilizia da parte del comune.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

RISPOSTE AI QUESITI

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.

- 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 Paola Esposito rep. n. 47035/19427 in data 29/11/2015 trascritto a Brescia il 11/12/2015 ai nn. 43655/28029 il sig. **omissis** acquista dalla **omissis** “**omissis**” che vende gli immobili in comune di Orzinuovi censiti in catasto fabbricati sez. NCT Fg. 22 mapp. 507 sub. 6 e part. 535 graffati, fg. 22 mapp. 508 sub. 6 e al catasto terreni fg. 22 mapp. 348.

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di Orzinuovi (BS) via Della Pace n. 8 e sono censite nel Catasto Fabbricati di detto comune alla sezione Urb. NCT come segue:

| foglio | part. | sub. | cat. | classe | consistenza (vani/mq.) | sup. cat. (mq.) | piano | R.C. (€) |
|--------|---------------|------|------|--------|------------------------|------------------------------------|-------|----------|
| 22 | 507 | 6 | A/2 | 3 | 8,5 vani | tot. mq. 138 | T-1 | 768,23 |
| 22 | 535 graff. | | | | | tot. escluse aree scoperte 132 mq. | | |
| 22 | 508 | 6 | C/6 | 2 | 16 mq. | tot. mq. 18 | T | 43,80 |



Piena proprietà per la quota di 1/28:

- Fig. 22 part. 348 consistenza 26 are e 45 centiare (ente urbano)

Confini:

| n. | foglio | part. | sub. | Confini |
|----|--------|-------|------|---|
| 1 | 22 | 507 | 6 | <u>appartamento</u> : a nord mapp. 348 – a est proprietà omissis – a sud mapp. 348 – a ovest scala comune e proprietà omissis ; |
| 2 | 22 | 535 | / | <u>orto</u> : a nord mapp. 537 – a est mapp. 348 – a sud mapp. 823 – a ovest mapp. 823; |
| 3 | 22 | 508 | 6 | <u>autorimessa</u> : a nord sub. di altra proprietà – a est map. 348 – a sud portico comune e sub. di altra proprietà- a ovest mapp. 348; |

*(Allegati n. **1a** estratto mappa – **1b** planimetrie catastali -**1c** visure storiche)*

Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto al primo piano di una palazzina di tipo economico-popolare contraddistinta nell'estratto mappa al foglio 22 mappale 507 del comune di Orzinuovi mentre l'autorimessa è posta a piano terra dell'attigua palazzina contraddistinta nell'estratto mappa al Foglio 22 mappale 508 del comune di Orzinuovi: vi è anche un piccolo orto contraddistinto dal mappale 535 posto in lato sud-ovest della palazzina contraddistinta dal mappale 507.

L'ingresso alla palazzina contraddistinta dal mappale 507, è posto in lato sud ed è individuato con il numero civico 8/D; vi è pure un altro ingresso posto in lato nord che consente di accedere



all'autorimessa posta nella attigua palazzina contraddistinta dal mappale 508.

Gli ingressi alla palazzina sono costituiti da vetrate mentre il pavimento dell'atrio e il rivestimento della scala sono in marmo di Botticino.

L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, quattro camere da letto, un corridoio/disimpegno, due ripostigli, un bagno e un servizio igienico, due piccole terrazze: ambedue i bagni sono ciechi e sono dotati di aspiratori.

Le finiture dell'appartamento sono le seguenti:

- pareti e plafoni intonacati al civile con tinteggiatura;
- pavimenti dei locali in piastrelle di ceramica di vari formati;
- rivestimento della cucina e del servizio igienico con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 H. 1,60 m. rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica da cm. 20x25 con fascia da cm. 20x20 H. 1,65 m.;
- ingresso con portoncino di sicurezza;
- porte interne tamburate con impiallicciatura in mogano;
- serramenti esterni in legno mordenzato, vetrocamera e avvolgibili in pvc;
- zoccolino battiscopa in legno H cm. 6;
- ripostiglio cucina con porta a soffietto in pvc;
- riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa a piastra tipo Thema;



- aria condizionata nel soggiorno e corridoio/disimpegno con split;
- bagno con lavabo, wc, bidet e box doccia;
- servizio igienico con lavatoio, lavatrice e wc;
- impianto elettrico sotto traccia con placche in alluminio anodizzato.

L'autorimessa ha pavimento in battuto di cemento, basculante e portina in lamiera zincata.

L'orto è delimitato parte da muretto in prismi di cemento, parte da rete metallica plastificata e parte da siepe in cui vi è l'ingresso.

Le finiture delle unità immobiliari, oltre alla vetustà, sono di tipo economico-popolare.

Al momento del sopralluogo era in atto la realizzazione di un cappotto sulle facciate dell'edificio di cui è parte l'appartamento: i lavori erano a un buon grado di avanzamento.

Il cappotto sulla palazzina di cui è parte l'autorimessa era in pratica quasi ultimato compreso la titeggiatura finale.

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.



Conformità catastale

- La **planimetria catastale** relativa all'**appartamento non è conforme** a quanto riscontrato in corso di sopralluogo per una lieve difformità: non è indicata la tramezza che divide l'ingresso dal soggiorno.

Per regolarizzare la planimetria catastale è necessario effettuare una denuncia di variazione per la quale si devono sostenere le seguenti spese:

- diritti catastali per la categorie "A" per ogni unità immobiliare variata **€ 50,00**;
- onorario del tecnico incaricato della predisposizione della pratica catastale quantificati in € 250,00;
- sono applicabili, oltre ai tributi previsti, anche le sanzioni secondo le modalità previste nella circolare n. 2 del 17 aprile 2002 dell'Agenzia del Territorio.
- La **planimetria catastale dell'autorimessa risulta conforme** a quanto riscontrato in corso di sopralluogo.

C. Stato di possesso

Le unità immobiliari in oggetto sono occupate dall'esecutato e dalla propria famiglia.

Determinazione del valore locativo del bene

La banca dati delle quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) pone l'unità immobiliare in oggetto, sita in comune di



Orzinuovi (BS), in zona centrale, codice zona B1, microzona 1. I valori di locazione mensili indicati da OMI per abitazioni civili con stato conservativo normale riferiti alla superficie netta sono pari ad un minimo di €/mq. 4,1 e a un massimo di €/mq. 5,4.

Per i box con stato conservativo normale i valori di locazione mensili riferiti alla superficie netta sono pari ad un minimo di €/mq. 3,2 e a un massimo di €/mq. 4,1 (allegato n. 2a).

Poiché l'unità abitativa in oggetto, come indicato nella precedente descrizione, è di tipo economico-popolare con vetustà di circa 40 anni e con scarsa manutenzione e quindi inferiore allo stato conservativo normale, la sottoscritta reputa corretto ed equo attribuire un valore di locazione mensile pari ad €/mq. 3,1 mentre al box un valore di locazione mensile pari ad €/mq. 3,2.

Si ha pertanto:

appartamento mq. 100,50 x 3,1 = _____ €/mese 311,55

autorimessa mq. 12,93 x 3,2 = _____ €/mese 41,37

€/mese tot. 352,92

Valore arrotondato in **€ 350,00 mensili** pari ad un canone annuo di **€ 4.200,00**.



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

Formalità

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato C) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 17/12/2021 risultano le seguenti formalità:

- **Atto di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/12/2015 ai nn. 43655/28029 (allegato C1) notaio Esposito Paola Rep. n. 47035/19427 in data 20/11/2015;
a favore: **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 22 part. 507 sub. 6 e Fg. 22 part. 535 graffati;
per il diritto di proprietà per la quota di 1/28 relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 22 part. 348;
contro: **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 22 part. 507 sub. 6 e Fg. 22 part. 535 graffati;
per il diritto di proprietà per la quota di 1/28 relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 22 part. 348;
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di



Pubblicità Immobiliare in data 11/12/2015 ai nn. 43656/7628 (allegato C2) con atto notarile in data 20/11/2015 rep. n. 47036/19428 per la somma capitale di € 106.000,00 e somma complessiva di € 212.000,00 – durata 25 anni;

a favore omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 22 part. 507 sub. 6 e Fg. 22 part. 535 graffati;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/28 relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 22 part. 348;

contro: omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 22 part. 507 sub. 6 e Fg. 22 part. 535 graffati;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/28 relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 22 part. 348;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/09/2021 ai numeri 43746/29141 (allegato C3) Pubblico Ufficiale Corte D’Appello di Brescia Rep. n. 6019 in data 10/08/2021;

richiedente: **omissis** (per **omissis**)

a favore: omissis - sede Milano - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente agli immobili contraddistinti



catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 22 part. 507 sub. 6 e Fg. 22 part. 535 graffati;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/28 relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 22 part. 348;

contro: omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 22 part. 507 sub. 6 e Fg. 22 part. 535 graffati;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/28 relativamente agli immobili contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 22 part. 348;

Sez. D “... si precisa che: si agisce per il complessivo importo di euro 94.367,18= oltre interessi e spese dalla data del pre cetto”

Destinazione urbanistica – vincoli e/o limitazioni

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

- gli immobili oggetto della presente perizia ricadono in zona “B1-Residenziale consolidato, di completamento o con Piano Attuativo collaudato” (tav. TAV. 3.2.1 a VAR4 Piano delle Regole - allegato n. 3a)– NTA Piano delle Regole art. 52.



Spese condominiali

Dal confronto con l'amministrazione condominiale (allegato D) è emerso quanto segue:

- l'ammontare medio annuo delle spese condominiali ordinarie è di € 1.100,00;
- risultano insolute due rate relative al bilancio preventivo dell'anno 2021 (ultimo approvato) per un importo complessivo di € 571,50;
- è stato deliberato il rifacimento dei tettucci presenti in facciata: il lavoro non è ancora concluso ma l'esecutato ha corrisposto la quota da lui dovuta;
- fino alla data dell'01/03/2022 non vi sono cause in corso.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica.

Le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate in forza di:

- Concessione Edilizia n. 236 Prot. n. 9561 rilasciata il 24 maggio 1979 per la costruzione di n. 24 abitazioni civili (allegato E);
- Nulla-Osta prot. n. 5450 del 5 luglio 1979 per variante planimetrica degli edifici (allegato F);
- Concessione edilizia prot. n. 9482 del 02/04/1980 per variante alla Concessione edilizia prot. n. 9561 del 24/05/1979 (allegato G);
- Cila prot. n. 43831 del 13/08/2021 per manutenzione straordinaria per il risanamento e la riqualificazione energetica dell'immobile (allegato H).

Le unità immobiliari in oggetto sono abitabili come risulta dal Certificato di Abitabilità del 06/09/1982 Pratica Edilizia n. 665 anno 1982 rilasciato dal comune di Orzinuovi (allegato I).



Verifica della regolarità urbanistica-edilizia

Dal sopralluogo effettuato in data 14/01/2022, la sottoscritta ha rilevato la seguente **difformità**:

realizzazione di una tramezza che divide l'ingresso dal soggiorno: **tale difformità può essere sanata** mediante presentazione di SCIA con il pagamento di € 50,00 per i diritti di segreteria, spese del tecnico incaricato di redigere la pratica stimati in € 600,00 e sanzione amministrativa minima pari ad € 516,00.

L'autorimessa risulta conforme al progetto approvato.

F. Formazione dei lotti

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento, da un'autorimessa e da un piccolo orto che non possono che costituire un **unico lotto**. I beni costituenti il lotto sono così identificati nel catasto fabbricati sez. urb. NCT del comune di Orzinuovi (BS):

- Appartamento Fg. 22 mapp. 507 sub. 6;
- autorimessa Fg. 22 mapp. 508 sub. 6;
- orto Fg. 22 mapp. 535.

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 | | |
|---|--------------------------------|-------------------|
| 1,15 x 1,65 = mq. | 1,90 | |
| 10,275 x 6,125 = mq. | 62,93 | |
| 5,87 x 11,775 = mq. | 69,18 | |
| | | |
| | | mq. 134,01 |
| - balconi | | |
| 1,30 x 2,87 = mq. | 3,74 | |
| 1,30 x 2,937 = mq. | 3,82 | |
| 0,10 x 0,50 = mq. | 0,05 | |
| | | |
| | mq. 7,61 x 0,35 = | mq. 2,66 |
| - autorimessa | | |
| 2,70 x 5,35 = mq. | 14,44 | |
| 0,65 x 1,20 = mq. | 0,78 | |
| | | |
| | mq. 15,22 x 0,50 = | mq. 7,61 |
| - orto | | |
| $1/2 \times (2,50 + 2,90) \times 5,60 = \text{mq.}$ | $15,12 \times \mathbf{0,10} =$ | 1,51 |
| | | |
| | Tot. | mq. 145,79 |



Valutazioni

Tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, il grado di finitura, lo stato manutentivo, la vetustà, la buona possibilità di parcheggio nella corte comune, la realizzazione del “cappotto” isolante sulle facciate che era in corso di realizzazione al momento del sopralluogo nonché quanto riportato nel Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia edito da Probrixia (allegato J) che indica, nella colonna “agibile 1” (vetustà 30-40 anni), un valore unitario minimo di €/mq. 740,00 e un valore unitario massimo di €/mq. 1.040,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire agli immobili in oggetto un valore unitario di **€/mq. 880,00** per cui si ha:

mq. 145,79 x € 880,00 = € 128.295,20

Valore arrotondato in € 128.300,00.

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, 30/03/2022

In fede
il C.T.U.

Arch. Chiara Memoli

Elenco allegati di carattere generale:

documentazione fotografica;

A. Comunicazioni della data del sopralluogo da parte del Custode giudiziario;



- B.* atto di provenienza;
- C.* Formalità (C1-C2-C3-C4);
- D.* Spese condominiali;
- E.* Concessione Edilizia n. 236 Prot. n. 9561 rilasciata il 24 maggio 1979;
- F.* Nulla-Osta prot. n. 5450 del 5 luglio 1979 per variante planimetrica degli edifici;
- G.* Concessione edilizia prot. n. 9482 del 02/04/1980 per variante alla Concessione edilizia prot. n. 9561 del 24/05/1979;
- H.* Cila prot. 43831 del 13/08/2021(allegato H);
- I.* Certificato di Abitabilità del 06/09/1982 Pratica Edilizia n. 665 anno 1982;
- J.* Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia anno 2021 edito da Probrixia.

Elenco allegati – lotto:

- 1a.** estratto mappa;
- 1b.** planimetrie catastali;
- 1c.** visure storiche;
- 2a.** valori di locazione mensili indicati da OMI;
- 3a.** stralcio del P.G.T.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice
Dott. FRANCHIONI
STEFANO

Esecuzione immobiliare: n. 551/2021

Giudice Esecutore: Dott. Franchioni Stefano

Causa promossa da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



